

تدوین سند تلفیق منطقه‌ای طرح جامع مسکن

دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

مجری: فردین یزدانی

فصل اول: تحولات جمعیت و خانوار	۱۳
۱-۱- تحولات جمعیت و خانوار کشور	۱۳
۲-۱- تحولات جمعیت در استان‌های کشور	۱۶
۳-۱- تحولات خانوار در استانهای کشور	۲۲
۱-۳-۱- استان اردبیل	۲۷
۲-۳-۱- استان آذربایجان غربی	۲۹
۳-۳-۱- استان آذربایجان شرقی	۳۱
۴-۳-۱- استان بوشهر	۳۴
۵-۳-۱- استان چهار محال بختیاری	۳۷
۶-۳-۱- استان اصفهان	۳۹
۷-۳-۱- استان فارس	۴۲
۸-۳-۱- استان قزوین	۴۴
۹-۳-۱- استان قم	۴۶
۱۰-۳-۱- استان گیلان	۴۸
۱۱-۳-۱- استان گلستان	۵۱
۱۲-۳-۱- استان همدان	۵۳
۱۳-۳-۱- استان هرمزگان	۵۶
۱۴-۳-۱- استان ایلام	۵۸
۱۵-۳-۱- استان کرمان	۶۰
۱۶-۳-۱- استان کرمانشاه	۶۳
۱۷-۳-۱- استان خراسان شمالی	۶۴
۱۸-۳-۱- استان خراسان جنوبی	۶۷
۱۹-۳-۱- استان خراسان رضوی	۷۰
۲۰-۳-۱- استان خوزستان	۷۲

۷۴	 استان کهگیلویه و بویر احمد
۷۶	 استان کردستان
۷۷	 استان لرستان
۷۹	 استان مازندران
۸۲	 استان سمنان
۸۳	 استان سیستان و بلوچستان
۸۶	 استان تهران
۸۷	 استان یزد
۹۰	 استان زنجان
۹۳	 استان مرکزی
۹۵	 ۲-۱ تحلیل گرایش‌های جمعیتی استانها بر اساس هدف گذاری جمعیتی در اسناد آمایشی
۹۵	 ۱-۲-۱ استان آذربایجان شرقی
۹۵	 ۲-۲-۱ استان آذربایجان غربی
۹۶	 ۳-۲-۱ استان اردبیل
۹۷	 ۵-۲-۱ استان اصفهان
۹۷	 ۶-۲-۱ استان ایلام
۹۸	 ۷-۲-۱ استان بوشهر
۹۸	 ۸-۲-۱ استان تهران
۹۹	 ۹-۲-۱ استان چهار محال و بختیاری
۱۰۰	 ۱۰-۲-۱ استان خراسان رضوی، شمالی و جنوبی
۱۰۱	 ۱۱-۲-۱ استان خوزستان
۱۰۲	 ۱۲-۲-۱ استان زنجان
۱۰۳	 ۱۳-۲-۱ استان سمنان
۱۰۴	 ۱۴-۲-۱ استان سیستان و بلوچستان
۱۰۴	 ۱۵-۲-۱ استان فارس
۱۰۵	 ۱۶-۲-۱ استان قزوین
۱۰۶	 ۱۷-۲-۱ استان قم
۱۰۷	 ۱۸-۲-۱ استان کردستان
۱۰۸	 ۱۹-۲-۱ استان کرمان

۱-۲-۲۰- استان کرمانشاه	۱۰۹
۱-۲-۲۱- استان کهگیلویه و بویر احمد	۱۱۰
۱-۲-۲۲- استان گلستان	۱۱۱
۱-۲-۲۳- استان گیلان	۱۱۱
۱-۲-۲۴- استان لرستان	۱۱۲
۱-۲-۲۵- استان مازندران	۱۱۳
۱-۲-۲۶- استان مرکزی	۱۱۳
۱-۲-۲۷- استان هرمزگان	۱۱۴
۱-۲-۲۸- استان همدان	۱۱۵
۱-۲-۲۹- استان یزد	۱۱۶
۳-۱- جمع‌بندی	۱۱۸
فصل دوم: شناخت خصوصیات کمی و کیفی وضعیت مسکن استانهای کشور	۱۲۰
۲-۱- تحلیل تحولات شاخص‌های مسکن در سطح استانهای کشور و برآورد ضرائب نابرابری منطقه ای	۱۲۱
۲-۱-۱- تحولات شاخصهای مسکن بر اساس پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور در دوره ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۸	۱۲۱
۲-۱-۲- تحولات شاخصهای مسکن در استانهای کشور بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵	۱۳۰
۲-۱-۳- برآورد ضریب نابرابری منطقه ای	۱۳۷
۲-۲- پهنه‌بندی استانهای کشور از نظر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن	۱۴۰
۲-۲-۱- توزیع فضایی تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور	۱۴۰
۲-۲-۲- توزیع فضایی تعداد واحدهای مسکونی بر اساس پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور	۱۴۴
۲-۲-۳- توزیع فضایی واحدهای مسکونی صادره در پروانه های ساختمانی نسبت به جمعیت	۱۴۵
۲-۲-۴- توزیع فضایی تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان مسکونی بر اساس تعداد طبقات در مناطق شهری کشور	۱۴۷
۲-۲-۵- توزیع فضایی تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان مسکونی بر اساس مصالح ساختمانی در مناطق شهری کشور	۱۵۲
۲-۲-۶- توزیع فضایی واحدهای مسکونی بر اساس تعداد اتاق در استانهای کشور	۱۵۶
۲-۲-۷- توزیع فضایی واحدهای مسکونی بر اساس نوع مصالح در استانهای کشور	۱۵۹
۲-۲-۸- توزیع فضایی واحدهای مسکونی بر اساس سطح زیربنا در استانهای کشور	۱۶۲
۲-۲-۹- توزیع فضایی واحدهای مسکونی بر اساس سال اتمام بنا در استانهای کشور	۱۶۵
۲-۳- پهنه بندی استانهای کشور از نظر حجم ساخت و ساز	۱۶۸

۴-۲- جمع‌بندی.....	۱۷۰
فصل سوم: بررسی شاخصهای اقتصادی بازار زمین و مسکن.....	۱۷۳
۳-۱- تحلیل تحولات مکان‌گزینی گروه‌های مختلف درآمدی در سطح استانها و پهنه‌بندی کشور برمبنای درآمد خانوار.....	۱۷۳
۳-۲- تحلیل تحولات وضعیت مسکن گروه‌های مختلف درآمدی در سطح استانها.....	۱۷۷
۳-۲-۱- مقدمه.....	۱۷۷
۳-۲-۲- نحوه تصرف واحد مسکونی.....	۱۷۷
۳-۲-۳- اسکلت و مصالح بنای مسکونی.....	۱۸۴
۳-۲-۴- سهم هزینه مسکن خانوار.....	۱۹۳
۳-۲-۵- ویژگیهای مسکن و خانوار.....	۱۹۵
۳-۳- بررسی تحولات ساختارهای قیمتی در بازار زمین و مسکن و پهنه‌بندی نقاط مختلف کشور بر اساس آن.....	۲۰۲
۳-۴- بررسی تحولات سرمایه‌گذاری در مسکن و طبقه‌بندی استانها بر مبنای متغیرهای مربوط به سرمایه‌گذاری مسکن.....	۲۱۰
۳-۴-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری کشور براساس ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده.....	۲۱۰
۳-۴-۲- توزیع فضایی و روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استانهای مختلف کشور براساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده.....	۲۱۳
۳-۵- بررسی الگوهای ساخت و ساز و مشخصات ساختار هزینه تولید مسکن ۱۳۸۶-۱۳۸۰.....	۲۳۰
۳-۵-۱- مشخصات ساختمانهای شروع شده مسکونی در مناطق شهری کشور طی ۱۳۸۶-۱۳۸۰.....	۲۳۰
۳-۵-۲- ساختار هزینه تولید ساختمانهای تولید شده در دوره ۸۶-۱۳۸۰.....	۲۳۸
۳-۶- گرایشات ساخت‌وساز از نظر شاخص‌های ساختاری.....	۲۴۷
۳-۶-۱- گرایشات ساخت‌وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰.....	۲۴۷
۳-۶-۲- گرایشات ساخت‌وساز ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان‌های کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰.....	۲۵۱
۳-۷- متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰.....	۲۶۶
۳-۸- متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰.....	۲۷۳
۳-۸-۱- رتبه‌بندی استان‌های مختلف کشور از نظر متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰.....	۲۷۴
۳-۹- بررسی شاخصهای بازدهی فعالیت در بازار مسکن استانها.....	۲۷۸
۳-۱۰- برآورد الگوی تقاضای موثر مسکن در سطح استانها.....	۲۸۵
۳-۱۰-۱- مقدمه:.....	۲۸۵

۲۸۵.....	۳-۱۰-۲- محاسبه شاخص دسترسی دهکهای مختلف درآمدی در استانهای مختلف در سال ۱۳۸۷
۲۹۱.....	۳-۱۰-۳- محاسبه توان تصرف دهکهای درآمدی در استانهای مختلف در سال ۱۳۸۷
۲۹۶.....	۳-۱۰-۴- ارائه نقشه فقر مسکن و تطابق آن با نرخ عمومی فقر در استانهای مختلف و برآورد یارانه مورد نیاز در وضع موجود
۳۰۵.....	۳-۱۱- جمع‌بندی
۳۰۷.....	فصل چهارم: بازارهای وابسته
۳۰۷.....	۴-۱- شناخت خصوصیات بازار تامین مالی مسکن در سطح استانهای مختلف
۳۰۷.....	۴-۱-۱- استان آذربایجان شرقی
۳۱۰.....	۴-۱-۲- استان بوشهر
۳۱۳.....	۴-۱-۳- استان چهارمحال و بختیاری
۳۱۵.....	۴-۱-۴- استان فارس
۳۱۶.....	۴-۱-۵- استان قزوین
۳۱۸.....	۴-۱-۶- استان گیلان
۳۱۹.....	۴-۱-۷- استان گلستان
۳۲۲.....	۴-۱-۸- استان قم
۳۲۷.....	۴-۱-۹- استان همدان
۳۲۸.....	۴-۱-۱۰- استان هرمزگان
۳۳۲.....	۴-۱-۱۱- استان ایلام
۳۳۶.....	۴-۱-۱۲- استان اصفهان
۳۴۱.....	۴-۱-۱۳- استان کرمانشاه
۳۴۵.....	۴-۱-۱۴- استان خراسان جنوبی
۳۴۸.....	۴-۱-۱۵- استان خراسان رضوی
۳۵۹.....	۴-۱-۱۶- استان خوزستان
۳۶۸.....	۴-۱-۱۸- استان کردستان
۳۷۰.....	۴-۱-۱۹- استان لرستان
۳۷۲.....	۴-۱-۲۰- استان مازندران
۳۷۶.....	۴-۱-۲۱- استان تهران
۳۸۱.....	۴-۱-۲۲- استان یزد
۳۸۲.....	۴-۱-۲۳- استان زنجان
۳۸۵.....	۴-۲- تحولات شاخصهای عملکردی بازار زمین در سطح استانها

۳۸۸.....	۱-۲-۴- الگوی مداخله و سیاستگذاری سازمان ملی زمین و مسکن در کل کشور
۳۹۵.....	۲-۲-۴- بررسی و تحلیل میزان اثر بخشی مداخله دولت در بازار زمین والگوی مداخله سازمان ملی زمین در استانها
۳۹۹.....	۳-۲-۴- بررسی و تحلیل میزان اثربخشی مداخله دولت در بازار زمین
۴۰۶.....	۳-۴- پهنه‌بندی استانهای کشور بر اساس شاخصهای عملکردی بازار زمین
۴۱۶.....	۱-۳-۴- پهنه بندی کشور بر اساس تغییرات قیمت زمین
۴۲۱.....	۴-۴- جمع بندی
۴۲۳.....	فصل پنجم: چشم‌انداز میان‌مدت و بلندمدت بازار مسکن استانی
۴۲۳.....	۱-۵- ارائه چشم‌انداز توزیع جغرافیایی جمعیت در سطح کشور
۴۲۶.....	۲-۵- ارائه چشم انداز درآمد خانوار در استان‌های مختلف کشور
۴۲۹.....	۳-۵- پیش‌بینی حجم موجودی مسکن، نیاز به ساخت‌وساز، مساحت زمین، مساحت زیربنا، حجم سرمایه‌گذاری، وام و اعتبارات بانکی و یارانه مورد نیاز
۴۲۹.....	۱-۳-۵- برآورد تعداد واحد مسکونی در استانهای کشور
۴۳۵.....	۲-۳-۵- برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز در استانهای کشور
۴۴۲.....	۳-۳-۵- برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در استانهای کشور
۴۴۷.....	۴-۳-۵- برآورد زمین مورد نیاز در استانهای کشور
۴۵۳.....	۵-۳-۵- برآورد توان اقتصادی خانوار در استانهای کشور
۴۶۷.....	۶-۳-۵- برآورد یارانه مورد نیاز خانوارها در استانهای کشور
۴۷۴.....	پیوست فصل پنجم: برآورد حجم نیاز به ساخت و ساز در مناطق شهری شهرستانهای کشور
۴۹۳.....	فصل ششم
۴۹۳.....	۱-۶- جمع‌بندی نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها، تهدیدها و راهبردهای استان‌های مختلف کشور با توجه به طرح ملی
۴۹۴.....	۱-۱-۶- استان آذربایجان شرقی
۴۹۵.....	۲-۱-۶- آذربایجان غربی
۴۹۶.....	۳-۱-۶- استان اردبیل
۴۹۷.....	۴-۱-۶- استان اصفهان
۴۹۷.....	۵-۱-۶- استان ایلام
۴۹۸.....	۶-۱-۶- استان بوشهر
۴۹۹.....	۷-۱-۶- استان تهران
۵۰۰.....	۸-۱-۶- استان چهارمحال و بختیاری
۵۰۱.....	۹-۱-۲- استان خراسان جنوبی

۵۰۱.....	۱۰-۱-۶ استان خراسان رضوی
۵۰۲.....	۱۱-۱-۶ خراسان شمالی
۵۰۳.....	۱۲-۱-۶ استان خوزستان
۵۰۳.....	۱۳-۱-۶ استان زنجان
۵۰۴.....	۱۴-۱-۶ استان سمنان
۵۰۴.....	۱۵-۱-۶ استان سیستان و بلوچستان
۵۰۵.....	۱۶-۱-۶ استان فارس
۵۰۶.....	۱۷-۱-۶ استان قزوین
۵۰۶.....	۱۸-۱-۶ استان قم
۵۰۷.....	۱۹-۱-۶ استان کردستان
۵۰۸.....	۲۰-۱-۶ استان کرمان
۵۰۹.....	۲۱-۱-۶ استان کرمانشاه
۵۱۰.....	۲۲-۱-۶ استان کهگیلویه و بویراحمد
۵۱۰.....	۲۳-۱-۶ استان گلستان
۵۱۱.....	۲۴-۱-۶ استان گیلان
۵۱۲.....	۲۵-۱-۶ استان لرستان
۵۱۳.....	۲۶-۱-۶ استان مازندران
۵۱۴.....	۲۷-۱-۶ استان مرکزی
۵۱۵.....	۲۸-۱-۲ استان هرمزگان
۵۱۶.....	۲۹-۱-۲ استان همدان
۵۱۶.....	۳۰-۱-۲ استان یزد
۵۵۳.....	۲-۶- تقسیم‌بندی بازار مسکن
۵۶۴.....	۳-۶ نقاط ضعف، قوت، فرصتها و تهدیدهای گروههای مختلف
۵۷۰.....	۴-۶ ارائه راهبردهای سیاست‌گذاری مسکن
۵۸۳.....	۵-۶ برنامه اجرایی

مقدمه و روش‌شناسی

مطالعات حاضر را می‌بایستی به عنوان آخرین حلقه از زنجیره مطالعات طرح جامع مسکن که از سال ۱۳۸۳ آغاز شد تلقی کرد. بر اساس روش‌شناسی گفته شده در طرح جامع مراحل تدوین سند به شرح زیر بیان شده است:

- تحلیل وضعیت موجود مسکن کشور

- سند راهبردی

- اسناد مربوط به برنامه های اجرایی

- اسناد منطقه‌ای

بر این اساس تدوین اسناد منطقه‌ای به عنوان آخرین مرحله از طرح جامع در پی تبدیل پیش‌بینی‌ها، نیازسنجی‌ها و سیاست‌گذاری‌های مطرح شده در طرح جامع مسکن به مقوله‌های فضایی در پهنه جغرافیایی کشور بوده است. همچنین مدیریت بخش مسکن که ترکیبی از شورای ملی مسکن و شوراهای مسکن استانی بوده، با هدف داشتن اسناد برنامه‌ای برای کلیه مناطق کشور، تهیه طرح‌های جامع مسکن را برای ۳۰ استان در دستور کار قرار داد. در پی این امر برای ۳۰ استان کشور طرح‌های جامع مسکن با عاملیت سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها و راهبری کلان معاونت مسکن تهیه گردید.

با عنایت به اینکه مشاورین طرح‌های فوق کار خود را در سطح استان انجام داده‌اند به صورت طبیعی مشکلی که بروز می‌کرد، آن بود که مشاورین پیش‌بینی‌های خود را فارغ از ویژگی‌های ملی و ظرفیت‌ها و مقتضیات ملی انجام می‌دهند. همچنین بسیاری از بسته‌های سیاستی ارائه شده فاقد انسجام و هماهنگی با یکدیگر بوده و بعضاً فاقد سنخیت با منافع و مصالح سطح ملی بودند. بر این اساس لازم بود (چه به لحاظ قانونی و چه به لحاظ کارشناسی)، سندی تلفیقی که در درجه اول حاصل مطالعات ۳۰ مشاور بوده و در درجه بعدی حاصل عملیات پالایش و سازگار نمودن پیش‌بینی‌ها با یکدیگر باشد تحت عنوان سند تلفیقی منطقه‌ای، طرح جامع مسکن تهیه و ارائه شود. گزارش حاضر در راستای تحقق بخشی به چنین امری تدوین شده است

بر اساس مطالب گفته شده طرح حاضر در پی دستیابی به اهداف زیر است:

- ارائه همزمان ویژگی‌های بازار مسکن کلیه استان‌ها؛

- ارائه همزمان و تلفیقی پیش‌بینی‌های مربوط به بازار مسکن (جمعیت، خانوار، مسکن مورد نیاز، نیاز به ساخت‌وساز، زمین و...)

- تدوین بسته‌های سیاست‌گذاری برای بازار مسکن استان‌های مشابه و همگن.

بر اساس اهداف فوق این تحقیق در ۶ فصل مجزا تدوین و ارائه شده که روش انجام آن و نکات مربوط به روش‌شناسی به شرح زیر قابل بیان است:

فصل اول تحقیق مربوط به مطالعه تحول جمعیت و خانوار است. باید توجه داشت که هدف این فصل به هیچ روی مطالعه تفصیلی تحولات دموگرافیک در پهنه استان‌های کشور نبوده و نیست. چرا که انجام این امر، خود نیازمند تحلیل زمینه‌ها و بسترهای مختلف اقتصادی و اجتماعی در پهنه ملی است که خود از زمینه‌های کاری طرح‌های آمایش سرزمین و کالبدی منطقه‌ای میباشد که پرداختن به آن خارج از وظیفه و حوصله این طرح است. در هر حال اهداف این فصل را می‌توان به شرح زیر برشمرد:

- تحلیل مقطعی از تحولات دو متغیر پایه ای جمعیت و خانوار

- تعیین گرایش‌ات مکان‌گزینی جمعیت در سطح استان‌های کشور در دو مقطع زمانی

- ارائه خلاصه ای از تحولات جمعیتی هر استان با استفاده از طرح‌های جامع استانی

- تعیین گرایش‌ات اسکان جمعیت در بلند مدت بر اساس طرح‌های آمایش، کالبدی منطقه‌ای و طرح‌های جامع مسکن استانی

بر مبنای این اهداف تعیین مسائلی از قبیل ترکیب سنی و جنسی جمعیت و یا سطح تحصیلات و.. در حوزه این تحقیق نمی‌گنجد. گزارش این فصل را می‌بایستی در حقیقت زمینه ساز پیش‌بینی جمعیت و خانوار برای استان‌های کشور در فصل پنجم دانست.

فصل دوم گزارش به ارائه توصیفی از خصوصیات کمی و کیفی مسکن استان‌ها اختصاص یافته است. یکی از شاخصه‌های بازار مسکن را می‌بایستی در شاخص‌های آماری مربوط به پروانه‌های ساختمانی جستجو کرد. روند پروانه‌های ساختمانی و شاخص‌های مرتبط با آن نظیر تعداد واحد، تعداد طبقات و .. می‌تواند نشانگرهای آماری مناسبی را از گرایش‌ات آتی بازار به دست دهد به همین دلیل بخش اول گزارش به این مهم پرداخته است. اما دو عامل در تحلیل و ساختن زیر بناها برای پیش‌بینی دخیل هستند: ۱- گرایش‌ات جریانی ۲- وضعیت فعلی موجودی مسکن.

بر همین اساس در بخش دیگر این فصل سعی شده که با استفاده از آمارهای سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ وضعیت شاخص‌های مسکن در پهنه استان‌های کشور بررسی گردد. بر اساس کلیه بررسی‌های فوق در قسمت دیگر این فصل سعی گردیده که ضرایب توزیع منطقه‌ای از نظر برابری و نابرابری و همچنین رتبه‌بندی استان‌های کشور از نظر شاخص‌های فوق انجام گیرد. باید توجه داشت که تمامی عملیات فوق زمینه‌ساز

پهنه‌بندی بازار مسکن استانهای کشور (که در فصل ششم انجام خواهد شد) است. بنابراین اخذ نتیجه تحلیلی از طبقه‌بندیهای آماری فوق چندان در این فصل مد نظر نیست

اما جدا از ویژگی‌های فوق، باید گفت که مسکن همچون هر کالای دیگر دارای بازاری اقتصادی است. به همین دلیل فصل سوم گزارش به بررسی شاخص‌های اقتصادی بازار زمین و مسکن اختصاص یافته است. شناخت الگوی پراکنش گروه‌های درآمدی در سطح استان‌های کشور به منظور انجام عملیات برآورد تقاضا و همچنین گروه‌بندی استان‌های کشور از ضروریات انجام طرح است که در فصل سوم به آن پرداخته شده است. لازم به ذکر است که بخش عمده اطلاعات این گزارش، از داده‌های خام آمارگیری هزینه-درآمد خانوار که به صورت سالیانه توسط مرکز آمار ایران انجام می‌شود، پردازش و اخذ شده است.

در کنار آمارهای فوق که نشانگر تقاضا می باشد، می بایستی تعامل سمت تقاضا با جریان حام بر بازار که قیمت‌ها مهم‌ترین شاخص آن هستند، مورد سنجش قرار گیرد. با عنایت به فقدان آمار و اطلاعات قیمتی در سطح استان به ناچار از آمار و اطلاعات شهرهای منتخب استفاده شده است

با استفاده از این آمار، میزان و الگوی تقاضای موثر مسکن با به کارگیری شاخص توان اقتصادی و همچنین شاخص دسترسی مورد سنجش قرار گرفته است.

در کنار این مسائل، بعد دیگر اقتصادی مربوط به متغیرهای سمت عرضه است. روند سرمایه‌گذاری، ساختار هزینه تولید مسکن (از نظر سهم زمین و هزینه ساخت) و همچنین مقیاس بنگاههای ساخت‌وساز، جزء مهم‌ترین عواملی هستند که در فصل سوم سعی شده، حتی امکان به آن پرداخته شود. لازم به ذکر است که حاصل تمامی این مباحث را می بایستی در طبقه‌بندی استان‌های کشور از نظر بازار مسکن و ارائه طیف‌های مختلف سیاست‌گذاری جستجو کرد.

در نهایت گزارش فصل سوم طرح با ارائه برآوردی از شاخص فقر مسکن به عنوان نمایی از حجم یارانه مورد نیاز مسکن پایان خواهد گرفت. در این ارتباط می بایستی متذکر شد که روش شناسی این کار و برخی از محاسبات آن عیناً از مطالعه‌ای که تحت عنوان ارزیابی نظام یارانه‌های مسکن در چارچوب طرح اصلاحات بخش مسکن در سال ۱۳۸۶ انجام گردیده اخذ شده است.

اما بازار مسکن دارای چند بازار وابسته است که بازار تامین مالی و بازار زمین از زمره مهم‌ترین بازارهای فرعی هستند که در این مطالعه بر اساس شرح خدمات سعی خواهد شد که بر مبنای اطلاعات طرح‌های جامع مسکن استانها به آن پرداخته شود.

در ارتباط با تامین مالی می بایستی متذکر شده که تمامی اطلاعات مربوطه از طرح‌های استانی اخذ شده است. بخش دیگری از این فصل مربوط به عملکرد بازار زمین است. با توجه به اینکه آمارهای طرح‌های استانی از خوانایی لازم با

آمارهای موجود در وزارتخانه برخوردار نبود، برای تحلیل و انجام ارزیابی از آمارهای اخذ شده از وزارت مسکن و سازمان ملی زمین به عنوان پایه آماری استفاده شده است.

در فصل ۴، سعی گردیده که پس از ارائه آمارهای موجود، نسبت به رتبه‌بندی استان‌ها از نظر متغیرهای گفته شده اقدام شود.

فصل پنجم و ششم را می‌بایستی به عنوان نتایج اصلی این طرح تلقی نمود. مهمترین وظیفه هر گونه برنامه‌ریزی در ابتدا انجام پیش‌بینی و ترسیم چشم انداز آتی است. بدین منظور در ابتدا چشم انداز توزیع جغرافیایی جمعیت و خانوار در افق ۱۴۰۵ در سطح استانهای کشور انجام شده است. بدین منظور در ابتدا پیش‌بینی کل جمعیت و خانوارهای شهری از سند پایه آمایش سرزمین، پیش‌بینی مرکز آمار اخذ شده است. اما الگوی پراکنش جمعیت، در سطح استانها گام بعدی کار است. بدین منظور سعی شده که میانگینی از پیش‌بینی‌های مختلف جمعیت استانها بر اساس طرحهای استانی، طرح کالبدی و آمایش سرزمین با محدودیت به پیش‌بینی کشوری استخراج و به عنوان نتایج پیش‌بینی جمعیت و خانوار در نظر گرفته شود. این پیش‌بینی‌ها به عنوان پایه اصلی در نظر گرفته شده است. بر اساس این پیش‌بینی‌ها و با استفاده از مدل‌های برنامه‌ریزی که در طرحهای استانی و طرح جامع ملی به عنوان پایه محاسباتی پیش‌بینی‌ها مورد استفاده قرار گرفت، موجودی واحد مسکونی، تعداد ساخت و ساز واحدهای نوساز و همچنین تخریبی، مساحت زیر بنای مورد نیاز، زمین مورد نیاز به تفکیک استان محاسبه گردیده است همچنین در قسمت دیگر بر مبنای محاسبه فقر مسکن، میزان یارانه مورد نیاز هر دهک بر مبنای آمارهای سال ۱۳۸۷ محاسبه گردیده است.

در نهایت در پیوست فصل بر مبنای توزیع شهر ستانی پیش‌بینی طرحهای استانی و با استفاده از توزیع‌های استانی که در این گزارش انجام شده، میزان نیاز به ساخت و ساز در سطح شهرستانهای کلیه استانها محاسبه گردیده است.

اما در فصل ششم دو مبحث اصلی دنبال شده است: ۱- منطقه بندی بازار های مسکن استانها ۲- تدوین سیاستهای راهبردی برای هر گروه از استانها

در بحث منطقه‌بندی استانها سعی گردیده که با تلفیق شاخص‌های متعددی که در فصول ۲ الی ۴ به صورت منفرد مورد بحث قرار گرفته، سنخ‌شناسی از بازار زمین و مستغلات در پهنه کشور صورت گیرد. این سنخ‌شناسی و در حقیقت طبقه‌بندی نشان می‌دهد که بازار مسکن در استان‌ها در چه مرحله‌ای از تکامل و یا حیات خود قرار دارد. بدیهی است که شناخت این مراحل تکاملی میتواند نشانگر تناسب و سازگاری هر سیاست راهبردی با شرایط بومی آن استان باشد. به همین دلیل ارائه سیاست‌های راهبردی به تفکیک گروه‌بندی انجام شده از بازارهای استانی بخش آخر گزارش را در برمی‌گیرد. در این راستا در بخش آخر در ابتدا خلاصه‌ای از راهبردهای طرح‌های جامع ملی و هر یک از ۳۰ استان ارائه خواهد شد. بر مبنای این موارد بسته سیاست‌های راهبردی برای بازار مسکن هر استان انجام خواهد شد. بدین ترتیب نظام برنامه‌ریزی دارای بسته‌ای از سیاست‌های منطقه‌ای برای بازار خواهد بود.

فصل اول: تحولات جمعیت و خانوار

۱-۱- تحولات جمعیت و خانوار کشور

تحولات جمعیت و خانوار کشور در دهه اخیر نشان از کاهش نرخ رشد جمعیت و تثبیت آن در سالیان اخیر دارد. براساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال 1385 جمعیت کشور ۷۰.۵ میلیون نفر بوده است. با توجه به جمعیت ۶۰ میلیون نفری کشور در سال 1375، طی سال‌های 1375 تا 1385 سالانه به طور متوسط حدود یک میلیون نفر به جمعیت کشور افزوده شده که متوسط رشد سالانه آن برابر با ۱.۶۲ درصد می‌باشد. این میزان رشد در مقایسه با متوسط رشد سالانه جمعیت کشور که در فاصله سالهای 1365 تا 1375 برابر ۱.۹۶ درصد بوده است در حدود ۰.۳۴ درصد کاهش یافته است.

جدول ۱-۱ جمعیت کشور و متوسط رشد سالانه آن طی سال‌های ۱۳۸۵ - ۱۳۶۵

سال	جمعیت	متوسط رشد سالانه	
		دوره	درصد
۱۳۶۵	۴۹۴۴۵۰۱۰	۶۵ - ۱۳۵۵	۳.۲۵
۱۳۷۰	۵۵۸۳۷۱۶۳	۷۰ - ۱۳۶۵	۲.۴۶
۱۳۷۵	۶۰۰۵۵۴۸۸	۷۵ - ۱۳۷۰	۱.۴۷
۱۳۸۵	۷۰۴۹۵۷۸۲	۸۵ - ۱۳۷۵	۱.۶۲

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در سالیان گذشته الگوی سکونت در کشور همچون سایر کشورها به سمت شهرنشینی هر چه بیشتر حرکت کرده است. در سال 1385، میزان شهرنشینی برابر با ۶۸.۴۶ درصد بوده است. مقایسه میزان شهرنشینی در این سال با سال‌های 1375 و 1365 یک روند افزایشی را نشان می‌دهد که یک روند طبیعی در جامعه ما طی نیم قرن اخیر بوده است. این میزان برای سال 1375 برابر با ۶۱.۳۱ درصد می‌باشد. بالاترین میزان شهرنشینی مربوط به استان قم با ۹۳.۹۱ درصد بوده و استان تهران با ۹۱.۳۵ درصد در مرتبه بعدی قرار دارد. (البته لازم به توضیح است که استان قم تنها دارای یک شهرستان و ۵ شهر که در اطراف شهر قم قرار گرفته اند می باشد و به همین دلیل نسبت شهرنشینی در این استان از سایر استانها بیشتر است.) کمترین میزان شهرنشینی مربوط به استان‌های هرمزگان و کهگیلویه و بویراحمد به ترتیب با ۴۷.۱۱ و ۴۷.۶۴ درصد می‌باشد.

جدول ۱- ۲ جمعیت نقاط شهری کشور و متوسط رشد سالانه آن طی سال های ۱۳۸۵-۱۳۶۵

سال	جمعیت	متوسط رشد سالانه	
		دوره	درصد
۱۳۶۵	۲۶۸۴۴۵۶۱	۶۵ - ۱۳۵۵	۵.۱۲
۱۳۷۰	۳۱۸۳۶۵۹۸	۷۰ - ۱۳۶۵	۳.۴۷
۱۳۷۵	۳۶۸۱۷۷۸۹	۷۵ - ۱۳۷۰	۲.۹۵
۱۳۸۵	۴۸۲۵۹۹۶۴	۸۵ - ۱۳۷۵	۲.۷۴

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

گرایش به شهرنشینی و تمرکز جمعیت در شهرها منجر به تغییراتی در رشد جمعیت مناطق شهری و روستایی شده است به طوری که رشد سالانه جمعیت در مناطق شهری کشور در فاصله سالهای ۱۳۸۵-۱۳۷۵ برابر با ۲.۷۴ درصد و در مناطق روستایی ۰.۴۴- درصد بوده است. از این دیدگاه استان تهران وضع ویژه‌ای دارد؛ در این استان رشد سالانه جمعیت مناطق روستایی که در دهه ۱۳۶۵-۱۳۷۵ تقریباً برابر با رشد سالانه جمعیت مناطق شهری بوده است (۲.۴۵) در برابر ۲.۶۵) در دوره ۱۳۷۵-۱۳۸۵، ۳.۲۴ در برابر ۲.۰۷- بوده است. البته باید به این نکته توجه داشت که افزایش نسبت شهرنشینی ناشی از دو عامل مهاجرت از روستا به شهر و تبدیل روستاها به شهر است. به عبارت دیگر بخشی از جمعیت ساکن در روستاهای کشور در سال ۱۳۷۵ به دلیل تبدیل شدن روستاها به شهر در زمره جمعیت شهری محسوب شده‌اند. برای تفکیک این دو عامل و بررسی دقیق مهاجرت از روستا به شهر نیاز به بازسازی اطلاعات مربوط به مناطق روستایی و شهری است که خارج از محدوده مطالعات این گزارش است.

جدول ۱- ۳ جمعیت نقاط روستایی کشور و متوسط رشد سالانه آن طی سال های ۱۳۸۵-۱۳۶۵

سال	جمعیت	متوسط رشد سالانه	
		دوره	درصد
۱۳۶۵	۲۲۶۰۰۴۴۹	۶۵ - ۱۳۵۵	۱.۸۷
۱۳۷۰	۲۴۰۰۰۵۶۵	۷۰ - ۱۳۶۵	۱.۲۱
۱۳۷۵	۲۳۲۳۷۶۹۹	۷۵ - ۱۳۷۰	-۰.۶۴
۱۳۸۵	۲۲۲۳۵۸۱۸	۸۵ - ۱۳۷۵	-۰.۴۴

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

از نظر پراکنش جغرافیایی نیز آمارها نشان می‌دهند که در سال ۱۳۸۵، استان تهران با ۱۲.۴ میلیون نفر پرجمعیت‌ترین و ایلام با ۵۴۵ هزار نفر کم‌جمعیت‌ترین استان بوده‌اند. از مطالعات جمعیتی طرح‌های استانی نکات دیگری نیز قابل استنتاج است که برخی از مهمترین موارد آن به شرح زیر قابل بیان است :

جدول ۱-۴ جمعیت بر حسب جنس به تفکیک وضع سکونت-۱۳۸۵

جنس	جمع	ساکن		غیر ساکن
		نقاط شهری	نقاط روستایی	
مرد و زن	۷۰۴۹۵۷۸۹	۴۸۲۵۹۹۶۴	۲۲۱۳۱۱۰۱	۱۰۴۷۱۷
مرد	۳۵۸۶۳۶۲	۲۴۵۷۶۴۴۲	۱۱۳۶۸۵۵	۵۳۰۶۵
زن	۳۴۶۲۹۴۲۰	۲۳۶۸۳۵۲۲	۱۰۸۹۴۲۴۶	۵۱۶۵۲

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

- نسبت جنسی جمعیت کشور در سال ۱۳۸۵ برابر با ۱۰۴ می‌باشد. به عبارت دیگر در مقابل هر ۱۰۰ نفر زن، ۱۰۴ نفر مرد وجود دارد. میانگین سنی جمعیت کشور از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ از ۲۴.۰۳ به ۲۷.۹۷ سال رسیده است. میانه سنی در طی همین سال‌ها نیز از ۱۹.۴۲ به ۲۳.۸۹ سال افزایش یافته است.
- موازنه مهاجرتی استان‌های تهران، اصفهان، یزد، مازندران، خراسان رضوی، گلستان، گیلان، قم، بوشهر، سمنان، مرکزی و قزوین، مثبت و در سایر استان‌ها منفی بوده است.
- استان تهران با موازنه مهاجرتی ۶۱۷ هزار نفر در راس استان‌های مهاجرپذیر و استان آذربایجان شرقی با ۱۳۴- هزار نفر در راس استان‌های مهاجرفرست قرار دارد.
- تعداد خانوارهای کشور از ۱۲.۴ میلیون خانوار در سال ۱۳۷۵ به ۱۷.۵ میلیون خانوار در سال ۱۳۸۵ رسیده است. بعد خانوار از ۴.۸۴ در سال ۱۳۷۵ به ۴.۰۳ در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است.

۱-۲- تحولات جمعیت در استان‌های کشور

نقشه ۱ توزیع فضایی جمعیت کشور را بر حسب استان‌های کشور در سال ۱۳۷۵ نشان می‌دهد. بر اساس این نقشه بیشترین جمعیت مربوط به استان تهران بوده و پس از آن استان‌های خراسان رضوی، اصفهان، فارس، خوزستان و آذربایجان شرقی قرار دارند. همچنین نقشه ۲ پراکنش جمعیت کشور را در سرشماری سال ۱۳۸۵ نشان می‌دهد. مشاهده می‌شود که جایگاه چند استان در رتبه‌بندی جمعیتی تغییر یافته است. در این دوره می‌توان استان‌های تهران، خراسان رضوی و کرمان را به عنوان استان‌هایی دانست که بیشترین جاذبه را برای اسکان جمعیت داشته‌اند. افزایش سهم تهران را می‌باید ناشی از الگوی رشد اقتصادی مرکزگرا در کشور و تحولات استان‌های کرمان و خراسان را می‌باید ناشی از تحولات ساختار سنی و جنسی و بعضاً ناشی از مهاجرت اتباع خارجی دانست. جدول زیر شمار جمعیت استان‌ها و نرخ رشد هر یک را در دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ نشان می‌دهد. در سال ۱۳۷۵ نزدیک به ۵۰ درصد جمعیت کشور در شش استان تهران، خراسان رضوی، اصفهان، خوزستان، فارس و آذربایجان شرقی ساکن بوده‌اند که این سهم در سال ۱۳۸۵ به ۵۲ درصد افزایش پیدا کرده است. این ارقام نشان می‌دهد که بازار مسکن کشور را باید عمدتاً در سطح این استان‌ها تلقی کرد.

همچنین نقشه ۳ پراکنش استان‌ها را از لحاظ رشد جمعیت و درصد افزایش آن نشان می‌دهد. مشاهده می‌شود که بیشترین رشد جمعیت مربوط به استان‌های شرقی و جنوب شرقی کشور و تهران و قم بوده و کمترین رشد نیز مربوط به استان‌های شمال غربی است. بنابراین علی‌رغم ثبات نسبی در ترتیب جمعیتی استان‌های کشور، رشد جمعیت مسیر متفاوتی را می‌پیماید اما وضعیت تهران چندان تغییر نیافته است.

آنچه که در ارتباط با مساله سکونت و جمعیت اهمیت می‌یابد، مساله تراکم جمعیت در استان‌ها است. این شاخص تا حدودی نشان‌دهنده وضعیت تقاضای زمین برای سکونت می‌باشد. نقشه ۴ پراکنش استان‌ها را بر حسب شاخص تراکم جمعیت در هکتار نشان می‌دهد. بر این اساس علیرغم اینکه در دهه گذشته محدوده شرق کشور از بالاترین نرخ رشد جمعیت برخوردار بوده اما تراکم جمعیت در حوزه شمال، شمال غربی و تهران به مراتب بیشتر است.

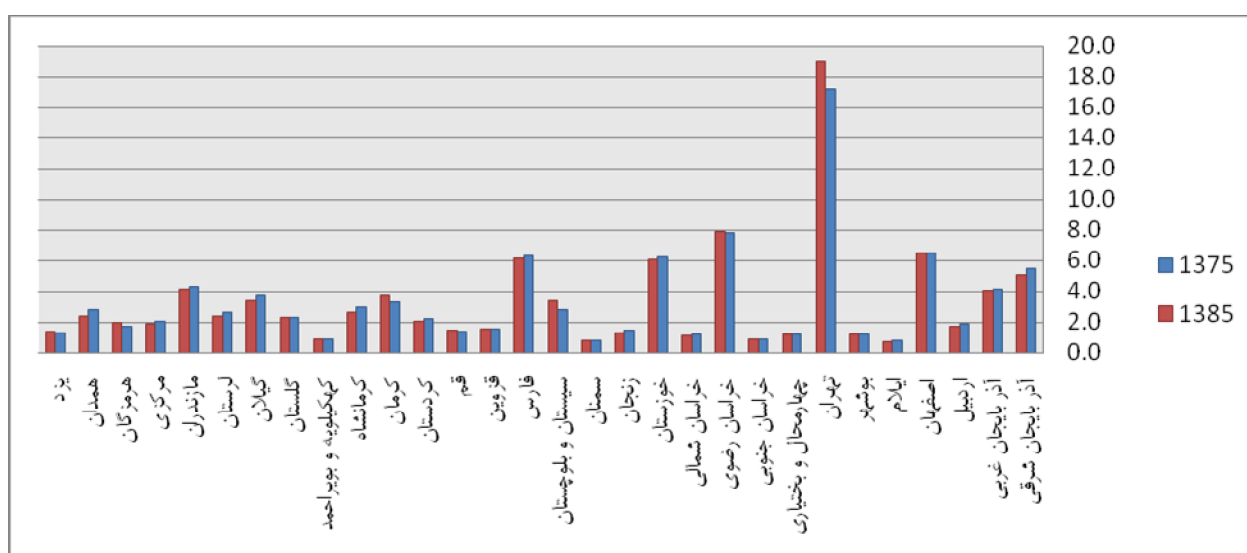
جدول ۱-۵ نرخ رشد و سهم جمعیتی استان‌های کشور در مقاطع سرشماری ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

نرخ رشد ۸۵ نسبت به ۷۵	1385		1375		استان
	سهم از کشور	جمعیت	سهم از کشور	جمعیت	
0.81	5.11	3603456	5.54	3325540	آذربایجان شرقی
1.42	4.08	2873459	4.16	2496320	آذربایجان غربی
0.50	1.74	1228155	1.94	1168011	اردبیل
1.51	6.47	4559256	6.53	3923255	اصفهان
1.13	0.77	545787	0.81	487886	ایلام
1.77	1.26	886267	1.24	743675	بوشهر
2.64	19.04	13422366	17.22	10343965	تهران
1.20	1.22	857910	1.27	761168	چهارمحال و بختیاری
1.74	0.90	636420	0.89	535481	خراسان جنوبی
1.71	7.93	5593079	7.86	4719902	خراسان رضوی
1.03	1.15	811572	1.22	732646	خراسان شمالی
1.33	6.06	4274979	6.24	3746772	خوزستان
0.69	1.37	964601	1.50	900890	زنجان
1.64	0.84	589742	0.83	501447	سمنان
3.40	3.41	2405742	2.87	1722579	سیستان و بلوچستان
1.28	6.15	4336878	6.36	3817036	فارس
1.67	1.62	1143200	1.61	968257	قزوین
2.07	1.48	1046737	1.42	853044	قم
0.68	2.04	1440156	2.24	1346383	کردستان
2.84	3.76	2652413	3.34	2004328	کرمان
0.55	2.67	1879385	2.96	1778596	کرمانشاه
1.54	0.90	634299	0.91	544356	کهگیلویه و بویراحمد
1.26	2.29	1617087	2.37	1426288	گلستان
0.70	3.41	2404861	3.73	2241896	گیلان
0.80	2.43	1716527	2.64	1584434	لرستان
1.17	4.15	2922432	4.33	2602008	مازندران

مرکزی	1228812	2.05	1351257	1.92	0.95
هرمزگان	1062155	1.77	1403674	1.99	2.83
همدان	1677957	2.79	1703267	2.42	0.15
یزد	810401	1.35	990818	1.41	2.03
کشور	۶۰۰۵۵۴۸۸	۱۰۰	۷۰۴۹۵۷۸۲	۱۰۰	۱.۴۳

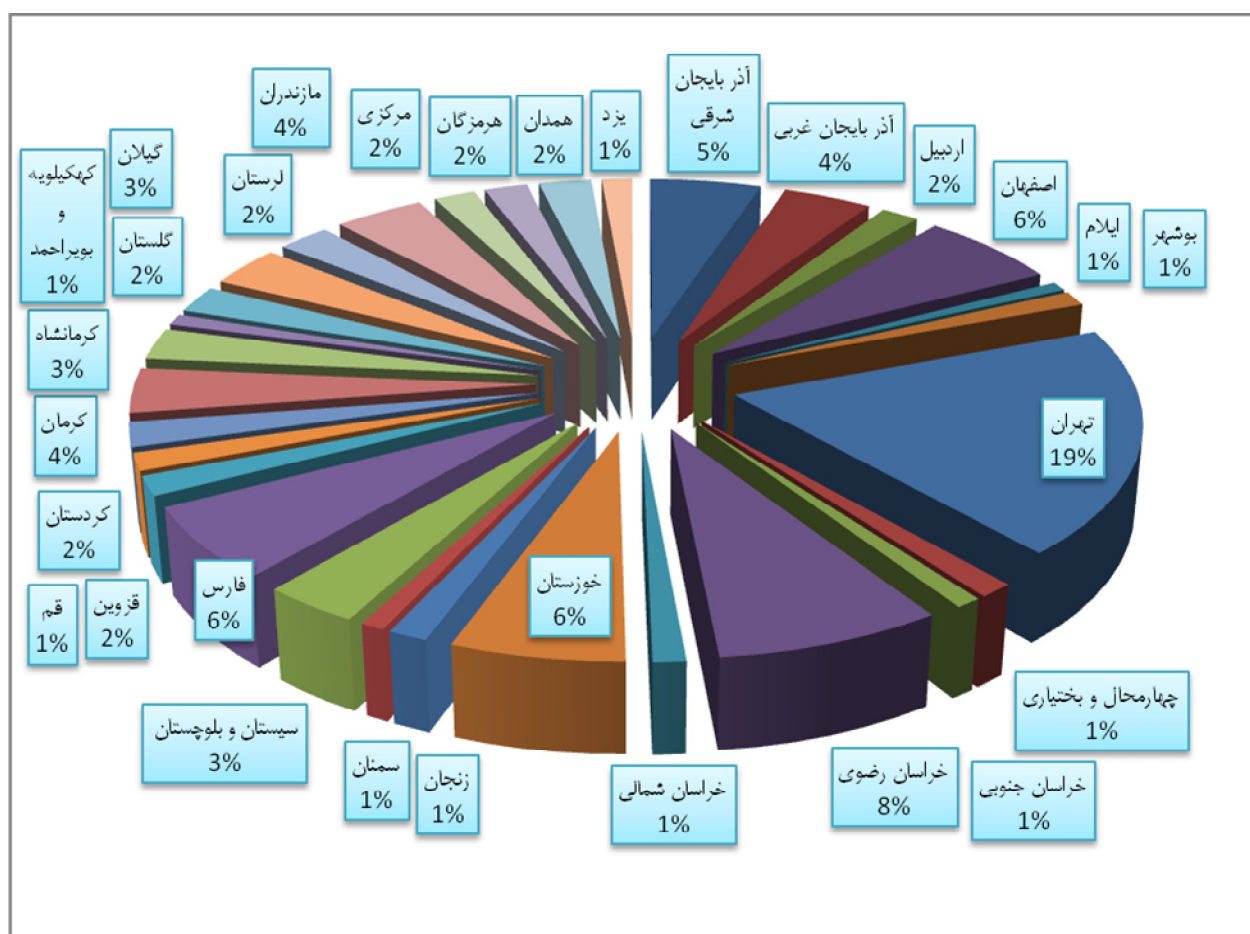
ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نمودار ۱- ۱ سهم جمعیت هر استان از کل جمعیت کشور در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵



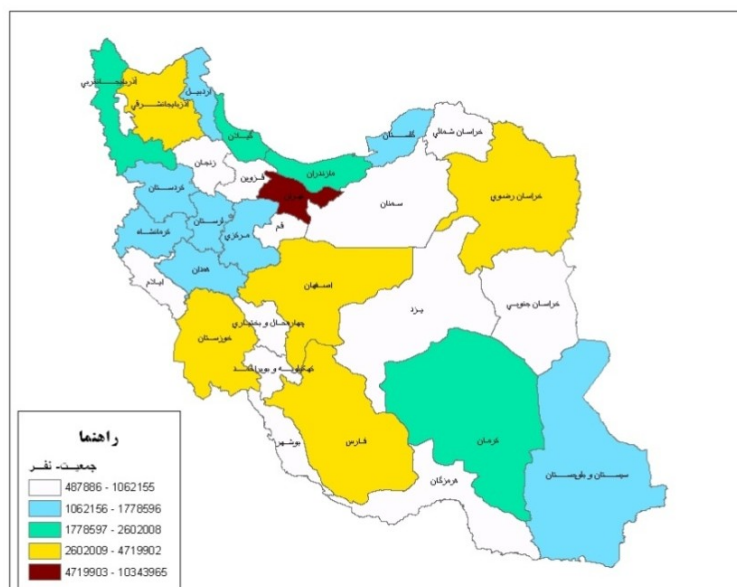
ماخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵، مرکز آمار ایران

نمودار ۱- ۲ سهم جمعیت استان‌های کشور در سال ۱۳۸۵



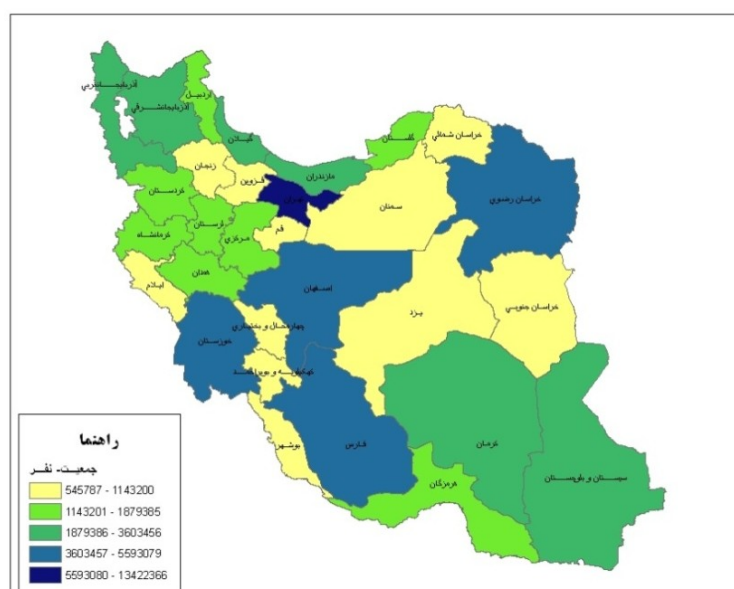
ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نقشه ۱-۱ پراکنش جمعیت بر حسب استانهای کشور در سال ۱۳۷۵



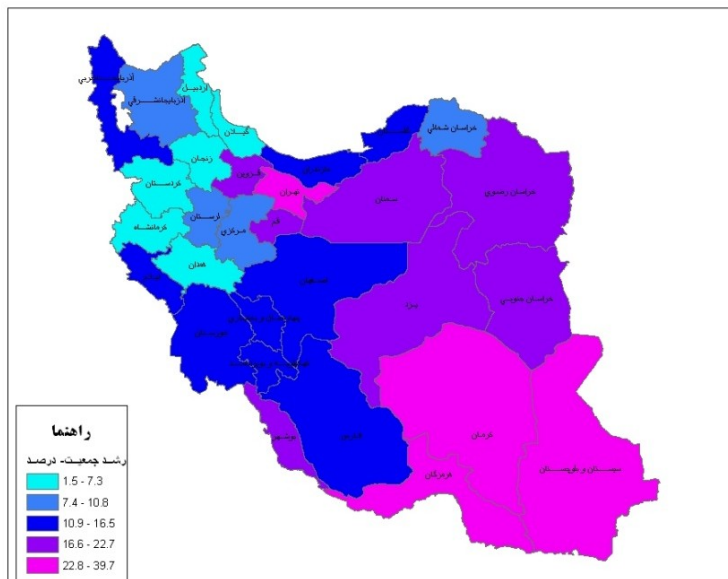
ماخذ: مرکز آمار ایران

نقشه ۲-۱ پراکنش جمعیت بر حسب استانهای کشور در سال ۱۳۸۵



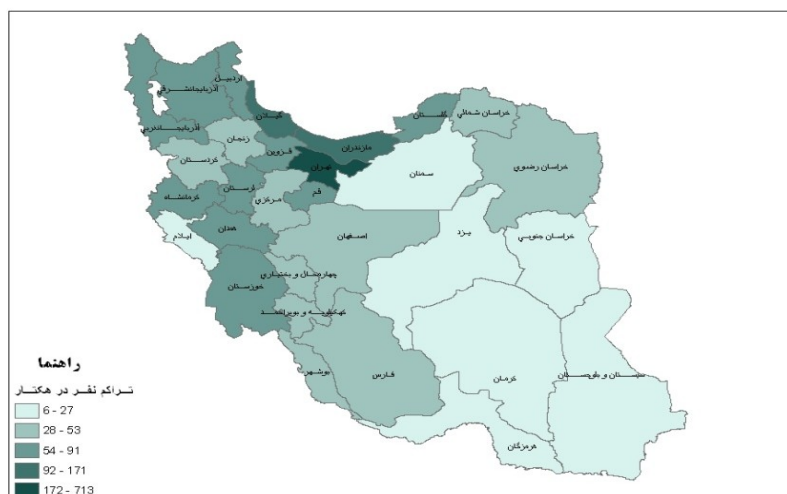
ماخذ: مرکز آمار ایران

نقشه ۱-۳ درصد افزایش جمعیت استانها در دوره ۸۵-۱۳۷۵ (رشد ۱۰ ساله)



ماخذ: مرکز آمار ایران

نقشه ۱-۴ پراکنش استان‌های کشور بر حسب شاخص تراکم جمعیت در هکتار- سال ۱۳۸۵



ماخذ: مرکز آمار ایران

۱-۳- تحولات خانوار در استانهای کشور

رشد خانوار نیز از الگویی مشابه با جمعیت تبعیت کرده با این تفاوت که به دلیل تحولات اجتماعی بعد خانوار در طول سالیان گذشته رو به کاهش و در نتیجه تعداد خانوارها رو به افزایش بوده است. جدول زیر شمار خانوارها را در مقاطع سرشماری و نرخ رشد آن را به تفکیک استان نشان می‌دهد. بیشترین نرخ رشد مربوط به استان‌های سیستان و بلوچستان، کرمان، هرمزگان و تهران می‌باشد. کمترین نرخ رشد خانوار نیز مربوط به استان‌های خراسان جنوبی، همدان، کرمانشاه، گیلان و آذربایجان شرقی می‌باشد. تغییرات رشد خانوار در استان‌هایی مانند هرمزگان را می‌توان ناشی از افزایش فرصت‌های اشتغال و در نتیجه افزایش شمار خانوارهای تک نفره در آنها دانست.

توزیع فضایی شمار خانوارها و نرخ رشد آن بر حسب استان در نقشه‌های ۵ و ۶ نشان داده شده است. بر این اساس حوزه جنوب شرقی کشور از بیشترین نرخ رشد خانوار برخوردار بوده و برعکس در حوزه شمال غربی کمترین نرخ رشد خانوار اتفاق افتاده است.

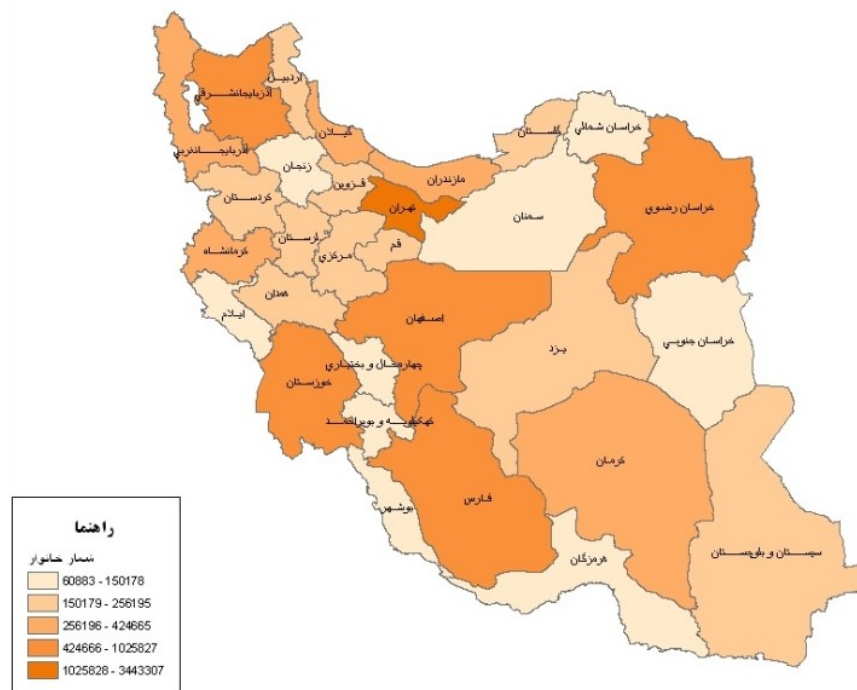
جدول ۱-۶ تعداد خانوار استان‌ها و نرخ رشد آنها در مقاطع سرشماری ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

استان / شاخص	خانوار ۱۳۷۵	خانوار ۱۳۸۵	نرخ رشد سالیانه
آذربایجان شرقی	۶۹۵۳۸۱	۹۱۱۹۳۰	۲.۷
آذربایجان غربی	۴۷۰۶۳۳	۶۵۵۹۶۱	۳.۳
اردبیل	۲۱۳۷۶۶	۲۸۱۹۰۱	۲.۸
اصفهان	۸۸۱۹۸۳	۱۲۲۴۷۶۳	۳.۲
ایلام	۸۲۳۷۳	۱۱۱۵۶۰	۳
بوشهر	۱۳۲۲۶۸	۱۹۰۱۵۰	۳.۷
تهران	۲۴۲۴۳۶۵	۳۷۳۰۳۹۶	۴.۴
چهارمحال و بختیاری	۱۴۳۲۶۰	۱۹۴۵۹۴	۳.۱
خراسان جنوبی	۱۱۹۷۰۶	۱۴۲۳۹۴	۱.۷
خراسان رضوی	۱۰۰۱۶۲۲	۱۴۴۵۱۱۶	۳.۷
خراسان شمالی	۱۴۹۵۰۳	۱۹۹۸۵۰	۲.۹

خوزستان	۶۴۴۷۰۹	۸۶۶۹۱۴	3
زنجان	۱۷۶۶۴۹	۲۳۶۱۱۷	2.9
سمنان	۱۱۴۹۰۹	۱۶۰۰۶۲	3.3
سیستان و بلوچستان	۲۹۱۸۵۵	۴۷۰۰۶۴	4.8
فارس	۷۵۵۲۲۹	۱۰۲۲۷۴۶	3
قزوین	۱۹۸۱۱۴	۲۹۴۵۳۹	4
قم	۱۷۷۶۵۵	۲۶۲۴۷۷	3.9
کردستان	۲۵۶۵۳۶	۳۳۷۶۸۸	2.8
کرمان	۳۹۴۱۷۹	۶۱۵۹۳۶	4.6
کرمانشاه	۳۴۷۰۰۷	۴۴۵۸۶۳	2.5
کهگیلویه و بویراحمد	۹۳۰۸۴	۱۲۶۵۱۴	3.1
گلستان	۲۶۸۸۴۹	۳۸۰۲۴۴	3.5
گیلان	۵۱۲۴۲۶	۶۶۹۶۹۵	2.7
لرستان	۲۸۶۹۹۹	۳۸۴۰۹۹	2.9
مازندران	۵۶۹۱۸۲	۷۸۳۷۳۷	3.2
مرکزی	۲۷۲۰۶۴	۳۶۴۵۶۴	2.9
هرمزگان	۱۹۵۳۲۹	۳۰۴۵۱۳	4.5
همدان	۳۴۲۱۷۵	۴۲۸۲۸۹	2.2
یزد	۱۷۹۴۲۵	۲۵۹۰۹۵	3.7
کشور	۱۲۳۹۸۲۳۵	۱۷۵۰۱۷۷۱	۳.۲ [*]

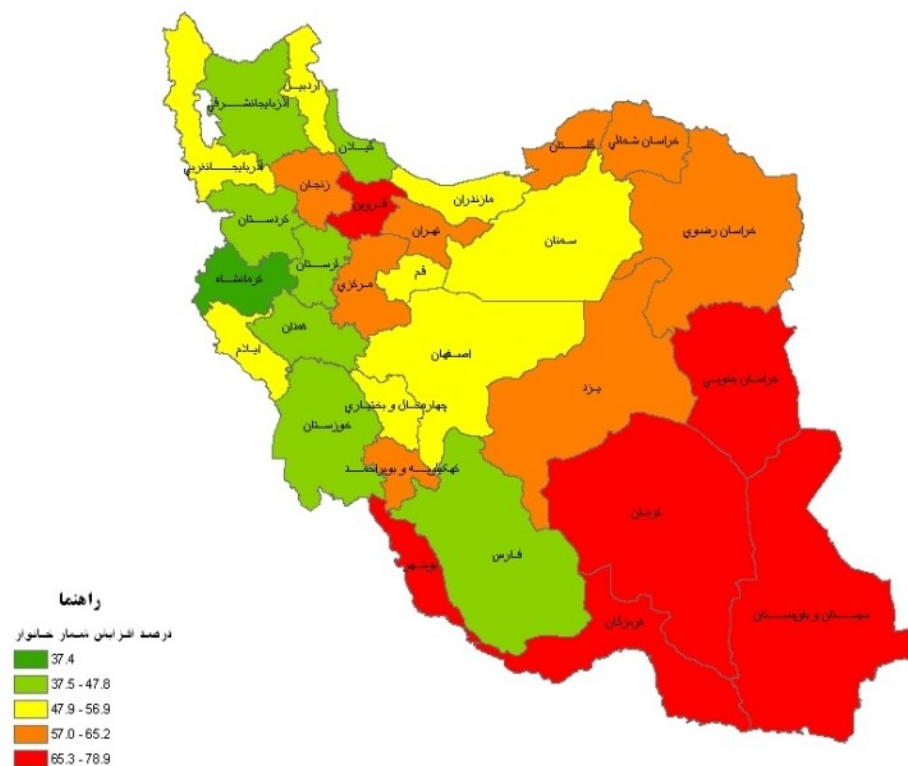
ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نقشه ۱-۵ پراکنش استان‌های کشور برحسب شمار خانوارها در سرشماری سال ۱۳۸۵



ماخذ: مرکز آمار ایران

نقشه ۶-۱ پراکنش استان‌های کشور برحسب درصد افزایش خانوار در دوره ۸۵-۱۳۷۵



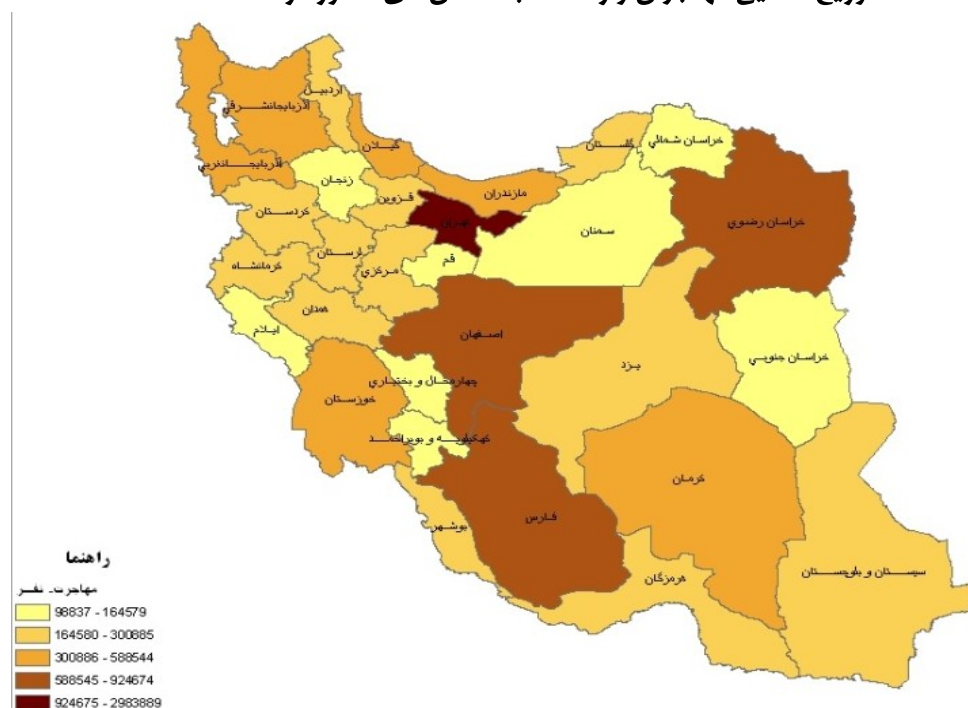
ماخذ: مرکز آمار ایران

همان طور که گفته شد تغییرات خانوارها را می‌توان ناشی از تغییران در الگوی مهاجری مناطق مختلف دانست بدین منظور پراکنش جغرافیایی مهاجرین وارد شده در استان‌های کشور در قالب نقشه ۷ استخراج شده است. بر این اساس استان تهران از بیشترین شمار مهاجران برخوردار بوده و بعد از آن استان‌های خراسان رضوی، اصفهان و فارس قرار دارند. بنابراین مناطق کلان‌شهری کشور بیشترین جاذبه را برای ورود مهاجران دارا می‌باشند.

همچنین الگوی پراکنش استان‌های کشور بر حسب نسبت جمعیت شهری نیز نشان می‌دهد که استان‌های تهران، قم، اصفهان و یزد از بالاترین نسبت جمعیت شهری برخوردار می‌باشند. در مجموع تحولات دهه گذشته نشانگر آن است که تحرکات زمینه ساز برای بازار مسکن کشور را از نظر حجم نیازهای جدید می‌توان در چند استان اصلی کشور خلاصه کرد به عبارت بهتر هدف‌گذاری بازار مسکن برای ساخت جدید مسکن مربوط به تعداد کمتری از استان‌ها بوده و برنامه مسکن سایر استان‌ها می‌بایستی در راستای نوسازی و بهسازی هدف‌گیری شود.

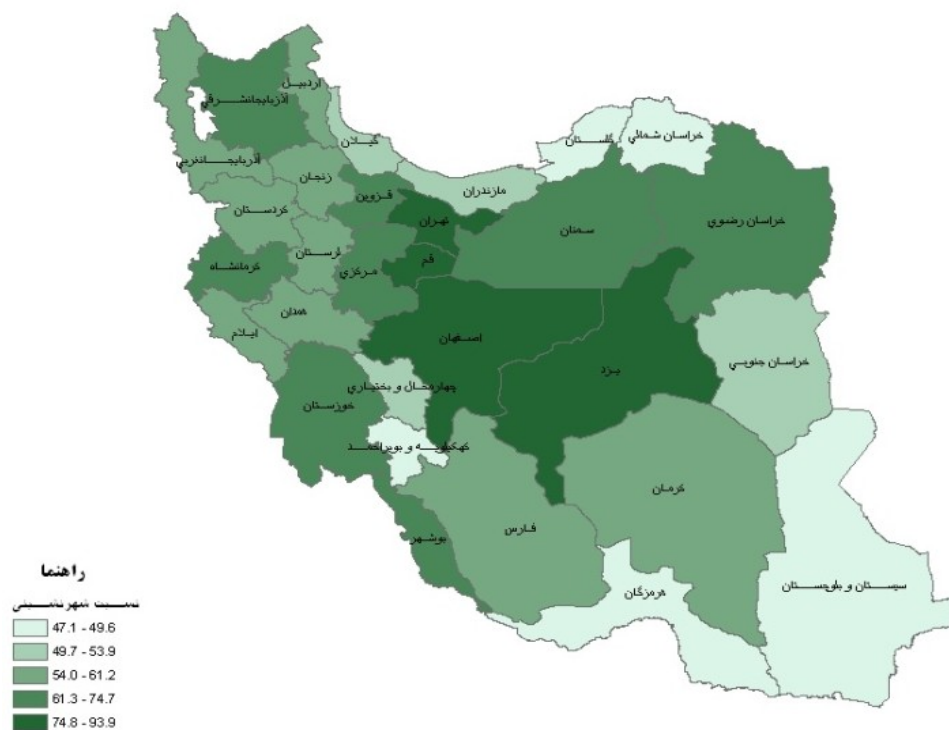
اما برای شناخت توصیفی بهتری از تحولات جمعیت در قسمت بعدی سعی گردیده با استفاده از طرح‌های استانی خلاصه‌ای از تحولات جمعیتی هر یک از استان‌ها ارائه گردد که بخش عمده آن از این طرح‌ها استخراج شده است.

نقشه ۱-۷ توزیع فضایی مهاجران وارد شده به استان‌های کشور در دهه ۸۵-۱۳۷۵



ماخذ: مرکز آمار ایران

نقشه ۸-۱ توزیع فضایی نسبت شهرنشینی استان‌های کشور ۱۳۸۵



ماخذ: مرکز آمار ایران

۱-۳-۱- استان اردبیل

بررسی نرخ رشد سالانه استان و مقایسه آن با شاخص کشوری نشانگر مهاجر فرست بودن استان می‌باشد و افزایش شدت آن نسبت به گذشته است. ولی در یک جمع‌بندی کلی می‌توان گفت که بالا بودن نرخ بیکاری در این استان به علت نبودن کارخانه‌ها و کارگاه‌های تولیدی، کشاورزی مکانیزه و به تناسب آن عدم رشد صنعت در استان، باعث گردیده که بیکاران در جستجوی کار از استان مهاجرت نموده و به تبعیت آنها خانواده‌های آنها و افراد سربار نیز به مهاجرت دست بزنند.^۱

جدول ۱-۷ جمعیت استان اردبیل طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۵۱۲۵۵۸	۷۱۵۵۹۷	۱۲۲۸۱۵۵	۵۹۰۷۸۰	۵۷۷۲۳۱	۱۱۶۸۰۱۱	استان اردبیل

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بیشترین رشد جمعیت استان مربوط به جمعیت مناطق شهری استان بوده است که ناشی از مهاجرت روستا به شهر می‌باشد. در سال ۱۳۸۵ کل جمعیت شهری استان ۷۱۵۵۹۷ نفر بوده است که نسبت به سال ۱۳۷۵ بیش از ۲۰ درصد رشد داشته است. در دوره ۸۵-۱۳۷۵ جمعیت روستایی کشور از ۵۹۰۷۸۰ به ۵۰۹۳۳۸۸ تقلیل یافته است و این کاهش نسبت به دوره در این دوره ۷۵-۱۳۷۰ به نحو قابل ملاحظه ای تقلیل یافته است.

جدول ۱-۸ نرخ رشد جمعیت استان اردبیل: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

روستایی	شهری	کل	
۱۴-٪	۲۲-٪	۵۰-٪	استان اردبیل

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نگاهی به جدول رتبه‌بندی شهرستان‌های استان از نظر تعداد جمعیت و درصد از کل جمعیت استان نشانگر این است که شهرستان اردبیل و پارس آباد از رشد بیشتری برخوردار بوده‌اند. بطوریکه این شهرستانها در سال ۱۳۸۵ به ترتیب ۴۴/۸ درصد، ۱۳/۵ درصد از کل جمعیت استان را دارا بوده‌اند و متوسط نرخ رشد سالانه جمعیت شهرستان اردبیل در دوره‌های (۷۰-۶۵)، (۷۵-۷۰)، (۸۰-۷۵) و (۸۵-۸۰) به ترتیب ۲/۳۱ درصد و ۱/۰۷ درصد، ۰/۹۷ درصد و ۲/۴۷ درصد و

^۱ - طرح جامع مسکن استان اردبیل، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

بعنوان مرکز استان، و همین اعداد برای شهرستان پارس آباد در دوره های ذکر شده به ترتیب ۴/۷۶ ، ۳/۵۲ ، ۳/۳۴ و ۱۰/۰ درصد بوده اند و این دو شهرستان پر جمعیت به عنوان مهمترین کانون جمعیتی در استان می باشند. شهرستان خلخال نیز یکی از شهرستانهای مهاجرفرست استان بوده است. سهم این شهرستان از کل جمعیت استان در سالهای ۶۵، ۷۰، ۷۵ و ۸۵ به ترتیب برابر ۱۰، ۹/۳ ، ۸/۹۴ و ۷/۷ شده است. سه شهرستان کوچک و مهاجرفرست استان یعنی شهرستانهای نمین ، کوثر و نیر همگی از نرخ رشد منفی جمعیت برخوردار بوده اند. به طوریکه در دوره ۸۵-۸۰ متوسط نرخ رشد سالانه جمعیت آنها به ترتیب ۲/۴۹- ، ۱/۳۵- و ۲/۲۹- درصد بوده است. ضعیف و کم پتانسیل بودن زمینهای مزروعی و وجود کانون پر جاذبه جمعیت (شهر اردبیل) در نزدیکی آنها و عدم جاذبه شهری شهرستانهای مربوطه، باعث مهاجرت جمعیت مناطق روستائی این شهرستانها به شهرستانهای دیگر استان از جمله اردبیل گردیده است و اکثریت جمعیت این سه شهرستان در مناطق روستائی ساکن می باشند.

جدول ۱- ۹ تعداد و بعد خانوار استان اردبیل در سال ۱۳۸۵

تعداد خانوار ۸۵			بعد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۲۸۱۳۰۱	۱۷۰۹۶۸	۱۱۰۲۴۸	۴.۳۵	۴.۲	۴.۶
استان اردبیل					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

توجه به ارقام استانی و مقایسه آن با سطح کشوری، نشان می دهد که در تمامی مقاطع زمانی در سطح کل، مناطق شهری و روستایی بعد خانوار استان اردبیل بیشتر از خانوار کشوری بوده است. از دلایل بیشتر بودن بعد خانوار نسبت به کشور بالا بودن نرخ رشد طبیعی استان نسبت به آن بوده است. ضمناً در روستاها گسترده بودن خانواده ها باعث این امر گردیده است ولی نگاهی به آمار سنوات قبل و شاخصهای آنها نشانگر تمایل به گسترش خانواده هسته ای به جای خانواده گسترده مخصوصاً در مناطق شهری بوده است. کاهش بعد خانوار در سال ۱۳۷۵ در کل استان و مناطق شهری و روستایی دیده می شود.^۲

^۲ - طرح جامع مسکن استان اردبیل، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۲- استان آذربایجان غربی

کل جمعیت استان بالاترین نرخ رشد خود را طی دوره ۱۳۷۵-۱۳۶۵ تجربه نموده است و این نرخ در دوره ۸۵-۱۳۷۵ کاهش یافته است. محاسبه این نرخ به تفکیک مرد و زن نیز صورت گرفته که نشان می‌دهد نرخ رشد جمعیت مردان در دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ کمتر از دوره ۷۵ - ۱۳۶۵ می‌باشد. این روند کاهشی نیز در جمعیت زنان نیز مشاهده می‌شود. سهم جمعیت استان از کل کشور در سال ۱۳۷۵ در مقایسه با سال ۱۳۶۵ افزایش یافته و در سال ۱۳۸۵ مجدداً کاهش یافته است.

جدول ۱- ۱۰ جمعیت استان آذربایجان غربی طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت 1385			جمعیت 1375			استان آذربایجان غربی
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۱۱۴۸۵۰۵	۱۷۲۴۹۵۴	۲۸۷۳۴۵۹	۱۱۳۴۱۸۴	۱۳۶۲۱۳۵	۲۴۹۶۳۱۹	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

به ترتیب شهرستان‌های ارومیه، خوی، میاندواب، بوکان در طی دوره‌های مورد بررسی بالاترین آمار جمعیت کل و به همین ترتیب شهرستانهای ارومیه، خوی، میاندواب بیشترین جمعیت روستایی را دارا می‌باشند. شهرستانهای ارومیه، خوی، مهاباد در سال ۱۳۶۵ و در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ شهرستان‌های ارومیه، خوی، بوکان بیشترین جمعیت شهری را به خود اختصاص داده‌اند. در نتیجه، پرجمعیت‌ترین شهرستان استان آذربایجان غربی، شهرستان ارومیه می‌باشد که به طور مثال طبق جدیدترین سرشماری صورت گرفته (سال ۱۳۸۵)، جمعیتی بالغ بر ۸۷۱۲۰۴ نفر را در خود جای داده و کم‌جمعیت‌ترین شهرستان استان، شهرستان چالدران می‌باشد. هر ساله از سهم جمعیت روستایی شهرستان‌ها کاسته و به سهم جمعیت شهری آنان افزوده شده است و این سهم جمعیتی بیانگر افزایش تمایل مردم به زندگی شهرنشینی می‌باشد.

جدول ۱- ۱۱ نرخ رشد جمعیت استان آذربایجان غربی: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان آذربایجان غربی
روستایی	شهری	کل	
۰.۱٪	۲.۴٪	۱.۴٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در کل، بالاترین نرخ رشد جمعیت کل و جمعیت ساکن در نقاط شهری در طی دوره های ده ساله ۷۵ - ۱۳۶۵ و ۸۵ - ۱۳۷۵ و همچنین در دوره بیست ساله ۸۵ - ۱۳۶۵ متعلق به شهرستان پیرانشهر می باشد و بالاترین نرخ رشد جمعیت در نقاط روستایی طی سال های ۷۵ - ۱۳۶۵ مربوط به شهرستان ارومیه و در دوره ده ساله بعدی مربوط به شهرستان اشنویه می باشد. همچنین این نکته قابل ذکر است که جمعیت نقاط شهری در دوره ۷۵ - ۱۳۶۵ رشد بیشتری در مقایسه با دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ داشته است.

در دوره بیست ساله ۸۵ - ۱۳۶۵ پایین ترین نرخ رشد جمعیت مربوط به شهرستان تکاب می باشد. بیشترین ضریب جذب جمعیتی در تمامی دوره های مورد بررسی مربوط به شهر ربط می باشد و کمترین ضریب در دوره ده ساله ۷۵ - ۱۳۶۵ مربوط به شهر ایواوغلی می باشد. در دوره ده ساله بعدی نیز (۱۳۸۵ - ۱۳۷۵) کمترین ضریب جذب متعلق به شهر آواجیق می باشد. همچنین طی دوره بیست ساله ۱۳۸۵ - ۱۳۶۵ کمترین ضریب مربوط به شهر ایواوغلی می باشد.

جدول ۱- ۱۲ تعداد خانوار استان آذربایجان غربی در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

خانوار ۱۳۸۵			خانوار ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۱۷۴۶۶۱	۲۶۵۷۷۸	۴۴۰۴۳۹	۱۴۲۶۵۸	۱۷۸۵۳۵	۴۷۰۷۳۳	استان آذربایجان غربی

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

همانگونه که مشاهده می شود، نرخ رشد تعداد خانوارها در نقاط شهری استان بالاتر از نقاط روستایی است. به گونه ای که این نرخ، از نرخ رشد تعداد کل خانوارها در سطح استان نیز بالاتر است. مقایسه نرخ رشد جمعیت با نرخ رشد خانوار نشان می دهد که همانطور که در مبحث هرم سنی جمعیت بیان شد، شکل گیری خانوارهای جدید با رسیدن موج جمعیتی به گروه های سنی ۲۰ تا ۳۰ سال شروع شده است. بیشترین نرخ رشد تعداد کل خانوارها و خانوارهای ساکن در نقاط شهری در طی دوره مورد بررسی، مربوط به شهرستان پیرانشهر و در نقاط روستایی مربوط به شهرستان سلماس می شود و کمترین نرخ رشد متغیرهای فوق در طی دوره مورد بررسی مربوط به شهرستان تکاب می باشد. بعد خانوار در سال ۱۳۷۵ از ۵.۳۰ به ۴.۳۸ در سال ۱۳۸۵ رسیده همچنین این کاهش در مورد تمامی شهرستان های استان نیز دیده می شود. ولی در کل درمی یابیم که بیشترین تغییر در بعد خانوارها به ترتیب در شهرستانهای پیرانشهر، اشنویه، مهاباد اتفاق افتاده است.^۳

^۳ - طرح جامع مسکن استان آذربایجان غربی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۳- استان آذربایجان شرقی

کل جمعیت استان بالاترین نرخ رشد خود را طی دوره ۷۵ - ۱۳۶۵ تجربه نموده است. در دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ این نرخ کاهش می‌یابد و به ۰/۸۰ درصد می‌رسد. محاسبه این نرخ برای دوره بیست ساله ۸۵ - ۱۳۶۵ حاکی از نرخ رشد متوسط سالانه ۰/۸۵ درصد می‌باشد. محاسبه این نرخ به تفکیک مرد و زن حاکی از نتایج متفاوتی برای این دو جنس است. به گونه‌ای که نرخ رشد جمعیت زنان در طی دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ نسبت به دوره ۷۵ - ۱۳۶۵ کاهش یافته در صورتیکه این نتیجه در مورد جمعیت مردان کاملاً برعکس بوده است. سهم جمعیت استان از کشور در طی این دوره در حال کاهش است به گونه‌ای که از میزان ۶/۱۶ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۵/۱۱ درصد در سال ۱۳۸۵ می‌رسد.

جدول ۱-۱۳ جمعیت استان آذربایجان شرقی طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			استان آذربایجان شرقی
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۱۲۰۰۸۲۰	۲۴۰۲۵۳۹	۳۶۰۳۴۵۶	۱۲۵۷۲۸۶	۲۰۶۸۵۹۸	۳۳۲۵۸۸۴	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نرخهای رشد مربوط به مقادیر استانی در تمامی دوره مورد بررسی پایین‌تر از مقادیر کشور است. شهرستان تبریز در طی دوره مورد بررسی بالاترین آمار جمعیت کل و جمعیت ساکن در نقاط شهری را به خود اختصاص داده است. پایین‌ترین شمار جمعیت کل و جمعیت ساکن در نقاط شهری نیز در طی دوره مورد بررسی مربوط به شهرستان چاراویماق می‌باشد. در نتیجه، پرجمعیت‌ترین شهرستان استان، شهرستان تبریز است که طبق جدیدترین سرشماری صورت گرفته (سال ۱۳۸۵)، جمعیتی بالغ بر ۱۵۷۹۳۱۲ نفر را در خود جای داده است. بر این اساس، کم‌جمعیت‌ترین شهرستان استان، شهرستان چاراویماق می‌باشد که به طور مثال در سال ۱۳۸۵ دارای ۳۴۶۶۵ نفر جمعیت بوده است.

از لحاظ شمار جمعیت ساکن در نقاط شهری استان نیز، بالاترین تعداد مربوط به شهرستان تبریز و پایین‌ترین تعداد مربوط به شهرستان چاراویماق می‌باشد. ولی از نقطه نظر جمعیت ساکن در نقاط روستایی استان علیرغم اینکه در سالهای ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ بالاترین و پایین‌ترین آمار به ترتیب مربوط به شهرستان‌های میانه و جلفا بود، در سال ۱۳۸۵، شهرستان میانه حائز بالاترین تعداد جمعیت روستایی، جای خود را به شهرستان تبریز داده است. ولی شهرستان جلفا کماکان حائز رتبه پایین‌ترین تعداد جمعیت ساکن در نقاط روستایی استان می‌باشد. با در نظر گرفتن متغیر نرخ رشد کل جمعیت در دوره بیست ساله ۸۵ - ۱۳۶۵، ارقام مربوط به شهرستان‌های تبریز، مراغه، بناب، ملکان، اسکو و عجب‌شیر از متوسط استانی بالاتر و نرخ رشد متوسط شهرستان‌های اهر، سراب، مرند، میانه، هشترود، بستان‌آباد، شبستر، کلیبر، هریس، جلفا، آذرشهر، چاراویماق و ورزقان پایین‌تر از متوسط استانی هستند.

همچنین نرخ رشد جمعیت ساکن در نقاط شهری (برای دوره بیست ساله ۸۵ - ۱۳۶۵) شهرستان‌های تبریز، مراغه، مرند، بناب، بستان‌آباد، کلیبر، ملکان، چاراویماق و عجب‌شیر از نرخ مشابه متوسط کل جمعیت ساکن در نقاط شهری استان بالاتر است ولی این نرخ در مورد شهرستان‌های اهر، سراب، میانه، هشت‌رود، شبستر، هریس، جلفا، آذرشهر، اسکو و ورزقان پایین‌تر از متوسط کل جمعیت ساکن در نقاط شهری استان می‌باشد.

در کل، بالاترین نرخ رشد متغیر جمعیت کل در طی دوره بیست‌ساله ۸۵ - ۱۳۶۵ مربوط به شهرستان عجب‌شیر (۲/۳۴ درصد)، در ارتباط با جمعیت ساکن در نقاط شهری، مربوط به شهرستان کلیبر (۳/۶۹ درصد) و در ارتباط با جمعیت ساکن در نقاط روستایی، مربوط به شهرستان تبریز (۲/۸۲ درصد) می‌باشد. همانگونه که ملاحظه می‌شود، در بین نقاط روستایی و شهری استان، بالاترین نرخ رشد در طی دوره بیست‌ساله ۸۵-۱۳۶۵ مربوط به نقاط شهری استان است.

جدول ۱-۱۴ نرخ رشد جمعیت استان آذربایجان شرقی: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان آذربایجان شرقی
روستایی	شهری	کل	
۰.۵-٪	۱.۵٪	۰.۸٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در رتبه‌بندی شهرها از نظر ضرایب جذب جمعیتی در طی سال‌های ۷۵-۱۳۶۵، شهرهای بستان‌آباد، قره‌آغاج و هوراند در رتبه‌های اول تا سوم قرار دارند. در واقع در این دوره، این شهرها در رتبه‌بندی قطب‌های رشد بالاتر از بقیه شهرهای استان قرار دارند. در طی دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ شهرهای سردرود، ورزقان و شبستر در رتبه‌بندی قطب‌های رشد در مقایسه با سایر شهرهای استان از رتبه بالاتری برخوردارند. نکته مهم دیگر اینکه، رتبه‌بندی قطب‌های رشد در طی دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ با دوره ۷۵ - ۱۳۶۵ متمایز می‌باشد. بطوریکه شهر بستان‌آباد که در طی دوره ۷۵ - ۱۳۶۵ حائز رتبه اول بود در دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ رتبه نهم را به خود اختصاص داده است.

با در نظر گرفتن دوره بیست‌ساله ۸۵-۱۳۶۵، رتبه‌های اول تا سوم رتبه بندی شهرها از نظر قطب‌های رشد، به شهرهای شبستر، بستان‌آباد و سردرود به خود اختصاص داده‌اند. در واقع این شهرها در طی دوره ۸۵-۱۳۶۵، جمعیت‌پذیرترین شهرها در استان بوده‌اند.

جدول ۱-۱۵ تعداد خانوار استان آذربایجان شرقی در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

شهرستان			خانوار ۱۳۷۵			خانوار ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی

۲۷۵۹۴۲	۶۳۵۹۶۱	۹۱۱۹۲۴	۲۳۶۹۲۰	۴۵۸۴۱۱	۶۹۵۳۳۱	استان آذربایجان شرقی
--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------------------

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نرخ رشد تعداد خانوارها در مورد خانوارهای ساکن در نقاط شهری استان بالاتر از نقاط روستایی است. به گونه‌ای که این نرخ، از نرخ رشد تعداد کل خانوارها در سطح استان نیز بالاتر است.

بیشترین نرخ رشد تعداد کل خانوارها و خانوارهای ساکن در نقاط شهری و روستایی در طی دوره مورد بررسی، به ترتیب مربوط به شهرستان‌های تبریز، اسکو و ملکان و کمترین نرخ رشد در طی دوره مورد بررسی به ترتیب مربوط به شهرستان‌های چاواریماق، هشترود و میانه می‌باشد. اندازه بعد خانوار در سطح کل استان نیز، در سال ۱۳۷۵ معادل ۴/۷۸ و در سال ۱۳۸۵ معادل ۳/۹۵ می‌باشد. اکثر شهرستان‌های استان طی دوره ۸۵ - ۱۳۷۵ با کاهش بعد خانوار مواجه هستند و تنها شهرستان عجب‌شیر در طی دوره مورد بررسی افزایش در بعد خانوار را تجربه نموده است. ولی در کل بیشترین تغییر در بعد خانوارها بت ترتیب در شهرستان‌های بستان‌آباد، هریس و سراب اتفاق افتاده است.^۴

^۴ - طرح جامع مسکن استان آذربایجان شرقی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۴- استان بوشهر

مقایسه جمعیت سال ۸۵ استان جمعیت در سرشماری های سال ۶۵ و ۷۵ نشان از حاکمیت روند کاهشی رشد جمعیت استان دارد به گونه ای که میزان رشد جمعیت از ۱/۹۶ درصد در سال های ۷۵-۱۳۶۵ به ۱/۷۷ درصد دهه ۸۵-۱۳۷۵ کاهش یافته است. سهم جمعیت استان از کل کشور طی سالهای ۶۵ و ۷۵ تغییری نیافته و معادل ۱/۲۴ درصد از جمعیت کل کشور بوده است، اما با توجه به تحولات روی داده در استان این سهم به ۱/۲۶ درصد در سال ۸۵ ارتقا یافته است. مقایسه رشد جمعیت استان با کل کشور با توجه به افزایش سهم استان از کل جمعیت کشور نشان می دهد علیرغم کاهش نرخ رشد جمعیت استان در دهه گذشته، این کاهش سرعت کمتری نسبت به کل جمعیت کشور داشته که یکی از دلایل آن مهاجرت نیروی کار به این استان است که این مسئله را می توان در نرخ رشد جمعیت سن کار استان جستجو کرد.^۵

جدول ۱- ۱۶ جمعیت استان بوشهر طی سالهای ۱۳۸۵-۱۳۷۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۳۰۳۴۰۹	۵۷۷۴۶۵	۸۸۶۲۶۷	۳۳۲۸۸۴	394489	۷۴۳۶۷۵	استان بوشهر

مآخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بررسی تحولات رشد جمعیت استان به تفکیک نقاط شهری و روستایی نیز نشان دهنده روند فزاینده رشد جمعیت شهری طی سالهای ۸۵-۱۳۶۵ (معادل ۳/۲۲ درصد) و در مقابل روند رشد ثابت جمعیت روستایی معادل ۰/۰۵ درصد طی این دو دهه است. طی سالهای ۶۵ الی ۸۵ پرجمعیت ترین شهرستانهای استان را شهرستانهای دشتستان و بوشهر و کم جمعیت ترین را شهرستانهای دیلم و جم تشکیل می دهند. بررسی تحولات سهم نسبی هر یک از شهرستانهای استان طی سالهای ۶۵ الی ۸۵ نیز نشان از آن دارد که تنها شهرستانهای کنگان و بوشهر رشدی فزاینده (معادل ۰/۹۶ و ۶٪ درصد) داشته و سایر شهرستانهای استان از رشدی نزولی برخوردار بوده اند. بررسی تراکم جمعیت ساکن در شهرستانهای استان بر اساس آمار مساحت شهرستانهای استان در سال ۸۱ نشان دهنده تراکم بالای جمعیت در نوار شمالی، شمال غربی و نوار جنوبی استان- تراکم متوسط جمعیت در نوار میانی استان (نیم استان به سمت شمال) و تراکم پایین جمعیت در نوار میانی استان به سمت جنوب استان است.

جدول ۱- ۱۷ نرخ رشد جمعیت استان بوشهر: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

^۵ - طرح جامع مسکن استان بوشهر، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

			استان بوشهر
روستایی	شهری	کل	
۰.۹-٪	۳.۹٪	۱.۸٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

مقایسه نرخ رشد جمعیت شهرستانهای استان طی سالهای ۸۵-۱۳۷۵ با متوسط استانی حاکی از آن است که رشد جمعیت شهرستانها کنگان و بوشهر بالاتر از متوسط استانی (معادل ۱/۹۴ درصد) شهرستانهای دیلم و دیر و گناوه نسبتاً کمتر از متوسط استانی و شهرستانهای تنگستان، دشتستان و دشتی کمتر از متوسط استانی بوده است. به عبارت دیگر در راستای تحولات جمعیتی شکل گرفته در استان طی سالهای ۷۵-۸۵ جمعیت بیشتر گرایش به اسکان در محدوده جنوبی و شمال غربی استان داشته است.

اما آنچه در کل حائز اهمیت است حاکمیت روند رشد کاهنده جمعیت بر شهرستانهای استان است، به استثناء شهرستان گناوه که با رشد فزاینده روبرو بوده است. طی سالهای ۸۵-۱۳۶۵ روند رشد جمعیت در نقاط شهری شهرستانهای استان روندی فزاینده اما متفاوت به لحاظ شدت بوده بطوریکه نقاط شهری شهرستان کنگان به دلیل شکل گیری شهر عسلویه به عنوان مرکز فعالیتهای مربوط به حوزه های گازی پارس جنوبی از رشدی معادل ۷/۱۵ درصد در این دوره برخوردار بوده است که نسبت به بقیه نقاط بسیار قابل توجه است.

مطالعات و بررسی های انجام شده نشان می دهد میزان رشد طبیعی جمعیت در استان بوشهر ۱۴/۳ در هزار نفر است که در شهرستان های آن در سال ۱۳۸۵ دامنه تغییرات آن نسبت به هم به غیر از شهرستان دیر تقریباً یکسان بوده است. مقایسه میزان رشد طبیعی هر یک از شهرستان های استان با متوسط رشد طبیعی استان، بیانگر نوسانات کم شاخص مورد نظر است.

جدول ۱- ۱۸ تعداد خانوار استان بوشهر در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵			استان بوشهر
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	
۱۳۲۲۶۸	۷۲۳۲۹	۵۶۸۹۶	۱۹۰۱۴۳	۱۲۵۱۰۱	۵۵۵۲۷	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

به بیان دیگر بطور کلی در دو دهه مذکور گرایش به اسکان جمعیت روستایی در شهرستانهای تنگستان و کنگان بیشتر بوده است. اما در دو دهه ۷۵-۱۳۶۵ و ۸۵-۱۳۷۵ روند رشد جمعیت روستایی از آهنگ متفاوتی برخوردار بوده، بطوریکه در دهه ۷۵-۱۳۶۵ به غیر از شهرستانهای گناوه و بوشهر مابقی شهرستانها روند رشدی فزاینده داشته و در این دوره نقاط روستایی شهرستان کنگان بیشترین نرخ رشد جمعیت را دارا بوده است. اما در دهه ۸۵-۱۳۷۵ تنها جمعیت ساکن در نقاط روستایی شهرستانهای گناوه و تنگستان از رشدی فزاینده برخوردار بوده و جمعیت در نقاط روستایی

شهرستانهای کنگان، دیر، دشتستان، بوشهر و دیلم از رشدی کاهنده برخوردار بوده و بیشترین نرخ کاهنده نیز در نقاط روستایی شهرستان دشتستان رخ داده است.

شهرستان کنگان دارای بیشترین تفاوت میان شهرهای مستقر در آن از نظر جذب جمعیت بوده است. در شهرستان های دشتی، دیلم، گناوه و دیر، همگنی زیادی بین شهرهای آنها از لحاظ جمعیت پذیری مشاهده می شود. نتایج بررسی های به عمل آمده از میزان مهاجرت خالص در استان بوشهر، نشان می دهد مهاجرپذیری در شهرستانهای استان بیشتر از مهاجرفرستی است. به ویژه در مناطق شهری نسبت به مناطق روستایی این امر مشهودتر است، این امر بیانگر سرمایه گذاریهای متعددی است که در زمینه های نفتی و گازی خصوصاً در شهرستان کنگان و به شکل خاص در شهر عسلویه صورت پذیرفته و توانسته با ایجاد فرصتهای شغلی برای حجم زیادی از نیروی کار غیر بومی، آنها را به خود جذب نماید.

مطالعات و بررسی ها نشان می دهد تعداد خانوارهای استان طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ با نرخ رشد ۳/۷ درصد به ۱۹۰۱۴۳ خانوار رسیده است. در این میان شهرستان بوشهر با ۴ درصد و شهرستان کنگان با ۱/۷ درصد بیشترین و کمترین درصد نرخ رشد خانوار را طی این دوره داشتند. با توجه به سرشماری ۱۳۸۵ تعداد خانوارهای شهری استان طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ با نرخ رشد قابل توجه ۵/۶ درصد به ۱۲۵۱۰۱ خانوار افزایش پیدا کرده است، همچنین تعداد خانوارهای روستایی با نرخ رشد ۰/۲- درصد به ۵۵۵۲۷ خانوار کاهش یافته است. بررسی های صورت گرفته نشان می دهد بیشترین و کمترین درصد نرخ رشد تعداد خانوار شهری مربوط به شهرستان های کنگان (۱۲/۸ درصد) و گناوه (۳/۸ درصد) می باشد. همچنین بیشترین و کمترین درصد نرخ رشد تعداد خانوارهای روستایی مربوط به شهرستان های گناوه (۸/۸ درصد) و کنگان (۶/۳- درصد) می باشد.^۶

^۶ - طرح جامع مسکن استان بوشهر، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۵- استان چهار محال بختیاری

بیشتر جمعیت استان در منطقه شرقی و شمال شرقی استان جایی که از تراکم و میزان ارتفاعات کاسته گردیده است، سکنی گزیده اند. نواحی غرب استان و همچنین نواحی مرکزی دارای جمعیت پراکنده اکثراً از روستاهای کم جمعیت تشکیل شده‌اند در حالیکه در شرق استان جایی که دارای اقلیم تقریباً معتدل تر و دارای دشت های بیشتر می باشد جمعیت بیشتری را جذب نموده و اکثر روستاها پر جمعیت و شهرهای استان اکثراً در این نواحی واقع شده اند. قرار گرفتن شهرکرد به عنوان مرکز استان در شرق استان سبب جذب جمعیت زیادی گردیده است. وجود اکثر کارخانجات در شمال و شمال شرق استان، توزیع جمعیت را دگرگون کرده است.^۷

بررسی تحولات جمعیت استان نشان می دهد که در طول ۲۰ سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ بالغ بر ۲۲۶۸۱ نفر به جمعیت استان افزوده شده است در سرشماری ۱۳۸۵ جمعیت استان برابر ۸۵۷۹۱۰ نفر برابر با ۱/۲۲ درصد از کل جمعیت کشور می‌باشد بررسی این نسبت در سالهای ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ نشان می دهد که در سرشماری مذکور جمعیت استان ۱/۲۷ درصد از کل جمعیت کشور بوده است که این عدد گویای کاهش نسبت جمعیت استان در سال ۱۳۸۵ از کل جمعیت کشور است تراکم جمعیت در سال ۱۳۸۵ در استان چهارمحال و بختیاری برابر با ۵۱/۸۹ نفر در کیلومتر مربع می باشد که تقریباً جزء سرزمینهای با تراکم متعادل جمعیت می باشد و تراکم نسبی آن بیشتر از کشور می باشد. در سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ از کل جمعیت استان تعداد ۴۴۲۲۹۸ نفر آنها در مناطق شهری و بقیه یعنی ۴۱۴۶۲۴ نفر آنها در روستاها زندگی می کردند. به عبارت دیگر حدود ۵۱/۶ درصد جمعیت استان شهرنشینان تشکیل می دادند که این رقم در سال ۱۳۷۵ معادل ۴۵/۰۵ درصد و در سال ۱۳۶۵ برابر ۲۷۶/۴ درصد کل جمعیت استان بوده است، می توان گفت که مقتضیات و تحولات اقتصادی و اجتماعی کشور و به تبع آن استان در ۲۰ سال اخیر، تحرک جمعیتی استان را در جهت شهرنشینی سوق داده است و چنانچه ملاحظه می گردد و درصد جمعیت شهرنشین استان در ۲۰ سال مورد مطالعه از ۳۶/۴ درصد به ۵۱/۶ درصد کل جمعیت افزایش یافته است

جدول ۱ - ۱۹ جمعیت استان چهار محال بختیاری طی سالهای ۱۳۸۵ - ۱۳۷۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۴۱۵۶۱۲	۴۴۲۲۹۸	۸۵۷۹۱۰	۴۱۷۰۰۵	۳۴۲۹۰۵	۷۶۱۱۶۷	استان چهار محال بختیاری

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

همانگونه که اشاره شد جمعیت استان طی یک دوره ۲۰ ساله از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ برابر با ۳/۱ درصد رشد داشته است. این میزان رشد، جمعیت استان را از ۶۳۷۱۷۹ نفر در ابتدای دوره یاد شده به ۸۵۷۹۱۰ نفر در انتهای آن افزایش داده است. مقایسه این میزان با میزان متناظر در کل کشور حاکی از سطح پائین تری از رشد جمعیت در استان است.

^۷ - طرح جامع مسکن استان چهار محال بختیاری، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جدول ۱- ۲۰ نرخ رشد جمعیت استان چهار محال بختیاری: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۱.۲٪	۲.۶٪	۰.۰٪
استان چهار محال بختیاری		

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

همچنین مقایسه میدانهای رشد جمعیت در دوره های سرشماری از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۸۵ گویای کاهش رشد جمعیت استان در سرشماری ۸۵ نسبت به سال ۱۳۷۵ می باشد به نحوی که طی ده ۷۵-۱۳۶۵ رشد جمعیت استان معادل ۱/۸۹ درصد بوده و در دهه ۸۵-۱۳۷۵ به ۱/۲۰ درصد کاهش یافته است.

از نکات مهم در بررسی تحولات نرخ رشد جمعیت طی دو دهه این است که رشد جمعیت استان و شهرستانهای اردل، بروجن، شهرکرد و فارسان در دهه ۸۵-۱۳۷۵ کمتر از کل کشور بوده است که از جمله مهمترین عوامل مؤثر بر ایران می توان به افزایش مهاجرت آن هم در سنین جوانی و باروری دانست که سبب شده رشد جمعیت در استان کاهش یابد. اگرچه استان چهارمحال و بختیاری دارای شهر بزرگ میلیونی یا حتی نیم میلیونی نیست ولی با این حال بیشتر جمعیت شهری آن در چند شهر میانه از جمله شهرکرد، بروجن، فارسان و لردگان قرار گرفته اند.

رشد طبیعی جمعیت، امکانات و خدمات موجود و همچنین شرایط مناسب دسترسی و مرکزیت سیاسی (استان و شهرستان) به تبع آن تمرکز واحدهای اداری، خدماتی، تولیدی و فرصت های مناسب برای اشتغال از جمله عواملی می باشند که نقاط شهری استان به ویژه نقاط فوق را به عنوان کانون ها و مراکز رشد جمعیت تبدیل نموده اند.

جدول ۱- ۲۱ تعداد خانوار استان چهار محال بختیاری در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

خانوار ۱۳۷۵			خانوار ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۱۴۳۲۶۰	۶۷۱۳۴	۷۵۹۱۲	۱۹۴۵۷۶	۱۰۵۳۲۷	۸۹۰۸۹
استان چهار محال بختیاری					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بررسی تحولات تعداد خانوار در دو دهه گذشته گویای آن است که روند رشد خانوار از ۲/۲۸ درصد در دهه ۷۵-۱۳۶۵ با روندی صعودی به ۳/۱۱ درصد در دهه ۸۵-۱۳۷۵ رسیده است که نشانگر روند رو به افزایش تشکیل خانواده در استان طی دو دهه گذشته بوده است که از عوامل مؤثر بر آن می توان علاوه بر پایان جنگ تحمیلی، به ایجاد شرایط مساعدتر اقتصادی و اجتماعی برای تشکیل خانواده در استان اشاره نمود.^۸

^۸ - طرح جامع مسکن استان چهار محال بختیاری، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

بررسی تحولات نرخ رشد خانوار در نقاط شهری و روستایی استان نشان می دهد که اولاً نرخ رشد تشکیل خانوار در نقاط شهری بالاتر از رشد استانی می باشد به نحوی که در دهه ۶۵-۷۵ نرخ رشد خانوار شهری ۴/۴۱ درصد و در دهه ۷۵-۸۵ معادل ۴/۶۱ درصد بوده است در مقابل (۲/۲۸ و ۳/۱۱ درصد استان)، ثانیاً اگرچه در هر دو دهه نرخ رشد خانوار روستایی پایین تر از استان و نقاط شهری بوده (۰/۸ و ۱/۶۱ درصد) اما روند افزایش تشکیل خانوار در دهه ۷۵-۸۵ به حدود دو برابر سال ۶۵/۷۵ رسیده است که از جمله عوامل موثر بر این تحولات می تون ضمن لحاظ نمودن رشد جمعیت جدایی و رویکرد خانواده ها به تشکیل خانوار و مناسب شدن شرایط بعد از پایان جنگ تحمیلی باید به تأثیر فرهنگ شهرنشینی مبنی بر جدایی گزینی خانوارها و تشکیل خانوارهای هسته ای نیز توجه داشت.

براساس اطلاعات سرشماری ۱۳۸۵ در طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ جابجایی جمعیت ناشی از مهاجرت در استان برابر با ۱۵۲۸۱۷ نفر بوده است که از این تعداد ۶۸۰۹۹ نفر به استان وارد و ۸۴۷۱۸ نفر از استان خارج شده اند. براساس آمار فوق موازنه مهاجرت در طی این دهه در استان برابر با ۱۹/۴- بوده است.

۱-۳-۶- استان اصفهان

در حال حاضر استان اصفهان ۶/۵ درصد جمعیت کشور را در خود جای داده است که پس از استان تهران با ۱۹ درصد و استان خراسان رضوی با ۷/۹ درصد، در جایگاه سوم قرار دارد. نسبت شهرنشینی استان در سال ۱۳۶۵ برابر ۶۴/۱ درصد بوده که در سال ۸۵ به ۸۳/۳ درصد افزایش پیدا کرده است. در سال ۸۵ نسبت شهرنشینی در کل کشور ۶۸/۵ درصد بوده است. مقایسه این دو نشان می دهد که رشد شهرنشینی در استان اصفهان به مراتب پر شتاب تر از کل کشور بوده است. نرخ رشد جمعیت استان که متأثر از سیاست‌های کنترل جمعیت در کل کشور بوده است در دهه ۷۵-۸۵ در مقایسه با دهه ۶۵-۷۵ روند نزولی داشته است. در زمینه جمعیت شهری و روستایی، آمار نشان می دهد که شهرنشینی با نرخ رشد قابل توجهی در حال افزایش است. این در حالی است که نرخ جمعیت روستایی منفی بوده و در دهه ۷۵-۸۵، با نرخ ۲/۷۸ درصد (که نرخ بالایی است) کاهش یافته است. این نرخ رشد در کنار درصد بالای جمعیت شهری در سال ۱۳۸۵ که در بالا به آن اشاره شد، نشان می دهد که استان اصفهان به سرعت در حال گذار از روستانشینی به شهرنشینی است. کاهش نسبی جمعیت روستایی و برعکس، افزایش نسبی جمعیت شهری طی سرشماری‌های گذشته می تواند از عوامل زیر تأثیرپذیر باشد:

- رشد طبیعی جمعیت
- مهاجرت های روستا به شهر
- پیوستن و ادغام روستا با شهر
- تبدیل روستا به شهر

جدول ۱- ۲۲ جمعیت استان اصفهان طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵

جمعیت 1385			جمعیت 1375			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۷۶۰۵۲۸	۳۷۹۸۷۲۸	۴۵۵۹۲۵۶	۱,۰۰۷,۰۸۷	۲,۹۱۴,۸۷۴	۳۹۲۱۹۶۱	استان اصفهان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

شهرستان اصفهان نزدیک به ۴۴٪ از جمعیت استان را در خود جای داده است که نسبت به سال های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ روند صعودی داشته، در حالی که سهم جمعیتی اکثر شهرستان‌های استان مانند شهرستان فریدن، روند نزولی داشته و نسبت به دو دهه اخیر کاهش یافته است. دو شهرستان اصفهان و کاشان نیمی از جمعیت استان را در خود جای داده اند و مابقی جمعیت در نوزده شهرستان باقی مانده جای گرفته است.^۹

با بررسی کل شهرستان ها می توان دریافت که تغییرات شاخص نرخ رشد در سطح نقاط شهری و همچنین نقاط روستایی یک روند مشابه و به عبارتی یک همبستگی مستقیمی را نداشته اند، به گونه ای که روند نرخ رشد در اکثر روستاهای استان یک روند کاهشی و منفی را پشت سر گذاشته، خصوصاً این ویژگی در دهه ۷۵-۸۵ شدت قابل توجهی را داشته است. این روند در نقاط شهری بر خلاف نقاط روستایی یک روند رو به رشدی را نشان می دهد. شهرستان اصفهان با ۲/۱۲ درصد و برخوار و میمه با ۲/۳۹ درصد، بالاترین نرخ رشد را در دهه ۷۵-۸۵ داشته اند. این در حالی است که شهرستان‌های فریدن با ۱/۳۸- درصد، خوانسار با ۱/۲- درصد، فریدونشهر با ۱/۱۳- درصد، و اردستان با ۰/۱- درصد در این دهه با نرخ رشد منفی مواجه بوده اند.

^۹ - طرح جامع مسکن استان اصفهان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جدول ۱- ۲۳ نرخ رشد جمعیت استان اصفهان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان اصفهان
روستایی	شهری	کل	
۲۸-٪	۲۰۷٪	۱۰۵٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

با در نظر گرفتن میزان افزایش و کاهش جمعیت در هر یک از شهرستان ها و جدای از شهرستان‌هایی که به دلیل تقسیمات سیاسی دستخوش تغییر گردیده اند، می توان از شهرستان های «اصفهان (با فاصله زیاد از دیگر شهرستان ها)، کاشان، خمینی شهر، نجف آباد، برخوار و میمه، فلاورجان، لنجان، شهرضا و مبارکه» به عنوان مراکز جمعیت پذیر و از شهرستان های «فریدن، فریدونشهر، اردستان و خوانسار» به عنوان مراکز جمعیت فرست استان یاد کرد. همان گونه که از جدول فوق الذکر می توان دریافت منطقه اصفهان به عنوان منطقه ای مهاجرپذیر بوده که این عامل تحت تأثیر سرمایه گذاری ها و ساختار اقتصادی و به طور کلی ساختار فضایی منطقه اصفهان می باشد. همان گونه که مشاهده می گردد، شهرستان های اردستان، خوانسار، سمیرم، فریدن، فریدونشهر، نایین، تیران و کرون و چادگان شهرستان های مهاجر فرست می باشند که این امر مخصوصاً برای شهرستان های خوانسار، فریدن و فریدونشهر شدت بسیار بیشتری دارد.

جدول ۱- ۲۴ تعداد خانوار استان اصفهان در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			تعداد خانوار-۷۵			استان اصفهان
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
۱۹۸,۴۵۵	۱,۰۲۵,۲۲۹	۱,۲۲۳,۶۸۴	۲۱۸,۴۵۲	۶۷۰,۲۸۲	۸۸۸,۷۳۴	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

روند تعداد خانوار از دهه ۶۵ تاکنون یک روند روبه رشدی را نشان می دهد و رقم تعداد خانوار در سال ۸۵ نسبت به سال ۶۵ تقریباً حدود دو برابر شده است نرخ رشد جمعیت استان طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ روند نزولی داشته و از ۱/۷ درصد به حدود ۱/۵ درصد کاهش یافته است. این در حالی است که طی همین دوره نرخ رشد خانوار از ۲/۵ درصد به بیش از

۳/۲ درصد افزایش یافته است. مقایسه این دو روند، بیانگر کاهش شدید بعد خانوار می باشد که محاسبات بعد خانوار نیز این موضوع را تأیید می کند، بدین ترتیب که بعد خانوار از ۴/۲ نفر در خانوار در سال ۱۳۷۵ به ۳/۷ نفر در خانوار در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است که انتظار می رود این روند نزولی هرچند با شتاب کمتر همچنان ادامه داشته باشد.^{۱۰}

۱-۳-۷- استان فارس

طی چند دهه اخیر، جایگاه جمعیتی استان در کشور اندکی کاهش یافته و سیر نزولی داشته است بر اساس داده های سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، شهرستان شیراز با در برداشتن حدود ۳۹.۴۹ درصد از جمعیت استان پرجمعیت ترین پهنه استان را تشکیل می داده است. شهرستان های مرودشت و کازرون با پوشش جمعیتی به ترتیب ۶.۸۶ و ۶.۱۵ درصد در مراتب بعدی قرار می گیرند. استان فارس از جمله استان های کشور است که جمعیت غیرساکن به مفهوم الگوی زیست متحرک در آن قابل توجه است. توزیع شهرستانی جمعیت غیر ساکن استان نشان می دهد که شهرستان های فرشبند، اقلید و کازرون بیشترین جمعیت غیر ساکن را در خود جای داده اند.

جدول ۱- ۲۵ جمعیت استان فارس طی سال های ۱۳۸۵-۱۳۷۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۱۶۵۰۶۱۴	۲۶۵۲۹۴۷	۴۳۳۶۸۷۸	۱۵۸۲۱۸۸	۲۲۳۴۸۴۸	۳۸۱۷۰۳۶	استان فارس

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تحولات صورت گرفته در الگوی زیست استان فارس بیانگر آن است که به تبع تغییرات حادث در الگوی زیست در سطح کشور که در حوالی سال 1360 به وقوع پیوسته است و طی آن الگوی زیست شهری بر روستائینی غالب گشته است، در استان فارس نیز این تغییر به وقوع پیوسته است. نکته قابل تعمق دیگر این که تغییرات الگوی زیست در استان فارس تابعی از تغییرات الگوی زیست در سطح کشور بوده است و به صورت تقریباً منظمی از آن پیروی می کند.

جدول ۱- ۲۶ نرخ رشد جمعیت استان فارس: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

^{۱۰} - طرح جامع مسکن استان اصفهان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

			استان فارس
کل	شهری	روستایی	
۱.۳٪	۱.۷٪	۰.۴٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بررسی آمارها و محاسبات مربوطه نشان می دهد که جمعیت استان فارس با آهنگی ملایم در حال افزایش است. در دهه ۷۵-۸۵ شتاب رشد جمعیت، کاهش چشمگیری پیدا کرده و هنوز در مقایسه با کل کشور در سطح بالاتری قرار دارد. در بین شهرستان های استان فارس شهرستان شیراز به دلیل مرکزیت بیشترین سهم جمعیتی شهری و روستایی را به خود اختصاص داده است. هر چند ایجاد شهرهای جدید در بعضی از شهرستان های استان سبب شده که میزان رشد شهرنشینی در بعضی شهرستان ها نظیر زریندشت و قیروکارزین بیشتر از شهرستان شیراز باشد. تعداد خانوارهای معمولی ساکن در استان از 616 هزار در سال 1365 به یک میلیون و ۱۵ هزار در سال 1385 رسیده است . به عبارت دیگر این تعداد، در فاصله 20 سال گذشته، دو برابر شده است و میزان رشد خانوار بیشتر از رشد جمعیت بوده است .

جدول ۱- ۲۷ تعداد خانوار استان فارس در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵			استان فارس
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	
744774	447930	296844	1015830	644180	371650	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

افزایش خانوار به و یژه در دهه 1375 تا 1385 سریع تر بوده که با توجه به افزایش تعداد جوانان در سن ازدواج و تغییر هر چه بیشتر الگوی خانواده از گسترده به هسته ای طبیعی است و به نظر می رسد که در طول سال های آتی افزایش تعداد خانوار سریع تر از سال های گذشته خواهد بود. همانند سایر نقاط کشور و حتی بسیاری از کشورهای در حال توسعه استان فارس نیز از توزیع ناهماهنگ جمعیتی در سکونت گاه ها رنج می برد. یک شهر با جمعیت بالاتر از یک میلیون و بقیه 72 شهر استان کمتر از 150 هزار نفر جمعیت دارند. بنابر این قطب اصلی جمعیت شهری استان در شیراز قرار داشته و خواهد داشت. پس از شیراز شهر مرودشت، لار، کازرون و جهرم قطب های توسعه شهری استان می باشند^{۱۱}.

^{۱۱} - طرح جامع مسکن استان فارس، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۸- استان قزوین

متوسط رشد سالانه جمعیت در استان قزوین در سالهای ۷۵-۱۳۶۵ نسبت به کل کشور کمتر بوده است ولی در طی سالهای ۸۵-۱۳۷۵ متوسط رشد سالانه جمعیت در استان از متوسط کشور بیشتر است. متوسط رشد سالانه در نقاط شهری استان همواره از متوسط نقاط شهری کل کشور بیشتر بوده است ولی در نقاط روستایی نسبت به کل کشور کمتر است.

افزون بر تحرک مداوم جمعیت درون ناحیه، به ویژه تمرکز بیشتر جمعیت در مرکز ناحیه و محدود شهر قزوین، بین این ناحیه و سایر استانها و نواحی کشور خصوصاً استان تهران، زنجان و گیلان نقل و انتقالات بسیار گسترده صورت می گیرد.

براساس نتایج مطالعات جمعیتی، استان قزوین در دوره ۲۰ سال اخیر با ازدیاد طبیعی جمعیت مواجه بوده و در اقتصاد ملی بعنوان یک حوزه صنعتی، نقش مهاجرپذیر قوی را از خود نشان داده است با پیش گرفتن روند شکل گیری مازاد نیروی کار بر روند ظرفیتهای شغلی جامعه روستایی و عکس آن توسعه روند شکل گیری صنایع در شهرها، جمعیت شهر نشین شهرهای استان، طی سالهای ۸۵-۱۳۳۵، افزایش یافته است.

جدول ۱- ۲۸ جمعیت استان قزوین طی سالهای ۱۳۸۵-۱۳۷۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۳۶۵۲۲۵	۷۷۷۹۷۵	۱۱۴۳۲۰۰	۳۵۷۸۳۶	۶۱۰۴۲۱	۹۶۸۲۵۷	استان قزوین

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تبدیل استان به یک قطب صنعت کشور و پاگیری صنایع به موجب قانون ممنوعیت استقرار صنایع تا شعاع ۱۲۰ کیلومتری از مرکز (تهران)، نقش مهمی را در جذب مهاجرت بسیار از نقاط روستایی به شهری و همچنین از سایر استانهای همجوار به شهرهای این ناحیه خصوصاً قزوین در دو دهه اخیر داشته است. با سرازیر شدن بخش مهمی از مهاجرین به شهر قزوین، جمعیت آن طی ۵۰ سال ۱۲/۲ برابر شده و از ۶۶۰۰۰ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۵۴۰۱۸۷ نفر در سال ۱۳۸۵ افزایش پیدا کرده است، اما نقش آن در نگهداشت جمعیت شهر نشین استان بواسطه شکل گرفتن ۱۵ کانون جدید شهری تعدیل یافته است.^{۱۲}

^{۱۲} - طرح جامع مسکن استان قزوین، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

میزان شهرنشینی در استان نیز همانند افزایش آن در کل کشور از ۵۹/۴ به ۶۸/۰۵ رسیده و رتبه استان در بین سایر استانها هشتم می باشد. این افزایش می تواند ناشی از مهاجرت افراد از روستاها به شهرها و همچنین تبدیل روستا به شهر باشد.

گرچه شرایط جغرافیایی و گسترده شدن ناحیه در دشتی هموار، می تواند در پخشایش نسبتاً موزون شهرهای ناحیه تاثیرگذار باشد ولی کانونهای شهری عمدتاً در مرکز ناحیه شکل گرفته اند. با این وجود ناموزونی سلسله مراتبی جمعیت رایج در نظام شهرنشینی کشور، در این ناحیه به چشم نمی خورد و باستثناء وسعت جمعیت اولین شهر (قزوین) و دومین شهر (شهر الوند)، بین شهرهای دیگر ناحیه حالتی از توازن دیده می شود.

جدول ۱- ۲۹ نرخ رشد جمعیت استان قزوین: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان قزوین
روستایی	شهری	کل	
۰.۲٪	۲.۵٪	۱.۷٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در استان قزوین پس از شهرستان قزوین بیشترین نرخ رشد متعلق به شهرستان البرز می باشد که دلیل آن را می توان در صنعتی بودن منطقه و وجود پتانسیل های اقتصادی و اشتغال در این منطقه و درصد بالای مهاجر پذیری این شهرستان دانست بر اساس جداول تعداد مهاجران وارد شده به شهرستانهای استان می توان نتیجه گرفت که شهرستان البرز و شهرستان تاکستان بعد از قزوین مهاجر پذیر ترین نقاط استان هستند. استان قزوین به دلیل موقعیت خاص اقتصادی و جغرافیایی دارای جابه جایی جمعیت وسیعی است. جابه جایی جمعیت در استان قزوین عمدتاً از روستا به شهر بوده و قسمتی نیز مربوط به مهاجرین وارد شده از استانهای همجوار و سایر استانها می باشد.

جدول ۱- ۳۰ تعداد خانوار استان قزوین در سال ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			استان قزوین
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
۹۱۱۸۳	203356	۲۹۴۵۳۹	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

میزان خالص مهاجرت استان بر اساس نتایج تفصیلی سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن طی دو دهه ۷۵-۱۳۶۵ تا ۸۵-۱۳۷۵ به ترتیب برابر با ۰/۳ و ۰/۳۳ می باشد، این مقادیر نشان دهنده مهاجرپذیر بودن استان طی دو دهه مذکور

بوده و این امر نشانگر اشتغالزا بودن استان می باشد در دهه ۸۵-۱۳۷۵ در بین شهرستانهای استان فقط شهرستان قزوین مهاجر فرست بوده است و بقیه مهاجر پذیر بوده‌اند شهرستان البرز با ۱۴/۲۳ درصد بیشترین نرخ مهاجر پذیری را داشته و شهرستان بویین‌زهرا با ۱/۹۶ درصد کمترین نرخ مهاجر پذیری را داشته است. شهرستان قزوین با ۶/۸۴- درصد نرخ مهاجر فرستی را داشته است. عمده ترین دلیل مهاجرت در این شهرستان مهاجرت روستائیان به نقاط شهری استان و سایر استانها به ویژه استان تهران می باشد.^{۱۳}

۱-۳-۹- استان قم

با گذشت زمان روند افزایشی جمعیت در قم همچنان وجود دارد و در دهه ۸۵-۷۵ یکی از مهم ترین تحولات تاریخی جمعیت در استان قم را شاهدیم به گونه ای که در سرشماری سال ۱۳۸۵ آمارها حکایت از فرا رفتن جمعیت استان قم از مرز یک میلیون نفر دارند به گونه ای که جمعیت این استان در سال ۱۳۸۵ بالغ بر ۱۰۴۶۷۳۷ نفر بوده است. این ارقام و اعداد حاکی از جمعیت پذیری این استان به ویژه پس از تبدیل شدن شهرستان قم به استان قم در سال ۱۳۷۵ بوده است. همچنین میزان نرخ رشد جمعیتی استان قم در دوره ۸۵-۶۵ بالغ بر ۲/۶ درصد بوده است که بالاتر از متوسط نرخ رشد کشور در همین دوران است البته روند نرخ رشد با گذشت زمان روبه کاهش گذاشته است به گونه ای که نرخ رشد استان در دهه ۷۵-۶۵ بالغ بر ۳/۲ درصد و در دهه ۸۵-۷۵ حدود ۲ درصد بوده است.

جدول ۱- ۳۱ جمعیت استان قم طی سالهای ۱۳۸۵-۱۳۷۵

۱۳۸۵			۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۶۳۶۳۹	۹۸۳۰۹۴	۱۰۴۶۷۳۷	۷۳۳۶۷	۷۷۷۶۷۷	۸۵۳۰۴۴	استان قم

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

از لحاظ درصد شهرنشینی، استان قم با حدود ۹۴ درصد جمعیت شهرنشین، رتبه اول را در کشور داراست. این مسأله در حالی برای استان قم رقم خورده است که تعداد نقاط شهری استان قم در سطح کشور کمترین تعداد نقطه شهری است. در واقع استان قم دارای ۵ نقطه شهری به نام های قم، کهک، جعفریه، دستجرد و قنات می باشد که به جز شهر قم، که سابقه شهرنشینی آن به دوران ایران باستان (دوران قباد ساسانی) برمی گردد، بقیه نقاط شهری استان دارای پیشینه روستایی بوده و طی دهه گذشته از تبدیل نقاط روستایی به شهر شکل گرفته اند.

^{۱۳} - طرح جامع مسکن استان قزوین، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

بررسی میزان جمعیت نقاط شهری و روستایی استان قم بیانگر تفاوت فاحش رشد و میزان جمعیتی نقاط شهری و روستایی است. در مقابل رشد بالای جمعیتی نقاط شهری استان، میزان رشد نقاط روستایی استان نزدیک به صفر و حتی در دوره ۸۵-۷۵، ۱/۴- درصد است. علل بروز این پدیده را می توان در موارد زیر جستجو کرد:

- تبدیل بسیاری از نقاط روستایی استان نظیر کهک، دستجرد، جعفریه، حاجی آباد لک ها و مجموعه روستایی اطراف به شهر در دهه اخیر
- ادغام بسیاری از روستاهای اطراف قم در شهر قم نظیر شادقلی خان، زندآباد و ...
- رشد طبیعی چشمگیر جمعیت در شهر قم
- مهاجر پذیری شدید شهر قم در دهه های اخیر
- مهاجر فرستی نقاط روستایی استان قم

جدول ۱-۳۲ نرخ رشد جمعیت استان قم: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان قم
روستایی	شهری	کل	
۱۰۴-٪	۲۰۴٪	۲۰۱٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

استان قم نسبت به متوسط نرخ رشد سالانه کشور همواره دارای نرخ رشد بالا است و در واقع یکی از استان های با رشد جمعیتی بالا در کشور محسوب می گردد. البته لازم به ذکر است با کاهش نرخ رشد جمعیت کشور در دهه اخیر نسبت به دوره های گذشته استان قم نیز از همین روند پیروی کرده است.

استان و به ویژه شهر قم در دهه های گذشته از مهاجرپذیرترین نواحی کشور بوده است. مهاجرت در استان قم به دلیل ساختارهای مذهبی- فرهنگی خاص، موقعیت جغرافیایی ممتاز، شرایط طبیعی خشن و ... دارای مکانیزم های جالب توجه و خاصی می باشد و علل متفاوتی در توجیه این مهاجرت به استان به ویژه شهر قم ذکر شده است

جدول ۱- ۳۳ تعداد و بعد خانوار استان قم در سال ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			بعد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۲۶۶۳۴۲	۱۵۹۲۱	۴	۲۶۶۳۴۲	۱۵۹۲۱	۴
استان قم					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نرخ رشد خانوار در این دو دهه دارای روند افزایشی مثبتی بوده است. به گونه‌ای که در دهه ۶۵-۷۵ نرخ رشد خانوار در استان ۳/۵ درصد و در دهه ۷۵-۸۵ بالغ بر ۳/۹ درصد بوده است. این امر مطمئناً از شکل گیری خانوارهای بسیار زیادی در سال‌های اخیر و آتی در استان است. البته با مقایسه نرخ رشد جمعیت و خانوار در استان به خوبی این موضوع بارزتر است. در حالیکه از میزان نرخ رشد جمعیت در استان کاسته شده و به حدود ۲ درصد رسیده است، میزان نرخ رشد خانوار، روندی افزایشی داشته و به حدود ۴ درصد رسیده است. نکته قابل توجه در زمینه بعد خانوار یکسانی بعد خانوار شهری و روستایی در سرشماری سال ۱۳۸۵ است.

شرایط نامناسب اکولوژیکی و غیر قابل بهره برداری بودن اراضی موجب شده تا وابستگی جمعیت به فعالیتهای خدماتی و تبعی آن هم در تنها شهر منطقه متمرکز گردد.^{۱۴}

۱-۳-۱۰- استان گیلان

مطابق با سرشماری ۱۳۸۵، پرجمعیت‌ترین شهر استان، شهر رشت با ۵۵۷۳۶۶ نفر و کم‌جمعیت‌ترین شهر ماسوله با ۵۵۹ نفر می‌باشد. بیشترین رشد جمعیت در دوره پنجاه ساله ۸۵-۱۳۳۵ مربوط به شهر شفت با ۷/۷۴ درصد و کمترین آن مربوط به شهر ماسوله با ۲/۴۶- درصد بوده است. در آخرین دوره (دوره دهساله ۸۵-۱۳۷۵) بالاترین میزان رشد جمعیت مربوط به شهر خمام با ۴/۱۶ و کمترین آن مربوط به شهر واجارگاه با ۷/۰۷- درصد بوده است. جمعیت استان در دهه ۶۵-۱۳۵۵ نرخ رشدی معادل ۲/۸ درصد در سال داشته است. این شاخص در ده ساله بعد بطور متوسط در سال ۰/۷۵ درصد بوده است. جمعیت استان در دهه ۱۳۸۵-۱۳۷۵ با رشد ۰/۶ درصد در سال افزایش یافته است. نرخ رشد جمعیت کشور در هر یک از این دوره ها به ترتیب ۳/۹ درصد ۱/۹۶ درصد و ۱/۶۱ درصد بوده است. ملاحظه می گردد که استان گیلان در همه دوره‌های یاد شده نرخ رشدی کمتر از نرخ رشد کشور را تجربه کرده است. نرخ رشد جمعیت شهر نشین استان در دوره ۶۵-۷۵ به طور متوسط سالانه ۲/۹۶ درصد و در دوره ۷۵-۸۵، ۲/۱۳ درصد بوده است. در حالیکه جمعیت شهرنشین کشور در این دو دوره به ترتیب با نرخ رشد ۳/۲۱ درصد و ۲/۷۴ درصدی رو برو بوده است. ارقام فوق گویای این نکته‌اند که نقاط شهری کشور و استان همچنان با مهاجرت‌های روستا شهری روبرواند.

^{۱۴} - طرح جامع مسکن استان قم، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جدول ۱- ۳۴ جمعیت استان گیلان طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵

جمعیت 1385			جمعیت 1375			استان گیلان
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۱۱۰۹۱۰۴	۱۲۹۵۷۵۱	۲۴۰۴۸۶۲	۱۱۷۲۹۰۹	۱۰۶۷۹۸۸	۲۲۵۹۸۹۷	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در سال ۱۳۸۵ نیز شهرستان رشت همچنان با ۴۴/۶ درصد کل جمعیت شهر نشین استان فاصله خود را با سایر مناطق شهری استان حفظ نموده است و جمعیت بالغ ۶۰۲ هزار نفر را در خود جای داده است بعد از شهرستان رشت مناطق شهری شهرستان‌های انزلی (۸/۲) رودسر (۶/۷) و لنگرود (۶/۳) درصد قرار دارند که برعکس شهرستان رشت از سهم آنها کاسته شده است.

جدول ۱-۳۵ نرخ رشد جمعیت استان گیلان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان گیلان
روستایی	شهری	کل	
۰.۶٪	۲.۰٪	۰.۶٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در سال ۱۳۸۵ نیز شهرستان رشت با ۲۸۴ هزار نفر و (۲۲) درصد کل جمعیت روستایی استان هم به لحاظ رقم مطلق و هم به لحاظ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ دارای افزایش است. بعد از شهرستان رشت، مناطق روستایی شهرستان‌های تالش، لاهیجان، صومعه سرا و رودسر به ترتیب با ۱۱/۶، ۷/۸، ۴/۱ و ۶/۳ درصد در رتبه‌های بعدی قرار دارند بندرانزلی با حفظ رقم کل جمعیت روستایی نیست به ۳۰ سال گذشته همچنان با ۱/۷ درصد تمرین جمعیت روستانشین استان را در خود جای داده است.

جدول ۱-۳۶ تعداد خانوار استان گیلان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			تعداد خانوار-۷۵			
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
۲۹۲۸۶۲	۳۶۸۴۷۷	۶۶۹۶۹۳	۲۶۲۸۴۸	۲۴۹۱۵۹	512007	استان گیلان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در سال ۱۳۶۵ تعداد خانوارهای این استان ۴۱۵۷۰۷ بوده که در یک دوره ۲۰ ساله حدود یک برابر شده است. تعداد خانوارها در همین فاصله زمانی با رشدی برابر با ۲/۴ درصد در سال افزایش یافته حال آن که جمعیت این استان طی سال‌های مذکور با رشد ۰/۷۳ درصدی در سال روبرو بوده است. مقایسه میزان‌های رشد سالانه جمعیت و خانوار در فاصله این ۲۰ سال حاکی از پیشی گرفتن رشد سالانه خانوارها بر میزان متوسط رشد سالانه جمعیت است.

جدول ۱-۳۷ بعد خانوار استان گیلان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بعد خانوار-۸۵			بعد خانوار-۷۵			
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
۳.۶۸	۳.۵۲	3.59	۴.۴۶	۴.۲۹	4.41	استان گیلان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بر اساس یافته‌های سرشماری ۱۳۸۵ میانگین بعد خانوار استان به ۳/۵۹ کاهش یافته است. این کاهش شدید در بعد خانوار ناشی از کاهش میزان باروری و تراکم جمعیت در گروه‌های سنی واقع در معرض ازدواج است. نتیجه مقایسه بعد خانوار استان با کل کشور نشان می‌دهد که به طور متوسط خانوارهای استان کم جمعیت‌تر از خانوارهای کل کشورند. میانگین بعد خانوار نقاط شهری استان در سال ۱۳۸۵، ۳/۵۲ و در نقاط روستایی ۳/۶۸ بوده است.^{۱۵}

^{۱۵} - طرح جامع مسکن استان گیلان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۱۱- استان گلستان

طبق آخرین سرشماری در محدوده های جدید پرجمعیت ترین شهرستان استان، شهرستان گرگان است که با جمعیتی حدود ۴۰۰ هزار نفر در سال ۱۳۸۵ حدود یک چهارم جمعیت آنرا در خود جای داده است، در مقابل کم جمعیت ترین شهرستان استان، بندرگز است که نزدیک به ۳ درصد از جمعیت استان را شامل می شود بررسی تحولات سهم جمعیت شهرستانهای استان بین سالهای ۸۵ - ۱۳۶۵ نشان می دهد که بین شهرستانهای استان، تنها در چهار شهرستان آق قلا، کلاله، گرگان و گنبد کاووس تغییرات سهم جمعیت از استان مثبت بوده است و در ۷ شهرستان دیگر تغییرات منفی بوده است. بین این شهرستانها، کلاله بیشترین تغییرات مثبت و شهرستان گنبد کمترین تغییرات مثبت را داشته است.

جدول ۱-۳۸ جمعیت استان گلستان طی سالهای ۱۳۸۵ - ۱۳۷۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			استان گلستان
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۸۲۱۹۶۱	۷۹۵۱۲۶	۱۶۱۷۰۸۷	۷۸۶۳۲۹	۶۴۰۱۴۹	۱۴۲۶۴۷۸	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نگاهی به موقعیت جغرافیایی این شهرستانها نشان می دهد که به جز شهرستان گرگان که به دلیل مرکزیت آن افزایش سهم قابل توجه ای داشته است. سایر شهرستانها در نیمه شمالی استان واقع شده اند، در مقابل شهرستانهای واقع در نیمه جنوبی اغلب با کاهش سهم جمعیت روبرو بوده اند. بیشترین کاهش سهم مربوط به شهرستان کردکوی و پس از آن مربوط به بندرگز بوده است. نگاهی به موقعیت شهرستانهایی که با بیشترین کاهش سهم جمعیت روبرو بوده اند نشان می دهد این شهرستانها در جنوب غرب استان واقع شده اند شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفره استان یعنی شهرهای گرگان و گنبد، شهر گرگان قطب رشد است، بین شهرهای ۴۰ تا ۵۰ هزار نفره استان یعنی علی آباد و بندر ترکمن، شهر بندر ترکمن قطب رشد محسوب می شود.^{۱۶}

جدول ۱-۳۹ نرخ رشد جمعیت استان گلستان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان گلستان
روستایی	شهری	کل	
٪۰.۴	٪۲.۲	٪۱.۳	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

^{۱۶} - طرح جامع مسکن استان گلستان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

استان در مجموع با نرخ مهاجرفرستی حدود ۰/۱۷- درصد مواجه بوده است. این در حالی است که طبق سرشماری ۱۳۸۵ تعداد واردشدگان استان طی دهه ۸۵ - ۱۳۷۵ را برابر ۱۲۵۰۰۰ و خارج شدگان آن برابر ۹۷۰۰۰ نفر و در نتیجه موازنه مهاجرتی مثبت حدود ۲۸ هزار نفر و نرخ مهاجر پذیری برابر ۰/۱۸۴ در هزار را نشان می دهد. که در هر حالت ارقام زیادی نسبت به جمعیت استان محسوب نمی شود بنابراین اگر خطاهای ناشی از برآوردهای غیرمستقیم و خطاهای غیر نمونه ای در سرشماری یکدیگر را خنثی کنند می توان گفت استان در مجموع از موازنه مهاجرتی متعادلی برخوردار بوده است هیچ یک از جوامع روستایی شهرستانهای استان موازنه مهاجرت مثبت نداشتند و بین شهرستانهای استان، جامعه روستایی شهرستان مینودشت با بیشترین مهاجرفرستی مواجه بوده است بیش از نیمی از جوامع شهری شهرستانهای استان مهاجرپذیرند این شهرستانها عمدتاً در بخش شمالی استان واقع شده اند. مهاجرفرستی در جامعه روستایی استان محسوس تر است شدت مهاجرت در بخش جنوبی استان بیش از بخش شمالی آن است.

جدول ۱- ۴۰ تعداد خانوار استان گلستان در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			تعداد خانوار-۷۵			
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
183637	196607	380244	140349	128500	268849	استان گلستان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

کاهشی همسو با کل کشور در بعد خانوار این استان طی سال های ۸۵ - ۱۳۶۵ وجود داشته است و حتی سرعت کاهش در آن بیش از متوسط کشور بوده است، به ویژه کاهش در دهه اخیر ۸۵ - ۱۳۷۵ چشمگیرتر از دهه قبل بوده است.

مقایسه رشد خانوارهای استان مورد مطالعه با رشد جمعیت آن، رشد بیشتر خانوارهای استان را نسبت به جمعیت آن نشان می دهد، این تفاوت در جامعه شهری بیش از روستائی آن است و در سال های اخیر (دهه ۸۵ - ۱۳۷۵) بیش از گذشته بوده است، این وضع نشان می دهد که با وجود مشکلات تشکیل خانوارهای جدید در استان، سرعت تشکیل خانوار از سرعت افزایش جمعیت بیشتر است. به لحاظ ترکیب خانوار، خانوارهای پر جمعیت در استان با تفاوت محسوسی بیش از متوسط ملی است. درحالی که نزدیک به ۴۰ درصد خانوارهای استان ۵ نفر و بیشتر هستند. این نسبت در سطح ملی کمتر از یک سوم خانوارهای آن است.

جدول ۱- ۴۱ بعد خانوار استان گلستان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بعد خانوار-۸۵			بعد خانوار-۷۵			
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
4.5	4	4.25	5.6	5	5.3	استان گلستان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

شهرستان ترکمن با بعد خانوار نزدیک ۵ نفر در هر خانوار، پر جمعیت‌ترین خانوارها را بین شهرستانهای استان داشته است و پس از آن کلاله با تفاوت نه چندان زیاد قرار دارد. در مقابل شهرستانهای گرگان با ۸۲ / ۳ نفر در هر خانوار، کمترین بعد خانوار را بین شهرستانهای استان داشته است. در دهه ۸۵ - ۱۳۷۵ رشد خانوار در شهرستان گرگان بیشتر از سایر شهرستانهای استان بوده است، شهرستان مینودشت با تفاوتی نه چندان زیاد از این نظر در رتبه بعدی قرار گرفته است. در مقابل کمترین رشد در شهرستان بندرگز با ۳ / ۲ درصد بوده است.^{۱۷}

۱-۳-۱۲- استان همدان

کل جمعیت استان بالاترین نرخ رشد خود را طی دوره ۷۵-۱۳۶۵ تجربه نموده است و این نرخ در دوره ۸۵-۱۳۷۵ کاهش یافته و به ۰/۱ درصد رسیده است. محاسبه این نرخ به تفکیک مرد و زن نیز صورت گرفته که نشان می‌دهد نرخ رشد جمعیت زنان در دوره ۷۵-۱۳۶۵ خیلی بیشتر از دوره ۸۵-۱۳۷۵ می‌باشد. این روند کاهشی در مردان نیز دیده می‌شود و در مقایسه با نرخ رشد در زنان نرخ پایینی‌تر را نشان می‌دهد. نرخهای رشد مربوط به مقادیر استانی در تمامی دوره‌های مورد بررسی پایین‌تر از مقادیر کشوری بوده است. سهم جمعیت استان از کل کشور در طی این دوره در حال کاهش است. تقریباً در هر دوره از جمعیت روستایی شهرستان‌ها کاسته و به جمعیت شهری آنان افزوده شده است. در مورد شهرستان‌های بهار و کبودرآهنگ این مطلب صدق نمی‌کند، زیرا در سال ۱۳۷۵ به جمعیت روستایی آنان افزوده و در سال ۱۳۸۵ مجدداً از جمعیت روستایی آنها کاسته شده است.

^{۱۷} - طرح جامع مسکن استان گلستان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جدول ۱-۴۲ جمعیت استان همدان طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۷۲۳۴۹۶	۹۸۰۷۷۱	۱۷۰۳۲۶۷	۸۱۶۶۰۹	۸۶۱۳۴۸	۱۶۷۷۹۵۷	استان همدان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

شهرستان همدان در طی دوره‌های مورد بررسی بالاترین آمار جمعیت کل و جمعیت ساکن در نقاط شهری را به خود اختصاص داده است و بیشترین جمعیت روستایی را شهرستان ملایر طی سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ به خود اختصاص داده است. در نتیجه، پرجمعیت‌ترین شهرستان استان، شهرستان همدان است که بطور مثال طبق سرشماری سال ۱۳۸۵، جمعیتی بالغ بر ۶۳۷۳۰۴ نفر را در خود جای داده است. بر این اساس، کمترین آمار جمعیت کل و ساکن در نقاط روستایی را شهرستان اسدآباد به خود اختصاص داده است.

هر ساله از جمعیت روستایی شهرستان‌ها کاسته و به جمعیت شهری آنان افزوده شده است و این سهم جمعیتی بیانگر افزایش تمایل مردم به زندگی شهرنشینی می‌باشد که پیامدهای بسیاری را به دنبال خود خواهد داشت.^{۱۸}

جدول ۱-۴۳ نرخ رشد جمعیت استان همدان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

روستایی	شهری	کل	
۱.۲-٪	۱.۳٪	۰.۱٪	استان همدان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در کل، بالاترین نرخ رشد جمعیت در طی دوره‌های ده ساله ۷۵-۱۳۶۵ و ۸۵-۱۳۷۵ و همچنین در دوره بیست ساله ۸۵-۱۳۶۵، متعلق به شهرستان همدان با ۲/۲۷ درصد مربوط به دهه اول مورد بررسی و با ۱/۲۴ درصد مربوط به دهه دوم می‌باشد و بالاترین نرخ رشد جمعیت در نقاط شهری طی سال‌های ۷۵-۱۳۶۵ مربوط به شهرستان نهاوند و در دوره ده ساله بعدی مربوط به شهرستان رزن می‌باشد بیشترین ضریب جذب جمعیتی طی سال‌های ۷۵-۱۳۶۵ مربوط به شهر **گیان** می‌باشد و کمترین ضریب مربوط به شهر زنگنه می‌باشد. در دوره ده‌ساله بعدی نیز (۸۵-۱۳۷۵) بیشترین ضریب جذب متعلق به شهر فیروزان و کمترین ضریب مربوط به شهر زنگنه می‌باشد. همچنین طی دوره بیست ساله ۸۵-۱۳۶۵ بیشترین ضریب مربوط به شهر **گیان** و کمترین ضریب مربوط به شهر **سرکان** می‌باشد.

^{۱۸} - طرح جامع مسکن استان همدان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

بیشترین جمعیت وارد شده به استان همدان به ترتیب از استان‌های تهران، کردستان، کرمانشاه بوده و بیشترین جمعیت خارج شده از این استان به استان‌های تهران، قم و مرکزی مهاجرت کرده‌اند بر اساس نرخ خاص مهاجرت نیز بیشترین افراد خارج شده از استان همدان به استان تهران، قم و مرکزی مهاجرت کرده‌اند و بیشترین افراد وارد شده به استان همدان از استان‌های کردستان و کرمانشاه بودند که به دلیل همجواری با استان همدان بیشترین مهاجر فرستی را به این استان داشته‌اند و همچنین تعداد ۱۲۷۳۹۹ نفر داخل خود استان جابه‌جا شده‌اند.

جدول ۱- ۴۴ تعداد خانوار استان همدان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			تعداد خانوار-۷۵			
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
172090	256189	428279	156297	185676	341973	استان همدان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نرخ رشد تعداد خانوارها در نقاط شهری استان بالاتر از نقاط روستایی است. به گونه‌ای که این نرخ، از نرخ رشد تعداد کل خانوارها در سطح استان نیز بالاتر است. مقایسه نرخ رشد جمعیت با نرخ رشد خانوار نشان می‌دهد که همانطور که در مبحث هرم سنی جمعیت بیان شد، شکل‌گیری خانوارهای جدید با رسیدن موج جمعیتی به گروه‌های سنی ۲۰ تا ۳۰ سال شروع شده است. در نتیجه نرخ رشد خانوار بیشتر از نرخ رشد جمعیت است. بیشترین نرخ رشد تعداد کل خانوارها و خانوارهای ساکن در نقاط شهری و روستایی در طی دوره مورد بررسی برای کل شهرستان‌ها و نقاط روستایی، به ترتیب مربوط به شهرستان‌های همدان با ۳/۳ و ۱/۸ (برای هر دو متغیر کل و نقاط روستایی) و برای نقاط شهری مربوط به شهرستان رزن با ۳/۸۹ درصد می‌شود و کمترین نرخ رشد متغیرهای فوق در طی دوره مورد بررسی برای کل شهرستان‌ها و نقاط روستایی بترتیب مربوط به شهرستان‌های تویسرکان با ۱/۲۳ و ۰/۱۲ درصد (برای هر دو متغیر کل و نقاط روستایی) و برای نقاط شهری مربوط به شهرستان بهار با ۲/۲ درصد می‌باشد.

بعد خانوار در سال ۱۳۷۵ از ۴/۹۱ به ۳/۹۸ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده همچنین این کاهش در مورد تمامی شهرستان‌های استان نیز دیده می‌شود. بیشترین تغییر در بعد خانوارها بترتیب در شهرستان‌های اسدآباد، کبودرآهنگ و رزن اتفاق افتاده است.^{۱۹}

^{۱۹} - طرح جامع مسکن استان همدان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۱۳- استان هرمزگان

نرخ رشد جمعیت استان در دوره ۸۵-۱۳۷۵ در سطح کل استان ۳/۸ برآورده شده است این نرخ در سطح نقاط شهری و روستایی برابر با ۴.۵ و ۳.۲ درصد است که خود این نرخ بیانگر رشد کند جمعیت روستایی و جابه جایی میزان درصد شهرنشینی به جای روستانشینی در سالهای آتی دارد در حدود ۵۸/۲ درصد از جمعیت استان روستانشین و ۴۱/۸ درصد شهرنشین هستند در سال ۱۳۸۵ جمعیت استان در حدود ۱/۹۹ درصد جمعیت کل کشور و در حدود ۱/۳۷ درصد جمعیت شهری و تنها ۰/۳ درصد جمعیت روستایی را شامل می شود.

جدول ۱- ۴۵ جمعیت استان هرمزگان طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۷۴۲۲۴۹	۶۶۲۳۲۵	۱۴۰۳۶۷۴	۵۴۳۴۱۳	۴۲۶۵۴۹	۹۶۹۹۶۲	استان هرمزگان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

براساس آمار مطرح شده سهم نسبی استان از جمعیت کل کشور افزایش یافته به نحوی که از ۱/۷۶ درصد جمعیت کشور در سال ۱۳۷۵ به ۱/۹۹ درصد در سال ۱۳۸۵ ارتقاء پیدا کرده است. در بین شهرهای استان شهر بندرعباس به عنوان قطب اصلی جمعیت استان مشخص شده است. شهرستان میناب و بندرلنگه به عنوان قطبهای بعدی در جذب جمعیت استان به شمار می روند. شهرهای زیارتعلی، هرمز، جناح، سیریک، فین به عنوان پائین ترین مراکز جاذب جمعیت استان به شمار می روند.

جدول ۱- ۴۶ نرخ رشد جمعیت استان هرمزگان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

روستایی	شهری	کل	
۳.۲٪	۴.۵٪	۳.۸٪	استان هرمزگان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در نقاط شهری استان هرمزگان رشد طبیعی جمعیت طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ برابر با ۱/۸۴ درصد بوده است در نقاط شهری طی دوره مذکور حدود ۱۲۸/۵۵۷ نفر مهاجر وارد شهرهای استان شده است. یعنی سالانه ۱۲۸۵۵ نفر مهاجر وارد شهرهای استان شده است نقاط روستایی استان با مهاجر فرستی مواجه بوده است. از آنجایی که متوسط رشد

طبیعی جمعیت از نقاط روستایی استان برابر با ۲/۲ درصد بوده است و رشد واقعی جمعیت این نقاط ۰/۳۶- درصد می باشد در واقع طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ متوسط رشد مهاجرفرستی نقاط روستایی استان ۲/۵۶ درصد بوده است.^{۲۰} درمیان شهرستان‌های استان بندرعباس، خمیر، گاوبندی، قشم و بستک مواجه با مهاجرفرستی بوده اند. در سال ۱۳۸۵ ازتعداد ۳۰۴۵۰۷ خانوار استان در حدود ۱۵۰۱۷۸ خانوار درنقاط شهری و ۱۵۴۲۳۹ خانوار درنقاط روستایی با بعد ۴/۶ در سطح استان و ۴/۴ و ۴/۸ درصد در نقاط شهری و روستایی ساکن هستند.

جدول ۱- ۴۷ تعداد خانوار استان هرمزگان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			تعداد خانوار-۷۵			
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
154329	۱۵۰۱۷۸	۳۰۴۵۰۷	۱۱۰۱۶۶	84860	۱۹۵۰۲۶	استان هرمزگان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نرخ رشد خانوار در دوره ۸۵-۱۳۷۵ در حدود ۴/۵۴ درصد در سطح استان و ۵/۹۸ و ۳/۳۱ درصد در نقاط شهری و روستایی برآورد شده است. در سال ۱۳۷۵ در حدود ۴۲/۹ درصد خانوارها درنقاط شهری و ۵۷/۱ درصد در نقاط روستایی ساکن بوده اند که این میزان در سال ۱۳۸۵ به ۴۹/۳ درصد در خانوارهای شهری افزایش و ۵۰/۷ درصد در خانوارهای شهری کاهش داشته است. در مقایسه با سطح ملی این نتیجه حاصل می شود که تعداد خانوار استان در سال ۱۳۸۵ تنها ۱/۸ درصد از کل تعداد خانوارهای کشور را در بر می گیرد که در مقایسه با خانوارهای شهری و روستایی به ترتیب برابر است با ۱/۲ و ۳/۰۴ درصد است.

^{۲۰} - طرح جامع مسکن استان هرمزگان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جدول ۱- ۴۸ بعدخانوار استان هرمزگان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بعد خانوار-۷۵			بعد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۵.۴	۵.۳	۵.۵	۴.۶	۴.۴	۴.۸

استان هرمزگان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بعد خانوار در مقیاس با سطح ملی در سطحی نسبتاً بالاتر قرار دارد. تمایل به زاد و ولد از عوامل موثر در افزایش بعد خانوار استان نسبت به سطح ملی است.^{۲۱}

۱-۳-۱۴- استان ایلام

متوسط رشد سالانه جمعیت استان طی دهه ۷۵-۱۳۶۵، ۲/۴۷ درصد بوده که این میزان طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ به ۰.۷ درصد کاهش یافته است سهم جمعیت استان ایلام از جمعیت کل کشور در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۰/۸۱ درصد و ۰/۷۷ درصد می‌باشد. نسبت به سالهای ۱۳۶۵ و ۸۵ جمعیت استان در سال ۱۳۷۵ سهم بیشتری از جمعیت کل کشور را به خود اختصاص می‌دهد. شهرستان ایلام با ۴۸/۵۷ درصد بیشترین جمعیت شهری و شهرستان شیروان و چرداول با ۲۵/۴۱ درصد بیشترین جمعیت روستایی استان را داشته است. شهرستان شیروان و چرداول با ۵/۷۱ درصد کمترین جمعیت شهری استان را به خود اختصاص داده است. شهرستان‌های دهلران، ایوان، مهران، آبدانان و دره‌شهر نیز به ترتیب با ۱۱/۰۲ درصد، ۹/۲۶ درصد، ۸/۸۷ درصد، ۷/۵۹ درصد و ۶/۶۴ درصد در گروه جمعیتی دوم، سوم، چهارم، پنجم و ششم قرار دارند.

جدول ۱- ۴۹ جمعیت استان ایلام طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵			شهرستانها
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی	
۵۰۶۵۶۰	۲۸۵۰۹۷	۲۲۱۴۶۳	۵۴۵۷۸۷	۳۳۱۲۳۱	۲۱۴۵۵۶	استان ایلام

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

شهرستان ایلام بیشترین سهم جمعیتی را از جمعیت کل استان به خود اختصاص داده است. پس از آن شهرستان‌های شیروان و چرداول، دره‌شهر، آبدانان، ایوان و مهران به ترتیب در رده های دوم، سوم، چهارم و پنجم قرار دارند شهرستان مهران با رشد کل جمعیت ۲/۱۱ درصد در دوره ۸۵-۷۵ و ۴/۶۹ درصد در دوره ۱۰ ساله قبل از آن مهم‌ترین شهرستان جمعیت پذیر استان بوده و در حال حاضر نیز قطب اصلی رشد جمعیت استان محسوب می‌شود، بعد از آن

^{۲۱} -طرح جامع مسکن استان هرمزگان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

شهرستان های ایلام، دهلران، دره شهر، ایوان، آبدانان قرار دارند که به ترتیب دارای رشد سالانه ۱/۸۸ درصد، ۱/۷۶ درصد، ۰/۶ درصد، ۰/۴۷ درصد و ۰/۰۶- درصد هستند و در رده آخر نیز شهرستان شیروان و چرداول قرار گرفته است که رشد سالانه آن ۰/۲۸- درصد می باشد.^{۲۲}

جدول ۱-۵۰ نرخ رشد جمعیت استان ایلام: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان ایلام
روستایی	شهری	کل	
۰.۳-٪	۱.۵٪	۰.۷٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تعداد خانوارهای استان ایلام در سال ۱۳۸۵ نیز ۱۱۰۵۱۵ خانوار می باشد که تعداد ۶۹۸۸۶ خانوار آن شهری و ۴۰۶۲۹ خانوار آن روستایی می باشند. در دهه ۸۵-۷۵، ۲۸۱۴۲ خانوار به خانوارهای استان اضافه شده است. که هر سال به طور متوسط حدود ۲۸۰۰ خانوار جدید را شامل می شود.

متوسط رشد سالانه تعداد خانوار در استان ایلام طی دهه ۷۵-۱۳۶۵ معادل ۲/۴۲ درصد بوده است. این میزان در ده ساله ۸۵-۱۳۷۵ به ۲/۹۸ درصد افزایش یافته است. متوسط رشد سالانه خانوار شهری استان ایلام در طی دو دهه مذکور به ترتیب ۵/۰۳ درصد و ۴/۴۳ درصد گزارش شده است. همچنین متوسط رشد سالانه خانوار روستایی استان طی دو دهه مورد نظر به ترتیب ۰/۰۲- درصد و ۰/۹۲ درصد می باشد.

جدول ۱-۵۱ تعداد خانوار استان ایلام در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			تعداد خانوار-۷۵			استان ایلام
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
۴۰۶۲۹	۶۹۸۸۶	۱۱۰۵۱۵	۳۷۰۷۷	۴۵۲۹۶	۸۲۳۷۳	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

^{۲۲} - طرح جامع مسکن استان ایلام، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

بعد خانوار استان در سال ۱۳۶۵ معادل ۵/۸۹ نفر بوده است. این میزان در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب به ۵/۹۲ نفر و ۴/۸۹ نفر رسیده است.^{۲۳}

۱-۳-۱۵- استان کرمان

نرخ رشد جمعیت استان در دهه ۶۵-۱۳۵۵ بدنبال تغییر خاص جمعیتی آن دوره با جمعیت و تغییر برخی نگرش های مرتبط با کنترل جمعیت همگام با کل کشور از درصد بالایی برخوردار بوده است، (۴/۰۵ درصد) این نرخ رشد جمعیتی در دهه های قبل و بعد از آن کاملاً بی سابقه می باشد. در دهه ۷۵-۱۳۶۵ بدنبال اجرای سیاستهای کلی کنترل جمعیت (تحدید موالید) نرخ رشد جمعیتی به میزان قابل توجهی کاهش یافته و به ۲/۱۳ درصد رسیده است. طی این دوره عمده ترین رشد جمعیت در مراکز شهری مشاهده می شود، که خود ناشی از مهاجرت بخش عمده های از روستاییان به مناطق شهری و همچنین تبدیل برخی از نقاط روستایی (روستا شهرها) به شهر می باشد. در این دهه نرخ رشد جمعیت شهری ۴/۲ درصد و نرخ رشد مناطق روستایی و جمعیت غیر ساکن برابر با ۰/۲۱ می باشد، که حکایت از تفوق نرخ رشد جمعیت شهری در مقابل جمعیت روستایی دارد.

جدول ۱- ۵۲ جمعیت استان کرمان طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

1385			1375			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
1089748	1552519	2652413	944253	1060075	2004328	استان کرمان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

به دنبال تحولات فوق نرخ شهر نشینی استان افزایش قابل توجهی یافته و از ۳۲/۱۵ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۵۸/۵۳ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. که علی رغم افزایش قابل ملاحظه همچنان نرخ شهر نشینی استان از متوسط کل کشور به میزان ۶۸/۴۶ درصد در سال ۱۳۸۵ پایین تر می باشد. در دهه ۸۵-۱۳۷۵ نیز نرخ رشد جمعیتی کشور بطور متوسط ۱/۶۱ درصد در هر سال بیان شده که در مقایسه با نرخ رشد جمعیتی استان به میزان ۲/۸۴ درصد در هر سال حکایت از بالاتر بودن نرخ رشد جمعیت استان کرمان در مقایسه با متوسط کشور دارد. بطوریکه طی دهه اخیر (۸۵-۱۳۷۵) علی رغم کاهش نرخ جمعیتی کل کشور نرخ رشد جهت استان کرمان نسبت به دهه قبل افزایش داشته و در سطح بسیار بالاتری از متوسط کشور قرار گرفته است. بررسی وضعیت مهاجرت ها در طول این دهه که در ادامه نیز بیان می شود، حکایت از مهاجر فرستی استان دارد که طی آن ۲۶ هزار نفر خالص مهاجرت استان بصورت منفی می

^{۲۳} - طرح جامع مسکن استان ایلام، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

باشد، که سهمی حدود ۴/۱ درصد از کل افزایش جمعیتی استان در طول این دهه را شامل می شود . لذا با توجه به تاثیر منفی خالص مهاجرت بر افزایش سطح جمعیتی استان، می توان اظهار داشت که استان کرمان در مقایسه با متوسط کشور، استان کرمان از سطح بالاتری از نرخ رشد طبیعی جمعیت برخوردار می باشد. که در شهرستان های جنوبی استان بیشتر مشاهده می شود.^{۲۴}

جدول ۱- ۵۳ نرخ رشد جمعیت استان کرمان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۲.۸٪	۳.۹٪	۱.۴٪
استان کرمان		

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بررسی وضعیت تحولات مکانی جمعیت گویای آن است، که افزایش سهم جمعیتی استان علی رغم مهاجرفرستی استان صورت گرفته (خالص مهاجرت استان ۲۶ هزار نفر بصورت منفی طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ می باشد) . عبارت دیگر افزایش سهم جمعیتی استان طی ۲ دهه گذشته بدنبال افزایش جمعیت در محدوده داخلی استان صورت گرفته است . آمار و ارقام مربوط به خالص مهاجرت ها به استان کرمان حکایت از عدم قدرت جذب جمعیت از سایر مناطق (بصورت خالص) در استان دارد. با توجه به برنامه های توسعه و سند چشم انداز ۲۰ ساله استان مکان یکی از اهداف اساسی افزایش سهم جمعیت استان متناسب با منابع آب و خاک این استان و افزایش سهم استان در جمعیت کل کشور می باشد، که از طریق جذب جمعیت از سایر مناطق به استان مد نظر بوده است. اما روند کنونی اگر چه نشان دهنده افزایش سهم جمعیتی استان از کل کشور می باشد، اما این امر در نتیجه افزایش نرخ باروری و افزایش نرخ رشد طبیعی جمعیت، در سطحی بالاتر از متوسط کشور صورت گرفته که با سیاستهای کنترل جمعیت (موالید) سازگاری ندارد. در برخی از شهرستان ها از قبیل شهرستان های جنوبی نرخ رشد بالایی هم در جمعیت شهری و هم روستایی دیده می شود، که در خصوص مناطق شهری با توجه به تعریف سکونتگاههای شهری بعنوان مراکز شهرستان های جدید التاسیس در افزایش سطح جمعیت این مناطق تاثیر عمده ای داشته است، بخصوص اینکه بخش زیادی از این سکونتگاهها از پایه جمعیتی پایینی برخوردار و افزایش جمعیت در این مراکز موجب بروز نرخ رشد بسیار بالای جمعیتی می گردد.^{۲۵}

جدول ۱- ۵۴ تعداد خانوار استان کرمان در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

^{۲۴} - طرح جامع مسکن استان کرمان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار
^{۲۵} - طرح جامع مسکن استان کرمان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۳۹۴۱۷۹	۲۱۱۲۷۶	۱۸۲۹۰۳	۶۱۵۹۲۹	۳۶۹۵۳۱	۲۴۶۳۹۸

استان کرمان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نرخ رشد بالا در مناطق روستایی نیز با توجه به اینکه در سال‌های گذشته نرخ رشد طبیعی بالایی در منطقه وجود داشته است، که جوانی جمعیت را موجب گردیده است، در حال حاضر علی‌رغم عدم افزایش نرخ باروری، بدلیل قرار گرفتن شمار زیادی از زنان در سن باروری و ازدواج جوانان، نرخ رشد طبیعی، جمعیت از افزایش قابل ملاحظه‌ای برخوردار گردیده است. علاوه بر این بنظر می‌رسد محدودیت ناشی از اعمال و پوشش کامل مناطق در سرشماری سال ۱۳۷۵ و مرتفع شدن نسبی این مشکل در سال ۱۳۸۵، در افزایش بی‌رویه جمعیت روستایی این مناطق بی‌تاثیر نبوده است. عبارت دیگر تحلیل مشاور آن است که بخشی از افزایش بی‌رویه جمعیتی در این مناطق را می‌توان در عدم پوشش کامل سرشماری سال ۱۳۷۵ در مقایسه با سال ۱۳۸۵ نسبت داد شهرستان‌های رفسنجان، کرمان، سیرجان، جیرفت از قدرت جذب جمعیتی بالاتری با توجه به بالا بودن پایه جمعیتی آنها برخوردارند. به تبع آن مراکز شهری مربوطه نیز از سطح مهاجرپذیری بالاتری برخوردار می‌باشند. این وضعیت در خصوص شهر کرمان که بعنوان اصلی‌ترین شهر استان و مرکز استان محسوب می‌شود در سطح بالاتری مصداق پیدا می‌کند.

جدول ۱- ۵۵ بعد خانوار استان کرمان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بعد خانوار-۷۵			بعد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۵۰۹	۵۳۶	۴۷۶	۴۳۱	۴۲۳	۴۴۲

استان کرمان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

روند تحولات خانوار از سال ۶۵ تا ۸۵ در استان و شهرستان‌های استان برای کل مناطق، مناطق شهری و مناطق روستایی کاهشی بوده است اما به طور کلی بعد خانوار در شهرستان‌های جنوبی استان بیشتر می‌باشد. این روند در دهه اخیر هم در کشور و هم در استان تداوم یافته و بعد خانوار به میزان قابل توجهی کاهش یافته است، ضمن اینکه باید اذعان داشت علی‌رغم پایین‌تر بودن بعد متوسط خانوار در کل کشور، روند کاهشی این شاخص در این دهه تقریباً یکسان بوده است.

مقایسه بعد خانوار در سطح هر یک از شهرستان های استان حکایت از آن دارد که شهرستان های جنوبی استان، از جمله رودبار جنوب، عنبرآباد، قلعه گنج، کهنوج، منوجان و همچنین شهرستان بردسیر از بعد خانوار بالاتری نسبت به دیگر شهرستان ها برخوردارند.^{۲۶}

۱-۳-۱۶- استان کرمانشاه

سهم جمعیت استان از جمعیت کل کشور در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۲/۹۶۱ درصد و ۲/۶۷ درصد می باشد. شهرستان کرمانشاه با ۵۱/۳۲ درصد از جمعیت استان بیشترین جمعیت را در بین شهرستان ها دارا می باشد. ۸۳/۱۰ درصد از جمعیت این شهرستان در نقاط شهری و ۱۶/۹۰ درصد در نقاط روستایی ساکن می باشند. شهرستان قصر شیرین در این سال با ۱/۰۷ درصد از جمعیت استان کمترین جمعیت را در بین شهرستان ها دارا می باشد. ۷۷/۹۸ درصد از جمعیت این شهرستان در نقاط شهری و ۲۲/۰۲ درصد در نقاط روستایی ساکن می باشد شهرستان جواهرود با ضریب جذب جمعیتی ۷/۴ طی بازه زمانی ۸۵-۱۳۷۵، در صدر شهرستان ها قرار گرفته است و شهرستان سنقر با ضریب ۳/۰۵- رتبه آخر را به خود اختصاص داده است.

جدول ۱- ۵۶ جمعیت استان کرمانشاه طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۱۷۶۸۷۴۰	۱۰۹۸۲۸۱	۶۷۰۴۵۹	۱۸۷۹۳۸۵	۱۲۵۵۳۱۹	۶۲۴۰۶۶

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تعداد مهاجرین وارد شده به استان کرمانشاه در طی سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۷۵، ۲۴۶۳۸۷ نفر بوده است. که در بین سالهای ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۵ به ۸۱۰۰۰ نفر کاهش یافته است. علت اصلی این تفاوت را می توان در به ثبات بیشتر رسیدن جمعیت شهرستان بعد از تغییر شرایط جنگ تحمیلی دانست. متوسط رشد سالانه تعداد خانوار در استان کرمانشاه طی دهه ۷۵-۱۳۶۵ معادل ۲/۳۸ درصد بوده است. این میزان در ده ساله ۸۵-۱۳۷۵ به ۲/۵۰ درصد افزایش یافته است. متوسط رشد سالانه خانوار شهری استان در طی دو دهه مذکور به ترتیب ۳/۲۹ درصد و ۳/۲۲ درصد گزارش شده است. همچنین متوسط رشد سالانه خانوار روستایی استان طی دو دهه مورد نظر به ترتیب ۰/۸۷ درصد و ۱/۱۹ درصد می باشد.^{۲۷}

^{۲۶} - طرح جامع مسکن استان کرمان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

^{۲۷} - طرح جامع مسکن استان کرمانشاه، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جدول ۱- ۵۷ نرخ رشد جمعیت استان کرمانشاه: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۰.۶٪	۱.۳٪	۰.۷-٪
استان کرمانشاه		

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بعد خانوار استان در سال ۱۳۶۵ معادل ۵/۴ نفر بوده است. این میزان در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب به ۵/۱ نفر و ۴/۲ نفر رسیده است.

جدول ۱- ۵۸ تعداد خانوار استان کرمانشاه در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۳۴۵۲۸۷	۲۲۴۹۵۵	۱۲۰۳۳۲	۴۴۴۱۸۵	۳۰۸۷۵۹	۱۳۵۴۲۶
استان کرمانشاه					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

۱-۳-۱۷- استان خراسان شمالی

متوسط رشد سالانه جمعیت استان طی دوره ۲۰ ساله ۱۳۶۵-۱۳۸۵ حدود ۱.۳ درصد بوده است که نسبت به متوسط ملی طی این سال ها حدود ۰.۵درصد کمتر است. بررسی تحولات رشد جمعیت استان طی این دوره ۲۰ ساله نشان می دهد که رشد جمعیت آن در دهه دوم نسبت به دهه اول کاهش داشته است، کاهشی که نسبت به متوسط ملی سریعتر بوده است. رشد جمعیت شهری و روستایی آن طی این دوره ۲۰ ساله متفاوت بوده است، در این دوره رشد جمعیت شهری آن ۳۴ برابر رشد جامعه روستایی آن بوده است. گرچه رشد جمعیت شهری آن نسبت به شهری کشور طی این دوره بیشتر بوده است ولی در نیمه دوم آن رشد کمتری از متوسط شهری کشور داشته است. همچنین گرچه رشد جمعیت روستایی آن طی این دوره ۲۰ ساله در مقایسه با روستایی کشور که رشد منفی داشته است، از رشد مثبت کمی برخوردار بوده است ولی در این استان نیز طی سال های اخیر رشد منفی نمایان شده است. تراکم نسبی جمعیت استان ۴۰ نفر در هر کیلومترمربع بر اساس سرشماری اخیر به دست می آید که نسبت به متوسط ملی استان کم تراکمی محسوب می شود. بررسی تغییرات تراکم جمعیت در استان افزایش برابر ۲۹ درصد را نشان می دهد که نسبت به

متوسط ملی تغییرات افزایشی کمتری را نشان می دهد، پدیده ای که در دهه دوم نسبت به دهه اول محسوس تر است.^{۲۸}

جدول ۱- ۵۹ جمعیت استان خراسان شمالی طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			استان خراسان شمالی
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۴۱۹۱۱۴	۳۹۲۴۵۸	۸۱۱۵۷۲	۴۲۹۸۰۰	۳۰۲۷۶۰	۷۳۲۵۶۰	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

پرجمعیت ترین شهرستان استان، بجنورد با جمعیتی حدود ۳۳۰ هزار نفر در سال ۱۳۸۵ است که حدود ۴۱ درصد از جمعیت آنرا در خود جای داده است در مقابل کم جمعیت ترین شهرستان آن، فاروج است که نزدیک به ۶ درصد از جمعیت استان را شامل می شود. بررسی تحولات سهم جمعیت شهرستانهای استان بین سالهای ۸۵-۱۳۶۵ نشان میدهد که بین شهرستانهای استان، تنها در دو شهرستان بجنورد، و مانه و سملقان تغییرات سهم جمعیت از استان مثبت بوده است و در ۴ شهرستان دیگر تغییرات منفی بوده است. بین این شهرستانها، بجنورد بیشترین تغییرات مثبت و شهرستان فاروج بیشترین تغییرات منفی را داشته است. نگاهی به موقعیت جغرافیایی این شهرستانها نشان می دهد که اغلب شهرستان های واقع در نیمه شرقی استان با کاهش جمعیت رو برو بوده اند. به نظر می رسد علاوه بر موقعیت جغرافیایی مناسب تر شهرستان بجنورد، مرکزیت استانی آن نیز در این افزایش مؤثر بوده است. رشد جمعیت در هم شهرستانهای استان یکسان نیست تحولات رشد جمعیت شهرستانها به نوعی از تحولات سهم جمعیت آنها از کل جمعیت استان پیروی می کند، بالاترین رشد جمعیت بین شهرستانهای مورد مطالعه طی دوره ۲۰ ساله ۱۳۸۵-۱۳۶۵ مربوط به شهرستان بجنورد با ۲۰۴ درصد و پس از آن در شهرستان مانه و سملقان بوده است.

جدول ۱-۶۰ نرخ رشد جمعیت استان خراسان شمالی: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی	استان خراسان شمالی
۱۰٪	۲۶٪	-۰.۳٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

^{۲۸} - طرح جامع مسکن استان خراسان شمالی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

شهر بجنورد به عنوان تنها شهر بالای 100 هزار نفره استان در ردیف اول، بین شهرهای 50 تا 100 هزار نفره یعنی شهرهای شیروان و اسفراین، در رتبه بالاتری قرار دارد و در بین شهرهای کمتر از 50 هزار نفره مرکز شهرستان، شهر آشنانه بالاترین و فاروج کمترین رتبه جذب جمعیت را داشته است.

تغییرات کاهشی بعد خانوار در شهری آن بیشتر از روستایی و در دهه دوم نسبت به دهه اول بیشتر است. رشد خانوارها در استان بیش از رشد جمعیت آن است. واقعیتی که سرعت بیشتر تشکیل خانوارها را نشان می دهد، پدیده ای که گرایش خانوارها را از گسترده به هسته ای در آن مؤثر بوده است به تبعیت از جمعیت، تعداد خانوارهای شهرستان بجنورد بیش از سایر شهرستانها است. ولی به لحاظ بعد خانوار شهرستان شیروان با تفاوتی نه چندان زیاد خانوارهای پرجمعیتی نسبت به سایر شهرستانها دارد. بین جوامع شهری شهرستانهای استان نیز تفاوت بعد خانوار زیاد نیست و بیشترین بعد خانوار در جامعه شهری شهرستان شیروان با ۴۰۴ و کمترین آن در اسفراین با ۳۰۹۵ است.

جدول ۱- ۶۱ تعداد خانوار استان خراسان شمالی در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			تعداد خانوار-۷۵			
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
۸۴۱۰۱	۹۹۵۱۲	۱۸۳۶۱۳	۸۴۹۰۵	۶۶۶۱۷	۱۵۱۵۲۲	استان خراسان شمالی

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بررسی تحولات بعد خانوار در شهرستانهای استان طی دوره ۲۰ ساله ۸۵-۱۳۶۵ نشان می دهد که متوسط تعداد افراد خانوار در همه شهرستانهای استان کاهش داشته است و این کاهش در شهرستان مانه و سملقان بیش از سایر شهرستانهای استان بوده است. بیشترین کاهش در جامعه شهری شهرستانهای استان مربوط به جامعه شهری شهرستان فاروج و در جامعه روستایی مربوط به شهرستان جاجرم بوده است.^{۲۹}

جدول ۱- ۶۲ بعد خانوار استان خراسان شمالی در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بعد خانوار-۸۵			بعد خانوار-۷۵			
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	

^{۲۹} - طرح جامع مسکن استان خراسان شمالی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۴.۹۸	۳.۹۴	۴.۴۲	۵.۰۶	۴.۵۴	۴.۸۳	استان خراسان شمالی
------	------	------	------	------	------	--------------------

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

۱-۳-۱۸- استان خراسان جنوبی

بالاتر بودن نرخ رشد جمعیت استان طی این دهه موجب گردیده که سهم جمعیت استان از کل کشور طی این دهه از ۰/۸۸ درصد به ۰/۹ درصد افزایش یابد. نرخ رشد جمعیت شهری هم در کل کشور و هم در استان خراسان جنوبی به مراتب بالاتر از نرخ رشد جمعیت روستایی می باشد. در دهه اخیر علی رغم بالابودن نرخ رشد جمعیت شهری هم در استان خراسان جنوبی و هم در کل کشور نرخ رشد جمعیت روستایی منفی می باشد. با توجه به اینکه انتظار می رود نرخ رشد طبیعی جمعیت به دلیل بالابودن نرخ باروری در مناطق روستایی بالاتر باشد. لذا منفی بودن این رقم در مناطق روستایی عموماً به واسطه بالابودن نرخ مهاجرت روستائیان به مناطق شهری می باشد در خراسان جنوبی، نرخ شهرنشینی در سال ۱۳۶۵ در مقایسه با کل کشور در سطح بسیار پایینی قرار داشته است. در مقاطع بعدی این نرخ افزایش یافته و فاصله آن در سال ۱۳۸۵ با متوسط کشور کمتر شده است. لازم به توضیح است که بالا بودن درصد تغییرات نرخ شهرنشینی طی این دوره در خراسان جنوبی علاوه بر مهاجرت روستائیان به مناطق شهری به دلیل تغییر تقسیمات سیاسی این استان و افزایش تعداد شهرهای این استان نیز می باشد. در بین شهرستان های استان سربیشه، سرايان، درمیان و قائنات دارای نرخ رشد جمعیت شهری بالا و در مقابل نرخ رشد منفی جمعیت روستایی (بجز درمیان) می باشند، در بین کلیه شهرستان های استان نهبندان هم دارای نرخ رشد بالای جمعیت شهری و هم رشد مثبت (و بطور نسبی بالای جمعیت روستایی (۱/۴۸ درصد بطور متوسط سالانه)) بوده است.

جدول ۱- ۶۳ جمعیت استان خراسان جنوبی طی سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵			استان خراسان جنوبی
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی	
531538	۲۱۵۶۰	۳۱۶۳۷۸	636420	326695	309725	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در سال ۱۳۷۵ عمده ترین سهم جمعیتی متعلق به شهرستان های بیرجند و قائنات می باشد. پایین ترین سهم جمعیتی نیز متعلق به شهرستان های سربیشه و سرايان می باشد. در سال ۱۳۸۵ نیز وضعیت مذکور قابل مشاهده می باشد، با این تفاوت که سهم شهرستان سربیشه افزایش قابل توجهی یافته و در جایگاه بالاتری نسبت به سرايان قرار گرفته است. درصد تغییر مربوط به سهم هر یک از شهرستان نیز حکایت از آن دارد که شهرستان های بیرجند، درمیان و

قائانات طی این دوره با کاهش سهم جمعیتی مواجه بوده اند، بر عکس شهرستان های سرایان، سربیشه، نهبندان و فردوس با افزایش سهم جمعیتی از کل جمعیت استان مواجه گردیده اند.^{۳۰}

جدول ۱- ۶۴ نرخ رشد جمعیت استان خراسان جنوبی: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۱.۸٪	۳۱.۲٪	۰.۲-٪
استان خراسان جنوبی		

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

طی دهه ۸۵-۱۳۷۵، ۷۲ هزار نفر بعنوان مهاجران وارد شده به استان خراسان جنوبی وارد و ۸۴ هزار نفر خارج شده اند، مهاجران وارد شده به استان ۵۲/۱ درصد از کل مهاجران وارد شده (جابجا شده در سطح کشور) را به خود اختصاص داده اند، مهاجران خارج شده نیز سهمی برابر با ۷۶/۱ درصد را به خود اختصاص داده اند. خالص مهاجرت به استان برابر با منفی ده هزار نفر می باشد، که حکایت از تاثیر منفی این پدیده بر تحولات جمعیت استان دارد. به عبارت دیگر نرخ رشد جمعیتی استان طی این دهه به دلیل خالص منفی مهاجرت در استان (مهاجر فرستی) از نرخ رشد طبیعی آن در سطح پایین تر قرار دارد. و همانطور که بیان گردید، در حالی که نرخ رشد کلی جمعیت استان برابر با ۸۱/۱ درصد می باشد، نرخ رشد طبیعی جمعیت برابر با ۲ درصد می باشد، که حکایت از مهاجر فرستی استان بیش از ۱۱ هزار نفر طی ده سال گذشته دارد. تعداد خانوار استان در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱۱۸۸۱۹ خانوار بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۱۵۹۲۵۵ خانوار افزایش یافته است که به طور متوسط از نرخ رشد سالانه ای برابر با ۹۷/۲ درصد برخوردار بوده است، و طی آن تعداد ۴۰۴۳۶ خانوار به خانوارهای سال ۱۳۷۵ اضافه شده است. مقایسه نرخ رشد جمعیت و نرخ رشد خانوارها حکایت از آن دارد که با توجه به ساختار سنی جمعیت طی این دهه تعداد افرادی که در سن ازدواج قرار گرفته و اقدام به تشکیل خانواده نموده اند، افزایش چشمگیری داشته است. لازم به ذکر است نرخ رشد خانوار در استان خراسان جنوبی علیرغم این موضوع در مقایسه با نرخ رشد تعداد خانوار در کل کشور به میزان ۵/۰ درصد، در سطح پایین تری قرار دارد.

جدول ۱- ۶۵ تعداد خانوار استان خراسان جنوبی در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۱۱۸۸۱۹	۴۴۶۳۱	۷۴۱۴۶	۱۵۹۲۵۵	۸۱۰۸۰	۷۸۹۱۴
استان خراسان جنوبی					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

^{۳۰} - طرح جامع مسکن استان خراسان جنوبی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

مقایسه نرخ رشد خانوار طی این دهه در هریک از شهرستان های استان نشان دهنده آن است که شهرستان سربیشه با نرخ رشد ۵/۴۴ درصد از بالاترین نرخ رشد خانوارها برخوردار بوده و شهرستان در میان با نرخ رشد ۲/۰۰۸ درصد در پایین ترین سطح قرار داشته است. در مناطق شهری استان بر خلاف کل استان و مناطق شهری نرخ رشد خانوار برابر با ۶/۴۹ درصد به طور متوسط در هر سال افزایش یافته که در مقایسه با نرخ رشد جمعیتی در سطح بسیار بالایی قرار دارد در سال ۱۳۷۵ بعد خانوار در خراسان جنوبی برابر با ۴/۴۷ نفر بوده که در مقایسه با متوسط کشور در این سال برابر با ۴/۸۴ نفر در سطح پایین تری قرار دارد. این رقم در سال ۱۳۸۵ به ۳/۹۹ نفر در خراسان جنوبی و ۴/۰۳ نفر در کل کشور تغییر یافته است که اگرچه این شاخص در سال ۱۳۸۵ پایین تر از متوسط کشوری است. اما فاصله آن در مقایسه با سال ۱۳۷۵ کاهش یافته و بعد خانوار خراسان جنوبی به متوسط کشور نزدیک شده است. بررسی تحولات بعد خانواری در سطح هر یک از شهرستانها گویای آن است که در کلیه شهرستانها بعد خانوار کاهش یافته است. اما میزان کاهش آن در هر یک از شهرستانها متفاوت می باشد.^{۳۱}

^{۳۱} - طرح جامع مسکن استان خراسان جنوبی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۱۹- استان خراسان رضوی

در حال حاضر ۷/۹ درصد از جمعیت کشور در استان خراسان رضوی زندگی می کنند. نرخ رشد سالانه جمعیت در دهه ۶۵-۷۵ برابر ۱/۵۷ درصد بوده است که سهم مردان ۱/۴۴٪ و زنان ۱/۷۰٪ بوده است. نرخ رشد مزبور در دهه ۷۵-۸۵ به ۱/۷ درصد بالغ گردیده که در مورد مردان ۱/۷۲٪ و زنان ۱/۶۹٪ بوده است. علی رغم کاهش ۰/۳ واحدی نرخ رشد متوسط سالانه کشور در فاصله دو دهه نرخ مزبور در استان خراسان رضوی از رشد برخوردار بوده است. علت بالاتر بودن نرخ رشد متوسط سالانه استان در دهه اخیر نسبت به رشد متوسط کشوری، علاوه بر نرخ خالص مثبت مهاجرتی خراسان رضوی می تواند بر اثر بالاتر بودن نرخ زاد و ولد این استان ناشی از بالا بودن سطح باروری در شهرستانهای شرقی این استان به خصوص خواف، تربت جام، و تایباد که البته از ویژگی فرهنگی و مذهبی متفاوتی با سایر نقاط استان برخوردار هستند، اتفاق افتاده باشد.

جدول ۱- ۶۶ جمعیت استان خراسان رضوی طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵			استان خراسان رضوی
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی	
۴,۷۱۷,۶۸۲	۲,۸۸۲,۰۰۶	۱,۸۳۵,۶۷۶	۵,۵۹۳,۰۷۹	۳,۸۱۱,۹۰۰	۱,۷۸۱,۱۷۹	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

درصد شهر نشینی جمعیت استان خراسان با رشد مستمر از ۵۴/۸ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۶۱ درصد در سال ۱۳۷۵ و سپس به ۶۸/۲ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش پیدا نموده است و در تمام این سالها شهرستان مشهد با ۸۲/۱٪، ۸۶/۱٪ و ۸۵/۵٪ بیشترین درصد شهر نشینی را به خود اختصاص داده است. در سال ۶۵ ۴۴/۶ درصد از جمعیت خراسان رضوی در شهرستان مشهد زندگی می کرده اند که این سهم در طی دهه های اخیر مستمراً در حال افزایش بوده است به نحوی که در سال ۸۵ به ۵۱/۳ درصد رسیده است. افزایش سهم ۹/۵ درصد مشهد در سال ۸۵ در حالی انجام شده است که جز خواف و سرخس، تمام شهرستان های دیگر کاهش سهم جمعیتی را تجربه نموده اند، پدیده مهاجر فرستی شهرستان ها به سوی مرکز استان از دلایل عمده بروز این وضعیت می باشد.^{۳۲}

^{۳۲} - طرح جامع مسکن استان خراسان رضوی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جدول ۱- ۶۷ نرخ رشد جمعیت استان خراسان رضوی: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۱.۷٪	۲.۸٪	۰.۳-٪
استان خراسان رضوی		

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در دهه ۷۵-۸۵ بالاترین نرخ رشد به شهرستان مشهد با ۲/۶۱ درصد اختصاص داشته و شهرستان های خواف، سرخس، تربت جام و تایباد پس از آن قرار می گیرند. وضعیت مزبور در مشهد و سرخس ناشی از مهاجر پذیری و در شهرستان های تربت جام، خواف و تایباد ناشی از سطح بالای زاد و ولد و باروری می باشد که تبعیت چندانی از برنامه های تنظیم خانواده نداشته اند. نکته جالب توجه اینکه درصد تغییر مثبت نرخ رشد جمعیت روستایی مشهد، از نرخ رشد جمعیت شهری آن بیشتر بوده است و علی رغم آنکه در دهه ۶۵-۷۵ رشد منفی داشته است در دهه ۷۵-۸۵ روند صعودی بخود گرفته است. افزایش هزینه های زندگی شهری در مشهد موجب بالا رفتن ضریب حاشیه نشینی و روستاهای اطراف مشهد و در نتیجه بالا رفتن رشد جمعیت روستا نشین در دهه اخیر شده است.

جدول ۱- ۶۸ تعداد خانوار استان خراسان رضوی در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۱۰۰۱۳۶۱	۶۲۱۹۰۳	۳۷۹۴۵۸	۱۴۲۷۵۰۵	۹۸۷۷۵۳	۴۳۹۷۵۲
استان خراسان رضوی					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

یکی از دلایل مهم افزایش نرخ رشد جمعیت شهری در سایر شهرستان های استان، تبدیل تعداد زیادی از نقاط روستایی به شهر و نیز ادغام روستاهای حاشیه در شهرها می باشد. در دهه ۷۵-۸۵، شهرستان مشهد با ضریب ۱/۳۵ بیشترین جمعیت پذیری را داشته است و پس از آن شهرستان های خواف، سرخس، تربت جام، و تایباد قرار می گیرند. در مجموع نقاط شهری و روستایی، استان خراسان رضوی در مقطع ۷۵-۸۵ دارای نرخ خالص مهاجرتی مثبت بوده است به نحوی که حدود ۱۸۰ هزار نفر جذب جمعیت داشته و در نتیجه نرخ خالص ۰/۴ درصد را نشان می دهد. در دهه مزبور به جز شهرستان مشهد که علاوه بر جمعیت وارده از خارج استان، بارمهاجرین سایر شهرستان ها را نیز بدوش می کشد و دارای نرخ مثبت است، سایر شهرستان ها دارای نرخ منفی مهاجرتی بوده اند. در جمعیت روستایی، به جز شهرستان مشهد دارای بار مثبت مهاجرتی بوده است. تمامی شهرستان های دیگر دارای مهاجر فرستی بوده اند. نرخ

خالص مهاجرت استان ۱/۸۳- می باشد. بیشترین نرخ منفی استان مربوط به شهرستان های فریمان، خلیل آباد، کاشمر، خواف و سبزوار بوده است. تبدیل برخی نقاط روستایی به شهر نیز تشدید کننده پدیده مهاجرت می باشد.

جدول ۱- ۶۹ بعد خانوار استان خراسان رضوی در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بعد خانوار-۷۵			بعد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۴.۷	۴.۶	۴.۸	۳.۹	۳.۹	۴.۱
استان خراسان رضوی					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در دهه ۷۵-۸۵ تمام شهرستانها دارای رشد تعداد خانوار مثبت بوده اند. بیشترین رشد مربوط به شهرستانهای مشهد، سرخس، فریمان و تربت جام بوده است. نرخ رشد خانوارها در نقاط شهری استان، در سطح بالاتری از نقاط روستایی قرار داشته است. این نرخ در دهه ۶۵-۷۵ برابر با ۳/۱ درصد و در دهه ۷۵-۸۵ برابر با ۴/۶ درصد بوده است. علی رغم افزایش جمعیت و تعداد خانوار در فاصله سال ۶۵ تا ۷۵، به علت افزایش بیشتر خانوارها، بعد خانوار کاهش پیدا نموده است. شاخص مزبور در فاصله سال های ۷۵-۸۵ بجز به شهرستان خواف و رشتخوار در تمام شهرستانها از کاهش برخوردار بوده است. علی رغم اینکه بعد خانوار در نقاط روستایی نسبت به نقاط شهری بالاتر می باشد ولی روند تغییرات آن از وضعیت نسبتاً مشابهی برخوردار بوده و در حال نزدیک شدن می باشند.^{۳۳}

۱-۳-۲۰- استان خوزستان

سهم جمعیت استان از کل کشور طی سالهای ۶۵ تا ۷۵ افزایش چشمگیری داشته است، به طوری که از ۵/۴ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۶/۲ درصد در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است. سهم جمعیت استان از کشور طی دوره ۷۵ تا ۸۵ تغییر کمی یافته و در کل استان از ۶/۲ درصد در سال ۷۵ به ۶/۱ درصد در سال ۸۵ کاهش یافته است. در سالهای ۸۵-۱۳۷۵ به دلیل افزایش سطح پوشش تنظیم خانواده و اجرای دقیقتر سیاستهای کنترل موالید این شاخص به ۱/۶ درصد رسیده که در مقایسه با استان خوزستان با رشدی ۱/۳ درصدی، روند نزولی جمعیت را شاهد هستیم. بنابراین رشد سالانه جمعیت در استان خوزستان همگام با کل کشور و با شتاب بیشتری شکل گرفته است. مقایسه رشد جمعیت در مناطق شهری استان با کل کشور نشان می دهد روند کاهشی رشد جمعیت در استان با شتاب بیشتری صورت گرفته است. بنابر این تحولات قابل ملاحظه‌ای در این مناطق بوجود آمده است. بعد از شهرستان اهواز، دزفول بالاترین و لالی پایین ترین درصد جمعیت شهری را دارا می باشد. در مناطق روستایی استان طی سالهای ۶۵ الی ۸۵ شهرستان اهواز

^{۳۳} - طرح جامع مسکن استان خراسان رضوی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

بیشترین سهم از جمعیت روستایی را در مرتبه نخست و شهرستان دزفول با اختلافی قابل توجه در مرتبه دوم قرار دارد. براساس سرشماری ۱۳۸۵، ۲۰ درصد از جمعیت روستایی استان در شهرستان اهواز و ۹/۸ درصد از جمعیت روستایی در شهرستان دزفول ساکن بوده اند.

جدول ۱- ۷۰ جمعیت استان خوزستان طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
1401415	2873564	4274979	1300175	2449264	3749439	استان خوزستان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بررسی رشد جمعیت شهری در سالهای ۶۵ تا ۸۵ نشان می دهد، همه شهرستان های استان خوزستان به جز مسجد سلیمان و بهبهان روندی فزاینده اما متفاوت به لحاظ شدت داشته اند. بررسی های بعمل آمده نشان می دهد، در طی دهسال ۸۵-۱۳۷۵، شهرهای الوان، قلعه خواجه، زهره و دهدز به ترتیب بالاترین ضریب جذب جمعیتی را در استان خوزستان به خود اختصاص دادند که تمامی این شهرها از شهرهای جدید تاسیس هستند. میزان رشد طبیعی جمعیت در استان خوزستان ۱۴ در هزار نفر است. مقایسه میزان رشد طبیعی هر یک از شهرستانهای استان نشان می دهد، شهرستان شوشتر با ۲۱ نفر بیشترین و شهرستان بهبهان با ۸ نفر در هزار نفر کمترین میزان رشد طبیعی را در میان شهرستان استان تجربه کردند، که تفاوت میزان باروری را نشان می دهد.^{۳۴}

جدول ۱- ۷۱ نرخ رشد جمعیت استان خوزستان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۱.۳٪	۱.۶٪	۰.۸٪
استان خوزستان		

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

مطابق آخرین نتایج سرشماری ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران، تعداد ۱۷۰ هزار نفر مهاجر وارد و ۲۷۹ هزار نفر از استان خوزستان خارج شدند. بنابراین خالص مهاجرت استان خوزستان منفی است. بنابراین مناطق شهری به دلیل برخورداری از پتانسیل های اقتصادی، توانسته اند جمعیت بیشتری را به خود جذب کند و توازن مهاجرتی آنها مثبت گردد ولی در مناطق روستایی همانند میانگین کل مناطق روستایی کشور این توازن به سمت منفی گرایش پیدا کرده است. از این رو،

^{۳۴} - طرح جامع مسکن استان خوزستان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

شهرستان دزفول و مسجد سلیمان در مناطق شهری به ترتیب بالاترین و پایین ترین خالص مهاجرتی را دارند و شهرستانهای اندیشمک و گتوند بیشترین و کمترین خالص مهاجرتی را در مناطق روستایی به خود اختصاص دادند. در سال ۱۳۸۵ شهرستان های اهواز و لالی به ترتیب بیشترین و کمترین سهم خانوارها را در میان شهرستانهای استان دارا هستند. شهرستان شادگان (با ۳/۶ درصد) و شهرستان رامهرمز (با ۱/۱- درصد) بیشترین و کمترین درصد نرخ رشد را در دوره ۷۵ تا ۸۵ دارا بوده اند. در طی سالهای ۸۵-۱۳۶۵ بطور متوسط نرخ رشد خانوار در استان برابر با ۶/۷ درصد بوده است. شهرستان های دشت آزادگان و مسجد سلیمان بیشترین و کمترین درصد نرخ رشد خانوار را طی این دوره داشتند.

جدول ۱-۷۲ تعداد و بعد خانوار ۱۳۷۵ و تعداد خانوار در سال ۱۳۸۵

۱۳۸۵			۱۳۷۵		
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	بعد خانوار	تعداد خانوار	
254223	۶۰۶۶۵۳	۸۶۰۸۷۶	6.2	۶۰۶۸۴۲	استان خوزستان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در مدت سال های ۸۵-۱۳۷۵، تعداد خانوارها در استان خوزستان رشدی معادل ۳ درصد را تجربه کرده که در مقایسه با دهه قبل ۲/۱ درصد کاهش نرخ رشد داشته است. مقایسه نرخ رشد خانوار در مناطق شهری و روستایی استان خوزستان در مدت دو دهه گذشته گویای این واقعیت است که تحولی در توزیع فضایی جمعیت و خانوار در استان به ویژه در سرشماری ۱۳۸۵ رخ داده است. مطالعات صورت گرفته از میانگین تعداد افراد در خانوار، در استان خوزستان و شهرستان های آن نشان دهنده روند کاهشی آن در سال های ۶۵ تا ۱۳۸۵ است. البته لازم به ذکر است در طی دو دهه گذشته به غیر از شهرستان آبادان، در تمامی شهرستان های استان روند نزولی در بعد خانوار دیده می شود، مهمترین دلیل این امر را در افزایش میزان موفقیت سیاست های کنترل مولید و کاهش خانواده های گسترده می توان بیان کرد.^{۳۵}

۱-۳-۲۱- استان کهگیلویه و بویر احمد

متوسط رشد سالانه جمعیت استان طی دهه ۷۵-۱۳۶۵، ۲/۷ درصد بوده که این میزان طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ به ۱/۶ درصد کاهش یافته است. سهم جمعیت استان از جمعیت کل کشور در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۰/۹۰ درصد و ۰/۹۰ درصد می باشد. سهم جمعیت استان در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ تغییر چندانی نداشته و از سال ۱۳۶۵ بیشتر است.

^{۳۵} - طرح جامع مسکن استان خوزستان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

سهم شهرستان‌های دنا، کهگیلویه و گچساران طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ از کل جمعیت استان کمتر شده است. این روند در شهرستان‌های بویراحمد و بهمنی معکوس بوده و بدان معناست که سهم جمعیت این شهرستان‌ها از کل جمعیت کشور طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ بیشتر شده است.

جدول ۱- ۷۳ جمعیت استان کهگیلویه و بویراحمد طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۵۴۲۸۰۳	۲۲۴۲۳۶	۳۱۸۵۶۷	۶۳۴۲۹۹	۳۰۲۱۹۳	۳۳۲۱۰۷

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تعداد مهاجران وارده به استان در طی دوره ده ساله ۸۵-۱۳۷۵، ۲۸۰۰۰ نفر و نرخ خالص مهاجرت ۵/۱ واحد بوده است. در دهه ۸۵-۷۵، ۳۲۹۳۹ خانوار به خانوارهای استان اضافه شده است که هر سال به طور متوسط حدود ۳۲۹۰ خانوار جدید را شامل می‌شود. بعد خانوار استان در سال ۱۳۶۵ معادل ۵/۸ نفر بوده است. این میزان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب به ۵/۸ نفر و ۵ نفر رسیده است.^{۳۶}

جدول ۱- ۷۴ نرخ رشد جمعیت استان کهگیلویه و بویراحمد: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۱۶٪	۳۰٪	۴٪

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

^{۳۶} - طرح جامع مسکن استان کهگیلویه و بویراحمد، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جدول ۱- ۷۵ تعداد خانوار استان کهگیلویه و بویراحمد در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۹۳۰۸۴	۳۶۸۵۵	۵۵۶۳۱	۱۲۶۰۲۳	۶۰۸۸۳	۶۵۱۴۰

استان کهگیلویه و بویراحمد ۹۳۰۸۴ ۳۶۸۵۵ ۵۵۶۳۱ ۱۲۶۰۲۳ ۶۰۸۸۳ ۶۵۱۴۰

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

۱-۳-۲۲- استان کردستان

استان کردستان با مساحت ۲۹۱۳۷ کیلومتر مربع دارای تراکم نسبی جمعیت ۴۹ نفر در کیلومتر مربع در سال ۱۳۸۵ می‌باشد. در سال ۱۳۷۵ استان کردستان ۲/۲۴ درصد جمعیت کشور را شامل می‌شد که این نسبت در سرشماری ۱۳۸۵ به ۲/۰۴ درصد کاهش یافته است.

در جدول زیر به متوسط رشد جمعیت کشور در طی دو سرشماری اشاره شده است. مقایسه متوسط رشد جمعیت در استان کردستان با کل کشور نشان می‌دهد که رشد جمعیت کردستان در طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ کمتر از میانگین کشوری است، طوری که در مقابل رشد ۱/۶۱ درصدی جمعیت کل کشور، جمعیت این استان تنها رشد ۰/۶۶ درصدی را نشان می‌دهد و حدود یک درصد از کمتر از رشد جمعیت کل کشور می‌باشد.

جدول ۱- ۷۶ جمعیت استان کردستان طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۱۳۴۶۳۸۳	۷۰۵۷۱۵	۶۴۰۶۶۸	۱۴۴۰۱۵۶	۸۵۵۸۱۹	۵۸۴۳۳۷

استان کردستان ۱۳۴۶۳۸۳ ۷۰۵۷۱۵ ۶۴۰۶۶۸ ۱۴۴۰۱۵۶ ۸۵۵۸۱۹ ۵۸۴۳۳۷

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

جدول ۱- ۷۷ نرخ رشد جمعیت استان کردستان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۰.۷٪	۱.۹٪	۰.۹٪

استان کردستان ۰.۷٪ ۱.۹٪ ۰.۹٪

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

مقایسه جمعیت شهرستانهای استان طی دو دهه نشان می‌دهد که به غیر از سنندج و بیجار بقیه شهرستانها با افزایش

جمعیت مواجه هستند ولی در این دو شهرستان با کاهش جمعیت مواجه هستیم. نسبت شهرنشینی در استان کردستان ۵۹/۴۹ درصد می‌باشد که این رقم در سال ۱۳۷۵ ۵۲/۴۲ بوده که نشانگر رشد شهرنشینی در این استان می‌باشد. در دوره ۷۵ تا ۸۵ سه شهر کامیاران، دیواندره و سنندج به ترتیب بیشترین مناطق و قطبهای جذب جمعیت بوده اند. تعداد خانوارهای استان کردستان در طی نیم قرن حدوداً سه برابر شده است^{۳۷}

جدول ۱- ۷۸ تعداد خانوار استان کردستان در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۱۱۴۲۵۳	۱۴۲۲۸۳	۲۵۶۵۳۶	۳۳۵۳۴۶	۲۰۷۹۹۴	۱۲۷۳۵۲
استان کردستان					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

۱-۳-۲۳- استان لرستان

در سال ۱۳۸۵ جمعیت استان در حدود ۲/۴۳ درصد از جمعیت کل کشور و در حدود ۲/۱۱ درصد جمعیت شهری و ۳/۱۲ درصد جمعیت روستایی را در بر می گیرد. بر اساس آمار مطرح شده سهم نسبی استان از جمعیت کل کشور کاهش یافته به نحوی که از ۲/۷۵ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۲/۴۳ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش پیدا کرده است و این آمار به نحوی بیانگر و گویای افزایش نرخ مهاجرت از استان به سایر استان های کشور و کاهش میزان مولید است بر اساس مطالعات صورت گرفته شاهد افزایش و رشد ۰/۸ درصدی جمعیت، معادل ۱۳۲۰۹۳ نفر در دوره ۸۵-۱۳۷۵ هستیم.

جدول ۱- ۷۹ جمعیت استان لرستان طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۱۵۸۴۴۳۲	۸۸۲۵۹۱	۷۰۱۸۴۱	۱۷۱۶۵۲۷	۱۰۲۰۱۵۰	۶۹۶۳۷۷
استان لرستان					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در بین شهرهای استان لرستان شهر خرم آباد به عنوان قطب اصلی جمعیت استان مشخص شده است. شهر های بروجرد و دورود و کوهدشت به عنوان قطب های بعدی در جذب جمعیت استان به شمار می روند. شهرهای الیگودرز،

^{۳۷} - طرح جامع مسکن استان کردستان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

پلدختر، الشتر، ازنا، نورآباد به عنوان پایین ترین مراکز جاذب جمعیت استان به شمار می روند. بر اساس رتبه بندی جمعیتی صورت گرفته بر اساس سال ۱۳۸۵ در مراکز شهری استان شهر خرم آباد با جمعیت ۳۳۳۹۴۵ نفر در رتبه نخست و شهر چلانچولان با ۱۰۹۴ نفر در رتبه بعدی قرار گرفته است. در نقاط شهری استان لرستان رشد طبیعی جمعیت طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ برابر با ۱.۳۱ درصد بوده است. در نقاط شهری طی دوره مذکور حدود ۱۵۲۸۵ نفر مهاجر و سالانه ۱۵۲۸ نفر از استان خارج شده است. یعنی نقاط روستایی استان با مهاجر فرستی مواجه بوده است. از آنجایی که متوسط رشد طبیعی جمعیت از نقاط روستایی استان برابر با ۰.۷۸ درصد بوده است و رشد واقعی جمعیت این نقاط ۰.۰۸- درصد می باشد در واقع طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ متوسط رشد مهاجرفرستی نقاط روستایی استان ۰.۸۶ درصد بوده است. در سطح استان شهرستان های خرم آباد، دورود و پلدختر مواجه با مهاجرفرستی بوده اند. در این ارتباط با مقایسه رشد طبیعی و رشد واقعی جمعیت این نتیجه حاصل می شود که شهرستان های استان با مسئله جدی مهاجر فرستی مواجه می باشند.

جدول ۱- ۸۰ نرخ رشد جمعیت استان لرستان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

استان لرستان			
کل	شهری	روستایی	
۰.۸٪	۱.۵٪	۰.۱-٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در مقایسه با سطح ملی این نتیجه حاصل می شود که تعداد خانوار استان در سال ۱۳۸۵ تنها ۱/۴ درصد از کل تعداد خانوارها کشور را در بر می گیرد و در مقایسه با خانوارهای شهری و روستایی به ترتیب برابر است با ۱.۸ و ۲.۱ درصد شده است بعد خانوار در مقیاس با سطح ملی در سطحی نسبتاً بالاتر قرار دارد. تمایل به زاد و ولد از عوامل مؤثر در افزایش بعد خانوار استان نسبت به سطح ملی است.^{۳۸}

جدول ۱- ۸۱ تعداد خانوار استان لرستان در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار ۱۳۷۵			تعداد خانوار ۱۳۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
1903790	1077893	825897	۳۸۴۰۹۹	۲۳۷۶۰۰	۱۴۶۴۹۹

استان لرستان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

^{۳۸} - طرح جامع مسکن استان لرستان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۲۴- استان مازندران

جمعیت استان طی سرشماری ۱۳۸۵-۱۳۷۵ با نرخ رشد ۱/۰۷ درصد به ۲۸۹۳۰۸۷ نفر بالغ گردیده است. همان گونه که ملاحظه می گردد، متوسط نرخ رشد این دهه نسبت به دهه ۱۳۶۵-۱۳۷۵ کاهش ۰/۲۸ درصدی داشته است بررسی جمعیت و نرخ رشد به تفکیک نقاط شهری و روستایی نشان می دهد که بین نقاط شهری و روستایی استان اختلاف فاحشی دیده می شود. با این روند انتظار می رود که در کوتاه مدت علاوه بر افزایش تعداد شهرها و مسایل کالبدی متعاقب آن نرخ رشد بالای جمعیت شهری به توسعه فیزیکی شهرها بیانجامد. در هر دو دهه رشد جمعیت استان نسبت به کل کشور کوچکتر بوده است. از طرف دیگر کاهش در نرخ رشد استان نسبت به کشور از دهه ۱۳۷۵-۱۳۶۵ به دهه ۱۳۸۵-۱۳۷۵ بیشتر بوده است. بر اساس آمار و اطلاعات سرشماری های کشور، استان مازندران از نظر مهاجرت های دایمی نیز مثل سایر ویژگی های جمعیتی- اجتماعی دستخوش تغییرات زیادی قرار گرفته است. بخشی از این تغییرات واقعی نیست بلکه از تغییر تقسیمات کشوری و داخلی استان نشأت می گیرد. با توجه به اینکه برای اندازه گیری مهاجرت به بررسی تغییر استان و شهرستان یا بطور کلی تغییر محل اقامت نیاز است، تجزیه بخشی از استان مازندران و استقلال آن تحت نام استان گلستان یکی از تغییراتی است که مطالعه روند تغییرات مهاجرت را مشکل می کند. وضعیت مهاجرت استان مازندران (بدون گلستان) تغییری اساسی کرده است و از یک استان نسبتاً مهاجر فرست و یا با مهاجرت حدود صفر به استانی با میزان مهاجرت خالص مثبت تغییر یافته است. این تغییر بسیار تعیین کننده است.^{۳۹}

جدول ۱- ۸۲ جمعیت استان مازندران طی سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵		
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل
۱,۳۶۸,۲۳۳	۱,۵۵۴,۱۴۳	۲,۹۲۲,۴۳۲	۱,۳۰۸,۵۷۵	۱,۲۸۷,۹۲۲	۲,۶۰۷,۲۱۶
استان مازندران					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تغییر تمایلات مهاجرتی استان مازندران از استانی نسبتاً مهاجر فرست به هشتمین استان مهاجر پذیر بدین معنی است که علاوه بر افزایشی که در جمعیت استان در اثر موازنه طبیعی بوجود آمده است، حجم قابل بحثی هم بواسطه جریان های مهاجرتی و تبادل جمعیت به جمعیت این استان افزوده می شود. بر اساس مطالعات انجام شده میزان خالص مهاجرت بین سال های ۱۳۸۵-۱۳۷۵ استان مازندران در نقاط شهری و روستایی تفاوت چشمگیری داشته بطوریکه میزان خالص مهاجرت در نقاط روستایی استان ۱/۱۷- درصد و در نقاط شهری ۱/۰۷ درصد بوده است.

^{۳۹} - طرح جامع مسکن استان مازندران، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

نرخ رشد جمعیت بسیاری از نقاط روستایی منفی و برخی مناطق بسیار اندک است و حتی در برخی شهرستان‌ها نرخ رشد کل جمعیت نیز منفی است، همه نقاط شهری بدون استثنا رشدی مثبت داشته‌اند. طی دوره ۱۳۸۵-۱۳۷۵ متوسط نرخ رشد سالانه تقریباً با کاهش روبرو بوده است، بطوریکه در این دهه شهرستان‌های نور و محمودآباد با نرخ رشدی بیش از ۳ درصد مواجه بوده‌اند. طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵ نقاط شهری دو شهرستان رامسر و سوادکوه نرخ رشدی کمتر از ۱ درصد داشته‌اند بیشترین جمعیت استان به ترتیب در شهرستانهای ساری، بابل و آمل مستقر هستند. در مجموع ۴۶ درصد جمعیت استان در این شهرستانها ساکن هستند.

جدول ۱-۸۳ نرخ رشد جمعیت استان مازندران: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان مازندران
روستایی	شهری	کل	
۰.۴٪	۱.۹٪	۱.۱٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تفاوت‌های اندکی می‌توان در وضعیت باروری نقاط شهری و روستایی شهرستان‌های استان مشاهده کرد. حتی در مواردی (مثل سوادکوه) میزان باروری کل نقاط روستایی کمتر از میزان باروری نقاط شهری است. در هر حال باروری در شهرستان‌های استان مازندران بطور کلی به ارقام بسیار کوچکی که غالباً در مناطق بسیار توسعه‌یافته دنیا مثل ژاپن و برخی کشورهای اروپای غربی می‌توان مشاهده کرد، رسیده است. کاهش باروری تا سطح بسیار پایین و همگرایی مناطق مختلف استان مازندران در این فرایند، جملگی شاهدی بر این ادعا هستند که گرایش کلی الگوی باروری استان مازندران به سوی تک فرزندی است. شهرستان‌های سوادکوه، جویبار، بهشهر، نکا، رامسر، نور و محمودآباد به ترتیب در گروه مهاجرفرست‌ترین شهرستان‌های استان قرار دارند. بر همین اساس نرخ خالص مهاجرت شهرستان بابل حدود صفر است که به معنی عدم وجود تأثیر مهاجرت بر تغییر جمعیت این شهرستان است. وضعیت مهاجرت شهرستان‌های ساری، آمل، نوشهر، بابلسر، چالوس، تنکابن و قائم‌شهر این شهرستان‌ها را در کل در فهرست شهرستان‌های مهاجرپذیر قرار داده است. در نقاط شهری، تنها جویبار و سوادکوه شهرستان‌هایی با نقاط شهری مهاجرفرست هستند و بقیه شهرستان‌ها کم و بیش مهاجرپذیر بوده‌اند. وضعیت نقاط شهری شهرستان‌های نور، محمودآباد، بابلسر و ساری از نظر وضعیت مهاجرت متمایز است. این شهرستان‌ها به ترتیب در گروه شهرستان‌های مهاجرپذیر قرار دارند که نرخ خالص مهاجرت در آنها بیش از ۱/۵ درصد است.

جدول ۱-۸۴ تعداد خانوار استان مازندران در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار ۱۳۸۵	بعد خانوار ۱۳۸۵
-------------------	-----------------

نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	استان مازندران
3.8	3.6	3.7	349791	433378	783169	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در نقاط روستایی تنها شهرستانی که خالص مهاجرت آن مثبت بوده است، شهرستان نوشهر است. در این شهرستان، خالص مهاجرت در نقاط روستایی نوشهر حدود $0/2$ است. بر این اساس مهاجرت‌فرست‌ترین مجموعه روستایی در استان مازندران، شهرستان بهشهر است که در اثر مهاجرت، جمعیت آن سالانه حدود 4 درصد کاهش یافته است. پس از بهشهر شهرستان‌های نور، نکا، و سوادکوه مهاجرت‌فرست‌ترین شهرستان‌های استان هستند و نقاط روستایی شهرستان‌های رامسر، جویبار، محمودآباد و بابل‌سار با نرخ‌های حدود $1/4$ - تا $1/8$ - در مراتب بعدی مهاجرت‌فرستی قرار دارند. در دوره ده ساله 1375 تا 1385 ، شهرستان ساری و نوشهر با $1/5$ درصد نرخ رشد در رده اول، شهرستان آمل با $1/4$ درصد نرخ رشد در رده دوم و شهرستان قائم‌شهر با $1/2$ درصد نرخ رشد سومین قطب اصلی رشد جمعیت استان محسوب می‌شده‌اند و در نهایت مراکز جمعیت پذیر استان طی دوره 1365 تا 1385 به ترتیب به شرح زیر می‌باشند:

شهرستان ساری با نرخ رشد $1/8$ درصد، شهرستان آمل با نرخ رشد $1/6$ درصد و شهرستان قائم‌شهر با نرخ رشد $1/4$ درصد.^{۴۰}

^{۴۰} - طرح جامع مسکن استان مازندران، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۲۵- استان سمنان

متوسط رشد سالانه جمعیت استان طی دهه ۷۵-۱۳۶۵، ۱/۸۶ درصد بوده که این میزان طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ به ۱/۵ درصد کاهش یافته است. سهم جمعیت استان سمنان از جمعیت کل کشور در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۰/۸۳ درصد و ۰/۸۴ درصد می باشد. نسبت به سالهای ۱۳۶۵ و ۸۵ جمعیت استان در سال ۱۳۷۵ سهم کمتری از جمعیت کل کشور را به خود اختصاص می دهد.

شهرستان شاهرود با ۳۷/۲ درصد جمعیت شهری و ۵۳/۸ درصد جمعیت روستایی بیشترین جمعیت استان را به خود اختصاص داده است. شهرستان گرمسار با ۱۲ درصد جمعیت شهری، کمترین جمعیت شهری را دارا بوده است. شهرستانهای سمنان و دامغان به ترتیب با ۳۶/۹ درصد و ۱۳/۹ درصد جمعیت شهری در رده دوم و سوم جمعیتی قرار دارند. شهرستان سمنان با رشد کل جمعیت ۳/۰۲ درصد در دوره ۸۵-۷۵ و ۲/۸۷ درصد در دوره ۱۰ ساله و قبل از آن مهمترین شهرستان جمعیت پذیر استان بوده و در حال حاضر نیز قطب اصلی رشد جمعیت استان محسوب می شود، بعد از آن شهرستانهای گرمسار و شاهرود قرار دارند که به ترتیب دارای رشد سالانه ۱/۴۸ و ۱ درصد هستند و در رده آخر نیز شهرستان دامغان قرار گرفته است که رشد سالانه آن ۰/۷ درصد می باشد. در مناطق روستایی نیز، تنها روستاهای شهرستان سمنان جمعیت پذیر هستند و رشد مثبت دارند و در بقیه مناطق روستایی مهاجر فرستی را شاهدیم. دهستانهای جاذب جمعیت نیز: در شهرستان دامغان دهستان رودبار، در شهرستان سمنان دهستانهای هفدر، چاشم و حومه (رشد جمعیت دهستان چاشم در دهه ۸۵-۷۵، ۷/۶۴٪ می باشد)، در شهرستان شاهرود دهستان رضوان و نردین) در این شهرستان مناطق روستایی اغلب مهاجر فرست هستند) و در شهرستان گرمسار دهستانهای ایوانکی و لجران می باشند. در کل استان نیز تعداد خالص مهاجرت ۱۰۸۵۳ نفر و نرخ آن ۱۲/۳ درصد می باشد.^{۴۱}

جدول ۱- ۸۵ جمعیت استان سمنان طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۵۰۱,۴۴۶	۳۴۲,۴۵۵	۱۵۸,۹۹۱	۵۸۴,۷۴۲	۴۴۰,۵۵۹	۱۴۴,۱۸۳
استان سمنان					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در دهه ۸۵-۷۵، ۶۸۷۱۳ خانوار به خانوارهای استان اضافه شده است که هر سال به طور متوسط حدود ۶۸۰۰ خانوار جدید را شامل می شود از این تعداد حدود ۵۰۰۰ خانوار طبق آمار ثبت احوال مندرج در آمارنامه سال ۱۳۸۳ استان، ناشی از ازدواج و بقیه متأثر از تجزیه خانوارهای بزرگتر و مهاجرت می باشد.

جدول ۱- ۸۶ نرخ رشد جمعیت استان سمنان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

^{۴۱} - طرح جامع مسکن استان سمنان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

			استان سمنان
کل	شهری	روستایی	
۱.۵٪	۲۶٪	۱۰-٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

متوسط رشد سالانه تعداد خانوار در استان سمنان طی دهه ۷۵-۱۳۶۵ معادل ۲/۳۲ درصد بوده است. این میزان در دهه ساله ۸۵-۱۳۷۵ به ۳/۳۷ درصد افزایش یافته است. متوسط رشد سالانه خانوار شهری استان سمنان در طی دو دهه مذکور به ترتیب ۳/۷۶ درصد و ۴/۳۰ درصد گزارش شده است. همچنین متوسط رشد سالانه خانوار روستایی استان طی دو دهه مورد نظر به ترتیب ۰/۲۵- درصد و ۰/۹۶ درصد می باشد. بنابراین ملاحظه می شود که بر اثر کاهش بعد خانوار، نرخ رشد تعداد خانوار حدود ۲ برابر نرخ رشد جمعیت است. بعد خانوار استان در سال ۱۳۶۵ معادل ۴/۵۶ نفر بوده است. این میزان در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب به ۴/۳۶ نفر و ۳/۶۸ نفر کاهش یافته است.^{۴۲}

جدول ۱- ۸۷ تعداد خانوار استان سمنان در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۱۱۴۹۰۹	۷۹۳۸۵	۳۵۵۲۴	۱۶۰۰۶۱	۱۲۰۹۶۷	۳۹۰۹۴

استان سمنان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

۱-۳-۲۶- استان سیستان و بلوچستان

بر طبق نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵ این استان با جمعیتی بالغ بر دو میلیون و چهارصد هزار نفر، ۳.۴ درصد از جمعیت کل کشور را در خود جای داده است که این امر موید تراکم بسیار پایین جمعیتی در سطح استان در مقایسه با میانگین کشور است. طی سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ سهم استان سیستان و بلوچستان از جمعیت کشور رو به افزایش بوده است به گونه ای که در انتهای این دوره سهم جمعیت استان به میزان یک درصد در مقایسه با ابتدای دوره افزایش یافته است. این افزایش نشان دهنده این است که در طول دوره مورد بررسی جمعیت استان با متوسط نرخ رشد سالانه بیشتر در مقایسه با کل کشور افزایش یافته است. در طی دوره ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ مجموع جمعیت شهری استان سیستان و بلوچستان بیش از ۲۴۰ درصد افزایش یافته است. این درحالی است که در مدت مشابه جمعیت شهر نشین کشور به

^{۴۲} - طرح جامع مسکن استان سمنان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

میزان ۱۸۰ درصد رشد داشته است. به بیان دیگر در طی این دوره مجموع جمعیت شهر نشین استان با آهنگی شتابان تر از جمعیت شهری کشور رشد داشته است.

بر طبق نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵ شهرستان زاهدان با اختصاص ۲۸.۳۳ درصد جمعیت کل استان پرجمعیت ترین شهرستان در میان شهرستانهای استان سیستان و بلوچستان است. پس از زاهدان شهرستان های زابل، ایرانشهر و سراوان در رتبه های دوم تا چهارم جای دارند. شهرستان زاهدان با دارا بودن نزدیک به ۸۶ درصد جمعیت شهری در بین سایر شهرستان های استان به لحاظ شاخص شهر نشینی در رتبه نخست جای دارد. پس از زاهدان ، شهرستانهای زابل، ایرانشهر و کنارک در رتبه های بعدی قرار می گیرند.

جدول ۱- ۸۸ جمعیت استان سیستان و بلوچستان طی سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۱۷۲۲۵۷۹	۷۹۴۵۲۸	۹۲۸۵۸۱	۲۴۰۵۷۴۲	۱۱۹۳۱۹۸	۱۲۱۲۵۴۴

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

با توجه به نتایج حاصل از محاسبه شاخص ضریب جمعیت پذیری نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان و همچنین در نظر گرفتن جمعیت نقاط شهری و نقش و جایگاه آنان در شبکه سلسله مراتب شهری استان، مراکز جمعیت پذیر استان به ترتیب عبارتند از چابهار، زاهدان، کنارک، ایرانشهر، خاش، سراوان، زابل و میرجاوه.^{۴۳}

در دوره ده ساله ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۵ در مجموع تعداد کل مهاجرین وارد شده به استان سیستان با حدود ۱۵ درصد افزایش نسبت به دوره قبل به ۲۱۶۷۶۱ نفر بالغ گردید که با توجه به رقم فوق نرخ خالص مهاجرت در دوره ده ساله منتهی به سال ۱۳۸۵ در سطح استان معادل ۰.۹ برآورد گردیده است. روند تغییرات نرخ خالص مهاجرت در سطح استان سیستان و بلوچستان در سه دوره متوالی بیانگر کاهش نرخ فوق به میزان حدود ۳۰ درصد در کل دوره است. با احتساب کل مهاجرین وارد شده به استان در بین سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۸۵ نرخ خالص مهاجرت در سطح استان و برای دوره بیست ساله منتهی به سال ۱۳۸۵ معادل ۰.۲۳ برآورد گردیده است.

جدول ۱- ۸۹ نرخ رشد جمعیت استان سیستان و بلوچستان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
----	------	---------

^{۴۳} - طرح جامع مسکن استان سیستان و بلوچستان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

استان سیستان و بلوچستان	۳.۴٪	۴.۲٪	۲.۷٪
-------------------------	------	------	------

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تعداد خانوارهای ساکن در استان سیستان و بلوچستان بیانگر آن است که در دوره زمانی ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۵ تعداد کل خانوارهای ساکن در سطح استان با نرخ متوسط سالانه ۴.۸۸ افزایش یافته است. در مدت زمان مشابه فوق روند افزایش تعداد خانوارهای کل کشور بیانگر نرخ رشد ۳.۵ درصد در سطح ملی است. در همین دوره خانوارهای شهری استان با نرخ متوسط سالانه ۵.۶ درصد افزایش یافته در حالی که نرخ متوسط سالانه تعداد خانوارهای شهری در سطح کل کشور به میزان ۴.۵۵ درصد محاسبه شده است.

جدول ۱-۹۰: تعداد خانوار استان سیستان و بلوچستان در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۸۵			تعداد خانوار-۷۵			استان سیستان و بلوچستان
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
۲۴۳۹۳۴	۲۲۶۱۳۶	۴۷۰۰۶۰	۱۶۰۷۵۶	۱۳۱۰۹۹	۲۹۱۸۵۵	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نتایج سرشماری بیانگر این است که بعد خانوار در این استان همواره در حال کاهش بوده است. روند کلی مذکور در سطح خانوارهای شهری، روستایی و غیر ساکن نیز مشاهده می شود ولی در مجموع روند کاهشی بعد خانوار در خانوارهای شهری با شتاب بیشتری در مقایسه با خانوارهای روستایی و غیر ساکن در دو دهه گذشته اتفاق افتاده است.

۴۴

جدول ۱-۹۱: بعد خانوار استان سیستان و بلوچستان در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بعد خانوار-۸۵			بعد خانوار-۷۵			استان سیستان و بلوچستان
نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	نقاط روستایی	نقاط شهری	کل	
۹.۶۹	۵.۲۸	۵.۱۲	۱۰.۷	۶.۰۶	۵.۹۰	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

۴۴ - طرح جامع مسکن استان سیستان و بلوچستان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۲۷- استان تهران

نرخ رشد جمعیت کل کشور در دوره ۸۵-۱۳۷۵ نسبت به دوره ۷۵-۱۳۶۵ کاهش یافته است. در استان تهران این کاهش به مراتب کمتر از میانگین کشور بوده است. نرخ رشد جمعیت شهری کل کشور نیز روند کاهشی داشته که تابعی از کاهش نرخ رشد کل است. اما نرخ رشد شهری استان تهران روند افزایشی داشته است که ناشی از افزایش مهاجرت به استان و افزایش تعداد نقاط شهری آن است. نرخ رشد جمعیت روستایی در هر دو محدوده روند کاهشی داشته است. شدت و نسبت کاهش نرخ رشد جمعیت روستایی در استان تهران بالاتر از کل کشور است.

سهم استان از جمعیت کل و جمعیت شهری کشور روند کاهشی داشته اما سهم آن از جمعیت روستایی، روند افزایشی داشته است که البته نسبت آن در سال ۱۳۸۵ کمتر از ۱۳۷۵ است. این تفاوت به دلیل تغییر الگوی اسکان در نتیجه تحولات بازار زمین و مسکن است که گروه‌هایی از جمعیت در مناطق روستایی استان در حال اسکان می‌باشند و این احتمال وجود دارد که این گروه‌ها از مناطق شهری باشند.

جدول ۱-۹۲ جمعیت استان تهران طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۱۰۳۴۴۵۶	۹۶۰۴۲۸۷	۷۴۰۱۶۹	۱۳۴۲۲۳۶۶	۱۲۲۶۰۴۳۱	۱۱۶۱۹۳۵

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در دهه ۱۳۸۵-۱۳۷۵ بالاترین نسبت نرخ رشد به رباط‌کریم، شهریار، ساوجبلاغ و ری تعلق دارد. مهمترین اتفاق افزایش نرخ رشد جمعیتی مناطق روستایی شهرستان تهران با ۱۱/۸ درصد است که بالاترین نرخ رشد جمعیت است در کل دوره بررسی شهرستان‌های تهران و کرج بالاترین سهم جمعیتی را از استان داشته‌اند اما روند جذب جمعیت در شهرستان تهران روند کاهشی داشته است و از ۷۶/۷ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۶۰/۵ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است، اما سهم شهرستان کرج از جمعیت استان تهران روند افزایشی داشته است و از ۸/۳ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۱۳/۲ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. بالاترین سهم جمعیت روستایی در کل دوره بررسی به شهرستان‌های ری، ساوجبلاغ، شهریار و ورامین اختصاص دارد.^{۴۵}

جدول ۱-۹۳ نرخ رشد جمعیت استان تهران: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۲۶٪	۲۵٪	۴۶٪

استان تهران

^{۴۵} - طرح جامع مسکن استان تهران، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

مراکز جمعیت پذیر استان براساس تغییرات نرخ رشد و سهم جمعیتی عبارتند از: شهرستان‌های تهران، کرج، ورامین، رباط کریم، پاکدشت و ساوجبلاغ. در فاصله سالهای ۱۳۵۵ و ۱۳۸۵ تراکم جمعیت در استان تهران ۲/۵۲ برابر و در نقاط شهری آن ۲/۶۱ برابر شده است و این در حالی است که تراکم جمعیت کشور در این دوره تنها ۲/۰۹ برابر شده است. در نتیجه آهنگ افزایش جمعیت استان تهران به رغم کاهش محسوس میزان رشد جمعیت آن در این دوره ۳۰ ساله، هنوز هم بالاتر از کل کشور است.

جدول ۱-۹۴ تعداد خانوار استان تهران در سال ۱۳۸۵

کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۳۶۹۷۸۴۰	۳۴۱۴۳۲۹	۲۸۳۵۱۱

استان تهران

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تراکم جمعیت در شهرستان تهران بیش از هر شهرستان کشور و حدود سه برابر تراکم جمعیت استان تهران و ۱۱/۶ برابر تراکم جمعیت در کل کشور است در شهرستان شمیرانات که ناحیه شمالی تهران را تشکیل می‌دهد تراکم جمعیت در طول ۳۰ سال گذشته کمتر از ۱/۶ برابر شده در حالی که درحوزه اسلام‌شهر که در جنوب غربی شهرستان تهران قرار دارد به نزدیک ۷ برابر رسیده و در شهرستان کرج نیز در همین حدود قرار داشته است. بعد خانوار روند کاهشی داشته است، البته نسبت کاهش بعد خانوار استان، سریع اتفاق افتاده است این تغییر بخصوص در مناطق روستایی چشمگیر است.^{۴۶}

۱-۳-۲۸- استان یزد

سهم استان یزد از جمعیت کشور در دوره بیست ساله بررسی کمتر از دو درصد است اما روند آن حدود یک درصد افزایش یافته است. تغییرات نرخ رشد جمعیت: نرخ رشد جمعیت استان یزد درمقایسه با کل کشور بیشتر است. که به دلیل مهاجرپذیر بودن استان است. تقویت نقش اقتصادی استان در کل کشور و انتقال آب از زاینده رود به شهر یزد (مرکز استان) یکی از دلایل عمده مهاجر پذیری است. بعد خانوار استان درمقایسه با کل کشور کاهش یافته است که با توجه به روند افزایشی نسبت جنسی استان به دلیل مهاجرت و ساختار جمعیت مهاجران به استان می باشد.

جدول ۱-۹۵ جمعیت استان یزد طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

^{۴۶} - طرح جامع مسکن استان تهران، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

جمعیت ۱۳۸۵			جمعیت ۱۳۷۵			
روستایی	شهری	کل	روستایی	شهری	کل	
۲۰۱۰۱۵	۷۸۹۸۰۳	۹۹۰۸۱۸	۱۸۹۹۵۸	۵۶۳۵۵۰	۷۵۳۵۰۸	استان یزد

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نرخ رشد خانوار در استان در دهه ۶۵ تا ۱۳۷۵ برابر با ۳ می باشد که با افزایش ۱/۵ درصدی در دهه دوم بررسی به ۴/۵ درصد رسیده است. که در مقایسه با کل کشور یک درصد بیشتر است نرخ رشد جمعیت کل برابر با ۲/۷۸ درصد است و نرخ رشد جمعیت جوان تقریباً دو برابر نرخ رشد کل است. نرخ رشد جمعیت شهری حدود یک درصد بالاتر از نرخ رشد کل است. در مقایسه نرخ رشد جمعیت روستایی تقریباً متمایل به صفر است و جمعیت جوانان این محدوده نرخ رشدی کمتر از کل و شهری است. سهم جمعیت شهری در سال ۱۳۸۵ حدود ۵ درصد افزایش یافته و از ۷۵ درصد به ۸۰ درصد رسیده است.^{۴۷}

جدول ۱- ۹۶ نرخ رشد جمعیت استان یزد: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۲۸٪	۳۴٪	۶٪
استان یزد		

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

شهرستان یزد با ۵۳ درصد از جمعیت کل و ۶۱/۳ درصد از جمعیت شهری بیشترین نسبت جمعیت استان را اسکان داده است. پس از شهرستان یزد سایر شهرستانهای استان کمتر از ۱۰ درصد جمعیت را دربر گرفته اند و بیشترین نسبت در میبد و اردکان با حدود ۷/۵ درصد ساکنند.

نحوه توزیع جمعیت در شهرستانهای استان تمرکز گرا به سمت مرکز شهرستان و نقاط شهری استان است. سهم جمعیت شهری از استان یزد حدود ۸۰ درصد است. بیشترین نسبت جمعیت شهری را شهرستان اردکان با ۸۱ درصد و کمترین سهم را شهرستان تفت با ۳۸/۸ درصد دربر گرفته است.

جدول ۱- ۹۷ تعداد خانوار استان یزد در سال ۱۳۸۵

کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
----	-----------	--------------

^{۴۷} - طرح جامع مسکن استان یزد، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

استان یزد	۲۵۴۴۹۳	۲۰۳۷۱۳	50780
-----------	--------	--------	-------

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

بالاترین بعد خانوار را در این سال شهرستان خاتم با $3/9$ و کمترین را در مقایسه با متوسط استان شهرستان تفت با $3/3$ نفر دارد. بالاترین نسبت سهم خانوار را از استان شهرستان یزد با حدود 54% در بر گرفته است.

۱-۳-۲۹- استان زنجان

شهرستان زنجان به عنوان مرکز استان با ۴۷/۱ درصد دارای بالاترین سهم جمعیت و شهرستان ایجرود با ۳/۸ درصد دارای کمترین سهم جمعیتی بوده لیکن الگوی توزیع جمعیت براساس سکونت گاه‌های شهری و روستایی متفاوت می باشد. توزیع جمعیت ساکن در نقاط شهری و روستایی نشان می‌دهد که از ۵۵۹۳۴۰ نفر جمعیت شهری استان، شهرستان زنجان با ۶۲/۵ درصد و شهرستان ایجرود با ۰/۶ درصد به ترتیب دارای بیشترین و کمترین سهم از جمعیت شهری استان و شهرستان خدابنده با ۳۰/۶ درصد و شهرستان ایجرود با ۸/۲ درصد نیز دارای بیشترین و کمترین سهم از جمعیت روستایی استان زنجان بوده اند.

سهم جمعیت استان در کشور برابر با ۱/۳۷ درصد می باشد. براساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، ۵۷/۹۹ درصد جمعیت استان در نقاط شهری و مابقی در نقاط روستایی ساکن هستند. متوسط نرخ رشد سالانه جمعیت استان در دوره ۸۵-۱۳۷۵ معادل ۰/۷ درصد که کمتر از متوسط نرخ رشد کشور ۱/۶۱ درصد می باشد و این نرخ در مناطق شهری و روستایی به ترتیب معادل ۲/۱ و ۱- درصد بوده است. همچنین بررسی رشد جمعیت نقاط شهری و روستایی شهرستان‌های استان در دهه ۸۵-۱۳۷۵ نشان می‌دهد که در نقاط روستایی کلیه شهرستان‌های استان زنجان میزان رشد جمعیت، منفی بوده است. در نقاط شهری شهرستان استان زنجان، شهرستان‌های ماهنشان و ابهر به ترتیب با ۳/۸ درصد و ۲/۳ درصد دارای بالاترین میزان رشد در مناطق شهری بوده اند. این میزان برای شهر زنجان برابر ۲ درصد بوده است مقایسه روند تغییرات سطح و حجم شهرنشینی استان و کشور نشان می‌دهد که شدت تمایل به شهرنشینی در دوره ۸۵-۱۳۷۵ در استان زنجان بیشتر از کشور می باشد. (۱/۹۷ استان در مقابل ۰/۷۲۹ کشور)^{۴۸}

جدول ۱-۹۸ جمعیت استان زنجان طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵			
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی	
901724	452255	449469	964601	559340	405261	استان زنجان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

شهرستان‌های خرمدره، زنجان و ابهر، قطب‌های اصلی رشد جمعیت بوده و در بین مناطق شهری، نیز شهرستان‌های ماهنشان، ابهر، خدابنده، خرمدره به ترتیب دارای قطب‌های عمومی رشد جمعیتی می باشند متوسط نرخ رشد طبیعی

^{۴۸} - طرح جامع مسکن استان زنجان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

استان زنجان در دوره ۸۵-۱۳۷۵ برابر با ۱/۷۳ درصد در سال بوده که تقریباً دو برابر نرخ رشد واقعی است. در این دوره شهرستانهای ماهنشان (۲/۲۱)، خدابنده (۲/۰۵)، خرمدره (۱/۸۱)، ایجرود (۱/۸) و طارم (۱/۷۵) دارای متوسط نرخ رشد طبیعی بالاتر از استان بوده اند. استان زنجان کماکان از استانهای مهاجرفرست کشور محسوب می شود خالص مهاجرت در استان به ازای هر ۱۰۰۰ نفر معادل ۱۷/۶- نفر می باشد. به بیان دیگر در مهاجرفرستی استان (نسبت مهاجر خارج شده به مهاجر وارد شده) در دوره ۷۵-۱۳۶۵ معادل ۱/۴۶ بوده که در دوره ۸۵-۱۳۷۵ به رقم ۱/۱۵ کاهش یافته است.

جدول ۱- ۹۹ نرخ رشد جمعیت استان زنجان: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

			استان زنجان
روستایی	شهری	کل	
۱۰-٪	۲۰٪	۰۷٪	

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

در بین شهرستانهای استان شهرستان زنجان (۱/۵۴)، شهرستان ماهنشان (۱/۴۸) و شهرستان خدابنده (۱/۱۲) مهاجرفرست با درجه بالای یک و سایر شهرستانها مهاجرپذیر می باشند. شهرستان خرمدره بیشترین میزان شدت مهاجرپذیری نسبت به جمعیت خود را داراست مقایسه تعداد خانوارهای استان زنجان در سال ۱۳۶۵ با ۱۳۸۵ نشان می دهد که در این دو دهه تعداد خانوارها حدود ۵۰ درصد افزایش داشته است. همچنین تعداد خانوارهای شهری حدود ۱۱۳ درصد رشد در دوره داشته اند.

تعداد خانوارهای استان در فاصله ۸۵-۱۳۶۵ با رشدی معادل ۲/۲۹ درصد در سال افزایش یافته، در حالیکه جمعیت استان طی سالهای مذکور با رشدی برابر ۱/۰۲ درصد در سال روبرو بوده است. با مقایسه میزانهای رشد سالانه جمعیت و خانوار در فاصله این دو دهه، می توان نتیجه گرفت رشد سالانه خانوارها نسبت به رشد سالانه جمعیت پیشی گرفته و منجر به کاهش بعد خانوار شده است. این ویژگی در نقاط روستایی و شهری نیز صادق است. میانگین بعد خانوار استان زنجان از ۵/۲ نفر در سال ۱۳۶۵ به ۴/۱ نفر در سال ۱۳۸۵ کاهش یافت. مقدار این کاهش در مناطق شهری برابر ۱/۱۴ نفر و در کل استان برابر ۱/۱۵ نفر بوده است.

جدول ۱- ۱۰۰ تعداد خانوار استان زنجان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۱۷۶۸۲۱	۹۳۷۵۲	۸۳۰۶۰	۲۳۶۱۱۵	۱۴۳۰۷۹	۹۳۰۳۶

استان زنجان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نتیجه مقایسه بعد خانوار در محدوده مورد مطالعه با کل کشور نشان می‌دهد که به طور متوسط خانوارهای استان مورد مطالعه پرمعیت‌تر از خانوارهای کل کشور هستند. بررسی تغییرات روند بعد خانوار در شهرستانهای استان زنجان در دوره ۸۵-۱۳۷۵ بیانگر کاهش بعد خانوار می‌باشد. در این مدت بیشترین کاهش بعد خانوار متعلق به شهرستان ایجرود (از ۹/۳ به ۴/۱) بوده است و کمترین مقدار کاهش بعد خانوار با ۰/۹ نفر در شهرستانهای زنجان و طارم رخ داده است. در مناطق شهری شهرستانهای استان زنجان، بیشترین کاهش بعد خانوار در دهه ۸۵-۱۳۷۵ در نقاط شهری شهرستان ایجرود (۱/۸ نفر) و کمترین کاهش بعد خانوار مربوط به نقاط شهری شهرستانهای ابهر و زنجان (۰/۹ نفر) بوده و در نقاط روستایی شهرستانهای ابهر و ایجرود (۱/۲ نفر) و کمترین کاهش بعد خانوار مربوط به نقاط روستایی شهرستانهای ماهنشان (۰/۹ نفر) بوده است.^{۴۹}

جدول ۱- ۱۰۱ بعد خانوار استان زنجان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بعد خانوار-۷۵			بعد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
۵.۱	۴.۸۲	۵.۴۱	۴.۱	۴.۴	۴/۰

استان زنجان

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

^{۴۹} - طرح جامع مسکن استان زنجان، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

۱-۳-۳۰- استان مرکزی

بر طبق نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵ این استان با جمعیتی بالغ بر یک میلیون و سیصد و پنجاه هزار نفر، ۱.۹ درصد از جمعیت کل کشور را در خود جای داده است که این امر موید تراکم پایین جمعیتی در سطح استان در مقایسه با میانگین کشور است. طی سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ سهم استان مرکزی از جمعیت کشور رو به کاهش بوده است به گونه ای که در انتهای این دوره سهم جمعیت استان به میزان ۰.۱۵ درصد در مقایسه با ابتدای دوره کاهش یافته است. این کاهش نشان‌دهنده این است که در طول دوره مورد بررسی جمعیت استان با متوسط نرخ رشد سالانه کمتر در مقایسه با کل کشور افزایش یافته است. در طی دوره ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ مجموع جمعیت شهری استان مرکزی بیش از ۸۰ درصد افزایش یافته است. این درحالی است که در مدت مشابه جمعیت شهر نشین کشور به میزان ۱۸۰ درصد رشد داشته است. به بیان دیگر در طی این دوره مجموع جمعیت شهر نشین استان با آهنگی کند تر از جمعیت شهری کشور رشد داشته است.

بر طبق نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵ شهرستان اراک با اختصاص ۴۶ درصد جمعیت کل استان پرجمعیت ترین شهرستان در میان شهرستانهای استان مرکزی است. پس از اراک شهرستان های ساوه، شازند و خمین در رتبه های دوم تا چهارم جای دارند. شهرستان اراک با دارا بودن نزدیک به ۵۳ درصد جمعیت شهری در بین سایر شهرستان های استان به لحاظ شاخص شهر نشینی در رتبه نخست جای دارد. پس از اراک، شهرستان های ساوه، خمین و محلات در رتبه های بعدی قرار می گیرند.^{۵۰}

جدول ۱-۱۰۲ جمعیت استان مرکزی طی سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

جمعیت ۱۳۷۵			جمعیت ۱۳۸۵		
کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
1228812	736307	492505	1351257	932073	419184
استان مرکزی					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

تعداد خانوار های ساکن در استان مرکزی بیانگر آن است که در دوره زمانی ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۵ تعداد کل خانوارهای ساکن در سطح استان با نرخ متوسط سالانه ۲.۸ افزایش یافته است. در مدت زمان مشابه فوق روند افزایش تعداد خانوارهای کل کشور بیانگر نرخ رشد ۳.۵ درصد در سطح ملی است. در همین دوره خانوارهای شهری استان با نرخ

^{۵۰} - طرح جامع مسکن استان مرکزی، فصل اول مطالعات جمعیت و خانوار

متوسط سالانه ۴.۲ درصد افزایش یافته در حالی که نرخ متوسط سالانه تعداد خانوارهای شهری در سطح کل کشور به میزان ۴.۵۵ درصد محاسبه شده است.

جدول ۱-۱۰۳ نرخ رشد جمعیت استان مرکزی: ۱۳۸۵ نسبت به ۱۳۷۵

کل	شهری	روستایی
۱۰.۰٪	۲.۴٪	۱.۶-٪
استان مرکزی		

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

نتایج سرشماری بیانگر این است که بعد خانوار در این استان همواره در حال کاهش بوده است. روند کلی مذکور در سطح خانوارهای شهری، روستایی و غیر ساکن نیز مشاهده می شود ولی در مجموع روند کاهشی بعد خانوار در خانوارهای شهری با شتاب بیشتری در مقایسه با خانوارهای روستایی و غیر ساکن در دو دهه گذشته اتفاق افتاده است.

جدول ۱-۱۰۴ تعداد خانوار استان مرکزی در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

تعداد خانوار-۷۵			تعداد خانوار-۸۵		
کل	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل	نقاط شهری	نقاط روستایی
272063	164485	107578	359756	247936	111820
استان مرکزی					

ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران

۱-۲- تحلیل گرایش‌های جمعیتی استانها بر اساس هدف گذاری جمعیتی در اسناد آمایشی

در این بخش از گزارش بر اساس گرایش‌های جمعیتی استانها در مطالعات آمایش سرزمین و همچنین سایر طرحهای در دسترس نظیر طرحهای کالبدی تصویری از جمعیت استانها در سالهای آینده ارائه می گردد. در این بخش همچنین پیش‌بینی‌های انجام شده در گزارش طرح جامع مسکن استانها نیز ارائه می گردد.

۱-۲-۱- استان آذربایجان شرقی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور اندکی افزایش یافته و میزان جمعیت آن از مرز ۵ میلیون نفر خواهد گذشت. با توجه به ترکیب مشاغل و توان جوامع روستایی نسبت شهرنشینی استان به حدود ۷۵ درصد خواهد رسید.

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان آذربایجان شرقی جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به بیش از ۵ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد بیش از ۳۶ میلیون نفر یعنی ۷۱ درصد از جمعیت استان در مناطق شهری خواهند بود. بر اساس همین مطالعات جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به رقم ۵.۴ میلیون نفر خواهد رسید.

جدول ۱-۱۰۵ پیش‌بینی جمعیت استان آذربایجان شرقی در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ -نفر

شرح	روستایی	شهری	کل
۱۴۰۰	۱۴۶۵۶۹۵	۳۶۱۹۴۷۹	۵۰۸۵۱۷۴
۱۴۰۵	۱۵۷۵۱۷۲	۳۸۸۹۸۲۸	۵۴۶۵۰۰۰

ماخذ: طرح جامع مسکن استان آذربایجان شرقی

۱-۲-۲- استان آذربایجان غربی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ جمعیت استان به ۳ تا ۳.۵ میلیون نفر افزایش خواهد یافت گرچه سهم نسبی آن با کاهش مواجه میشود با توجه به ترکیب مشاغل و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در استان به حدود ۶۵ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام

شده در طرح جامع مسکن استان آذربایجان غربی جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به بیش از ۳٫۶ میلیون نفر خواهد رسید. که از این تعداد بیش از ۲٫۲ میلیون نفر یعنی ۶۳ درصد از جمعیت استان در مناطق شهری خواهند بود.

جدول ۱-۱۰۶ پیش بینی جمعیت استان آذربایجان غربی - نفر

شرح	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
استان	۳۰۹۲۹۴۸	۳۳۳۶۲۷۱	۳۶۰۰۹۶۷	۳۸۹۲۴۹۵
مناطق شهری	۱۹۱۱۸۸۲	۲۰۹۹۱۶۲	۲۲۸۶۵۹۴	۲۲۸۶۴۲۴
مناطق روستایی	۱۱۸۱۰۶۶	۱۲۳۷۱۰۹	۱۳۱۴۳۷۲	۱۴۰۶۰۷۱

ماخذ: طرح جامع مسکن استان آذربایجان غربی

۱-۲-۳- استان اردبیل

بر اساس پیش بینی های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور اندکی افزایش خواهد داشت و سطح جمعیت آن به حدود ۱٫۸ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در استان به حدود ۶۵ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح جامع مسکن استان اردبیل جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به بیش از ۱٫۳ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد بیش از ۷۴۰ هزار نفر یعنی ۶۰ درصد از جمعیت استان در مناطق شهری خواهند بود. این رقم در سال ۱۴۰۵ به عدد ۱٫۵ میلیون نفر خواهد رسید.

جدول ۱-۱۰۷ پیش بینی جمعیت استان اردبیل - نفر

۱۳۹۰			۱۳۹۵			۱۴۰۰			۱۴۰۵		
روستای	شهری	جمع	روستای	شهری	جمع	روستای	شهری	جمع	روستای	شهری	جمع
۵۱۳۴۷۶	۷۲۱۳۴	۱۲۳۵۱۸	۵۱۷۵۳۷	۷۲۷۱۲	۱۲۵۵۰۸	۵۲۹۹۵۸	۷۴۴۵۸	۱۲۷۴۵۳	۶۳۴۵۱	۸۹۱۴۸	۱۵۲۶۰۰
۰	۰	۲	۰	۹	۸	۰	۰	۸	۷	۳	۰

ماخذ: طرح جامع مسکن استان اردبیل

۱-۲-۵- استان اصفهان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور نیز کاهش خواهد یافت و روند مهاجر پذیری گذشته استان به سمت مهاجرفرستی میل خواهد کرد. سطح جمعیتی این استان نیز به حدود ۵ تا ۵.۵ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعی، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود ۸۰ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان اصفهان جمعیت استان در سال ۱۳۹۵ به بیش از ۵ میلیون نفر خواهد رسید. جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به رقم ۵۸۰۰ و در سال ۱۴۰۵ به ۶۴۰۰ هزار نفر خواهد رسید.

جدول ۱-۱۰۸ پیش‌بینی جمعیت استان اصفهان - نفر

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۶۴۰۰۰۰۰	۵۸۰۰۰۰۰	5,171,263	4,894,857	جمع کل

ماخذ: طرح جامع مسکن استان اصفهان

۱-۲-۶- استان ایلام

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور نسبت به سهم کنونی افزایش خواهد یافت و سطح جمعیتی آن به مرز یک میلیون نفر نزدیک خواهد شد. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعی، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود ۷۵ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان ایلام جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۶۴۵ هزار نفر خواهد رسید.

جدول ۱-۱۰۹ پیش‌بینی جمعیت استان ایلام

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
683319	645986	610693	577329	جمع

ماخذ: طرح جامع مسکن استان ایلام

۱-۲-۷- استان بوشهر

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نسبت به سهم کنونی آن نیز به میزان زیادی افزایش داشته و استان به شدت مهاجر پذیر خواهد بود. سطح جمعیتی استان به حدود ۲.۵ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود ۸۵ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان بوشهر جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به بیش از ۱.۱ میلیون نفر خواهد رسید. که از این تعداد بیش از ۷۸۰ هزار نفر یعنی ۶۷ درصد از جمعیت استان در مناطق شهری خواهند بود.

جدول ۱- ۱۱۰ پیش‌بینی جمعیت استان بوشهر

مناطق	جمعیت			
	1405	1385	1375	1365
استان	1160750	۸۶۶۴۹۰	743675	602965
شهری	784635	۵۶۵۲۹۸	394489	306075
روستایی	376115	۳۰۱۱۹۲	332884	300413

ماخذ: طرح جامع مسکن استان بوشهر

۱-۲-۸- استان تهران

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از جمعیت کل کشور نیز با کاهش قابل توجهی علیرغم افزایش در میزان جمعیت مواجه خواهد بود. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت نسبت شهرنشینی در این استان نزدیک ۹۰ درصد خواهد رسید. در مطالعات طرح کالبدی البرز جنوبی نیز که توسط مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۸۵ به اتمام رسید جمعیت استان تهران در افق سال ۱۴۰۰ حدود ۱۶ میلیون نفر پیش‌بینی گردید که حدود ۹۰ درصد آن یعنی ۱۴.۵ میلیون نفر در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۱۱ پیش‌بینی جمعیت بر اساس طرح کالبدی البرز جنوبی بر اساس تقسیمات سیاسی

سال ۱۳۸۳ (هزار نفر)

۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
16212/2	15307/4	14148/4	استان تهران
14515/4	13723/3	12696/1	شهری
1696/8	1584/1	1452/3	روستایی

ماخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران مطالعات کالبدی البرز جنوبی

بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح جامع مسکن استان تهران جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به بیش از ۱۷.۷ میلیون نفر خواهد رسید. و در سال ۱۴۰۵ به ۱۸.۹ میلیون نفر خواهد رسید

جدول ۱-۱۱۲ پیش بینی جمعیت استان تهران

۱۴۰۵	1400	1395	1390	1385	
۱۸۹۰۰۰۰۰	17716800	16368800	14839700	13239063	استان تهران

ماخذ: طرح جامع مسکن استان تهران

۱-۲-۹- استان چهار محال و بختیاری

بر اساس پیش بینی های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان نسبت به کل جمعیت کشور تغییر چندانی نخواهد داشت و سطح جمعیت استان به بیش از یک میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از 60 درصد خواهد رسید. بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح جامع مسکن استان چهار محال و بختیاری جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به بیش از ۹۶۰ هزار نفر خواهد رسید.

جدول ۱-۱۳ پیش بینی جمعیت استان چهارمحال بختیاری

سال	1385	1400	۱۴۰۵
استان	857910	962008	۱۰۲۰۰۰

ماخذ: طرح جامع مسکن استان چهار محال بختیاری

۱-۲-۱۰- استان خراسان رضوی، شمالی و جنوبی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان نسبت به کل جمعیت کشور، اندکی افزایش خواهد داشت و سطح جمعیت آن به بیش از 9 میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از 70 درصد خواهد رسید. البته لازم به توضیح است که این پیش بینی براساس تقسیمات سیاسی سال ۱۳۷۵ انجام شده است و در نتیجه برآوردهای انجام شده شامل استانهای خراسان رضوی، خراسان شمالی و خراسان جنوبی است. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان خراسان رضوی جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۷ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۵.۱ میلیون نفر یعنی ۷۳ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱-۱۱۴ پیش بینی جمعیت استان خراسان رضوی

	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
استان خراسان رضوی	۶۰۱۴۷۱۲	۶۴۸۳۹۹۰	۶۹۹۵۱۴۶	۷۵۳۶۴۷۲
شهری	۴۲۱۲۵۷۸	۴۶۵۴۱۴۶	۵۱۳۴۸۶۶	۵۶۴۲۶۱۵
روستایی	۱۸۰۲۱۳۴	۱۸۲۹۸۴۴	۱۸۶۰۲۸۰	۱۸۹۳۹۵۷

ماخذ: طرح جامع مسکن استان خراسان رضوی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان خراسان شمالی جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۹۷۰ هزار نفر خواهد رسید که از این تعداد ۵۷۰ هزار نفر یعنی ۵۹ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۱۵ پیش بینی جمعیت استان خراسان شمالی

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
1041621	971977	911073	۸۵۷۹۰۱	استان خراسان شمالی
643088	568396	502379	444030	شهری
398532	403581	408694	413871	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان خراسان شمالی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان خراسان جنوبی جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۸۶۵ هزار نفر خواهد رسید که از این تعداد ۵۳۲ هزار نفر یعنی ۶۲ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۱۶ پیش بینی جمعیت استان خراسان جنوبی

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۹۵۹۹۱۹	۸۶۴۸۷۹	۷۸۸۰۶۹	۷۰۷۹۸۶	استان خراسان جنوبی
۶۰۸۲۸۱	۵۳۲۶۴۳	۴۶۲۲۶۱	۳۹۱۴۱۸	شهری
۳۵۱۲۳۸	۳۳۲۲۳۶	۳۲۵۸۰۸	۳۱۶۵۶۸	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان خراسان جنوبی

۱-۲-۱۱- استان خوزستان

سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور نیز افزایش نسبتاً قابل توجهی داشته و روند مهاجر پذیری گذشته آن در آینده نیز ادامه خواهد داشت. سطح جمعیتی استان به حدود ۶.۵ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به کمتر از ۸۰ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان خوزستان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۵.۶ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۳.۸ میلیون نفر یعنی ۶۷ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱-۱۱۷ پیش بینی جمعیت استان خوزستان

۱۴۰۵	۱۳۹۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	
5651973	5102613	4192598	3746772	استان
3809284	3423960	2829904	2342514	شهری
1842689	1678653	1362694	1404258	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان خوزستان

۱-۲-۱۲- استان زنجان

بر اساس پیش بینی های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور نیز با کاهش اندکی مواجه خواهد بود و سطح جمعیتی آن به حدود ۱.۳ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به کمتر از ۶۵ درصد خواهد رسید. در مطالعات طرح کالبدی البرز جنوبی نیز که توسط مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۸۵ به اتمام رسید. جمعیت استان زنجان در افق سال ۱۴۰۰ حدود ۱.۲ میلیون نفر پیش بینی گردید که حدود ۶۳ درصد آن یعنی ۷۶۶ هزار نفر در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱-۱۱۸ پیش بینی جمعیت بر اساس طرح کالبدی البرز جنوبی بر اساس تقسیمات سیاسی
سال ۱۳۸۳ (هزار نفر)

۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
1209/7	1148/7	1084/9	استان زنجان
766/3	708/4	644/1	شهری
443/4	440/3	440/8	روستایی

ماخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران مطالعات کالبدی البرز جنوبی

بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح جامع مسکن استان زنجان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۱.۲ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۸۵۴ هزار نفر یعنی ۷۱ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۱۹ پیش بینی جمعیت استان زنجان

۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵	
۱۰۱۱۱۸۲	۱۰۶۵۴۸۳	۱۱۲۸۲۸۸	۱۱۹۹۵۸۲	استان زنجان
۶۲۱۵۸۲	۶۹۰۸۶۸	۷۶۸۰۱۵	۸۵۳۹۳۵	شهری
۳۸۹۶۰۰	۳۷۴۶۱۵	۳۶۰۲۷۳	۳۴۵۶۴۷	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان زنجان

۱-۲-۱۳- استان سمنان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور نیز افزایش قابل ملاحظه‌ای داشته و روند مهاجر پذیری آن در آینده تشدید خواهد شد. سطح جمعیتی این استان به حدود ۱.۴ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از ۸۵ درصد خواهد رسید. در مطالعات طرح کالبدی البرز جنوبی نیز که توسط مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۸۵ به اتمام رسید جمعیت استان سمنان در افق سال ۱۴۰۰ حدود ۷۶۰ هزار نفر پیش بینی گردید که حدود ۸۵ درصد آن یعنی ۶۵۲ هزار نفر در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۲۰ پیش بینی جمعیت بر اساس طرح کالبدی البرز جنوبی بر اساس تقسیمات سیاسی
سال ۱۳۸۳ (هزار نفر)

۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
759/4	712/3	655/3	استان سمنان
651/6	598/7	533/2	شهری
107/8	113/6	122/1	روستایی

ماخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران مطالعات کالبدی البرز جنوبی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان سمنان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۸۳۲ هزار نفر خواهد رسید که از این تعداد ۷۰۷ هزار نفر یعنی ۸۵ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۲۱ پیش بینی جمعیت استان سمنان

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۸۳۱۸۶۵	۷۶۴۵۶۶	۶۹۹۶۰۳	۶۴۱۶۱۶	استان سمنان
707909	۶۲۸۷۵۹	۵۵۸۴۵۸	۴۹۶۰۱۸	شهری
123956	135807	141145	145598	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان سمنان

۱-۲-۱۴- استان سیستان و بلوچستان

بر اساس پیش بینی های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور با افزایش قابل توجهی مواجه خواهد بود و سطح جمعیتی آن بالغ بر 3 میلیون نفر خواهد شد. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود 65 درصد خواهد رسید. بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح جامع مسکن استان سیستان و بلوچستان جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۳۶ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱۰۹ میلیون نفر یعنی ۵۳ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود. بر اساس طرح جامع مسکن استان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به رقم ۳۹۴۶۶ هزار نفر خواهد رسید

جدول ۱- ۱۲۲ پیش بینی جمعیت استان سیستان و بلوچستان

۱۴۰۵			۱۴۰۰			۱۳۹۵			۱۳۹۰		
جمعیت روستایی	جمعیت شهری	کل جمعیت	جمعیت روستایی	جمعیت شهری	کل جمعیت	جمعیت روستایی	جمعیت شهری	کل جمعیت	جمعیت روستایی	جمعیت شهری	کل جمعیت
1841149	2105451	۳۹۴۶۶۰۰	1698334	1942135	3640469	۱۵۰۶۱۷۲	1642367	3148539	1206547	۱۳۹۶۳۶۳	2602910

ماخذ: طرح جامع مسکن استان سیستان و بلوچستان

۱-۲-۱۵- استان فارس

بر اساس پیش بینی های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور نسبت به سهم کنونی آن افزایش داشته و سطح جمعیتی آن به حدود 6 میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از

70 درصد خواهد رسید. بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح جامع مسکن استان فارس جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۵۶ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۳.۷ میلیون نفر یعنی ۶۶ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۲۳ پیش بینی جمعیت استان فارس

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
5645900	5280170	4941482	4627703	استان فارس
3738434	3431227	3149265	2890473	شهری
1907466	1848943	1792217	1737230	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان فارس

۱-۲-۱۶- استان قزوین

بر اساس پیش بینی های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نیز نسبت به سهم فعلی آن افزایش داشته و سطح جمعیتی آن به حدود ۱.۸ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از 70 درصد خواهد رسید. در مطالعات طرح کالبدی البرز جنوبی نیز که توسط مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۸۵ به اتمام رسید جمعیت استان قزوین در افق سال ۱۴۰۰ حدود ۱.۴ میلیون نفر پیش بینی گردید که حدود ۶۴ درصد آن یعنی ۸۹۸ هزار نفر در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۲۴ پیش بینی جمعیت بر اساس طرح کالبدی البرز جنوبی بر اساس تقسیمات سیاسی
سال ۱۳۸۳ (هزار نفر)

۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
1384/8	1314/8	1225/3	استان قزوین
897/9	841/4	774/6	شهری
486/9	473/4	450/7	روستایی

ماخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران مطالعات کالبدی البرز جنوبی

بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح جامع مسکن استان قزوین جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۱۶ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱۰۲ میلیون نفر یعنی ۷۷ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود. همچنین تعداد جمعیت این استان در سال ۱۴۰۵ به ۱۴۹۲ هزار نفر خواهد رسید

جدول ۱- ۱۲۵ پیش بینی جمعیت استان قزوین

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	مناطق
۱۴۹۲۰۰۰	1586476	1414895	1267368	استان قزوین
1151042	1223928	1052348	904820	شهری
340958	362547	362547	362547	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان قزوین

۱-۲-۱۷- استان قم

بر اساس پیش بینی های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم جمعیت استان از کل جمعیت کشور نیز افزایش خواهد یافت و سطح جمعیتی آن به حدود ۱.۵ میلیون نفر خواهد رسید با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود ۹۵ درصد خواهد رسید. در مطالعات طرح کالبدی البرز جنوبی نیز که توسط مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۸۵ به اتمام رسید جمعیت استان قم در افق سال ۱۴۰۰ حدود ۱.۵ میلیون نفر پیش بینی گردید که حدود ۹۷ درصد آن یعنی ۱.۴ میلیون نفر در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۲۶ پیش بینی جمعیت بر اساس طرح کالبدی البرز جنوبی بر اساس تقسیمات سیاسی
سال ۱۳۸۳ (هزار نفر)

۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
1491/8	1369/3	1230/2	استان قم
1458	1328/9	1182/9	شهری
33/8	40/4	47/3	روستایی

ماخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران مطالعات کالبدی البرز جنوبی

بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح جامع مسکن استان قم جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۱.۴۳ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱.۳۸ میلیون نفر یعنی ۹۶ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۲۷ پیش بینی جمعیت استان قم

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۱۴۳۹۰۰۰	۱۳۷۴۸۰۰	۱۲۸۲۲۰۰	۱۱۶۶۹۰۰	استان قم
۱۳۸۸۶۳۵	۱۳۲۱۱۸۲	۱۲۲۴۵۰۱	۱۱۰۶۲۲۱	شهری
۵۰۳۶۵	۵۳۶۱۷	۵۷۶۹۹	۶۰۶۷۸	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان قم

۱-۲-۱۸- استان کردستان

بر اساس پیش بینی های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از جمعیت کل کشور نیز تقریباً ثابت بوده و سطح جمعیتی آن به مرز ۲ میلیون نفر نزدیک خواهد شد. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از ۶۵ درصد خواهد رسید. در مطالعات طرح کالبدی منطقه ای جمعیت استان کردستان در افق سال ۱۴۰۰ حدود ۱.۹ میلیون نفر پیش بینی گردید که حدود ۵۰ درصد آن یعنی ۹۳۵ هزار نفر در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۲۸ پیش بینی جمعیت استان کردستان بر اساس طرح کالبدی منطقه ای

۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
1893471	1812363	1708514	استان کردستان

935251	904951	861511	شهری
958220	907412	847003	روستایی

ماخذ: طرح کالبدی منطقه ای

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان کردستان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۲ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱.۳ میلیون نفر یعنی ۶۶ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۲۹ پیش‌بینی جمعیت استان کردستان

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۲۰۴۷۹۵۷	۱۸۷۴۰۷۷	۱۷۲۶۲۹۰	۱۵۷۶۷۶۷	استان کردستان
۱۳۴۶۱۰۰	۱۲۱۰۹۲۹	۱۰۸۸۳۳۱	۹۶۷۴۵۸	نقاط شهری
۷۰۱۸۵۷	۶۶۳۱۴۸	۶۳۷۹۵۹	۶۰۹۳۰۹	نقاط روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان کردستان

۱-۲-۱۹- استان کرمان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور با افزایش مواجه خواهد بود و سطح جمعیتی آن به حدود ۳ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از ۷۰ درصد خواهد رسید. بر اساس طرح‌های فرادست انجام شده در سطح استان جمعیت استان کرمان در سال ۱۴۰۵ به ۳.۶ میلیون نفر خواهد رسید که سهم جمعیت شهری با ۲.۵ میلیون نفر حدود ۶۸ درصد خواهد بود.

جدول ۱- ۱۳۰ پیش‌بینی جمعیت استان کرمان با توجه به اسناد برنامه چهارم و چشم‌انداز بیست ساله استان

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	استان کرمان
۳۶۴۶۷۵۵	۳۵۸۲۱۹۳	۳۲۷۶۱۲۸	۲۹۹۳۶۲۸	کل جمعیت
۲۴۸۳۳۲۵	۲۳۲۸۴۲۵	۲۰۰۴۹۹۰	۱۷۶۹۲۳۵	جمعیت شهری
۱۱۶۳۴۳۰	۱۲۵۳۷۶۸	۱۲۷۱۱۳۸	۱۲۲۴۳۹۳	جمعیت روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان کرمان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان کرمان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۳٫۶ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۲٫۶ میلیون نفر یعنی ۷۲ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۳۱ پیش‌بینی جمعیت استان کرمان

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۳۶۴۶۷۵۵	۳۵۸۲۱۹۳	۳۲۷۶۱۲۸	۲۹۹۳۶۲۸	استان کرمان
۲۶۴۲۶۳۰	۲۳۲۸۴۲۵	۲۰۰۴۹۹۰	۱۷۶۹۲۳۵	شهری
۱۰۰۴۱۲۵	۱۲۵۳۷۶۸	۱۲۷۱۱۳۸	۱۲۲۴۳۹۳	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان کرمان

۱-۲-۲۰- استان کرمانشاه

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نیز افزایش داشته و روند مهاجرفرستی گذشته آن به سمت تعادل جمعیتی میل خواهد کرد. سطح جمعیتی استان به حدود ۲٫۵ تا ۳ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود ۷۵ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان کرمانشاه جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۲ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱٫۶ میلیون نفر یعنی ۷۸ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۳۲ پیش بینی جمعیت استان کرمانشاه

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
2020124	1974162	1929246	1885352	استان کرمانشاه
1585076	1491056	1402613	1319416	شهری
507192	531340	556637	583139	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان کرمانشاه

۱-۲-۲۱- استان کهگیلویه و بویر احمد

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نیز افزایش خواهد یافت و سطح جمعیتی آن بالغ بر یک میلیون نفر خواهد شد. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود 65 درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان کهگیلویه و بویر احمد جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۸۶۰ هزار نفر خواهد رسید که از این تعداد ۵۵۰ هزار نفر یعنی ۶۴ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۳۳ پیش بینی جمعیت استان کهگیلویه و بویر احمد

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
859372	796544	738309	684331	استان کهگیلویه و بویر احمد
548980	472866	407305	350834	شهری
353723	347597	341577	335662	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان کهگیلویه و بویر احمد

۱-۲-۲۲- استان گلستان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نسبت به سهم فعلی آن تغییر چندانی نخواهد داشت و سطح جمعیتی آن به حدود ۲ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از ۵۵ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان گلستان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۲.۱ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱.۲ میلیون نفر یعنی ۵۶ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱-۱۳۴ پیش‌بینی جمعیت استان گلستان

۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵	
1720516	1835590	1963850	2107066	استان گلستان
876552	968115	1071261	1187655	شهری
843964	867474	892589	919411	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان گلستان

۱-۲-۲۳- استان گیلان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نسبت به سهم کنونی آن کاهش خواهد داشت و سطح جمعیتی آن به ۲.۵ تا ۳ میلیون نفر خواهد رسید با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از ۷۰ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان گیلان جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۳ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱.۶ میلیون نفر یعنی ۵۶ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۳۵ پیش‌بینی جمعیت استان گیلان

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۳۲۴۱۰۰۰	۲۹۳۱۹۲۳	۲۷۸۰۴۹۰	۲۵۹۵۰۶۳	استان گیلان
1817454	۱۶۴۴۱۳۳	۱۵۵۷۵۲۶	۱۴۳۳۹۶۹	شهری
1423546	۱۲۸۷۷۹۰	۱۲۲۲۹۶۴	۱۱۶۱۰۹۴	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان گیلان

۱-۲-۲۴- استان لرستان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نسبت به سهم فعلی تقریباً ثابت خواهد ماند و روند مهاجر فرستی این استان به سمت تعادل جمعیتی میل خواهد کرد. سطح جمعیتی این استان به حدود 2 تا ۲.۵ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از 65 درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان لرستان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۲.۲ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱.۵ میلیون نفر یعنی ۶۵ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۳۶ پیش‌بینی جمعیت استان لرستان

۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵	
1847707	19894541	2134701	2284611	استان لرستان
1126247	1236472	1353880	1478703	شهری
721460	753069	780821	805908	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان لرستان

۱-۲-۲۵- استان مازندران

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نیز کاهش داشته و سطح جمعیتی آن به حدود ۳.۵ میلیون نفر خواهد رسید با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود 60 درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان مازندران جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۳.۳ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۲۰۲ میلیون نفر یعنی ۶۹ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود. این رقم در سال ۱۴۰۵ به ۳.۵ میلیون نفر افزایش خواهد یافت

جدول ۱- ۱۳۷ پیش‌بینی جمعیت استان مازندران

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۳۵۹۲۰۰۰	3323550	3173925	3032350	استان مازندران
2470250	2285635	2025103	1786407	شهری
1121750	1037915	1148823	1245943	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان مازندران

۱-۲-۲۶- استان مرکزی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نیز کاهش خواهد یافت و سطح جمعیتی آن به بیش از ۱.۵ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از 65 درصد خواهد رسید. در مطالعات طرح کالبدی البرز جنوبی نیز که توسط مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۸۵ به اتمام رسید جمعیت استان مرکزی در افق سال ۱۴۰۰ حدود ۱.۸ میلیون نفر پیش بینی گردید که حدود ۷۴ درصد آن یعنی ۱.۳ میلیون نفر در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۳۸ پیش‌بینی جمعیت بر اساس طرح کالبدی البرز جنوبی بر اساس تقسیمات سیاسی
سال ۱۳۸۳ (هزار نفر)

۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
1838/9	1743/9	1617/6	استان مرکزی
1354/3	1251/3	1122/1	شهری
484/6	492/6	495/5	روستایی

ماخذ: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران مطالعات کالبدی البرز جنوبی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان مرکزی جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۱.۸ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱.۴ میلیون نفر یعنی ۸۰ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود. جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به ۲ میلیون نفر خواهد رسید.

جدول ۱- ۱۳۹ پیش‌بینی جمعیت استان مرکزی (هزار نفر)

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۲۰۱۰	۱۸۰۳/۹	۱۶۳۱/۳	۱۵۳۷/۱	استان مرکزی
۱۶۱۸/۴	۱۴۵۴/۳	۱۲۵۱/۳	۱۱۲۲/۱	شهری
۳۸۱/۶	۳۴۹/۶	۳۸۰	۴۱۵	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان مرکزی

۱-۲-۲۷- استان هرمزگان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ استان از کل جمعیت کشور نیز نسبت به سهم فعلی آن افزایش قابل توجهی خواهد داشت. سطح جمعیتی این استان به حدود ۲.۵ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از ۷۵ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان هرمزگان جمعیت استان در سال ۱۴۰۵ به حدود ۲.۳ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱.۳ میلیون نفر یعنی ۵۸ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۴۰ پیش‌بینی جمعیت استان هرمزگان

۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵	
1611311	1835638	2067415	2324272	استان هرمزگان
798523	955822	1132152	1338692	شهری
812788	879816	935262	985579.94	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان هرمزگان

۱-۲-۲۸- استان همدان

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور تا حدی کاهش خواهد یافت و سطح جمعیتی آن به ۲ تا ۲.۵ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به بیش از ۶۰ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان همدان جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۲ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۱.۲ میلیون نفر یعنی ۶۲ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱- ۱۴۱ پیش‌بینی جمعیت استان همدان

۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	
۱۷۵۵۹۸۸	۱۸۵۹۴۹۶	۱۹۹۹۷۲۱	۲۳۲۴۰۰۰ استان همدان
۱۰۴۹۴۰۸	۱۱۳۴۰۳۳	۱۲۲۹۸۸۹	۱۴۲۹۳۳۰ شهری
۷۰۶۵۸۰	۷۲۵۴۶۴	۷۶۹۸۳۲	۸۹۴۶۷۰ روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان همدان

۱-۲-۲۹- استان یزد

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در مطالعات آمایش سرزمین در افق ۱۴۰۰ سهم استان از کل جمعیت کشور نسبت به سهم فعلی آن افزایش خواهد یافت و سطح جمعیتی آن به حدود ۱.۵ میلیون نفر خواهد رسید. با توجه به ترکیب مشاغل پیش‌بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود ۸۵ درصد خواهد رسید. بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح جامع مسکن استان یزد جمعیت استان در سال ۱۴۰۰ به حدود ۱.۲ و در سال ۱۴۰۵ به ۱.۳ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۸۰ درصد در مناطق شهری ساکن خواهند بود.

جدول ۱-۱۴۲ پیش‌بینی جمعیت استان یزد

۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۱۳۷۲۰۰۰	1235322	1161073	1078815	استان یزد
110۸۰۰۰	997572	928670	860182	شهری
264۰۰۰	237750	232403	218633	روستایی

ماخذ: طرح جامع مسکن استان یزد

در یک جمع‌بندی از نتایج پیش‌بینی‌ها می‌توان آنها را به صورت جدول زیر نشان داد. بر اساس ارقام موجود در این جدول کل جمعیت کشور در سال ۱۴۰۰ به ۸۹ و در سال ۱۴۰۵ به ۹۶ میلیون نفر افزایش خواهد یافت. در این ارتباط باید گفت که کلیه پیش‌بینی‌های جمعیتی از مرکز آمار گرفته تا سند چشم‌انداز تا طرح پایه آمایش سرزمین همگی جمعیت ایران در سال ۱۴۰۰ را در دامنه‌ای از ۷۹ تا ۸۳ میلیون نفر برآورد کرده‌اند به این ترتیب مشاهده می‌گردد که در نظر گرفتن پیش‌بینی‌های طرح‌های استانی ارقامی بسیار بالاتر از پیش‌بینی‌های ملی که مبتنی بر تحلیل‌های جمعیت‌شناختی است را نشان می‌دهد.

پیش‌بینی جمعیت کشور در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ نشان می‌دهد که جمعیت کشور به ترتیب در این دو سال ۸۹۰۲۳ و ۹۵۵۲۱ هزار نفر خواهد بود. در این دوره زمانی جمعیت کشور ۷.۸ درصد رشد خواهد کرد. استان تهران باز هم بیشترین سهم را دارد. در سال ۱۴۰۵ استان‌های اسلام، سمنان، کهگیلویه و بویراحمد و خراسان جنوبی کمتری جمعیت را در میان استان‌های کشور خواهند داشت. در سال ۱۴۰۵ استان‌های تهران، خراسان رضوی، اصفهان و خوزستان بیشترین جمعیت را در میان استان‌های کشور خواهند داشت.

جدول ۱- ۱۴۳ جمع‌بندی پیش‌بینی‌های جمعیتی طرح‌های مسکن استانی (هزار نفر)

استان	جمعیت ۱۴۰۰	جمعیت ۱۴۰۵
آذربایجان شرقی	۵۰۸۵	۵۴۶۵
آذربایجان غربی	۳۶۰۰	۳۸۹۲
اردبیل	۱۲۷۴	۱۵۲۶
اصفهان	۵۸۰۰	۶۴۰۰
ایلام	۶۴۵	۶۸۳
بوشهر	۸۶۶	۱۱۶۰
تهران	۱۷۷۰۰	۱۸۶۰۰
چهارمحال و بختیاری	۹۶۲	۱۰۲۰
خراسان جنوبی	۶۹۹۵	۹۵۹
خراسان رضوی	۹۷۱	۷۵۳۶
خراسان شمالی	۸۶۴	۱۰۴۱
خوزستان	۵۳۱۰	۵۶۵۱
زنجان	۱۱۲۸	۱۱۹۹
سمنان	۷۶۴	۸۳۱
سیستان و بلوچستان	۳۶۴۰	۳۹۴۶
فارس	۵۲۸۰	۵۶۴۵
قزوین	۱۳۸۴	۱۴۹۲
قم	۱۳۷۴	۱۴۳۹
کردستان	۱۸۷۴	۲۰۴۷
کرمان	۳۵۸۲	۳۶۴۶
کرمانشاه	۱۹۷۴	۲۰۲۰
کهگیلویه و بویراحمد	۷۹۶	۸۵۹
گلستان	۱۹۶۳	۲۱۰۷
گیلان	۲۹۳۱	۳۲۴۱
لرستان	۲۱۳۴	۲۲۸۴
مازندران	۳۳۲۳	۳۵۹۲
مرکزی	۱۸۰۳	۲۰۱۰
هرمزگان	۲۰۶۷	۲۳۱۲
همدان	۱۹۹۹	۲۳۲۴
یزد	۱۲۳۵	۱۳۷۲
کل کشور	۸۹۳۳۳	۹۶۲۹۹

۱-۳- جمع‌بندی

- نرخ رشد جمعیت کشور در دوره زمانی ۱۳۷۵-۱۳۸۵ در مقایسه با دوره زمانی ۱۳۶۵-۱۳۷۵ حدوداً ۰.۳۴ درصد کاهش یافته است.
- نرخ‌رشد سالانه جمعیت در مناطق شهری کشور در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ برابر با ۲.۷۴ درصد و در مناطق روستایی ۰.۴۴- درصد بوده است.
- نسبت جنسی جمعیت کشور در سال ۱۳۸۵ برابر با ۱۰۴ می‌باشد. به عبارت دیگر در مقابل هر ۱۰۰ نفر زن، ۱۰۴ نفر مرد وجود دارد. میانگین سنی جمعیت کشور از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ از ۲۴.۰۳ به ۲۷.۹۷ سال رسیده است.
- استان تهران در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ بیشترین جمعیت را در میان استان‌های کشور داشته است. به همین ترتیب این استان بیشترین سهم را هم از جمعیت کشور داشته است. همین‌طور استان تهران بیشترین تعداد خانوار را در دوره زمانی مذکور داشته است.
- از سوی دیگر، استان ایلام در خصوص هر سه شاخص مورد نظر، جمعیت، سهم جمعیت از کل کشور و تعداد خانوار در پایین‌ترین سطح قرار داشته است.
- از نظر نرخ رشد خانوار، استان سیستان و بلوچستان با نرخ رشد ۴.۸ درصد در سال بالاترین رتبه و خراسان جنوبی با نرخ رشد ۱.۷ درصد در سال پایین‌ترین رتبه را داشته است.
- در دوره زمانی مذکور نرخ رشد خانوار در ۱۲ استان کشور بالاتر از نرخ رشد خانوار در کشور بوده است که عبارتند از: سیستان و بلوچستان (۴.۸)، کرمان (۴.۶)، هرمزگان (۴.۵)، تهران (۴.۴)، قزوین (۴)، قم (۳.۹)، بوشهر (۳.۷)، یزد (۳.۷)، خراسان رضوی (۳.۷)، گلستان (۳.۵)، سمنان (۳.۳)، آذربایجان غربی (۳.۳).
- در دوره زمانی مذکور ۱۸ استان هم‌نرخ یا کمتر از نرخ رشد خانوار در سطح کشور داشته‌اند.
- در سال ۱۳۷۵ بیشترین جمعیت مربوط به استان تهران بوده و پس از آن استان‌های خراسان رضوی، اصفهان، فارس، خوزستان و آذربایجان شرقی قرار دارند.
- در سال ۱۳۸۵ استان‌های تهران، خراسان رضوی و کرمان بیشترین را جمعیت داشته‌اند.

فصل دوم: شناخت خصوصیات کمی و کیفی وضعیت مسکن استانهای کشور

۲-۱- تحلیل تحولات شاخص‌های مسکن در سطح استانی کشور و برآورد ضرائب نابرابری منطقه ای

۲-۱-۱- تحولات شاخص‌های مسکن بر اساس پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور در دوره ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۸

۲-۱-۱-۱- مقدمه

همانطوریکه گفته شد، در این فصل سعی خواهد شد که فعل و انفعالات بازار مسکن از نظر متغیرهای مختلف مورد سنجش قرار گیرد. به طور معمول برای این کار از شاخصهای مختلفی همچون پروانه‌های ساختمانی، تعداد واحد مسکونی در پروانه ها، موجودی مسکن، عمر بنا و ... استفاده می گردد. با توجه به اینکه مشروح تعاریف و مفاهیم مربوط به این شاخص ها، در جزوه دستورالعمل طرح های استانی و همچنین مطالعات طرح جامع ملی آمده از بازگویی مجدد آن خودداری می گردد. بررسی روند ویژگیهای پروانه های مسکونی صادره در نقاط شهری استانهای مختلف کشور در سالهای مختلف نشان دهنده تمایل سرمایه‌گذاران برای ساخت واحدهای مسکونی با ویژگیهای متفاوت در آن استان است. به این ترتیب بررسی روند پروانه های مسکونی صادره در استانهای مختلف کشور از جنبه های مختلف نظیر تعداد پروانه، تعداد طبقات مندرج در پروانه، مساحت زمین و زیربنای مندرج در پروانه های مسکونی و نوع مصالح به این امکان را می دهد تا علاوه بر تحلیل رونق و رکود بخش مسکن در استانهای مختلف، الگوهای ساخت را نیز در این استانها مورد تجزیه و تحلیل قرار دهیم. البته باید در نظر داشت که پروانه های ساختمانی الزاماً رونق و رکود را نشان نمی دهند بلکه می توان تغییرات آن را به عنوان ارزیابی ذهنی فعالان بازار از رونق و رکود در نظر گرفت. در این بخش سعی شده است تا تصویری از بخش مسکن استانهای کشور بر اساس اطلاعات مندرج در پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری این استانها در فاصله سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۸ ارائه گردد.

۲-۱-۱-۲- بررسی روند تعداد پروانه های مسکونی صادره در مناطق شهری کشور

بررسی تعداد پروانه های مسکونی صادره در مناطق شهری کشور نشان میدهد که در فاصله سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ به غیر از سال ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳ در سایر سالها روند صعودی وجود داشته است. تعداد پروانه های صادره در مناطق شهری کشور از ۱۳۵ هزار در سال ۱۳۸۰ به ۲۱۹ هزار پروانه در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است. در سال ۱۳۸۳ تعداد پروانه های صادره برای احداث ساختمان مسکونی در کل کشور ۱۲۷ هزار پروانه گزارش شده است که نسبت به رقم ۱۴۸ هزار سال ۱۳۸۲ بیش از ۱۴ درصد کاهش یافته است. در سال ۱۳۸۷ با آغاز دوران رکود در بخش مسکن شاهد کاهش تعداد پروانه های صادره در مناطق شهری کشور بوده ایم. به طوری که در سال ۱۳۸۷ حدود ۱۸ درصد و در سال ۱۳۸۸ نزدیک به ۹ درصد از تعداد پروانه های صادره در مناطق شهری کشور کاسته شده است. با مقایسه آمار

پروانه های صادره در فاصله سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۸ به این نکته پی می بریم که رکود ساخت و ساز در سالهای ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ به مراتب شدید تر رکود مسکن در فاصله سالهای ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳ به لحاظ شاخص صدور پروانه های ساختمان مسکونی است.

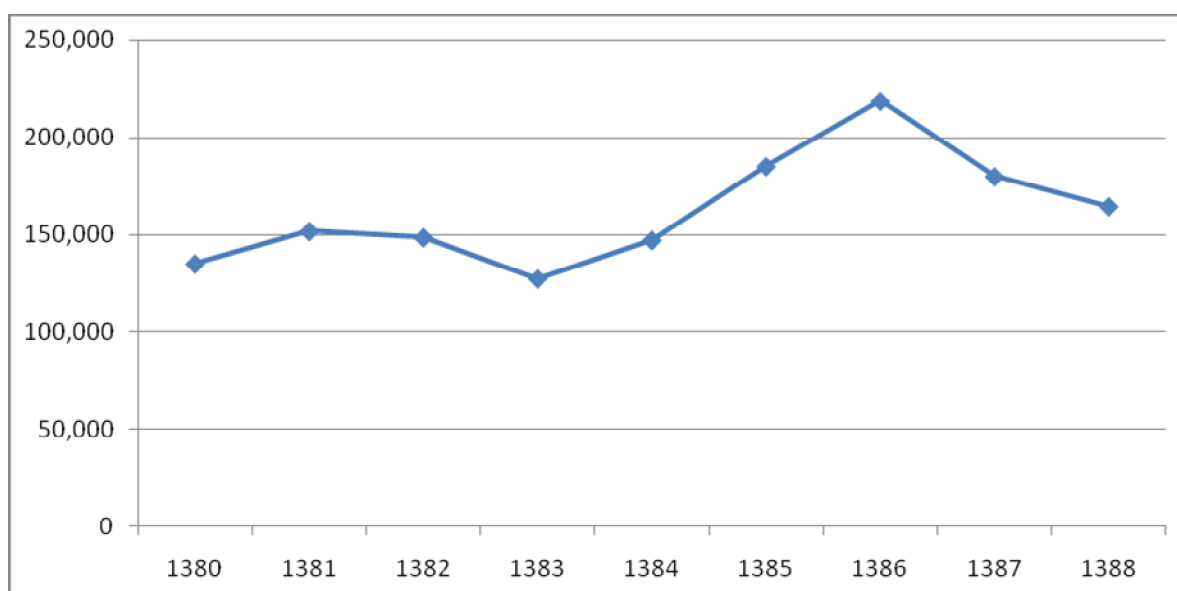
جدول ۲-۱۴۳ تعداد پروانه های صادره برای احداث ساختمان مسکونی در مناطق شهری کشور

سال	تعداد	درصد رشد
1380	۱۳۵۰۳۹	-
1381	۱۵۱۵۸۹	12.26%
1382	۱۴۸۴۰۵	-2.10%
1383	۱۲۷۴۳۶	-14.13%
1384	۱۴۷۰۳۳	15.38%
1385	۱۸۵۱۴۶	25.92%
1386	۲۱۸۹۶۶	18.27%
۱۳۸۷	۱۷۹۹۳۲	-۱۷.۸۳٪
۱۳۸۸	۱۶۴۳۸۹	-۸.۶۴٪

ماخذ: مرکز آمار ایران

به این ترتیب دو دوره رکود در طول ۸ سال حاکم بوده است.

نمودار ۲-۳ تعداد پروانه های صادره در مناطق شهری کشور



ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۱-۱-۳- بررسی روند تعداد واحدهای مسکونی مندرج در پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور

تعداد واحدهای مسکونی مندرج در پروانه های صادره در مناطق شهری کشور از ۴۳۴ هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۸۰ به ۷۲۲ هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است. در سال ۱۳۸۳ تعداد واحدهای مسکونی مندرج در پروانه های صادره در کل کشور ۴۱۱ هزار واحد مسکونی گزارش شده است که نسبت به رقم مشابه سال ۱۳۸۲ نزدیک به ۱۵ درصد کاهش یافته است. در سال ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ بار دیگر شاهد رکود تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره هستیم. پس از رشد بیش از ۴۰ درصدی در تعداد واحدهای مسکونی در سال ۱۳۸۶ در فاصله سالهای ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ به طور متوسط در هر سال ۵ درصد از تعداد واحدهای مسکونی پروانه ها کاسته شده است که نشان دهنده رکود بخش مسکن در این سالها است.

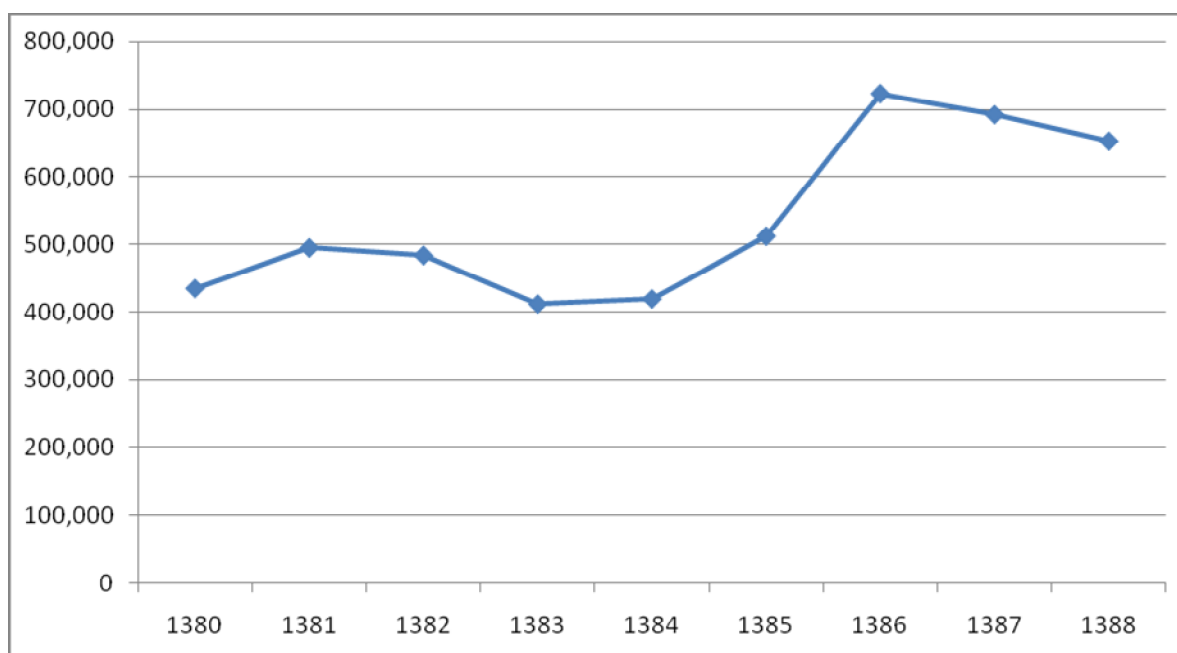
اما برای بررسی دقیق تر رونق و رکود و میزان نیاز جامعه به مسکن می بایستی از شاخص تعداد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره استفاده کرد. بررسی این شاخص نیز نشان از آن دارد که در سالهای ۸۲ و ۸۳ و همچنین سالهای ۸۷ و ۸۸ را می بایستی به عنوان سال های رکود تلقی کرد.

جدول ۲-۱۴۴ تعداد واحدهای مسکونی مندرج در پروانه های صادره در مناطق شهری کشور

سال	تعداد	درصد رشد
1380	۴۳۴۹۳۰	-
1381	۴۹۴۷۰۶	13.74%
1382	۴۸۳۶۷۸	-2.23%
1383	۴۱۱۶۵۴	-14.89%
1384	۴۱۹۱۹۸	1.83%
1385	۵۱۱۷۷۴	22.08%
1386	۷۲۲۸۵۲	41.24%
۱۳۸۷	۶۹۱۹۳۸	-۴.۲۸%
۱۳۸۸	۶۵۲۲۶۲	-۵.۷۳%

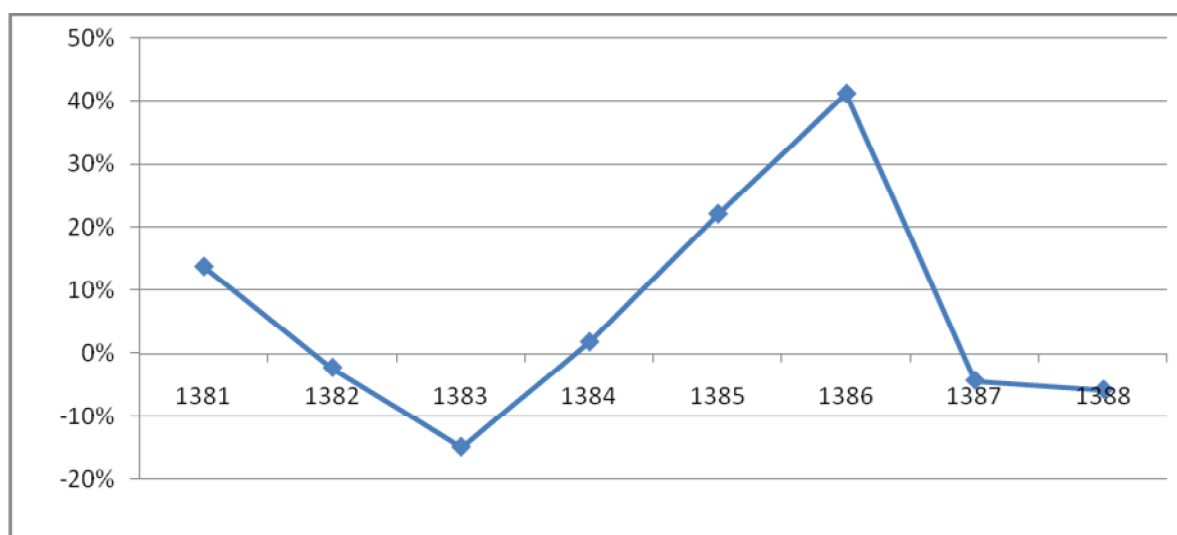
ماخذ: مرکز آمار ایران

نمودار ۲-۴ تعداد واحدهای مسکونی مندرج در پروانه های ساختمانی مناطق شهری کشور



ماخذ: مرکز آمار ایران

نمودار ۲-۵ درصد رشد تعداد واحدهای مسکونی مندرج در پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور



ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۱-۱-۴- بررسی روند تعداد پروانه های ساختمانی صادره بر اساس تعداد طبقات در مناطق شهری کشور

بررسی تعداد پروانه های صادره در مناطق شهری کشور بر اساس تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی نشان میدهد که سهم ساختمانهای یک طبقه بیش از دیگر انواع ساختمانهای است. البته سهم این ساختمانهای در دوره مورد بررسی روندی نزولی طی کرده است. پس از ساختمانهای یک طبقه ساختمانهای دو طبقه دارای بیشترین سهم در پروانه های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان مسکونی هستند. سهم این ساختمانهای نیز در دوره مورد بررسی روندی نزولی طی کرده است. در مجموع در سال ۱۳۸۴ حدود ۷۰ درصد از پروانه های صادره متعلق به ساختمانهای یک طبقه و دو طبقه بوده است که این رقم در سال ۱۳۸۷ به ۵۷ درصد رسیده است. البته در سال ۱۳۸۸ بار دیگر شاهد افزایش سهم این نوع از ساختمانهای در مناطق شهری کشور بوده ایم به نحوی که سهم ساختمانهای یک و دو طبقه از کل پروانه های صادره به حدود ۶۳ درصد رسیده است. نکته قابل توجه رشد نسبتاً زیاد ساختمانهای ۵ طبقه به بالا در دوره مورد بررسی است. به طوریکه سهم این ساختمانهای از ۹ درصد در سال ۱۳۸۴ به بیش از ۱۷ درصد در سال ۱۳۸۷ رسیده است. این نکته نیز قابل توجه است که در فاصله سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ سهم ساختمانهای پنج طبقه به بالا از ساختمانهای چهار طبقه و بیشتر است. با توجه به افزایش قیمت زمین در مناطق شهری کشور و به منظور استفاده بهتر از زمین و افزایش بهره وری آن لزوم بلند مرتبه سازی و استفاده از ارتفاع در ساختمانهای مسکونی کاملاً مشهود است. روند صدور پروانه های ساختمانی نیز موید همین مطلب است.

تغییرات پروانه ها بر اساس تعداد طبقات می تواند نمایی از میزان صرفه جویی در زمین و یا به عبارت دیگر تراکم ساختمانی به شمار آید. در کنار آن این شاخص می تواند نمایی غیر مستقیم از تحول مقیاس تولید توسط سازندگان نیز به حساب آید.

جدول ۲-۱۴۵ تعداد پروانه های ساختمانی صادره بر اساس تعداد طبقات در مناطق شهری کشور

سال	جمع	۱ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	۵ طبقه و بیش تر
1384	۱۶۷۶۸۹	۶۶۰۳۴	۴۹۸۶۰	۲۴۸۱۹	۱۱۹۵۱	۱۵۰۲۵
1385	۲۱۱۸۱۳	۸۸۳۸۶	۶۰۴۵۴	۲۸۵۳۶	۱۳۸۸۴	۲۰۵۵۳
1386	۲۴۶۸۲۳	۸۲۳۷۹	۶۵۹۴۹	۳۷۹۳۵	۲۱۶۳۴	۳۸۹۲۶
۱۳۸۷	۲۰۳۵۷۹	۶۲۹۰۹	۵۲۴۹۲	۳۲۹۸۷	۲۰۰۱۸	۳۵۱۷۳
۱۳۸۸	۱۸۴۸۸۳	۶۲۷۸۹	۵۲۹۴۷	۳۰۸۶۰	۱۵۵۸۸	۲۲۶۹۹

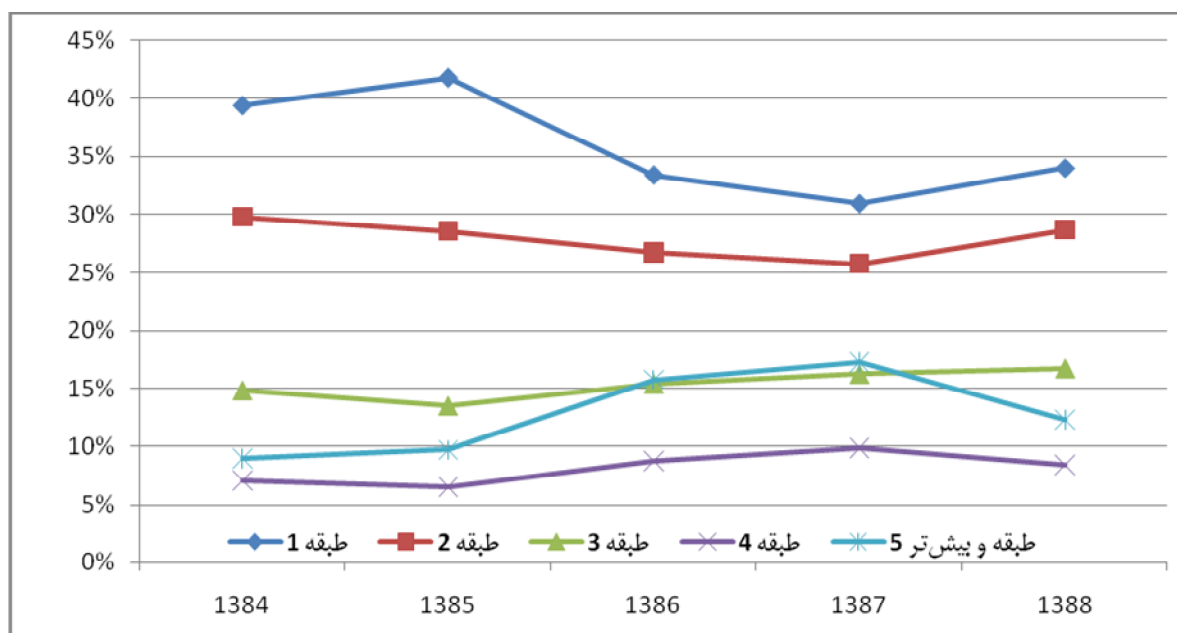
ماخذ: مرکز آمار ایران

جدول ۲- ۱۴۶ سهم پروانه های ساختمانی صادره بر اساس تعداد طبقات در مناطق شهری کشور

سال	جمع	۱ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	۵ طبقه و بیش تر
1384	۱۰۰٪	39%	30%	15%	7%	9%
1385	۱۰۰٪	42%	29%	13%	7%	10%
1386	۱۰۰٪	33%	27%	15%	9%	16%
۱۳۸۷	۱۰۰٪	31%	26%	16%	10%	17%
۱۳۸۸	۱۰۰٪	34%	29%	17%	8%	12%

ماخذ: مرکز آمار ایران

نمودار ۲- ۶ سهم تعداد پروانه های ساختمانی مسکونی مناطق شهری کشور بر اساس تعداد طبقات



ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۱-۱-۵- بررسی روند تعداد پروانه های ساختمانی صادره بر اساس مصالح ساختمانی در مناطق شهری کشور

تحولات الگوی ساخت و نوع استفاده از مصالح ساختمانی به خودی خود از یک طرف نشانگر تغییرات در فن آوری ساخت و از طرف دیگر نمایانگر تغییرات در تقاضای مصالح ساختمانی از طرف این بخش است. همچنین تغییرات این شاخص می تواند بیان از ضرورتهای مقاوم سازی و تدوین سیاست های مرتبط با آن را نشان دهد.

بررسی تعداد پروانه های صادره در مناطق شهری کشور بر اساس نوع مصالح به کار رفته نشان میدهد که مجموع سهم ساختمانهای دارای اسکلت فلزی و بتون آرمه در دوره مورد بررسی در مناطق شهری کشور افزایش یافته است. به این ترتیب و بر اساس تعریف مرکز آمار ایران سهم ساختمانهای بادوام، از پروانه های ساختمانی در این دوره افزایش یافته است. روند نزولی سهم ساختمانهای اسکلت فلزی و روند صعودی سهم ساختمانهای دارای اسکلت بتونی به نوعی بیانگر تغییر روش ساخت و ترجیح سازندگان را نشان می دهد. پس از ساختمانهای با دوام ، سهم پروانه های ساختمانی با مصالح آجر و آهن بیشترین سهم را در بین مصالح کم دوام و بی دوام به خود اختصاص داده است. در سال ۱۳۸۸ حدود ۲۵ درصد از کل پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور از این نوع بوده اند.

جدول ۲- ۱۴۷ تعداد پروانه های ساختمانهای مسکونی صادره بر اساس نوع مصالح در مناطق شهری کشور

سایر	بتون آرمه	فلزی	بلوک سیمانی	آجر و چوب	آجر و آهن	جمع	
۷۱۵	۵۹۰۹۸	۷۳۱۳۴	۴۱۰۳	۷۳۸	۴۷۳۵۸	۱۸۵۱۴۶	1385
۶۴۲	۸۳۶۸۹	۷۸۳۹۷	۴۸۵۶	۸۶۰	۵۰۵۲۲	۲۱۸۹۶۶	1386
۱۵۱	۷۲۴۴۰	۶۲۳۵۱	۲۶۷۹	۴۲۲	۴۱۸۸۹	۱۷۹۹۳۲	۱۳۸۷
۲۴۶	۶۵۵۳۷	۵۴۸۹۹	۲۷۸۵	۲۷۵	۴۰۶۴۷	۱۶۴۳۸۹	۱۳۸۸

ماخذ: مرکز آمار ایران

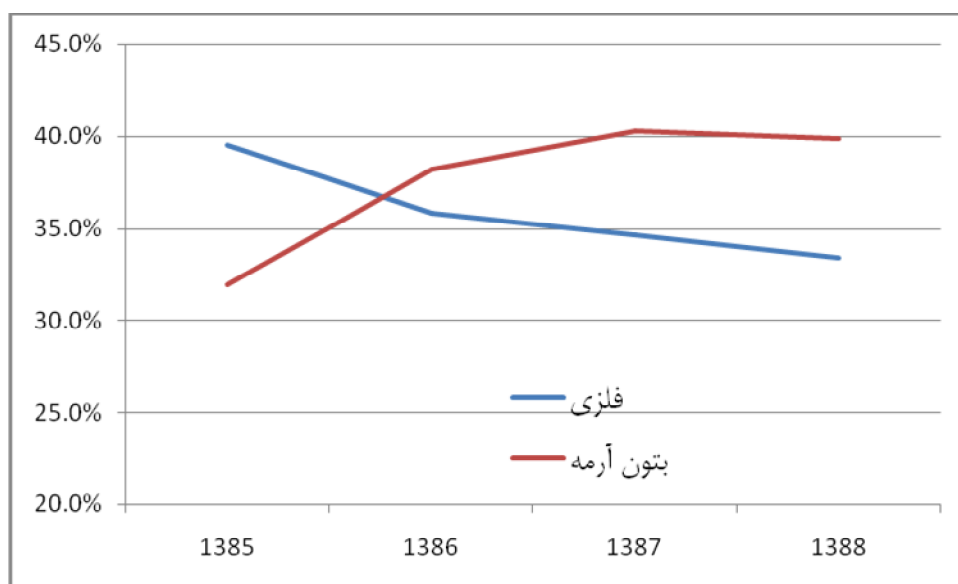
جدول ۲- ۱۴۸ سهم پروانه های ساختمانهای مسکونی صادره بر اساس نوع مصالح در مناطق شهری کشور

سایر	بتون آرمه	فلزی	بلوک سیمانی	آجر و چوب	آجر و آهن	جمع	
0.4%	31.9%	39.5%	2.2%	0.4%	25.6%	100.0%	1385
0.3%	38.2%	35.8%	2.2%	0.4%	23.1%	100.0%	1386
0.1%	40.3%	34.7%	1.5%	0.2%	23.3%	100.0%	۱۳۸۷

0.1%	39.9%	33.4%	1.7%	0.2%	24.7%	100.0%	۱۳۸۸
------	-------	-------	------	------	-------	--------	------

ماخذ: مرکز آمار ایران

نمودار ۲-۷ سهم تعداد پروانه های ساختمانهای مسکونی مناطق شهری کشور بر اساس نوع مصالح



ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۱-۲- تحولات شاخصهای مسکن در استانهای کشور بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

۲-۱-۲-۱- مقدمه

در این گزارش آمار گردآوری شده از سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ ارائه می گردد. این آمار شامل تعداد و درصد واحدهای مسکونی بر اساس نوع اسکلت و مصالح به کار رفته در آن، تعداد اتاق، مساحت زیربنا و سال اتمام بنا به تفکیک استان و به تفکیک مناطق شهری و روستایی است. در آمار ارائه شده در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، سعی شده است تا حد امکان بازسازی آمار بر اساس تقسیمات سیاسی سال ۱۳۸۵ انجام پذیرد تا در گزارش های آتی امکان مقایسه بین دو سرشماری فراهم آید.

۲-۱-۲-۲- بررسی تعداد واحدهای مسکونی

تعداد واحدهای مسکونی کشور از ۱۰.۷ میلیون واحد در سال ۱۳۷۵ به ۱۵.۸ میلیون واحد مسکونی افزایش یافته است که به این ترتیب به طور متوسط سالیانه ۳.۹۵ درصد رشد یافته است. تعداد واحدهای مسکونی موجود در مناطق شهری کشور از ۶.۹ میلیون واحد در سال ۱۳۷۵ به ۱۱.۴ میلیون واحد افزایش یافته که میزان رشد متوسط سالیانه ۵.۱۶ درصد داشته است. در مناطق روستایی تعداد واحدهای مسکونی سال ۱۳۷۵ معادل ۳.۸ میلیون واحد بوده است که این رقم در سال ۱۳۸۵ به ۴.۴ میلیون واحد افزایش یافته و به طور متوسط رشدی معادل ۱.۳۹ درصد داشته است. البته ذکر این نکته ضروری است که تبدیل بسیاری از روستاها به شهر در دوره مورد بررسی بخشی از افزایش رشد تعداد واحد مسکونی در مناطق شهری را به خود اختصاص داده است. به منظور بررسی دقیق تر در سهم ساخت و ساز در مناطق شهری و همچنین تفکیک تاثیر ساخت و ساز از تغییر روستاها به شهر در برآورد رشد ساخت و ساز نیاز به بازسازی جمعیت شهری و روستایی است که از موضوع این گزارش خارج است.

جدول ۲-۱۴۹ تحولات موجودی مسکن کشور در دوره ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

متوسط رشد سالیانه دوره ۷۵-۸۵	موجودی مسکن ۱۳۸۵	موجودی مسکن ۱۳۷۵	
۵.۱۶	۱۱۴۳۱۸۸۰	۶۹۱۳۷۳۰	مناطق شهری
۱.۳۹	۴۴۲۸۰۴۶	۳۸۵۶۳۸۲	مناطق روستایی
۳.۹۵	۱۵۸۵۹۹۲۶	۱۰۷۷۰۱۱۲	کل

ماخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

در جدول زیر موجودی مسکن استانهای کشور در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ و همچنین متوسط رشد تعداد واحد مسکونی موجود در این استانها در دهه مورد بررسی ارائه شده است. همانطور که مشخص است بیشترین رشد تعداد واحدهای مسکونی متعلق به استان تهران با ۵.۳۳ درصد و پس از آن استان سیستان و بلوچستان با ۵.۰۶ درصد بوده است. کمترین متوسط رشد تعداد واحدهای مسکونی نیز متعلق به استان همدان با ۲.۳۷ درصد و استان زنجان با ۲.۵۷ درصد بوده است.

جدول ۲- ۱۵۰ تحولات موجودی مسکن استانهای کشور در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

موجودی مسکن ۱۳۷۵	موجودی مسکن ۱۳۸۵	متوسط رشد سالیانه دوره ۷۵-۸۵
۱۰۷۷۰۱۱۲	۱۵۸۵۹۹۲۶	۳.۹۵%
۲۴۵۸۹۹	۳۴۴۹۹۷	۳.۴۴%
۴۴۷۰۸۸	۶۱۶۵۹۳	۳.۲۷%
۵۱۹۴۶۸	۷۴۰۰۸۹	۳.۶۰%
۵۹۹۲۵۶	۷۹۲۳۴۳	۲.۸۳%
۴۱۰۸۷۴	۵۷۸۰۷۷	۳.۴۷%
۲۸۳۶۷۰	۳۸۹۴۷۵	۳.۲۲%
۵۴۴۶۳۱	۷۵۴۴۴۳	۳.۳۱%
۶۳۶۶۹۴	۸۸۸۸۶۵	۳.۳۹%
۳۴۸۱۴۵	۵۱۷۶۵۲	۴.۰۵%
۸۷۶۴۹۷	۱۲۹۶۳۳۱	۳.۹۹%
۷۷۳۱۳۷	۱۱۱۸۹۱۱	۳.۷۷%
۲۲۶۷۱۸	۳۷۱۳۱۵	۵.۰۶%
۲۲۵۹۴۹	۳۰۹۳۵۸	۳.۱۹%
۲۹۲۳۲۷	۳۶۹۴۷۲	۲.۳۷%
۱۱۸۳۴۱	۱۶۷۵۸۸	۳.۵۴%
۲۳۳۱۰۰	۳۲۲۷۰۷	۳.۳۱%
۷۰۲۷۶	۹۹۱۵۸	۳.۵۰%
۸۱۴۲۶	۱۱۵۲۶۵	۳.۵۴%
۱۱۶۲۰۹	۱۷۲۰۰۲	۴.۰۰%
۱۵۶۲۳۵	۲۰۱۴۲۹	۲.۵۷%
۱۰۰۸۹۴	۱۴۶۱۹۱	۳.۷۸%
۱۵۸۲۰۱	۲۵۱۱۳۱	۴.۷۳%
۱۶۷۸۹۰	۲۶۶۲۰۵	۴.۷۲%

5.33%	۳۶۰۵۰۸۹	2145355	استان تهران
3.09%	۲۵۳۹۱۲	187261	استان اردبیل
4.67%	۲۵۲۹۲۵	160288	استان قم
4.43%	۲۶۹۸۶۵	174881	استان قزوین
3.65%	۳۳۵۵۸۳	234428	استان گلستان
2.98%	۱۶۹۳۷۴	126295	استان خراسان شمالی
2.82%	۱۴۳۵۸۱	108679	استان خراسان جنوبی

ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۱-۲-۱- تحولات تعداد واحدهای مسکونی کشور بر اساس تعداد اتاق

بررسی تعداد واحدهای مسکونی موجود در کشور بر حسب تعداد اتاق نشان می دهد که سهم عمده واحدهای مسکونی موجود در کشور دارای سه و چهار اتاق می باشند. در سال ۱۳۷۵ در مجموع نزدیک به ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی موجود در کشور دارای سه و چهار اتاق بودند. این رقم در سال ۱۳۸۵ به ۵۵.۸ درصد رسیده است. سهم واحدهای مسکونی ۲ اتاقه در سال ۱۳۷۵ معادل ۱۶.۷ درصد بوده است که در سال ۱۳۸۵ به بیش از ۲۰ درصد افزایش یافته است. برعکس سهم واحدهای مسکونی ۵ اتاقه از ۱۶.۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۱.۱ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. به عبارت دیگر گرایش ساخت و ساز در کشور به سمت ساخت واحدهای مسکونی با تعداد اتاق کمتر در دهه مورد بررسی بوده است و گرایش غالب ساخت واحدهای مسکونی درارای سه و چهار اتاق بوده است. در مورد واحدهای مسکونی دارای ۶ اتاق و بیشتر نیز این مسئله کاملاً مشهود است به طوریکه سهم این واحدهای مسکونی از ۱۲.۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۷ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است.

بررسی تعداد واحدهای مسکونی موجود در مناطق شهری کشور بر حسب تعداد اتاق نشان می دهد که سهم عمده واحدهای مسکونی موجود در مناطق شهری کشور دارای سه و چهار اتاق می باشند. در سال ۱۳۷۵ در مجموع نزدیک به ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی موجود در مناطق شهری کشور دارای سه و چهار اتاق بودند. این رقم در سال ۱۳۸۵ به ۵۶.۴ درصد رسیده است. سهم واحدهای مسکونی ۲ اتاقه در سال ۱۳۷۵ معادل ۱۳.۷ درصد بوده است که در سال ۱۳۸۵ به بیش از ۲۰ درصد افزایش یافته است. برعکس سهم واحدهای مسکونی ۵ اتاقه از ۱۸.۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۱.۴ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. به عبارت دیگر گرایش ساخت و ساز در مناطق شهری کشور به سمت ساخت واحدهای مسکونی با تعداد اتاق کمتر در دهه مورد بررسی بوده است و گرایش غالب ساخت واحدهای مسکونی درارای سه و چهار اتاق بوده است. در مورد واحدهای مسکونی دارای ۶ اتاق و بیشتر نیز این مسئله کاملاً مشهود است به طوریکه سهم این واحدهای مسکونی از ۱۴.۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۷.۳ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است.

بررسی تعداد واحدهای مسکونی موجود در مناطق روستایی کشور بر حسب تعداد اتاق نشان می دهد که سهم عمده واحدهای مسکونی موجود در کشور دارای سه و چهار اتاق می باشند. در سال ۱۳۷۵ در مجموع ۴۸.۹ درصد از واحدهای مسکونی موجود در مناطق روستایی کشور دارای سه و چهار اتاق بودند. بیشترین سهم واحدهای مسکونی در این مناطق متعلق به واحدهای مسکونی سه اتاقه با بیش از ۲۷ درصد بوده است. در سال ۱۳۸۵ سهم واحدهای مسکونی سه و چهار اتاقه به ۵۴.۴ درصد رسیده است. سهم واحدهای مسکونی ۲ اتاقه در سال ۱۳۷۵ معادل ۲۲.۱ درصد بوده است که در سال ۱۳۸۵ بدون تغییر بوده است. برعکس سهم واحدهای مسکونی ۵ اتاقه از ۱۲.۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۰.۶ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. به عبارت دیگر گرایش ساخت و ساز در مناطق روستایی کشور به سمت ساخت واحدهای مسکونی با تعداد اتاق کمتر در دهه مورد بررسی بوده است و گرایش غالب ساخت واحدهای مسکونی دارای سه و چهار اتاق بوده است. در مورد واحدهای مسکونی دارای ۶ اتاق و بیشتر نیز این مسئله کاملاً مشهود است به طوریکه سهم این واحدهای مسکونی از ۸.۹ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۶.۲ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است.

۲-۱-۲-۲- تحولات موجودی مسکن کشور بر اساس نوع مصالح

بررسی تعداد واحدهای مسکونی موجود در کشور بر اساس نوع مصالح نشان می دهد که بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای مصالح از نوع آجر و آهن و یا سنگ و آهن هستند که در گروه ساختمانهای نیمه با دوام طبقه بندی میشوند. اگرچه سهم این واحدها در کل کشور از ۴۵.۲ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۷.۱۷ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است ولی کماکان بیشترین سهم را در بین دیگر انواع مصالح و اسکلت به خود اختصاص داده است. در بین ساختمانهای بادوام که دارای اسکلت فلزی و یا بتون آرمه هستند سهم ساختمانهای فلزی از ۱۰.۶ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۲۵.۷ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است و سهم ساختمانهای دارای بتون آرمه نیز از ۴ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۲ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. در مجموع سهم واحدهای مسکونی بادوام در کشور از ۱۴.۶ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۷.۸ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است که نشان دهنده افزایش سطح دوام و ایمنی واحدهای مسکونی در کشور است. سهم ساختمانهای دارای مصالح بی دوام و اظهار نشده نیز از بیش از ۴۰ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۲۵ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. این گروه از واحدهای مسکونی شامل واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح آجر و چوب یا سنگ و چوب، بلوک سیمانی، تمام آجر یا سنگ و آجر، تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل و سایر می باشند.

بررسی تعداد واحدهای مسکونی موجود در مناطق شهری کشور بر اساس نوع مصالح نشان می دهد که بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای مصالح از نوع آجر و آهن و یا سنگ و آهن هستند که در گروه ساختمانهای نیمه با دوام طبقه بندی میشوند. اگرچه سهم این واحدها در مناطق شهری کشور از ۵۵.۶ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۹.۱۸ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است ولی کماکان بیشترین سهم را در بین دیگر انواع مصالح و اسکلت به خود اختصاص داده

است. در بین ساختمانهای بادوام که دارای اسکلت فلزی و یا بتون آرمه هستند سهم واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی از ۱۵.۷ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۳.۱۵ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است و سهم ساختمانهای دارای بتون آرمه نیز از ۵.۴ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۴.۴۹ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. در مجموع سهم واحدهای مسکونی بادوام در مناطق شهری کشور از ۲۱.۱ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۴۷.۶ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است که نشان‌دهنده افزایش سطح دوام و ایمنی واحدهای مسکونی در مناطق شهری کشور است. سهم ساختمانهای دارای مصالح بی دوام و اظهار نشده نیز از بیش از ۲۳.۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۳.۲ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. این گروه از واحدهای مسکونی شامل واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح آجر و چوب یا سنگ و چوب، بلوک سیمانی، تمام آجر یا سنگ و آجر، تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل و سایر می باشند.

بررسی تعداد واحدهای مسکونی موجود در مناطق روستایی کشور بر اساس نوع مصالح نشان می دهد که بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای مصالح از نوع آجر و آهن و یا سنگ و آهن هستند که در گروه ساختمانهای نیمه با دوام طبقه بندی میشوند. سهم این واحدها در مناطق روستایی کشور از ۲۶ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۲ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است و کماکان بیشترین سهم را در بین دیگر انواع مصالح و اسکلت به خود اختصاص داده است. در بین ساختمانهای بادوام که دارای اسکلت فلزی و یا بتون آرمه هستند. سهم واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی از ۱.۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۶.۶ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است و سهم ساختمانهای دارای بتون آرمه نیز از ۱.۴ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۵.۷ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. در مجموع سهم واحدهای مسکونی بادوام در مناطق روستایی کشور از ۲.۷ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۲.۳ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است که نشان‌دهنده افزایش سطح دوام و ایمنی واحدهای مسکونی در مناطق روستایی کشور است. سهم ساختمانهای دارای مصالح بی دوام و اظهار نشده نیز از بیش از ۷۱.۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۵۵.۸ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. این گروه از واحدهای مسکونی شامل واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح آجر و چوب یا سنگ و چوب، بلوک سیمانی، تمام آجر یا سنگ و آجر، تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل و سایر می باشند.

۲-۱-۲-۳- موجودی مسکن بر اساس مساحت زیربنا

بررسی واحدهای مسکونی کشور در سال ۱۳۸۵ بر اساس مساحت زیربنا نشان می دهد که بیشترین سهم مربوط به واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر مربع است. این گروه از واحدهای مسکونی ۲۳.۶ درصد از کل واحدهای مسکونی کشور در سال ۱۳۸۵ را تشکیل میدهند. پس از این گروه از واحدهای مسکونی سهم بیشتر متعلق به واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای ۸۱ تا ۱۰۰ متر مربع است. این گروه نزدیک به ۲۰ درصد از واحدهای مسکونی کشور در سال ۱۳۸۵ را تشکیل داده اند. واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای بین ۵۱ تا ۷۵ متر مربع نیز در رده سوم قرار می گیرند.

بررسی واحدهای مسکونی مناطق شهری کشور در سال ۱۳۸۵ بر اساس مساحت زیربنا نشان می دهد که بیشترین سهم مربوط به واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر مربع است. این گروه از واحدهای مسکونی ۲۵.۳ درصد از کل واحدهای مسکونی مناطق شهری کشور در سال ۱۳۸۵ را تشکیل می دهند. پس از این گروه از واحدهای مسکونی سهم بیشتر متعلق به واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای ۸۱ تا ۱۰۰ متر مربع است. این گروه نزدیک به ۲۰ درصد از واحدهای مسکونی مناطق شهری کشور در سال ۱۳۸۵ را تشکیل داده اند. واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای بین ۵۱ تا ۷۵ متر مربع نیز در رده سوم قرار می گیرند.

بررسی واحدهای مسکونی مناطق روستایی کشور در سال ۱۳۸۵ بر اساس مساحت زیربنا نشان می دهد که بیشترین سهم مربوط به واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای بین ۵۱ تا ۷۵ متر مربع است. این گروه از واحدهای مسکونی ۲۰ درصد از کل واحدهای مسکونی مناطق روستایی کشور در سال ۱۳۸۵ را تشکیل می دهند. پس از این گروه از واحدهای مسکونی سهم بیشتر متعلق به واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای ۸۱ تا ۱۰۰ متر مربع است. این گروه نزدیک به ۲۰ درصد از واحدهای مسکونی مناطق روستایی کشور در سال ۱۳۸۵ را تشکیل داده اند. واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر مربع نیز در رده سوم قرار می گیرند.

جدول ۲- ۱۵۱ توزیع واحدهای مسکونی کشور بر اساس مساحت زیربنا در سال ۱۳۸۵

	۵۰ مترمربع و کمتر	۵۱ تا ۷۵ مترمربع	۷۶ تا ۸۰ مترمربع	۸۱ تا ۱۰۰ مترمربع	۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع	۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع	۲۰۱ تا ۳۰۰ مترمربع	۳۰۱ تا ۵۰۰ مترمربع	بیشتر
مناطق شهری	۱۱.۰۷٪	۱۸.۹۸٪	۸.۱۸٪	۱۹.۶۵٪	۲۵.۳۴٪	۱۰.۵۶٪	۴.۸۳٪	۱.۱۸٪	۰.۲۱٪
مناطق روستایی	۱۸.۷۴٪	۱۹.۹۹٪	۱۲.۵۶٪	۱۹.۳۱٪	۱۹.۱۷٪	۶.۷۴٪	۲.۶۰٪	۰.۷۰٪	۰.۲۰٪
کل کشور	۱۳.۲۱٪	۱۹.۲۶٪	۹.۴۰٪	۱۹.۵۵٪	۲۳.۶۲٪	۹.۴۹٪	۴.۲۱٪	۱.۰۴٪	۰.۲۱٪

ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۱-۲-۴- موجودی مسکن بر اساس سال اتمام بنا

در مجموع بررسی این آمار نشان می دهد که متوسط مساحت واحد مسکونی مناطق شهری ۱۰۵ متر و متوسط مساحت زیربنای مسکونی در مناطق روستایی ۹۱ متر است.

نیاز به نوسازی مسکن را می توان به عنوان یکی از پایه های اساسی برنامه ریزی تلقی نمود. بدین منظور لازم است که حجم نیاز به نوسازی مشخص گردد. یکی از پایه های آماری که می تواند نشانگر این مسئله باشد، قدمت واحدهای مسکونی است.

بررسی موجودی مسکن بر اساس سال اتمام بنا نشان می دهد که در سال ۱۳۸۵، نزدیک به ۱۱ درصد از واحدهای مسکونی شهری، ۱۴ درصد از واحدهای مسکونی روستایی دارای قدمتی بیش از ۳۰ سال بوده اند. از طرف دیگر ۱۸ درصد از واحدهای مسکونی کشور در سال ۱۳۸۵، دارای قدمتی بیش از ۲۰ سال بوده اند. در مجموع همه این ارقام نشان می دهند که در ۱۰ سال آتی بیش از ۳۰ درصد واحدهای مسکونی دارای قدمتی بیش از ۳۰ سال خواهند بود که تعداد آنها بالغ بر ۴.۷ میلیون واحد مسکونی است. این تعداد واحد مسکونی نیازمند تخریب و نوسازی در ده سال آینده هستند. از طرف دیگر در صورتی که واحدهای مسکونی دارای قدمت بیش از ۲۰ سال را نیز به عنوان واحدهای مسکونی فرسوده و نیازمند تخریب و نوسازی قلمداد کنیم. تعداد واحدهای مسکونی فرسوده در ۱۰ سال آینده نزدیک به ۸.۹ میلیون واحد مسکونی بالغ می گردد. در مناطق شهری و روستایی نیز ترکیب واحدهای مسکونی بر اساس سال ساخت تقریباً مشابه با کل کشور است.

جدول ۲-۱۵۲ سهم واحدهای مسکونی کشور براساس سال اتمام بنا

ظهارنشده	بعد از سال ۱۳۷۵	سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۴	سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۴	قبل از سال ۱۳۵۵	اظهارنشده
مناطق شهری	۴۴.۰۱٪	26.15%	18.31%	10.65%	0.87%
مناطق روستایی	۴۱.۳۷٪	26.49%	17.86%	13.75%	0.53%
کل کشور	۴۳.۲۷٪	26.24%	18.19%	11.52%	0.78%

ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۱-۳- برآورد ضریب نابرابری منطقه ای

در این قسمت شاخص شکاف درون منطقه ای در سطح کشور بر حسب مقیاس استان برای شاخص خانوار در واحد مسکونی محاسبه شده است. روشهای متفاوتی برای برآورد شکاف درون منطقه ای وجود دارد. از جمله این روشها عبارتند از: شاخص ویلیامسون، ضریب تغییرات و شاخص شانون. روش انتخابی برای استخراج شکاف درون منطقه ای در این گزارش شاخص ویلیامسون است. این شاخص برای دو سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ محاسبه شده و تغییرات آن در این دوره به صورت درصد بیان می شود.

روش کار به این صورت بوده است که ابتدا شاخص خانوار در واحد مسکونی برای هر یک از استانهای کشور محاسبه شده و با استفاده از رابطه ذیل شاخص ویلیامسون برای سال مورد نظر بدست آمده است:

$$WI = 1/\bar{y} [\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2 A_i / A]^{1/2}$$

در رابطه فوق: A_i جمعیت استان i ، A جمعیت کل کشور، y_i شاخص توسعه استان (در اینجا خانوار در واحد مسکونی)، $\bar{y}$ میانگین شاخص برای همه استانها و n تعداد استانها است.

این شاخص در واقع نوعی ضریب تغییرات است که دارای یک ضریب وزنی نیز هست. ضریب تغییرات خود یک شاخص بدون بعد است که از تقسیم انحراف معیار بر میانگین بدست می آید. این شاخص چون بدون بعد است امکان مقایسه را بدست می دهد. بنابراین می توان شکاف بین استانهای کشور را از نظر این شاخص در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ با هم مقایسه کرد. اگر شاخص در طول این دوره افزایش یافته باشد، شکاف بین مناطق از نظر آن شاخص توسعه بیشتر شده است و برعکس.

در جدول زیر خانوار، تعداد واحد مسکونی و شاخص خانوار در واحد مسکونی استانهای کشور ارائه شده است.

جدول ۲- ۱۵۳ خانوار، تعداد واحد مسکونی و شاخص خانوار در واحد مسکونی استانهای کشور

استان / شاخص	خانوار ۱۳۷۵	خانوار ۱۳۸۵	واحد مسکونی ۱۳۷۵	واحد مسکونی ۱۳۸۵	خانوار در واحد مسکونی ۱۳۷۵	خانوار در واحد مسکونی ۱۳۸۵
آذربایجان شرقی	۶۹۵۳۸۱	۹۱۱۹۳۰	599256	۷۹۲۳۴۳	۱.۱۶	۱.۱۵
آذربایجان غربی	۴۷۰۶۳۳	۶۵۵۹۶۱	410874	۵۷۸۰۷۷	۱.۱۵	۱.۱۳
اردبیل	۲۱۳۷۶۶	۲۸۱۹۰۱	187261	۲۵۳۹۱۲	۱.۱۴	۱.۱۱
اصفهان	۸۸۸۹۸۳	۱۲۳۴۷۶۳	773137	۱۱۱۸۹۱۱	۱.۱۵	۱.۰۹
ایلام	۸۲۳۷۳	۱۱۱۵۶۰	70276	۹۹۱۵۸	۱.۱۷	۱.۱۳

۱.۱۱	۱.۱۴	۱۷۲۰۰۲	116209	۱۹۰۱۵۰	۱۳۲۲۶۸	بوشهر
۱.۰۳	۱.۱۳	۳۶۰۵۰۸۹	2145355	۳۷۳۰۳۹۶	۲۴۲۴۳۶۵	تهران
۱.۱۶	۱.۲۱	۱۶۷۵۸۸	118341	۱۹۴۵۹۴	۱۴۳۲۶۰	چهارمحال وبختیاری
۰.۹۹	۱.۱۰	۱۴۳۵۸۱	108679	۱۴۲۳۹۴	۱۱۹۷۰۶	خراسان جنوبی
۱.۱۱	۱.۱۴	۱۲۹۶۳۳۱	876497	۱۴۴۵۱۱۶	۱۰۰۱۶۲۲	خراسان رضوی
۱.۱۸	۱.۱۸	۱۶۹۳۷۴	126295	۱۹۹۸۵۰	۱۴۹۵۰۳	خراسان شمالی
۱.۱۵	۱.۱۸	۷۵۴۴۴۳	544631	۸۶۶۹۱۴	۶۴۴۷۰۹	خوزستان
۱.۱۷	۱.۱۳	۲۰۱۴۲۹	156235	۲۳۶۱۱۷	۱۷۶۶۴۹	زنجان
۱.۰۹	۱.۱۴	۱۴۶۱۹۱	100894	۱۶۰۰۶۲	۱۱۴۹۰۹	سمنان
۱.۲۷	۱.۲۹	۳۷۱۳۱۵	226718	۴۷۰۰۶۴	۲۹۱۸۵۵	سیستان و بلوچستان
۱.۱۵	۱.۱۹	۸۸۸۸۶۵	636694	۱۰۲۲۷۴۶	۷۵۵۲۲۹	فارس
۱.۰۹	۱.۱۳	۲۶۹۸۶۵	174881	۲۹۴۵۳۹	۱۹۸۱۱۴	قزوین
۱.۰۴	۱.۱۱	۲۵۲۹۲۵	160288	۲۶۲۴۷۷	۱۷۷۶۵۵	قم
۱.۰۹	۱.۱۴	۳۰۹۳۵۸	225949	۳۳۷۶۸۸	۲۵۶۵۳۶	کردستان
۱.۱۹	۱.۱۳	۵۱۷۶۵۲	348145	۶۱۵۹۳۶	۳۹۴۱۷۹	کرمان
۱.۱۴	۱.۲۲	۳۸۹۴۷۵	283670	۴۴۵۸۶۳	۳۴۷۰۰۷	کرمانشاه
۱.۱۰	۱.۱۴	۱۱۵۲۶۵	81426	۱۲۶۵۱۴	۹۳۰۸۴	کهگیلویه و بویراحمد
۱.۱۳	۱.۱۵	۳۳۵۵۸۳	234428	۳۸۰۲۴۴	۲۶۸۸۴۹	گلستان
۱.۰۹	۱.۱۵	۶۱۶۵۹۳	447088	۶۶۹۶۹۵	۵۱۲۴۲۶	گیلان
۱.۱۹	۱.۲۳	۳۲۲۷۰۷	233100	۳۸۴۰۹۹	۲۸۶۹۹۹	لرستان
۱.۰۶	۱.۱۰	۷۴۰۰۸۹	519468	۷۸۳۷۳۷	۵۶۹۱۸۲	مازندران
۱.۰۶	۱.۱۱	۳۴۴۹۹۷	245899	۳۶۴۵۶۴	۲۷۲۰۶۴	مرکزی
۱.۱۴	۱.۱۶	۲۶۶۲۰۵	167890	۳۰۴۵۱۳	۱۹۵۳۲۹	هرمزگان
۱.۱۶	۱.۱۷	۳۶۹۴۷۲	292327	۴۲۸۲۸۹	۳۴۲۱۷۵	همدان
۱.۰۳	۱.۱۳	۲۵۱۱۳۱	158201	۲۵۹۰۹۵	۱۷۹۴۲۵	یزد
۱.۱۰	۱.۱۵	15859926	10770112	17501771	12398235	کل

ماخذ: مرکز آمار ایران

با این تفاسیر در جدول زیر می توان مقادیر بدست آمده شاخص ویلیامسون را برای شاخص خانوار در واحد مسکونی در سطح کشور در دو سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مشاهده کرد.

جدول ۲- ۱۵۴ شاخص ویلیامسون برای شاخص خانوار در واحد مسکونی در سطح کشور و درصد تغییرات آن

سال	۱۳۷۵	۱۳۸۵	درصد تغییر
شاخص ویلیامسون	۰.۰۳۳	۰.۰۵۲	۶۹

همانطور که مشاهده می شود، مقدار این شاخص در این دوره ۰.۰۲۱ افزایش یافته که ۶۹ درصد رشد را نشان می دهد. پس می توان نتیجه گرفت که از نظر شاخص خانوار در واحد مسکونی شکاف بین استانهای کشور افزایش یافته است.

۲-۲- پهنه‌بندی استانهای کشور از نظر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن

۲-۲-۱- توزیع فضایی تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور

توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای احداث ساختمانهای مسکونی در میان استان‌های مختلف کشور حاکی از روند سرمایه‌گذاری در آنها است و البته نشان‌دهنده جذابیت یا عدم جذابیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن برای بخش خصوصی است. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای احداث ساختمانهای مسکونی در میان استان‌های مختلف کشور نشان می‌دهد که:

استان تهران طی سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ به جز سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ همیشه بیشترین تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای احداث ساختمانهای مسکونی را به خود اختصاص داده است. بازار بزرگ مسکن در استان تهران جذابیت این استان را برای سرمایه‌گذاران افزایش داده است. با توجه به سهم جمعیتی استان تهران بالا بودن سهم پروانه‌های ساختمانی در آن عادی است.

پس از استان تهران استانهای اصفهان، خراسان، فارس، کرمان و خوزستان بیشترین تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان مسکونی را به خود اختصاص داده‌اند.

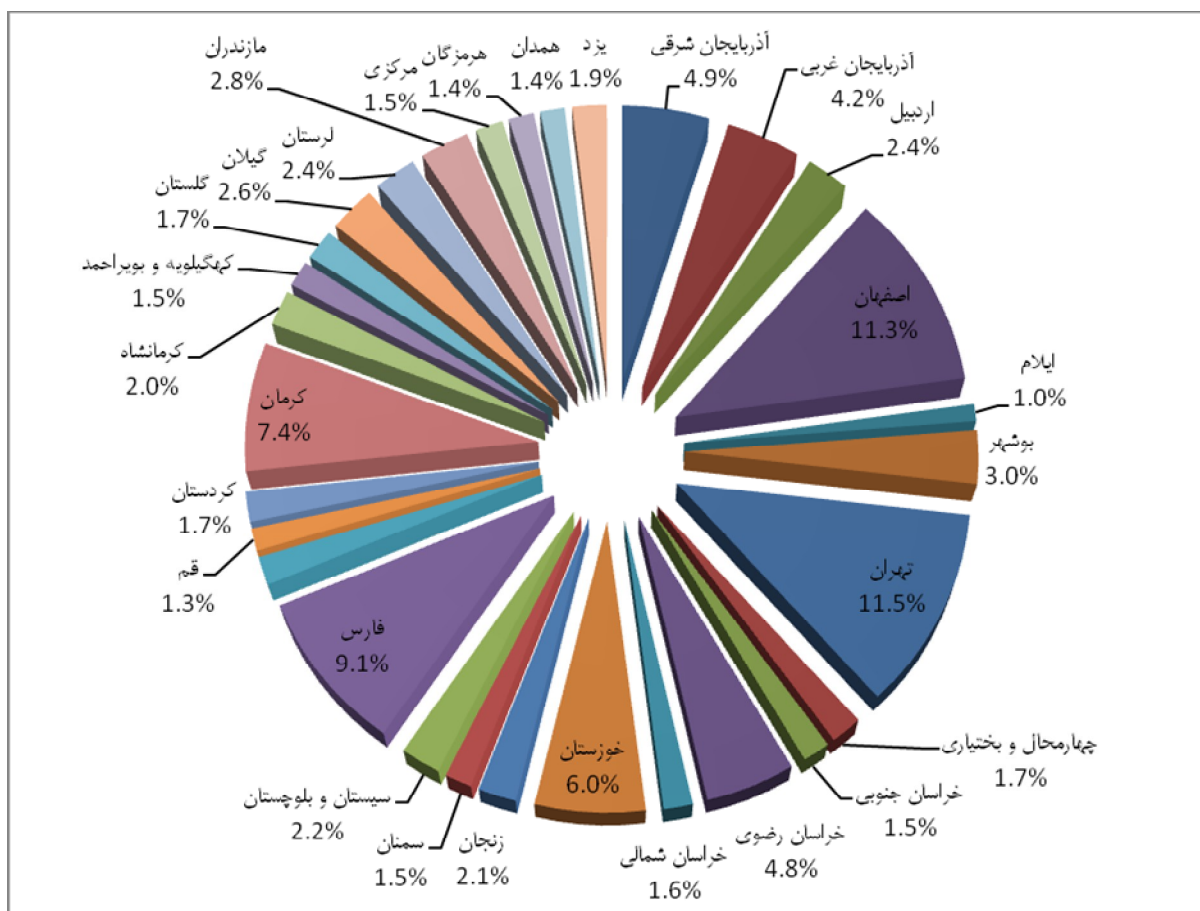
در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ استان کرمان بیشترین تعداد پروانه‌های صادره برای احداث ساختمان مسکونی را به خود اختصاص داد. در سالهای ۱۳۸۷ نیز این استان در بین ۵ استان اول از این حیث قرار داده است. به نظر میرسد بازسازی بیم پس از زلزله دلیل اصلی افزایش سهم پروانه‌های ساختمانی استان کرمان باشد.

استان اصفهان نیز در اکثر سالهای مورد بررسی رتبه دوم را پس از استان تهران از حیث تعداد پروانه‌های صادره برای احداث ساختمان مسکونی به خود اختصاص داده است.

استان فارس در اکثر سالهای مورد بررسی پس از استان تهران و اصفهان در رتبه سوم از حیث تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان مسکونی قرار گرفته است.

در بین استانهای کشور، استانهای ایلام، خراسان جنوبی و هرمزگان کمترین سهم را از حیث تعداد پروانه‌های ساختمانی برای احداث ساختمان مسکونی به خود اختصاص دادند.

نمودار ۲- ۸ سهم استانیهای مختلف کشور از تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان مسکونی در کل مناطق شهری سال ۱۳۸۸



ماخذ: مرکز آمار ایران

جدول ۲- ۱۵۵ رتبه بندی توزیع تعداد پروانه های ساختمانی برای احداث ساختمان مسکونی در مناطق شهری استانیهای مختلف ۱۳۸۴-۱۳۸۸

سال	رتبه	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸
۱	کرمان	کرمان	تهران	تهران	تهران	تهران
۲	اصفهان	تهران	اصفهان	اصفهان	اصفهان	اصفهان
۳	تهران	اصفهان	اصفهان	فارس	فارس	فارس

۴	فارس	فارس	خوزستان	کرمان	کرمان
۵	خراسان رضوی	خوزستان	خراسان رضوی	خوزستان	خوزستان
۶	خوزستان	خراسان رضوی	کرمان	آذربایجان شرقی	خراسان رضوی
۷	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	خراسان رضوی	آذربایجان شرقی
۸	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی
۹	بوشهر	لرستان	بوشهر	مازندران	بوشهر
۱۰	مازندران	بوشهر	لرستان	گیلان	گیلان
۱۱	گیلان	یزد	مازندران	بوشهر	مازندران
۱۲	قزوین	گیلان	گیلان	یزد	لرستان
۱۳	یزد	مازندران	اردبیل	اردبیل	اردبیل
۱۴	کرمانشاه	زنجان	کرمانشاه	لرستان	سیستان و بلوچستان
۱۵	اردبیل	قزوین	سیستان و بلوچستان	کرمانشاه	زنجان
۱۶	زنجان	سیستان و بلوچستان	یزد	زنجان	کرمانشاه
۱۷	قم	همدان	زنجان	سیستان و بلوچستان	یزد
۱۸	لرستان	اردبیل	قم	کردستان	کردستان
۱۹	کردستان	قم	همدان	خراسان شمالی	چهارمحال و بختیاری
۲۰	گلستان	کرمانشاه	خراسان شمالی	گلستان	گلستان
۲۱	سیستان و بلوچستان	کهگیلویه و بویراحمد	مرکزی	کهگیلویه و بویراحمد	قزوین
۲۲	کهگیلویه و بویراحمد	چهارمحال و بختیاری	قزوین	مرکزی	خراسان شمالی
۲۳	همدان	گلستان	کردستان	همدان	مرکزی
۲۴	چهارمحال و بختیاری	هرمزگان	گلستان	هرمزگان	کهگیلویه و بویراحمد

۲۵	خراسان شمالی	خراسان شمالی	کهگیلویه و بویراحمد	چهارمحال و بختیاری	سمنان
۲۶	هرمزگان	ایلام	چهارمحال و بختیاری	قزوین	خراسان جنوبی
۲۷	مرکزی	خراسان جنوبی	هرمزگان	قم	هرمزگان
۲۸	ایلام	کردستان	سمنان	سمنان	همدان
۲۹	سمنان	مرکزی	خراسان جنوبی	خراسان جنوبی	قم
30	خراسان جنوبی	سمنان	ایلام	ایلام	ایلام

ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۲-۲- توزیع فضایی تعداد واحدهای مسکونی بر اساس پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور

توزیع تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره در میان استان های مختلف کشور حاکی از روند سرمایه گذاری در آنها است و البته نشان دهنده جذابیت یا عدم جذابیت سرمایه گذاری در بخش مسکن برای بخش خصوصی است. بررسی توزیع واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره در میان استان های مختلف کشور نشان می دهد که:

استان تهران طی سال های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ بیشترین تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره را به خود اختصاص داده است.

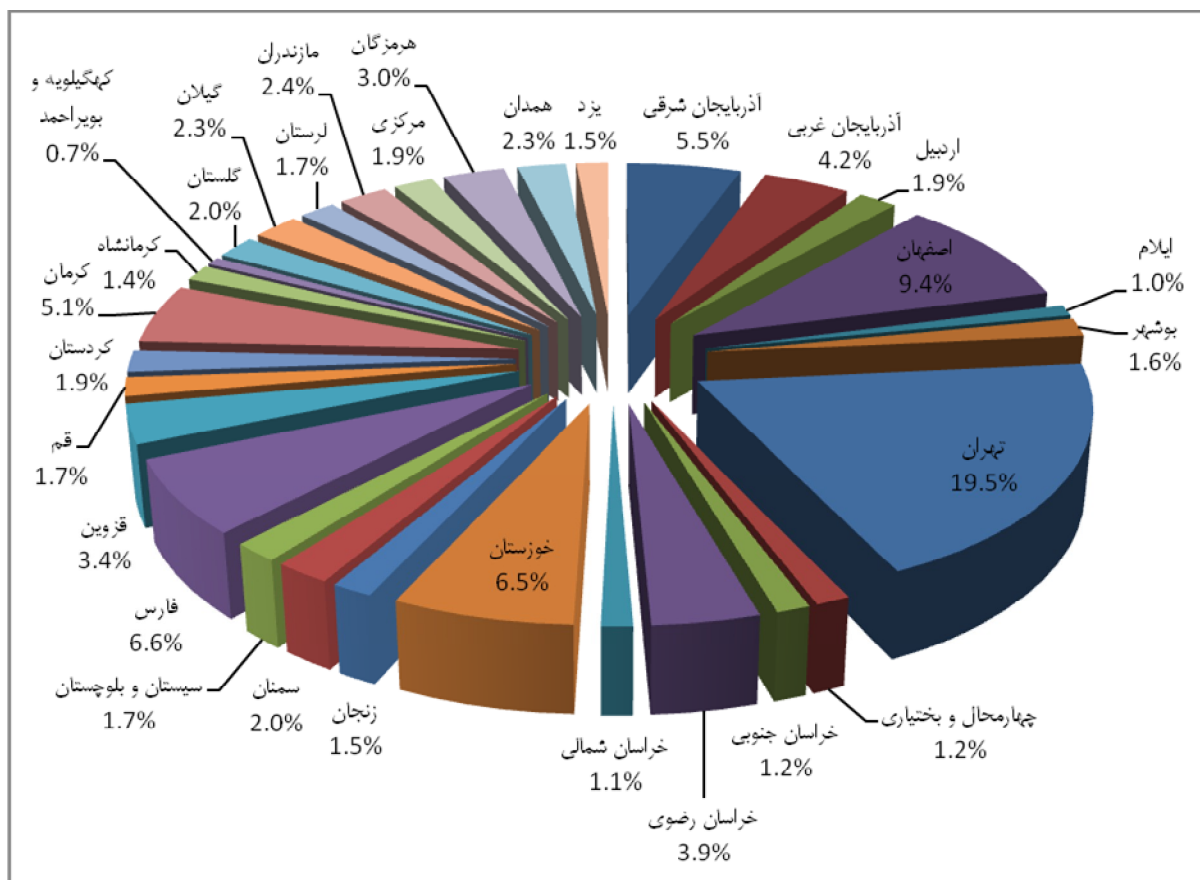
پس از استان تهران استانهای اصفهان، کرمان و خوزستان و فارس بیشترین تعداد واحدهای مسکونی بر اساس پروانه های ساختمانی صادره را به خود اختصاص داده اند.

در سالهای ۱۳۸۵ استان کرمان بیشترین تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های صادره را پس از استان تهران به خود اختصاص داد که بازسازی شهر بم می تواند دلیل این مسئله باشد.

استان اصفهان نیز در تمام سالهای مورد بررسی به جز سال ۱۳۸۵ رتبه دوم را پس از استان تهران از حیث تعداد واحدهای مسکونی مندرج در پروانه های صادره به خود اختصاص داده است.

در بین استانهای کشور، استانهای ایلام، کهگیلویه و بویر احمد و خراسان جنوبی کمترین سهم را از حیث تعداد واحدهای مسکونی مندرج در پروانه های ساختمانی به خود اختصاص دادند.

نمودار ۲-۹ سهم استانهای مختلف کشور از تعداد واحدهای مسکونی بر اساس پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری کل کشور در سال ۱۳۸۸



ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۲-۳- توزیع فضایی واحدهای مسکونی صادره در پروانه های ساختمانی نسبت به

جمعیت

تا کنون توجه به توزیع فضایی معطوف به حجم مطلق بازار بود اما می توان از شاخص دیگری که نمایانگر تحرک نسبی بازار است استفاده کرد و آن نسبت صدور پروانه های واحدهای مسکونی به جمعیت است. طبقه بندی آنها بر اساس این شاخص نمایانگر آن است که استان های تهران، بوشهر، سمنان، اصفهان و هرمزگان دارای بیشترین میزان ساخت مسکن به ازای هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت ساکن بوده اند که علت آن را می توان در پدیده های متفاوتی از رشد جمعیت تا ایجاد فرصت های شغلی در مناطقی مانند هرمزگان و بوشهر جستجو کرد.

جدول ۲- ۱۵۶ رتبه بندی توزیع تعداد واحدهای مسکونی بر اساس پروانه های ساختمانی در مناطق شهری
استانهای مختلف ۱۳۸۸-۱۳۸۴

رتبه	سال	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴
۱	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران
۲	اصفهان	اصفهان	اصفهان	اصفهان	کرمان	اصفهان
۳	کرمان	اصفهان	خوزستان	فارس	فارس	فارس
۴	خراسان رضوی	خوزستان	آذربایجان شرقی	کرمان	کرمان	کرمان
۵	فارس	خراسان رضوی	فارس	خوزستان	خوزستان	خوزستان
۶	خوزستان	خراسان رضوی	فارس	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی
۷	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	کرمان	خراسان رضوی	خراسان رضوی	خراسان رضوی
۸	گیلان	گیلان	گیلان	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی
۹	قزوین	لرستان	هرمزگان	مازندران	مازندران	بوشهر
۱۰	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی	مازندران	گیلان	مازندران	مازندران
۱۱	مازندران	مازندران	آذربایجان غربی	بوشهر	گیلان	گیلان
۱۲	قم	قزوین	بوشهر	یزد	اردبیل	اردبیل
۱۳	هرمزگان	همدان	قم	اردبیل	لرستان	لرستان
۱۴	کردستان	بوشهر	لرستان	لرستان	سیستان و بلوچستان	سیستان و بلوچستان
۱۵	زنجان	هرمزگان	همدان	کرمانشاه	زنجان	زنجان
۱۶	مرکزی	گلستان	اردبیل	زنجان	کرمانشاه	کرمانشاه
۱۷	گلستان	سیستان و بلوچستان	مرکزی	سیستان و بلوچستان	یزد	یزد

۱۸	همدان	قم	قزوین	کردستان	گلستان
۱۹	یزد	اردبیل	کرمانشاه	خراسان شمالی	کردستان
۲۰	بوشهر	یزد	گلستان	گلستان	چهارمحال و بختیاری
۲۱	اردبیل	مرکزی	زنجان	کهگیلویه و بویراحمد	قزوین
۲۲	سیستان و بلوچستان	زنجان	سمنان	مرکزی	خراسان شمالی
۲۳	کرمانشاه	کرمانشاه	سیستان و بلوچستان	همدان	مرکزی
۲۴	لرستان	کهگیلویه و بویراحمد	کردستان	هرمزگان	کهگیلویه و بویراحمد
۲۵	سمنان	کردستان	خراسان جنوبی	چهارمحال و بختیاری	خراسان جنوبی
۲۶	چهارمحال و بختیاری	سمنان	یزد	قزوین	سمنان
۲۷	خراسان شمالی	چهارمحال و بختیاری	خراسان شمالی	قم	هرمزگان
۲۸	کهگیلویه و بویراحمد	خراسان جنوبی	کهگیلویه و بویراحمد	سمنان	همدان
۲۹	ایلام	خراسان شمالی	چهارمحال و بختیاری	خراسان جنوبی	قم
30	خراسان جنوبی	ایلام	ایلام	ایلام	ایلام

ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۲-۴- توزیع فضایی تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان

مسکونی بر اساس تعداد طبقات در مناطق شهری کشور

توزیع تعداد پروانه های ساختمانی صادره بر اساس تعداد طبقات در میان استان های مختلف کشور حاکی از الگوهای ساخت واحدهای مسکونی در این استانها است. بررسی توزیع تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمانهای مسکونی بر اساس تعداد طبقات در استان های مختلف کشور نشان می دهد که: استان تهران و آذر بایجان شرقی طی سال های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ بیشترین تعداد ساختمان های مسکونی ۵ طبقه و بالاتر را در پروانه های ساختمانی صادره به خود اختصاص داده اند.

پس از استانهای تهران و آذربایجان شرقی، استانهای اصفهان، خراسان رضوی، بیشترین سهم پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمانهای مسکونی ۵ طبقه و بالاتر در بین سایر استانها را به خود اختصاص داده اند. در بین استانهای کشور، استانهای ایلام، کهگیلویه و بویر احمد و یزد کمترین سهم را از حیث تعداد پروانه های ساختمانی مربوط به ساختمانهای مسکونی ۵ طبقه و بالاتر به خود اختصاص دادند.

جدول ۲- ۱۵۷ رتبه بندی توزیع تعداد پروانه های ساختمانی برای احداث ساختمانهای مسکونی پنج طبقه و بالاتر در مناطق شهری استانهای مختلف ۱۳۸۴-۱۳۸۸

سال رتبه	1384	1385	1386	۱۳۸۷	۱۳۸۸
1	آذربایجان شرقی	تهران	تهران	تهران	تهران
۲	تهران	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی
۳	خراسان رضوی	خراسان رضوی	هرمزگان	اصفهان	اصفهان
۴	هرمزگان	هرمزگان	گلستان	خراسان رضوی	اردبیل
۵	قم	مرکزی	همدان	خوزستان	قزوین
۶	مرکزی	گلستان	سمنان	فارس	خراسان رضوی
۷	گلستان	سمنان	خراسان رضوی	مازندران	خوزستان
۸	همدان	همدان	مرکزی	هرمزگان	فارس
۹	خوزستان	خوزستان	قزوین	اردبیل	سمنان
۱۰	مازندران	مازندران	مازندران	گلستان	گیلان
۱۱	اصفهان	کردستان	خوزستان	گیلان	مازندران
۱۲	قزوین	اصفهان	اردبیل	کرمانشاه	هرمزگان
۱۳	کردستان	قزوین	قم	کرمان	آذربایجان غربی
۱۴	سمنان	گیلان	اصفهان	همدان	کرمان
۱۵	خراسان شمالی	اردبیل	کرمانشاه	قزوین	گلستان
۱۶	گیلان	خراسان جنوبی	زنجان	مرکزی	قم
۱۷	کرمانشاه	قم	گیلان	سمنان	کرمانشاه
۱۸	اردبیل	کرمانشاه	لرستان	آذربایجان غربی	لرستان

۱۹	فارس	فارس	فارس	زنجان	همدان
۲۰	زنجان	زنجان	خراسان جنوبی	قم	مرکزی
۲۱	لرستان	کهگیلویه و بویراحمد	کردستان	لرستان	کردستان
۲۲	کهگیلویه و بویراحمد	لرستان	بوشهر	کردستان	زنجان
۲۳	خراسان جنوبی	خراسان شمالی	آذربایجان غربی	بوشهر	بوشهر
۲۴	آذربایجان غربی	بوشهر	کرمان	چهارمحال و بختیاری	خراسان شمالی
۲۵	کرمان	چهارمحال و بختیاری	خراسان شمالی	خراسان شمالی	چهارمحال و بختیاری
۲۶	سیستان و بلوچستان	آذربایجان غربی	کهگیلویه و بویراحمد	سیستان و بلوچستان	یزد
۲۷	بوشهر	سیستان و بلوچستان	چهارمحال و بختیاری	خراسان جنوبی	سیستان و بلوچستان
۲۸	چهارمحال و بختیاری	کرمان	ایلام	کهگیلویه و بویراحمد	خراسان جنوبی
۲۹	ایلام	یزد	سیستان و بلوچستان	یزد	کهگیلویه و بویراحمد
30	یزد	ایلام	یزد	ایلام	ایلام

ماخذ: مرکز آمار ایران

استانهای تهران، قزوین طی سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ بیشترین تعداد ساختمان های مسکونی ۴ طبقه را در پروانه های ساختمانی صادره به خود اختصاص داده اند.

در بین استانهای کشور، استانهای ایلام و سیستان و بلوچستان کمترین سهم را از حیث تعداد پروانه های ساختمانی مربوط به ساختمانهای مسکونی ۴ طبقه به خود اختصاص دادند.

در مجموع روند ساخت و ساز در استانهای مختلف کشور نشان دهنده افزایش سهم ساختمانهای ۴ طبقه و ۵ طبقه و در نتیجه کاهش سهم ساختمانهای مسکونی یک طبقه و دو طبقه در آنها است.

جدول ۲- ۱۵۸ رتبه بندی توزیع تعداد پروانه های ساختمانی برای احداث ساختمانهای مسکونی چهار طبقه در مناطق شهری استانهای مختلف ۱۳۸۴-۱۳۸۸

سال	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۸
-----	------	------	------	------

رتبه					
۱	تهران	قزوین	قزوین	تهران	تهران
۲	قزوین	تهران	مازندران	اصفهان	اصفهان
۳	مازندران	مازندران	همدان	خراسان رضوی	آذربایجان شرقی
۴	خراسان رضوی	همدان	تهران	آذربایجان شرقی	گیلان
۵	مرکزی	خراسان رضوی	گیلان	مازندران	مازندران
۶	همدان	گیلان	خراسان رضوی	فارس	خراسان رضوی
۷	گیلان	مرکزی	اردبیل	گیلان	فارس
۸	آذربایجان شرقی	لرستان	لرستان	قزوین	قزوین
۹	یزد	سمنان	مرکزی	یزد	اردبیل
۱۰	اردبیل	اردبیل	آذربایجان شرقی	اردبیل	همدان
۱۱	اصفهان	یزد	سمنان	همدان	لرستان
۱۲	سمنان	آذربایجان شرقی	کردستان	آذربایجان غربی	یزد
۱۳	گلستان	گلستان	یزد	مرکزی	آذربایجان غربی
۱۴	کردستان	کردستان	گلستان	کردستان	کرمان
۱۵	خراسان شمالی	اصفهان	هرمزگان	لرستان	کردستان
۱۶	کرمانشاه	هرمزگان	اصفهان	کرمان	خوزستان
۱۷	هرمزگان	زنجان	زنجان	سمنان	گلستان
۱۸	فارس	خراسان جنوبی	کرمانشاه	خراسان شمالی	سمنان
۱۹	لرستان	خراسان شمالی	فارس	گلستان	مرکزی
۲۰	آذربایجان غربی	فارس	خراسان شمالی	زنجان	زنجان
۲۱	خراسان جنوبی	کرمانشاه	آذربایجان غربی	خوزستان	قم

۲۲	زنجان	چهارمحال و بختیاری	قم	هرمزگان	خراسان شمالی
۲۳	قم	خوزستان	خراسان جنوبی	کرمانشاه	کرمانشاه
۲۴	چهارمحال و بختیاری	آذربایجان غربی	چهارمحال و بختیاری	قم	هرمزگان
۲۵	خوزستان	قم	بوشهر	بوشهر	چهارمحال و بختیاری
۲۶	سیستان و بلوچستان	بوشهر	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد	بوشهر
۲۷	کهگیلویه و بویراحمد	سیستان و بلوچستان	خوزستان	چهارمحال و بختیاری	خراسان جنوبی
۲۸	کرمان	کهگیلویه و بویراحمد	کرمان	خراسان جنوبی	کهگیلویه و بویراحمد
۲۹	بوشهر	کرمان	ایلام	سیستان و بلوچستان	سیستان و بلوچستان
30	ایلام	ایلام	سیستان و بلوچستان	ایلام	ایلام

ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۲-۵- توزیع فضایی تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان مسکونی بر اساس مصالح ساختمانی در مناطق شهری کشور

توزیع تعداد پروانه های ساختمانی صادره بر اساس مصالح ساختمانی در میان استان های مختلف کشور حاکی از الگوهای ساخت واحدهای مسکونی در این استانها است. بررسی توزیع تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمانهای مسکونی بر اساس نوع مصالح در استان های مختلف کشور نشان می دهد که:

استانهای قزوین و خراسان جنوبی طی سال های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ بیشترین تعداد ساختمان های مسکونی دارای اسکلت فلزی را در پروانه های ساختمانی صادره به خود اختصاص داده است.

استانهای خراسان رضوی و لرستان بیشترین سهم از پروانه های ساختمانی دارای اسکلت فلزی پس از استانهای قزوین و خراسان جنوبی هستند.

در بین استانهای کشور، استانهای یزد، مازندران و بوشهر دارای کمترین سهم پروانه های ساختمانی دارای اسکلت فلزی هستند. شرایط آب و هوایی در این استانها ایجاب می کند سهم ساختمانهای دارای اسکلت فلزی نسبت به سایر انواع ساختمانهای مسکونی کمتر باشد.

جدول ۲- ۱۵۹ رتبه بندی توزیع تعداد پروانه های ساختمانی برای احداث ساختمانهای مسکونی فلزی در مناطق شهری استانهای مختلف ۱۳۸۴-۱۳۸۸

سال رتبه	1384	1385	1386	۱۳۸۷	۱۳۸۸
۱	قزوین	قزوین	قزوین	خراسان جنوبی	خراسان جنوبی
۲	خراسان رضوی	خراسان جنوبی	خراسان جنوبی	قزوین	لرستان
۳	تهران	لرستان	خراسان رضوی	لرستان	خراسان رضوی
۴	مرکزی	خراسان رضوی	لرستان	خراسان رضوی	قزوین
۵	خراسان جنوبی	مرکزی	مرکزی	مرکزی	مرکزی
۶	لرستان	خراسان شمالی	کردستان	همدان	همدان
۷	اردبیل	کرمان	همدان	کردستان	کردستان
۸	کرمان	کردستان	خراسان شمالی	خراسان شمالی	کرمانشاه
۹	کردستان	تهران	کرمانشاه	کرمانشاه	اردبیل
۱۰	خراسان شمالی	همدان	کرمان	تهران	خراسان شمالی
۱۱	زنجان	زنجان	تهران	اردبیل	تهران
۱۲	همدان	آذربایجان غربی	اردبیل	کرمان	آذربایجان غربی
۱۳	کرمانشاه	اردبیل	زنجان	زنجان	سیستان و بلوچستان
۱۴	کهگیلویه و بویراحمد	کرمانشاه	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی	کرمان
۱۵	آذربایجان غربی	سمنان	قم	سیستان و بلوچستان	قم
۱۶	سمنان	قم	کهگیلویه و بویراحمد	قم	زنجان
۱۷	ایلام	کهگیلویه و بویراحمد	سیستان و بلوچستان	کهگیلویه و بویراحمد	سمنان
۱۸	اصفهان	سیستان و بلوچستان	سمنان	سمنان	کهگیلویه و بویراحمد

۱۹	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	ایلام	ایلام	آذربایجان شرقی
۲۰	سیستان و بلوچستان	اصفهان	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	ایلام
۲۱	قم	ایلام	خوزستان	گیلان	خوزستان
۲۲	هرمزگان	خوزستان	گیلان	فارس	گیلان
۲۳	گلستان	چهارمحال و بختیاری	هرمزگان	خوزستان	یزد
۲۴	خوزستان	گیلان	چهارمحال و بختیاری	گلستان	اصفهان
۲۵	گیلان	فارس	اصفهان	اصفهان	فارس
۲۶	بوشهر	گلستان	فارس	هرمزگان	هرمزگان
۲۷	فارس	هرمزگان	گلستان	چهارمحال و بختیاری	گلستان
۲۸	مازندران	بوشهر	یزد	یزد	مازندران
۲۹	چهارمحال و بختیاری	مازندران	بوشهر	بوشهر	بوشهر
30	یزد	یزد	مازندران	مازندران	چهارمحال و بختیاری

ماخذ: مرکز آمار ایران

استانهای مازندران، گیلان، هرمزگان، گلستان و بوشهر طی سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ بیشترین تعداد ساختمانهای مسکونی دارای اسکلت بتونی را در پروانه های ساختمانی صادره به خود اختصاص داده اند. دلیل بالاتر بودن سهم این نوع از ساختمانها در این استانها شرایط آب و هوایی این استانها است. در بین استانهای کشور، استانهای همدان و خراسان جنوبی کمترین سهم را از حیث تعداد پروانه های ساختمانی مربوط به ساختمانهای مسکونی دارای اسکلت بتونی را به خود اختصاص دادند. در مجموع روند ساخت و ساز در استانهای مختلف کشور نشان دهنده افزایش سهم ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی و در نتیجه کاهش سهم ساختمانهای مسکونی دارای مصالح کم دوام و بی دوام در آنها است.

جدول ۲- ۱۶۰ رتبه بندی توزیع تعداد پروانه های ساختمانی برای احداث ساختمانهای مسکونی بتون آرمه در مناطق شهری استانهای مختلف ۱۳۸۴-۱۳۸۸

سال	1384	1385	1386	۱۳۸۷	۱۳۸۸
-----	------	------	------	------	------

رتبه					
1	مازندران	گلستان	مازندران	مازندران	مازندران
2	بوشهر	مازندران	گلستان	گلستان	گلستان
3	گیلان	هرمزگان	گیلان	گیلان	گیلان
4	هرمزگان	بوشهر	هرمزگان	هرمزگان	اصفهان
5	گلستان	گیلان	بوشهر	اصفهان	سمنان
6	اصفهان	اصفهان	اصفهان	بوشهر	هرمزگان
7	چهارمحال و بختیاری	چهارمحال و بختیاری	آذربایجان شرقی	سمنان	آذربایجان شرقی
8	سمنان	سمنان	سمنان	آذربایجان شرقی	زنجان
9	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	چهارمحال و بختیاری	چهارمحال و بختیاری	بوشهر
10	کهگیلویه و بویراحمد	تهران	تهران	تهران	چهارمحال و بختیاری
11	خراسان شمالی	کهگیلویه و بویراحمد	زنجان	زنجان	تهران
12	زنجان	اردبیل	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد
13	فارس	زنجان	اردبیل	اردبیل	خراسان شمالی
14	خوزستان	خراسان شمالی	سیستان و بلوچستان	سیستان و بلوچستان	آذربایجان غربی
15	اردبیل	خوزستان	خراسان شمالی	خراسان شمالی	اردبیل
16	تهران (بجز شهر تهران)	سیستان و بلوچستان	خوزستان	کرمان	سیستان و بلوچستان
17	کرمان	مرکزی	مرکزی	آذربایجان غربی	کرمان
18	سیستان و بلوچستان	آذربایجان غربی	کرمان	مرکزی	قم
19	قم	کردستان	آذربایجان غربی	ایلام	ایلام
20	کردستان	فارس	کردستان	فارس	مرکزی

۲۱	یزد	یزد	فارس	کردستان	کردستان
۲۲	مرکزی	کرمان	ایلام	قم	کرمانشاه
۲۳	آذربایجان غربی	ایلام	یزد	یزد	فارس
۲۴	خراسان جنوبی	قم	قم	کرمانشاه	قزوین
۲۵	ایلام	قزوین	قزوین	قزوین	خوزستان
۲۶	لرستان	خراسان جنوبی	خراسان جنوبی	خوزستان	یزد
۲۷	کرمانشاه	کرمانشاه	خراسان رضوی	لرستان	خراسان رضوی
۲۸	قزوین	لرستان	کرمانشاه	خراسان رضوی	لرستان
۲۹	خراسان رضوی	خراسان رضوی	لرستان	خراسان جنوبی	همدان
30	همدان	همدان	همدان	همدان	خراسان جنوبی

ماخذ: مرکز آمار ایران

۲-۲-۶- توزیع فضایی واحدهای مسکونی بر اساس تعداد اتاق در استانهای کشور

بر اساس سهم واحدهای مسکونی بر حسب تعداد اتاق و تقسیم آنها به سه گروه شامل گروه اول یک و دو اتاقه، گروه دوم سه و چهار اتاقه و گروه سوم پنج و شش اتاقه و بیشتر و در دو سرشماری ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵، استانها رتبه بندی شده اند که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۲-۱۶۱ رتبه بندی استانهای کشور بر اساس تعداد اتاق موجود در واحد مسکونی

رتبه	سال	گروه اول: واحدهای مسکونی یک و دو اتاقه		گروه دوم: واحدهای مسکونی سه و چهار اتاقه		گروه سوم: واحدهای مسکونی پنج و شش اتاقه و بیشتر از ۶ اتاق	
		۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
۱	استان سیستان و بلوچستان	استان آذربایجان شرقی	استان مرکزی	استان مازندران	استان یزد	استان خراسان جنوبی	
۲	استان اردبیل	استان قم	استان قزوین	استان ایلام	استان خراسان جنوبی	استان بوشهر	
۳	استان آذربایجان	استان سیستان و	استان ایلام	استان قزوین	استان سمنان	استان یزد	

				بلوچستان	غربی	
۴	استان شرقی	آذربایجان	استان اردبیل	استان همدان	استان گیلان	استان فارس
۵	استان ووبیراحمد	کهگیلویه	استان مرکزی	استان کردستان	استان بوشهر	استان کهگیلویه و بویراحمد
۶	استان زنجان	استان تهران	استان تهران	استان لرستان	استان اصفهان	استان چهارمحال و بختیاری
۷	استان گیلان	استان کرمانشاه	استان قم	استان گلستان	استان کرمان	استان سمنان
۸	استان قم	استان آذربایجان غربی	استان مازندران	استان شمالی خراسان	استان چهارمحال و بختیاری	استان اصفهان
۹	استان کردستان	استان هرمزگان	استان گیلان	استان رضوی خراسان	استان خراسان رضوی	استان کرمان
۱۰	استان لرستان	استان کرمان	استان رضوی خراسان	استان همدان	استان گلستان	استان خراسان شمالی
۱۱	استان هرمزگان	استان لرستان	استان لرستان	استان کرمانشاه	استان خراسان شمالی	استان خوزستان
۱۲	استان کرمانشاه	استان همدان	استان کرمانشاه	استان اصفهان	استان خوزستان	استان سیستان و بلوچستان
۱۳	استان خوزستان	استان گیلان	استان شمالی خراسان	استان تهران	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان هرمزگان
۱۴	استان کرمان	استان زنجان	استان چهارمحال و بختیاری	استان سمنان	استان مازندران	استان گلستان
۱۵	استان گلستان	استان خراسان رضوی	استان زنجان	استان آذربایجان غربی	استان ایلام	استان زنجان
۱۶	استان قزوین	استان کردستان	استان اصفهان	استان مرکزی	استان تهران	استان مازندران
۱۷	استان تهران	استان ایلام	استان خوزستان	استان خوزستان	استان هرمزگان	استان قزوین
۱۸	استان مرکزی	استان خوزستان	استان آذربایجان غربی	استان چهارمحال و بختیاری	استان سیستان و بلوچستان	استان خراسان رضوی
۱۹	استان همدان	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان اردبیل	استان زنجان	استان همدان	استان همدان
۲۰	استان مازندران	استان شمالی خراسان	استان گلستان	استان اردبیل	استان کرمانشاه	استان آذربایجان غربی
۲۱	استان شمالی	استان خراسان	استان هرمزگان	استان قم	استان قزوین	استان کردستان
۲۲	استان ایلام	استان قزوین	استان بوشهر	استان یزد	استان لرستان	استان آذربایجان شرقی

۲۳	استان وبختیاری	استان چهارمحال	استان سمنان	استان آذربایجان شرقی	استان فارس	استان آذربایجان شرقی	استان لرستان
۲۴	استان رضوی	استان خراسان	استان اصفهان	استان سمنان	استان هرمزگان	استان زنجان	استان تهران
۲۵	استان فارس	استان فارس	استان فارس	استان فارس	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان مرکزی	استان اردبیل
۲۶	استان بوشهر	استان چهارمحال و بختیاری	استان یزد	استان آذربایجان شرقی	استان کردستان	استان قم	استان قم
۲۷	استان اصفهان	استان مازندران	استان کرمان	استان بوشهر	استان قم	استان مرکزی	استان مرکزی
۲۸	استان جنوبی	استان خراسان	استان یزد	استان خراسان جنوبی	استان خراسان جنوبی	استان آذربایجان غربی	استان کرمانشاه
۲۹	استان سمنان	استان خراسان جنوبی	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان کرمان	استان گیلان	استان ایلام	استان ایلام
۳۰	استان یزد	استان بوشهر	استان سیستان و بلوچستان	استان سیستان و بلوچستان	استان اردبیل	استان گیلان	استان گیلان

ماخذ: مرکز آمار ایران

همانطور که مشخص است در بین استانهای کشور استانهای آذربایجان شرقی، اردبیل و سیستان و بلوچستان دارای بیشترین سهم از تعداد واحدهای مسکونی دارای یک و دو اتاق در مقایسه با سایر استانها در دهه مورد بررسی بوده اند. رتبه این استانها در دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ در بین سایر استانها از حیث این شاخص کمتر از ۵ بوده بوده است. استان تهران در سال ۱۳۷۵ در بین استانهای کشور دارای رتبه ۱۷ بوده است که در سال ۱۳۸۵ به رتبه ۶ رسیده است. این مسئله نشان دهنده گرایش به ساخت واحدهای مسکونی با تعداد اتاق کمتر در این دهه است. در بین استانهای کشور در دهه مورد بررسی استانهای قزوین، ایلام و کردستان دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای سه و چهار اتاق بوده اند. این استانها در هر دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ در زمره ۵ استان اول در بین سایر استانها قرار گرفته اند. استان تهران از این حیث از رتبه ۶ در سال ۱۳۷۵ به رتبه ۱۳ در سال ۱۳۸۵ رسیده است که دلیل آن بالاتر رفتن سهم واحدهای مسکونی یک و دو اتاق در مقایسه با واحدهای مسکونی سه و چهار اتاق در این دهه بوده است. در بین استانهای کشور در دهه مورد بررسی استانهای یزد، بوشهر، فارس و خراسان جنوبی دارای بیشترین سهم از تعداد واحدهای مسکونی دارای پنج اتاق و بالاتر بوده اند. به عبارت دیگر در این استانها گرایش به سمت ساخت واحدهای مسکونی دارای اتاقهای بیشتر در مقایسه با سایر استانها بوده است. استان تهران در بین سایر استانها از رتبه ۱۶ در سال ۱۳۷۵ به رتبه ۲۴ در سال ۱۳۸۵ رسیده است که همانطور که ذکر گردید دلیل این مسئله گرایش به سمت ساخت واحدهای مسکونی دارای یک و دو اتاق در این استان بوده است.

۷-۲-۲ توزیع فضایی واحدهای مسکونی بر اساس نوع مصالح در استانهای کشور

بر اساس سهم واحدهای مسکونی بر حسب نوع مصالح و تقسیم آنها به سه گروه شامل اسکلت فلزی، بتون آرمه، آجر و آهن یا سنگ و آهن و وسایر و در دو سرشماری ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵، استانها رتبه بندی شده اند که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۲-۱۶۲ رتبه بندی استانهای کشور بر اساس نوع مصالح واحد مسکونی

رتبه	سال	گروه اول: واحدهای مسکونی اسکلت فلزی و بتون آرمه		گروه دوم: واحدهای مسکونی دارای مصالح آجر و آهن یا سنگ و آهن		گروه سوم: واحدهای مسکونی دارای مصالح بی دوام، سایر و اظهار نشده	
		۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
۱		استان تهران	استان تهران	استان قم	استان قم	استان هرمزگان	
۲		استان آذربایجان شرقی	استان قزوین	استان خوزستان	استان یزد	استان هرمزگان	استان گیلان
۳		استان اصفهان	استان اصفهان	استان ایلام	استان ایلام	استان مازندران	استان گلستان
۴		استان قزوین	استان آذربایجان شرقی	استان یزد	استان خوزستان	استان کردستان	استان سیستان و بلوچستان
۵		استان بوشهر	استان مازندران	استان سمنان	استان لرستان	استان گلستان	استان کردستان
۶		استان قم	استان اردبیل	استان لرستان	استان خراسان رضوی	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان مازندران
۷		استان هرمزگان	استان گیلان	استان خراسان رضوی	استان کرمانشاه	استان سیستان و بلوچستان	استان خراسان شمالی
۸		استان گیلان	استان بوشهر	استان قزوین	استان همدان	استان اردبیل	استان کهگیلویه و بویراحمد
۹		استان فارس	استان سمنان	استان مرکزی	استان فارس	استان آذربایجان غربی	استان خراسان جنوبی

۱۰	استان مازندران	استان مرکزی	استان کرمانشاه	استان سمنان	استان بوشهر	استان بوشهر
۱۱	استان زنجان	استان چهارمحال و بختیاری	استان فارس	استان مرکزی	استان زنجان	استان زنجان
۱۲	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان اصفهان	استان کرمان	استان شرقی آذربایجان	استان غربی آذربایجان
۱۳	استان خراسان رضوی	استان هرمزگان	استان تهران	استان غربی آذربایجان	استان چهارمحال و بختیاری	استان شرقی آذربایجان
۱۴	استان مرکزی	استان لرستان	استان همدان	استان چهارمحال و بختیاری	استان کرمان	استان اردبیل
۱۵	استان چهارمحال و بختیاری	استان خراسان رضوی	استان کرمان	استان زنجان	استان همدان	استان چهارمحال و بختیاری
۱۶	استان اردبیل	استان فارس	استان چهارمحال و بختیاری	استان خراسان جنوبی	استان کرمانشاه	استان کرمان
۱۷	استان سمنان	استان کرمان	استان آذربایجان غربی	استان خراسان شمالی	استان مرکزی	استان همدان
۱۸	استان خوزستان	استان همدان	استان سیستان و بلوچستان	استان اصفهان	استان فارس	استان کرمانشاه
۱۹	استان همدان	استان کردستان	استان زنجان	استان سیستان و بلوچستان	استان یزد	استان فارس
۲۰	استان لرستان	استان زنجان	استان اردبیل	استان قزوین	استان خراسان رضوی	استان مرکزی
۲۱	استان کرمان	استان آذربایجان غربی	استان بوشهر	استان اردبیل	استان لرستان	استان ایلام
۲۲	استان غربی آذربایجان	استان قم	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان قزوین	استان سمنان

۲۳	استان کردستان	استان خوزستان	استان گلستان	استان گلستان	استان گلستان	استان خوزستان
۲۴	استان کرمانشاه	استان کرمانشاه	استان کردستان	استان کردستان	استان کردستان	استان یزد
۲۵	استان ایلام	استان گلستان	استان آذربایجان شرقی	استان بوشهر	استان اصفهان	استان اصفهان
۲۶	استان گلستان	استان خراسان جنوبی	استان مازندران	استان آذربایجان شرقی	استان خوزستان	استان خراسان رضوی
۲۷	استان سیستان و بلوچستان	استان خراسان شمالی	استان هرمزگان	استان تهران	استان قم	استان لرستان
۲۸	استان یزد	استان ایلام	استان گیلان	استان مازندران	استان تهران	استان قزوین
۲۹		استان سیستان و بلوچستان		استان هرمزگان		استان قم
۳۰		استان یزد		استان گیلان		استان تهران

ماخذ: مرکز آمار ایران

همانطور که مشخص است در بین استانهای کشور استان تهران در هر دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و بتون آرمه بوده است. در بین استانهای کشور استانهای اصفهان، آذربایجان شرقی و قزوین نیز دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی بادوام بوده اند و در هر دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ رتبه ای کمتر از ۵ داشته اند. در بین استانهای کشور استان قم دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای مصالح آجر و آهن و یا سنگ و آهن در هر دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ بوده است. در بین سایر استانهای دیگر نیز استانهای خوزستان، یزد و ایلام رتبه بالاتری را دارا بوده اند. در گروه واحدهای مسکونی با مصالح بی دوام و سایر استانهای گیلان، هرمزگان، کردستان و گلستان دارای بیشترین سهم از این گروه واحدهای مسکونی بوده اند. به عبارت دیگر این استانها دارای بدترین شرایط از حیث دوام و ایمنی واحدهای مسکونی در مقایسه با سایر استانهای کشور هستند.

۲-۲-۸ توزیع فضایی واحدهای مسکونی بر اساس سطح زیربنا در استانهای کشور

براساس سهم موجودی واحدهای مسکونی استانهای کشور از نظر مساحت زیربنا در سال ۱۳۸۵، استانهای کشور رتبه بندی شدند که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۲-۱۶۳ رتبه بندی استانها بر اساس توزیع مساحت زیربنای واحدهای مسکونی در سال ۱۳۸۵

رتبه	رتبه	سال	۵۰ مترمربع و کمتر	۵۱ تا ۷۵ مترمربع	۷۶ تا ۸۰ مترمربع	۸۱ تا ۱۰۰ مترمربع	۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع	۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع	۲۰۱ تا ۳۰۰ مترمربع	۳۰۱ تا ۵۰۰ مترمربع	۵۰۱ مترمربع و بیش تر
۱	استان سیستان و بلوچستان	استان تهران	استان گیلان	استان مازندران	استان ایلام	استان یزد	استان یزد	استان یزد	استان یزد	استان آذربایجان غربی	استان آذربایجان غربی
۲	استان خراسان شمالی	استان گیلان	استان کردستان	استان ایلام	استان فارس	استان چهارمحال و بختیاری	استان چهارمحال و بختیاری	استان چهارمحال و بختیاری	استان چهارمحال و بختیاری	استان یزد	استان یزد
۳	استان هرمزگان	استان قزوین	استان مازندران	استان قزوین	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان اصفهان	استان اصفهان	استان اصفهان	استان اصفهان	استان آذربایجان غربی	استان آذربایجان شرقی
۴	استان کرمان	استان خراسان رضوی	استان گلستان	استان گلستان	استان اصفهان	استان فارس	استان کرمان	استان اصفهان	استان کرمان	استان اصفهان	استان چهارمحال و بختیاری
۵	استان زنجان	استان کردستان	استان هرمزگان	استان گیلان	استان چهارمحال و بختیاری	استان کرمان	استان فارس	استان فارس	استان فارس	استان فارس	استان فارس
۶	استان تهران	استان قم	استان اردبیل	استان قم	استان یزد	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان سمنان	استان کرمان	استان خوزستان	استان خوزستان	استان خوزستان
۷	استان قزوین	استان خراسان شمالی	استان آذربایجان غربی	استان مرکزی	استان بوشهر	استان سمنان	استان آذربایجان غربی	استان آذربایجان شرقی	استان سیستان و بلوچستان	استان سیستان و بلوچستان	استان سیستان و بلوچستان
۸	استان خراسان جنوبی	استان زنجان	استان خراسان شمالی	استان لرستان	استان لرستان	استان لرستان	استان خراسان جنوبی	استان خوزستان	استان خراسان	استان خراسان	استان اصفهان
۹	استان کردستان	استان هرمزگان	استان خراسان رضوی	استان کردستان	استان خوزستان	استان خوزستان	استان خوزستان	استان خوزستان	استان سیستان و بلوچستان	استان کرمان	استان کرمان
۱۰	استان اردبیل	استان اردبیل	استان زنجان	استان کرمانشاه	استان مرکزی	استان بوشهر	استان سیستان و بلوچستان	استان خراسان	استان زنجان	استان زنجان	استان زنجان

۱۱	استان خراسان رضوی	استان گلستان	استان مرکزی	استان اردبیل	استان مازندران	استان خراسان جنوبی	استان آذربایجان شرقی	استان زنجان	استان هرمزگان
۱۲	استان آذربایجان شرقی	استان مرکزی	استان قم	استان همدان	استان سمنان	استان زنجان	استان سمنان	استان لرستان	
۱۳	استان کرمانشاه	استان سیستان و بلوچستان	استان همدان	استان بوشهر	استان کرمانشاه	استان سیستان و بلوچستان	استان قم	استان خراسان جنوبی	
۱۴	استان قم	استان مازندران	استان قزوین	استان خراسان شمالی	استان همدان	استان آذربایجان شرقی	استان همدان	استان همدان	
۱۵	استان گیلان	استان همدان	استان خوزستان	استان آذربایجان غربی	استان گلستان	استان همدان	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان لرستان	استان تهران
۱۶	استان گلستان	استان آذربایجان شرقی	استان آذربایجان شرقی	استان خوزستان	استان اردبیل	استان ایلام	استان بوشهر	استان هرمزگان	استان قم
۱۷	استان بوشهر	استان کرمانشاه	استان کرمانشاه	استان خراسان رضوی	استان خراسان جنوبی	استان کرمانشاه	استان قم	استان بوشهر	استان بوشهر
۱۸	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان کرمان	استان بوشهر	استان آذربایجان شرقی	استان قم	استان مرکزی	استان هرمزگان	استان اردبیل	استان خراسان رضوی
۱۹	استان همدان	استان خراسان جنوبی	استان سیستان و بلوچستان	استان اصفهان	استان خراسان رضوی	استان زنجان	استان مرکزی	استان خراسان رضوی	استان اردبیل
۲۰	استان آذربایجان غربی	استان آذربایجان غربی	استان لرستان	استان سمنان	استان خراسان شمالی	استان هرمزگان	استان کرمانشاه	استان کرمانشاه	استان سمنان
۲۱	استان مرکزی	استان سمنان	استان خراسان جنوبی	استان زنجان	استان آذربایجان غربی	استان قم	استان اردبیل	استان مرکزی	استان کرمانشاه
۲۲	استان سمنان	استان خوزستان	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان هرمزگان	استان آذربایجان شرقی	استان اردبیل	استان خراسان رضوی	استان گلستان	استان قزوین
۲۳	استان لرستان	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان سمنان	استان تهران	استان کردستان	استان خراسان رضوی	استان گلستان	استان تهران	استان مرکزی

۲۴	استان خوزستان	استان لرستان	استان تهران	استان یزد	استان قزوین	استان گلستان	استان ایلام	استان خراسان شمالی	استان کردستان
۲۵	استان مازندران	استان بوشهر	استان ایلام	استان چهارمحال و بختیاری	استان هرمزگان	استان تهران	استان تهران	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان خراسان شمالی
۲۶	استان فارس	استان فارس	استان کرمان	استان خراسان جنوبی	استان زنجان	استان کردستان	استان خراسان شمالی	استان قزوین	استان گلستان
۲۷	استان ایلام	استان اصفهان	استان فارس	استان فارس	استان کرمان	استان قزوین	استان کردستان	استان مازندران	استان مازندران
۲۸	استان اصفهان	استان ایلام	استان اصفهان	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان تهران	استان خراسان شمالی	استان قزوین	استان کردستان	استان ایلام
۲۹	استان یزد	استان یزد	استان چهارمحال و بختیاری	استان کرمان	استان گیلان	استان مازندران	استان مازندران	استان ایلام	استان کهگیلویه و بویراحمد
۳۰	استان چهارمحال و بختیاری	استان چهارمحال و بختیاری	استان یزد	استان سیستان و بلوچستان	استان سیستان و بلوچستان	استان گیلان	استان گیلان	استان گیلان	استان گیلان

ماخذ: مرکز آمار ایران

همانطور که مشخص است در بین استانهای کشور کوچکتری واحدهای مسکونی از نظر مساحت زیربنا متعلق به استانهای سیستان و بلوچستان، خراسان شمالی و هرمزگان است. استانهای یزد و چهارمحال بختیاری دارای کمترین سهم واحدهای مسکونی از این حیث در بین استانهای کشور هستند. در گروه واحدهای مسکونی دارای مساحت زیربنای ۵۱ تا ۷۵ متر مربع استان تهران دارای بیشترین سهم است. پس از تهران استانهای گیلان و قزوین در رتبههای بعدی قرار گرفته اند. در گروه واحدهای مسکونی با مساحت زیربنای بیش از ۱۵۰ متر مربع استانهای یزد، چهارمحال بختیاری و اصفهان در بین سایر استانها دارای بیشترین سهم هستند. به عبارت دیگر الگوی مسکن در این استانها نسبت به سایر استانهای کشور واحدهای مسکونی با سطح زیربنای بالاست.

۹-۲-۲ توزیع فضایی واحدهای مسکونی بر اساس سال اتمام بنا در استانهای کشور

بر اساس سال اتمام بنای موجودی مسکن در کشور، استانهای کشور رتبه بندی شدند که در جدول زیر ارائه گردیده است.

جدول ۹-۲-۱۶۴ رتبه بندی استانهای کشور بر اساس درصد توزیع واحدهای مسکونی از نظر سال اتمام بنا

رتبه	سال	بعد از سال ۱۳۸۰	سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۹	سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۴	سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۴	قبل از سال ۱۳۵۵
۱	استان بوشهر	استان سیستان و بلوچستان	استان ایلام	استان قم	استان خراسان جنوبی	
۲	استان تهران	استان آذربایجان غربی	استان قم	استان سمنان	استان یزد	
۳	استان ایلام	استان اردبیل	استان کرمانشاه	استان همدان	استان زنجان	
۴	استان کرمان	استان هرمزگان	استان گیلان	استان کرمانشاه	استان آذربایجان شرقی	
۵	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان مرکزی	استان یزد	استان همدان	
۶	استان قزوین	استان تهران	استان خوزستان	استان گیلان	استان خراسان شمالی	
۷	استان اردبیل	استان کرمان	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان فارس	استان اصفهان	
۸	استان گلستان	استان لرستان	استان همدان	استان زنجان	استان مرکزی	
۹	استان مازندران	استان ایلام	استان گلستان	استان مازندران	استان سمنان	
۱۰	استان آذربایجان غربی	استان بوشهر	استان خراسان رضوی	استان لرستان	استان هرمزگان	
۱۱	استان یزد	استان خراسان شمالی	استان فارس	استان کردستان	استان کردستان	
۱۲	استان لرستان	استان خوزستان	استان قزوین	استان خراسان شمالی	استان خوزستان	
۱۳	استان خراسان رضوی	استان چهارمحال و بختیاری	استان کردستان	استان اصفهان	استان فارس	

۱۴	استان چهارمحال و بختیاری	استان قزوین	استان آذربایجان غربی	استان گلستان	استان گیلان
۱۵	استان اصفهان	استان کردستان	استان سمنان	استان خراسان جنوبی	استان مازندران
۱۶	استان زنجان	استان آذربایجان شرقی	استان لرستان	استان مرکزی	استان اردبیل
۱۷	استان گیلان	استان خراسان رضوی	استان چهارمحال و بختیاری	استان چهارمحال و بختیاری	استان چهارمحال و بختیاری
۱۸	استان فارس	استان فارس	استان خراسان شمالی	استان خراسان رضوی	استان تهران
۱۹	استان خوزستان	استان خراسان جنوبی	استان زنجان	استان آذربایجان شرقی	استان کرمانشاه
۲۰	استان سمنان	استان مازندران	استان مازندران	استان هرمزگان	استان کرمان
۲۱	استان سیستان و بلوچستان	استان گلستان	استان آذربایجان شرقی	استان کرمان	استان خراسان رضوی
۲۲	استان کردستان	استان کرمانشاه	استان اصفهان	استان خوزستان	استان قزوین
۲۳	استان هرمزگان	استان اصفهان	استان هرمزگان	استان تهران	استان بوشهر
۲۴	استان آذربایجان شرقی	استان قم	استان سیستان و بلوچستان	استان قزوین	استان قم
۲۵	استان همدان	استان مرکزی	استان اردبیل	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان گلستان
۲۶	استان کرمانشاه	استان سمنان	استان بوشهر	استان اردبیل	استان لرستان
۲۷	استان مرکزی	استان گیلان	استان خراسان جنوبی	استان آذربایجان غربی	استان آذربایجان غربی
۲۸	استان قم	استان زنجان	استان یزد	استان بوشهر	استان سیستان و بلوچستان
۲۹	استان خراسان	استان همدان	استان کرمان	استان ایلام	استان کهگیلویه و بویراحمد

شمالی				بویراحمد
۳۰	استان خراسان جنوبی	استان یزد	استان تهران	استان سیستان و بلوچستان
				استان ایلام

ماخذ: مرکز آمار ایران

همانطور که مشخص است در بین استانهای کشور استان بوشهر و تهران دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی نوساز (کمتر از ۵ سال قدمت) می باشند. استانهای سیستان و بلوچستان، آذربایجان غربی و اردبیل نیز دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای عمر ی بین ۶ تا ۱۰ سال هستند. استانهای خراسان جنوبی، یزد و زنجان نیز در بین استانهای کشور دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای قدمتی بیش از ۳۰ سال هستند.

۲-۳- پهنه بندی استانهای کشور از نظر حجم ساخت و ساز

با توجه به افزایش موجودی مسکن در استانهای کشور در دوره ۱۰ ساله ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ برآوردی از حجم ساخت و ساز در این استانها بدست می آید. لازم به ذکر است که حجم ساخت و ساز در این استانها از میزان افزایش موجودی مسکن بیشتر است. چرا که با توجه به میزان تخریب واحدهای مسکونی فرسوده در این دوره حجم ساخت و ساز معادل است با میزان افزایش موجودی مسکن به علاوه تعداد واحدهای مسکونی تخریب شده. در این گزارش با توجه به اینکه برآوردی از نرخ تخریب و تعداد واحدهای تخریب شده در دوره مورد نظر در سطح استانها ارائه نمی گردد، لذا از میزان افزایش تعداد واحد مسکونی در این دوره به عنوان شاخصی از حجم ساخت و ساز بهره گرفته شده است. در جدول زیر موجودی مسکن در دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ و میزان افزایش موجودی مسکن در این دوره در استانهای کشور ارائه شده است.

جدول ۲-۱۶۵ تحولات موجودی مسکن و حجم ساخت و ساز در استانهای کشور

افزایش موجودی مسکن در دوره ۱۰ ساله	موجودی مسکن ۱۳۸۵	موجودی مسکن ۱۳۷۵	
5089814	15859926	10770112	جمع کل
99098	۳۴۴۹۹۷	245899	استان مرکزی
169505	۶۱۶۵۹۳	447088	استان گیلان
220621	۷۴۰۰۸۹	519468	استان مازندران
193087	۷۹۲۳۴۳	599256	استان آذربایجان شرقی
167203	۵۷۸۰۷۷	410874	استان آذربایجان غربی
105805	۳۸۹۴۷۵	283670	استان کرمانشاه
209812	۷۵۴۴۴۳	544631	استان خوزستان
252171	۸۸۸۸۶۵	636694	استان فارس
169507	۵۱۷۶۵۲	348145	استان کرمان
419834	۱۲۹۶۳۳۱	876497	استان خراسان رضوی
345774	۱۱۱۸۹۱۱	773137	استان اصفهان
144597	۳۷۱۳۱۵	226718	استان سیستان و بلوچستان
83409	۳۰۹۳۵۸	225949	استان کردستان
77145	۳۶۹۴۷۲	292327	استان همدان
49247	۱۶۷۵۸۸	118341	استان چهارمحال و بختیاری
89607	۳۲۲۷۰۷	233100	استان لرستان
28882	۹۹۱۵۸	70276	استان ایلام

33839	۱۱۵۲۶۵	81426	استان کهگیلویه و بویراحمد
55793	۱۷۲۰۰۲	116209	استان بوشهر
45194	۲۰۱۴۲۹	156235	استان زنجان
45297	۱۴۶۱۹۱	100894	استان سمنان
92930	۲۵۱۱۳۱	158201	استان یزد
98315	۲۶۶۲۰۵	167890	استان هرمزگان
1459734	۳۶۰۵۰۸۹	2145355	استان تهران
66651	۲۵۳۹۱۲	187261	استان اردبیل
92637	۲۵۲۹۲۵	160288	استان قم
94984	۲۶۹۸۶۵	174881	استان قزوین
101155	۳۳۵۵۸۳	234428	استان گلستان
43079	۱۶۹۳۷۴	126295	استان خراسان شمالی
34902	۱۴۳۵۸۱	108679	استان خراسان جنوبی

ماخذ: مرکز آمار ایران

جدول ۲- ۱۶۶ رتبه بندی استانهای کشور بر اساس حجم و رشد ساخت و ساز واحد مسکونی در دوره ۱۰ ساله ۱۳۷۵-۱۳۸۵

رتبه	رتبه بندی بر اساس افزایش موجودی مسکن	رتبه بندی بر اساس درصد رشد موجودی مسکن
۱	استان تهران	استان تهران
۲	استان خراسان رضوی	استان سیستان و بلوچستان
۳	استان اصفهان	استان یزد
۴	استان فارس	استان هرمزگان
۵	استان مازندران	استان قم
۶	استان خوزستان	استان قزوین
۷	استان آذربایجان شرقی	استان کرمان
۸	استان کرمان	استان بوشهر
۹	استان گیلان	استان خراسان رضوی
۱۰	استان آذربایجان غربی	استان سمنان
۱۱	استان سیستان و بلوچستان	استان اصفهان
۱۲	استان کرمانشاه	استان گلستان
۱۳	استان گلستان	استان مازندران
۱۴	استان مرکزی	استان چهارمحال و بختیاری

۱۵	استان هرمزگان	استان کهگیلویه و بویراحمد
۱۶	استان قزوین	استان ایلام
۱۷	استان یزد	استان آذربایجان غربی
۱۸	استان قم	استان مرکزی
۱۹	استان لرستان	استان فارس
۲۰	استان کردستان	استان خوزستان
۲۱	استان همدان	استان لرستان
۲۲	استان اردبیل	استان گیلان
۲۳	استان بوشهر	استان کرمانشاه
۲۴	استان چهارمحال و بختیاری	استان کردستان
۲۵	استان سمنان	استان اردبیل
۲۶	استان زنجان	استان خراسان شمالی
۲۷	استان خراسان شمالی	استان آذربایجان شرقی
۲۸	استان خراسان جنوبی	استان خراسان جنوبی
۲۹	استان کهگیلویه و بویراحمد	استان زنجان
۳۰	استان ایلام	استان همدان

ماخذ: مرکز آمار ایران

با توجه به رتبه بندی انجام شده مشاهده می شود که به لحاظ مقدار مطلق حجم ساخت و ساز در استانهای کشور استانهای پرجمعیت یعنی تهران، خراسان رضوی، اصفهان، فارس و مازندران بیشترین حجم ساخت و ساز را به خود اختصاص داده اند. و استانهای ایلام، کهگیلویه و بویر احمد، خراسان جنوبی و خراسان شمالی کمترین حجم ساخت و ساز را در این دوره داشته اند. در صورتی که رتبه بندی بر اساس میزان رشد تعداد واحد مسکونی در نظر گرفته شود استانهای تهران، سیستان و بلوچستان، یزد و هرمزگان بیشترین و استانهای همدان، زنجان، خراسان جنوبی و آذربایجان شرقی کمترین رشد تعداد واحد های مسکونی را در این دوره به خود اختصاص دادند.

۴-۲ جمع بندی

- استان تهران طی سال های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ به جز سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ همیشه بیشترین تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمانهای مسکونی را به خود اختصاص داده است.

- پس از استان تهران استانهای اصفهان، خراسان، فارس، کرمان و خوزستان بیشترین تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان مسکونی را به خود اختصاص داده اند.

- در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ استان کرمان بیشترین تعداد پروانه های صادره برای احداث ساختمان مسکونی را به خود اختصاص داد.
- استان فارس در اکثر سالهای مورد بررسی پس از استان تهران و اصفهان در رتبه سوم از حیث تعداد پروانه های ساختمانی صادره برای احداث ساختمان مسکونی قرار گرفته است.
- در بین استانهای کشور، استانهای ایلام، خراسان جنوبی و هرمزگان کمترین سهم را از حیث تعداد پروانه های ساختمانی برای احداث ساختمان مسکونی به خود اختصاص دادند.
- استان تهران طی سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ بیشترین تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره را به خود اختصاص داده است.
- پس از استان تهران استانهای اصفهان، کرمان و خوزستان و فارس بیشترین تعداد واحدهای مسکونی بر اساس پروانه های ساختمانی صادره را به خود اختصاص داده اند.
- استان تهران و آذربایجان شرقی طی سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ بیشترین تعداد ساختمان های مسکونی ۵ طبقه و بالاتر را در پروانه های ساختمانی صادره به خود اختصاص داده اند.
- در بین استانهای کشور، استانهای ایلام، کهگیلویه و بویر احمد و یزد کمترین سهم را از حیث تعداد پروانه های ساختمانی مربوط به ساختمانهای مسکونی ۵ طبقه و بالاتر به خود اختصاص دادند.
- استانهای قزوین و خراسان جنوبی طی سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ بیشترین تعداد ساختمان های مسکونی دارای اسکلت - - فلزی را در پروانه های ساختمانی صادره به خود اختصاص داده است.
- استانهای خراسان رضوی و لرستان بیشترین سهم از پروانه های ساختمانی دارای اسکلت فلزی پس از استانهای قزوین و خراسان جنوبی هستند.
- در مجموع روند ساخت و ساز در استانهای مختلف کشور نشان دهنده افزایش سهم ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی و در نتیجه کاهش سهم ساختمانهای مسکونی دارای مصالح کم دوام و بی دوام در آنها است.
- در بین استانهای کشور استانهای آذربایجان شرقی، اردبیل و سیستان و بلوچستان دارای بیشترین سهم از تعداد واحدهای مسکونی دارای یک و دو اتاق در مقایسه با سایر استانها در دهه مورد بررسی بوده اند. رتبه این استانها در دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ در بین سایر استانها از حیث این شاخص کمتر از ۵ بوده است. استان تهران در سال ۱۳۷۵ در بین استانهای کشور دارای رتبه ۱۷ بوده است که در سال ۱۳۸۵ به رتبه ۶ رسیده است.
- در بین استانهای کشور استان تهران در هر دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و بتون آرمه بوده است. در بین استانهای کشور استانهای اصفهان، آذربایجان شرقی و قزوین نیز

دارای بیشترین سهم از واحدهای مسکونی بادوام بوده اند و در هر دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ رتبه ای کمتر از ۵ داشته اند.

فصل سوم: بررسی شاخصهای اقتصادی بازار زمین و مسکن

۳-۱- تحلیل تحولات مکان گزینی گروههای مختلف درآمدی در سطح استانها و پهنه بندی کشور بر مبنای درآمد خانوار

یکی از پارامترهای مهم در سیاست گذاری مسکن در دهک های مختلف درآمدی، مکان گزینی گروههای درآمدی در پهنه جغرافیایی کشور است. بدین منظور با توجه به قدیمی بودن آمار طرح های استانی و بعضاً ناقص بودن آن سعی شده که با استفاده از آمار خام هزینه - درآمد خانوارهای سال ۱۳۸۷ که توسط مرکز آمار ایران تهیه گردیده، توزیع جغرافیایی درون استانی دهک های درآمدی استخراج گردد. این استخراج به صورت جدول زیر ارائه شده است. براساس آمارهای ارائه شده در این جدول مشاهده می گردد که شکاف بسیار بالای درآمدی بین استان ها را می توان به عنوان یک ویژگی اساسی برشمرد. این شکاف به خودی خود می تواند نمایانگر سطوح متفاوتی از مصرف کالاها من جمله مسکن باشد. آمارها نشان می دهد در بین استانهای کشور، استان سیستان و بلوچستان دارای کمترین متوسط هزینه های خانوار و استان تهران بیشترین متوسط هزینه خانوار را داراست. به عبارت دیگر استان تهران پردرآمدترین و استان سیستان و بلوچستان کم درآمدترین خانوار های شهری را در خود جای داده اند.

جدول ۳-۱۶۷ متوسط هزینه های سالیانه خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان
استان مرکزی	138.3	98.4	88.1	69.5	62.7	57.8	49.9	43.7	34.0	21.0	00
استان گیلان	200.9	134.8	111.3	97.1	86.5	77.8	70.0	61.7	47.5	31.9	01
استان مازندران	184.0	134.0	98.2	92.7	76.9	76.5	62.4	54.5	45.5	26.6	02
استان آذربایجان شرقی	212.6	124.7	97.2	83.1	69.0	58.4	52.1	44.8	32.6	23.1	03
استان آذربایجان غربی	206.4	117.4	99.4	87.3	76.9	73.2	64.5	53.5	43.5	30.5	04
استان کرمانشاه	184.8	115.7	93.6	82.3	69.4	59.6	60.7	50.9	41.8	26.7	05
استان خوزستان	188.6	121.4	103.4	94.0	81.2	75.3	72.7	57.8	52.7	38.0	06
استان فارس	162.4	124.1	109.6	102.7	89.9	79.2	70.2	59.8	46.7	31.6	07
استان کرمان	194.1	107.5	89.7	84.2	77.7	56.8	55.3	46.1	35.6	25.3	08
استان خراسان رضوی	151.3	121.3	91.1	81.4	71.3	63.7	53.6	41.4	35.0	23.8	09
استان اصفهان	187.7	122.6	99.9	86.9	80.1	69.3	61.8	55.1	43.0	28.7	10

استان سیستان و بلوچستان	11	12.4	21.0	31.3	38.8	41.2	55.2	65.8	63.7	89.2	127.0	54.6
استان کردستان	12	27.0	41.2	42.3	49.5	51.5	59.4	69.1	82.7	95.8	140.6	65.9
استان همدان	13	25.8	39.7	47.8	52.6	57.3	59.8	74.6	80.4	97.7	144.2	68.0
استان چهارمحال و بختیاری	14	37.4	49.0	56.3	58.3	64.7	69.2	76.9	90.6	100.8	140.9	74.4
استان لرستان	15	38.1	50.2	61.0	62.9	84.6	86.0	101.7	108.0	140.2	203.0	93.6
استان ایلام	16	40.5	50.2	65.9	68.9	78.8	81.2	92.9	103.6	122.4	181.0	88.5
استان کهگیلویه و بویراحمد	17	22.9	29.5	42.6	50.4	69.9	70.4	77.2	101.2	109.9	186.2	76.0
استان بوشهر	18	45.4	64.4	68.6	74.4	71.6	81.4	79.8	96.2	106.0	180.9	86.9
استان زنجان	19	30.7	43.3	57.5	58.5	76.0	88.9	96.9	115.7	123.3	237.6	92.8
استان سمنان	20	27.7	41.1	46.4	50.3	54.5	59.3	68.2	76.6	92.4	156.8	67.3
استان یزد	21	23.2	32.4	37.6	43.4	50.1	57.7	66.6	74.0	80.9	139.4	60.5
استان هرمزگان	22	25.9	39.5	51.6	54.5	66.4	82.8	89.7	105.0	119.8	201.4	83.7
استان تهران	23	44.6	62.7	79.3	91.3	99.6	112.1	128.4	154.4	179.4	260.7	121.3
استان اردبیل	24	23.0	39.8	46.6	57.8	72.4	82.5	95.1	115.8	139.0	207.0	87.9
استان قم	25	23.9	36.9	42.4	51.2	53.6	61.2	63.1	72.1	89.3	133.7	62.7
استان قزوین	26	35.6	59.3	61.4	78.4	82.3	91.6	111.0	113.2	144.1	198.2	97.5
استان گلستان	27	18.0	29.3	41.8	46.7	51.3	65.9	74.5	89.3	118.7	182.2	71.8
استان خراسان شمالی	28	20.4	31.0	43.1	44.1	56.5	62.8	71.5	91.1	123.6	151.2	69.5
استان خراسان جنوبی	29	21.4	31.4	34.3	40.6	49.5	60.3	62.8	72.7	84.5	124.2	58.2
متوسط کل کشور												۸۰.۸

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

در صورتی که مجموع هزینه های خانوار را در گروه های مختلف بسیار کم، کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد طبقه بندی کنیم مشاهده می شود که استان های سیستان و بلوچستان، خراسان جنوبی، قم و یزد در گروه استان های دارای خانوار های با درآمد بسیار کم قرار می گیرند. در این گروه از استان ها متوسط هزینه سالیانه خانوار کمتر از ۶۵ میلیون ریال است. در گروه دوم شامل استان های خراسان شمالی، گلستان، سمنان، مرکزی، همدان و کردستان خانوارها دارای درآمد کم به شمار می روند. در این گروه متوسط هزینه سالیانه خانوار بین ۶۵ میلیون ریال تا ۷۲ میلیون ریال محاسبه شده است. گروه سوم شامل استان های خراسان رضوی، کرمان، هرمزگان، چهارمحال بختیاری، کهگیلویه و بویراحمد، کرمانشاه و آذربایجان شرقی است که خانوارهای شهری ساکن در این استانها در گروه درآمدی متوسط قرار گرفته اند. متوسط هزینه های سالیانه خانوار در این استانها بین ۷۲ میلیون ریال تا ۸۴ میلیون ریال قرار دارد. سایر استانها به جز استان تهران در گروه درآمدی زیاد قرار گرفته اند. متوسط هزینه های سالیانه خانوار در این استانها بین ۸۴ میلیون ریال تا ۹۷ میلیون ریال قرار دارد. استان تهران با اختلاف زیاد نسبت به سایر استانها در گروه استان با درآمد خیلی زیاد قرار

گرفته است. متوسط هزینه های خانوار شهری در این استان ۱۲۱ میلیون ریال است. همانطور که مشاهده می شود خانوار های ساکن در استانهای جنوب شرقی کشور از درآمد بسیار پایین برخوردارند. خانوارهای ساکن در استانهای شمال شرقی و غربی دارای درآمد کم هستند. به نوعی می توان گفت که متوسط درآمد خانوارهای شهری ساکن در مناطق مرزی کشور کمتر از مناطق مرکزی است.

در یک جمع بندی کلی میتوان گفت که مناطقی که به عنوان مراکز بزرگ اقتصادی کشور و یا به عبارت بهتر مراکز کلان شهری محسوب می گردند همگی دارای درآمدی بالاتر از متوسط بوده و جزء گروه های با درآمد بالا محسوب می گردند در مقابل مناطق حاشیه ای به خصوص نواحی کویری را باید مناطقی فقیر محسوب کرد.

متوسط هزینه کل سالانه یک خانوار شهری سال ۱۳۸۷



ماخذ: مرکز آمار ایران

۳-۲- تحلیل تحولات وضعیت مسکن گروه‌های مختلف درآمدی در سطح استانها

۳-۲-۱- مقدمه

در این بخش از گزارش جداول آماری پردازش شده از آمار خام نمونه گیری هزینه و درآمد خانوار در مناطق شهری و روستایی در سالهای ۱۳۸۰، ۱۳۸۲ و ۱۳۸۵ و ۱۳۸۷ به همراه گزارشی از روندها و شاخصهای اصلی این جداول ارائه می‌گردد. این جداول در چهار بخش کلی نحوه تصرف واحد مسکونی، نوع اسکلت و مصالح عمده ساختمان، هزینه های مسکن خانوار و ویژگیهای کلی خانوار و مسکن به تفکیک استان ارائه شده است. در جداول ارائه شده برای مناطق روستایی متوسط متغیر مورد نظر در این مناطق به تفکیک استان محاسبه و ارائه شده است. در مناطق شهری ابتدا در هر استان خانوارها بر اساس جمع هزینه های ناخالص خانوار، دهک بندی شده و آمار مربوط به متوسط دهکها در کنار متوسط استان ارائه گردیده است. در این بخش از جمع هزینه های خانوار به عنوان جمع درآمدها استفاده گردیده که امری مرسوم در استفاده از این آمار است. جداول مربوط به آمار سال ۱۳۸۷ در متن گزارش و جداول مربوط به آمار سالهای ۱۳۸۲، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ در پیوست گزارش ارائه شده است. لازم به توضیح است که در برخی از سالها به دلیل کم بودن تعداد نمونه و یا عدم نمونه گیری از برخی استانها امکان استفاده از آمار خام هزینه و درآمد وجود نداشت و یا نتایج بدست آمده چندان قابل اتکا نبود. با توجه به اینکه در این بخش روند تغییرات در مورد برخی از متغیرها مد نظر بوده است لیکن از بین آمار موجود برای سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۷ سالهای ۱۳۸۰، ۱۳۸۲، ۱۳۸۵ و ۱۳۸۷ انتخاب و مورد بهره برداری قرار گرفته است. همچنین باید نکته دیگری را نیز یادآور شد و آن اینکه ما بین این آمار و آمار حاصل از سرشماری نفوس و مسکن تفاوت هایی وجود دارد که این تفاوت بیشتر ناشی از متفاوت بودن شیوه آمارگیری و تعاریف آنها است.

۳-۲-۲- نحوه تصرف واحد مسکونی

بر اساس تقسیم بندی انجام شده در آمار هزینه و درآمد خانوار نحوه تصرف واحد مسکونی به شش بخش ملکی عرصه و اعیان، ملکی اعیان، اجاری، در برابر خدمت، رایگان و سایر طبقه بندی شده است. از سال ۱۳۸۳ به بعد در این طبقه بندی نحوه تصرف از نوع رهنی از اجاری تفکیک گردیده است.

توجه به آمارهای ارائه شده بیانگر نکات زیر است:

- در سال ۱۳۸۰، نرخ مالکیت مسکن، در مناطق شهری ۷۰ درصد بوده است.

- کمترین نرخ مالکیت مربوط به استانهای حاشیه ای و فعالیت پذیر(مانند هرمزگان و سیستان و بلوچستان با نرخ رشد ۵۶ درصد در سال ۱۳۸۰) و کمترین نرخ رشد مربوط به استانهای محدوده داخلی و البته کم رونق اقتصادی (مانند یزد با نرخ مالکیت ۸۰ درصد) بوده است.
- نرخ مالکیت در استان تهران حدود ۶۵ درصد بوده است
- کاهش نرخ مالکیت در طول کل دوره روندی بوده که در همه استانها حاکم بوده است.
- نکته جالب اینکه، بازار اجاره در استانهای حاشیه‌ای کشور و البته تا حد زیادی فعالیت پذیری در سالیان گذشته روندی فزاینده بوده است. این مسئله ناشی از دو عاملِ وخامت وضعیت اقتصادی – اجتماعی خانوار و افزایش فرصت های شغلی در مناطقی مانند هرمزگانی بوده است.
- به نظر می رسد یکی از نتایج اصلی، تحولات اقتصادی گسترش بازار اجاره و کاهش میزان ثروت خانوارها است.

جدول ۳- ۱۶۸نحوه تصرف واحدهای مسکونی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

سایر	رایگان	در برابر خدمت	رهنی	اجاری	ملکی اعیان	ملکی عرصه و اعیان	کد استان	
0%	7%	1%	14%	11%	0%	67%	00	استان مرکزی
0%	7%	1%	7%	16%	0%	69%	01	استان گیلان
0%	8%	1%	5%	14%	0%	71%	02	استان مازندران
0%	10%	0%	4%	12%	1%	73%	03	استان آذربایجان شرقی
0%	7%	2%	1%	18%	1%	70%	04	استان آذربایجان غربی
0%	6%	1%	10%	20%	0%	62%	05	استان کرمانشاه
0%	10%	5%	6%	14%	0%	64%	06	استان خوزستان
0%	9%	2%	7%	14%	4%	63%	07	استان فارس
0%	5%	3%	1%	16%	1%	74%	08	استان کرمان
0%	10%	3%	4%	23%	3%	57%	09	استان خراسان رضوی
0%	10%	1%	5%	14%	0%	69%	10	استان اصفهان
0%	12%	3%	1%	29%	0%	55%	11	استان سیستان و بلوچستان
0%	8%	6%	4%	20%	0%	62%	12	استان کردستان
0%	8%	1%	4%	15%	0%	72%	13	استان همدان
0%	13%	2%	1%	11%	0%	74%	14	استان چهارمحال و بختیاری

استان لرستان	15	65%	0%	22%	6%	1%	6%	0%
استان ایلام	16	75%	0%	16%	0%	2%	7%	0%
استان کهگیلویه و بویراحمد	17	70%	0%	16%	3%	7%	4%	0%
استان بوشهر	18	81%	0%	9%	1%	4%	4%	0%
استان زنجان	19	73%	0%	17%	5%	0%	6%	0%
استان سمنان	20	69%	0%	22%	5%	1%	3%	0%
استان یزد	21	78%	0%	13%	2%	1%	5%	0%
استان هرمزگان	22	56%	0%	22%	5%	8%	9%	0%
استان تهران	23	61%	0%	16%	14%	3%	6%	0%
استان اردبیل	24	69%	0%	16%	2%	2%	11%	0%
استان قم	25	66%	0%	17%	8%	0%	9%	0%
استان قزوین	26	62%	0%	16%	9%	2%	11%	0%
استان گلستان	27	70%	2%	13%	5%	1%	9%	0%
استان خراسان شمالی	28	67%	0%	17%	4%	0%	12%	0%
استان خراسان جنوبی	29	68%	0%	17%	1%	2%	12%	0%
کل کشور		67.1%	0.4%	16.6%	5.3%	2.2%	8.2%	0.0%

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

- مطالعه رفتار مالکیت در بین دهک های مختلف درآمدی در سطوح استان های مختلف نیز می تواند نکات جالبی را از الگوی رفتاری در بازار مسکن نشان دهد. این نکات را میتوان به شرح زیر بیان نمود:
- نرخ مالکیت عموماً در دهک اول و آخر درآمدی کمتر از سایر گروه ها است به عبارت دیگر، میزان اجاره نشینی عمدتاً مربوط به گروه های پایین و بالای درآمدی است.
- کاهش نرخ مالکیت در گروه های پایین درآمدی ناشی از ضعف مالی و در گروه های بالای درآمدی ناشی از هزینه فرضی بالای مالکیت مسکن است.
- نرخ مالکیت و تحولات آن دارای رابطه معنی داری با شاخص دسترسی به مسکن است. به عبارت بهتر تعامل دو عامل سطح درآمد و میزان فقر از یک سو و تغییرات قیمت مسکن که ناشی از رهاشدگی بازار است، موجب تغییر و کاهش نرخ مالکیت در بین استانها شده است.
- بنابه دلیل گفته شده، کمترین نرخ رشد مالکیت مربوط به استان های سیستان و بلوچستان، قزوین و تهران بوده است.
- بیشترین فعالیت نسبی در بازار مسکن ملکی در استانهای مختلف مربوط به دهک های هفتم، هشتم و نهم بوده است.

- در بین دهک های بر درآمد نیز استان هرمزگان دارای کمترین و خراسان جنوبی دارای بیشترین نرخ مالکیت است.

جدول ۳- ۱۶۹ درصد مالکیت واحدهای مسکونی (ملکی عرصه و اعیان و ملکی اعیان) در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
استان مرکزی	72%	64%	69%	69%	69%	72%	64%	57%	72%	58%	00	
استان گیلان	62%	72%	75%	76%	63%	67%	73%	72%	70%	63%	01	
استان مازندران	67%	74%	79%	84%	77%	77%	82%	62%	67%	44%	02	
استان آذربایجان شرقی	75%	80%	81%	78%	69%	74%	66%	77%	66%	63%	03	
استان آذربایجان غربی	77%	71%	63%	75%	78%	70%	70%	64%	75%	61%	04	
استان کرمانشاه	73%	65%	62%	68%	55%	63%	59%	66%	62%	48%	05	
استان خوزستان	56%	52%	67%	73%	69%	67%	58%	71%	65%	60%	06	
استان فارس	64%	64%	66%	60%	64%	67%	69%	60%	66%	54%	07	
استان کرمان	77%	80%	71%	63%	82%	78%	80%	78%	68%	63%	08	
استان خراسان رضوی	54%	64%	57%	66%	64%	61%	50%	57%	53%	43%	09	
استان اصفهان	71%	73%	79%	66%	69%	73%	80%	68%	68%	47%	10	
استان سیستان و بلوچستان	58%	64%	59%	67%	52%	54%	55%	65%	44%	35%	11	
استان کردستان	61%	52%	61%	63%	54%	52%	70%	61%	78%	72%	12	
استان همدان	76%	72%	80%	74%	74%	68%	74%	73%	70%	54%	13	
استان چهارمحال و بختیاری	73%	84%	81%	79%	81%	73%	73%	72%	66%	57%	14	
استان لرستان	75%	76%	67%	61%	51%	61%	61%	65%	67%	65%	15	
استان ایلام	80%	70%	76%	76%	84%	80%	66%	72%	78%	72%	16	
استان کهگیلویه و بویراحمد	39%	56%	62%	58%	79%	92%	73%	73%	90%	80%	17	
استان بوشهر	76%	71%	83%	81%	85%	87%	76%	90%	80%	85%	18	
استان زنجان	82%	72%	78%	78%	74%	76%	64%	64%	72%	68%	19	
استان سمنان	71%	75%	73%	75%	69%	85%	77%	63%	60%	44%	20	
استان یزد	81%	82%	79%	84%	79%	86%	86%	77%	77%	52%	21	
استان هرمزگان	39%	51%	53%	63%	60%	62%	62%	59%	66%	44%	22	
استان تهران	65%	60%	59%	65%	65%	68%	62%	61%	65%	39%	23	
استان اردبیل	57%	75%	75%	75%	77%	69%	67%	67%	67%	62%	24	
استان قم	74%	67%	74%	67%	63%	70%	65%	72%	68%	45%	25	
استان قزوین	67%	63%	65%	67%	69%	59%	59%	61%	69%	37%	26	
استان گلستان	69%	75%	75%	68%	72%	79%	75%	69%	68%	56%	27	
استان خراسان شمالی	78%	74%	67%	67%	74%	70%	66%	67%	59%	45%	28	
استان خراسان جنوبی	83%	75%	71%	69%	75%	75%	58%	67%	61%	43%	29	

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

در مورد واحدهای مسکونی از نوع اجاری نیز الگوی تصرف به نحوی است که دهکهای اول تا سوم بیشترین سهم را در بین سایر دهکهای درآمدی دارا هستند. در این دهکها عموماً سهم واحدهای مسکونی از نوع اجاری از متوسط استان بیشتر است. درحالی که در دهکهای هفتم، هشتم و نهم سهم واحدهای مسکونی اجاری نسبت به متوسط استان کمتر بوده است. نکته قابل توجه در این جدول در سال ۱۳۸۰، استان اردبیل و استان اصفهان هستند. در این دو استان خانوارهای واقع در دهک درآمدی اول سهم کمی از واحدهای مسکونی از نوع اجاری را به خود اختصاص داده اند. دلیل این مسئله سکونت این خانوارها در واحدهای مسکونی از نوع رایگان، در برابر خدمت و سایر است. در سال ۱۳۸۰ بیش از ۴۰ درصد از خانوارهای واقع در دهک اول درآمدی در واحدهای مسکونی از نوع رایگان، در برابر خدمت و سایر ساکن بوده اند. این الگوی تصرف واحدهای مسکونی اجاری در سالهای ۱۳۸۲ و ۱۳۸۵ نیز تکرار شده است. به طوریکه سهم دهک های پایین درآمدی از واحدهای مسکونی از نوع رایگان، در برابر خدمت و سایر از سایر دهک های درآمدی بیشتر بوده است. به عنوان نمونه در سال ۱۳۸۵ بیش از ۳۷ درصد از خانوارهای دهک اول درآمدی در مناطق شهری استان چهارمحال بختیاری در خانه های از این دست ساکن بوده اند. در سال ۱۳۸۷ نیز دهکهای اول تا سوم سهم بیشتری نسبت به سایر دهکها در دارا بودن واحدهای مسکونی اجاری داشته اند. در بین استانهای کشور استانهای اردبیل و بوشهر کمترین سهم را در واحدهای مسکونی اجاری دارا بوده است. به ویژه دهکهای کم درآمد استان اردبیل عموماً در واحدهای مسکونی از نوع رایگان و یا در برابر خدمت ساکن هستند. خانوارهای واقع در دهک اول درآمدی در استان زنجان بیشترین سهم از واحدهای مسکونی اجاری را دارا هستند. ۴۴ درصد خانوارهای واقع در دهک اول درآمدی در استان زنجان در واحدهای اجاری ساکن هستند.

جدول ۳- ۱۷۰ درصد واحدهای مسکونی اجاری و رهنی در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
25%	28%	35%	26%	29%	28%	21%	30%	28%	14%	12%	00	استان مرکزی
23%	29%	26%	23%	18%	33%	26%	21%	16%	20%	18%	01	استان گیلان
19%	26%	23%	18%	15%	20%	18%	8%	23%	26%	16%	02	استان مازندران
16%	15%	15%	19%	13%	16%	18%	24%	13%	13%	13%	03	استان آذربایجان شرقی
20%	19%	24%	21%	16%	14%	23%	24%	21%	19%	16%	04	استان آذربایجان غربی
31%	25%	29%	39%	29%	36%	34%	39%	25%	28%	25%	05	استان کرمانشاه
21%	22%	36%	22%	20%	20%	16%	30%	12%	18%	10%	06	استان خوزستان
22%	24%	22%	22%	29%	22%	19%	10%	28%	16%	24%	07	استان فارس

استان کرمان	08	21%	23%	17%	14%	9%	12%	30%	14%	17%	19%	18%
استان خراسان رضوی	09	26%	28%	30%	32%	23%	24%	24%	37%	26%	24%	27%
استان اصفهان	10	24%	16%	21%	14%	21%	21%	27%	10%	18%	24%	20%
استان سیستان و بلوچستان	11	29%	35%	22%	31%	29%	32%	29%	32%	28%	32%	30%
استان کردستان	12	17%	15%	22%	13%	30%	28%	28%	22%	35%	26%	24%
استان همدان	13	15%	18%	17%	15%	22%	23%	18%	14%	25%	25%	19%
استان چهارمحال و بختیاری	14	11%	11%	13%	11%	11%	13%	11%	9%	7%	18%	12%
استان لرستان	15	24%	24%	25%	29%	31%	43%	33%	27%	24%	24%	28%
استان ایلام	16	25%	14%	27%	18%	12%	8%	12%	12%	20%	16%	17%
استان کهگیلویه و بویراحمد	17	9%	7%	21%	21%	2%	17%	36%	30%	24%	24%	19%
استان بوشهر	18	7%	3%	7%	9%	3%	5%	10%	5%	26%	23%	10%
استان زنجان	19	16%	18%	26%	34%	20%	22%	22%	16%	20%	18%	21%
استان سمنان	20	44%	35%	35%	19%	15%	25%	23%	21%	23%	27%	27%
استان یزد	21	24%	21%	19%	11%	9%	11%	15%	15%	9%	15%	15%
استان هرمزگان	22	27%	20%	29%	23%	17%	30%	24%	26%	29%	45%	27%
استان تهران	23	28%	21%	31%	28%	25%	30%	30%	35%	36%	33%	30%
استان اردبیل	24	7%	18%	17%	17%	18%	17%	17%	20%	20%	30%	18%
استان قم	25	23%	27%	18%	27%	27%	29%	23%	23%	27%	23%	25%
استان قزوین	26	18%	12%	29%	24%	29%	22%	22%	31%	35%	29%	25%
استان گلستان	27	10%	14%	13%	15%	15%	24%	27%	18%	20%	24%	18%
استان خراسان شمالی	28	16%	20%	18%	26%	22%	21%	29%	28%	20%	16%	21%
استان خراسان جنوبی	29	25%	22%	15%	25%	18%	17%	21%	18%	14%	13%	19%

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

در بررسی نحوه تصرف واحدهای مسکونی در مناطق روستایی استانهای کشور سهم واحدهای مسکونی از نوع ملکی عرصه و اعیان با اختلاف زیادی نسبت به سایر انواع تصرف بیشتر است. در سال ۱۳۸۰ بجز استانهای تهران و اردبیل، در سایر مناطق روستایی استانهای کشور سهم واحدهای مسکونی با نحوه تصرف ملکی عرصه و اعیان بیش از ۸۰ درصد بوده است. این سهم به مراتب بیش از مناطق شهری است. به این ترتیب سهم واحدهای مسکونی از نوع اجاری، رایگان، در برابر خدمت و سایر در این مناطق ناچیز است. این الگو در سالهای ۱۳۸۲ و ۱۳۸۵ نیز تکرار شده است. به عبارت دیگر در سالهای مورد بررسی تغییر چندانی در الگوی تصرف واحدهای مسکونی در مناطق روستایی کشور مشاهده نشده است. در سال ۱۳۸۵ به جز استان تهران و اصفهان در سایر استانها سهم واحدهای مسکونی ملکی بیش

از ۸۰ درصد بوده است. در سال ۱۳۸۷ نیز الگوی نحوه تصرف واحدهای مسکونی در مناطق روستایی کشور مشابه سالهای گذشته است به این ترتیب که بیشترین سهم مربوط به واحدهای مسکونی از نوع ملکی است. در بین استانهای کشور استان تهران کمترین سهم از واحدهای مسکونی روستایی از نوع ملکی را داراست. در اکثر استانها این سه نزدیک به ۹۰ درصد است. در مجموع تمامی این بررسی ها نشان می دهند که بخش مهمی از برنامه ریزی ها، با عنایت به روندهای کلان موجود می بایستی معطوف به بازار رو به گسترش اجاره گردد. همچنین سیاست اعطای یارانه از طریق زمین در بسیاری از مناطق از کارایی لازمی برخوردار نیست.

جدول ۳- ۱۷۱ نحوه تصرف واحدهای مسکونی در مناطق روستایی در سال ۱۳۸۷

سایر	رایگان	در برابر خدمت	رهنی	اجاری	ملکی اعیان	ملکی عرصه و اعیان	کد استان	
0%	14%	2%	0%	3%	0%	81%	00	استان مرکزی
0%	10%	0%	1%	5%	0%	83%	01	استان گیلان
0%	6%	2%	0%	5%	0%	86%	02	استان مازندران
0%	13%	2%	1%	5%	0%	80%	03	استان آذربایجان شرقی
0%	7%	4%	0%	3%	0%	87%	04	استان آذربایجان غربی
0%	8%	1%	1%	2%	0%	88%	05	استان کرمانشاه
0%	10%	4%	0%	3%	0%	81%	06	استان خوزستان
0%	10%	1%	1%	6%	1%	81%	07	استان فارس
0%	5%	1%	0%	3%	1%	89%	08	استان کرمان
0%	12%	1%	1%	6%	3%	77%	09	استان خراسان رضوی
0%	9%	4%	2%	4%	0%	81%	10	استان اصفهان
0%	12%	2%	0%	1%	1%	84%	11	استان سیستان و بلوچستان
0%	7%	1%	0%	4%	0%	87%	12	استان کردستان
0%	10%	1%	0%	2%	0%	86%	13	استان همدان
0%	13%	0%	0%	3%	0%	83%	14	استان چهارمحال و بختیاری
0%	16%	0%	0%	2%	0%	82%	15	استان لرستان
1%	8%	0%	0%	4%	0%	87%	16	استان ایلام
0%	5%	0%	0%	3%	0%	91%	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
0%	5%	3%	0%	3%	0%	90%	18	استان بوشهر
0%	7%	0%	0%	1%	0%	91%	19	استان زنجان
0%	5%	4%	0%	9%	0%	82%	20	استان سمنان
0%	6%	0%	1%	6%	1%	86%	21	استان یزد
4%	10%	3%	0%	2%	1%	80%	22	استان هرمزگان

استان تهران	23	63%	0%	12%	13%	8%	5%	0%
استان اردبیل	24	84%	0%	2%	0%	1%	12%	0%
استان قم	25	79%	0%	5%	2%	2%	12%	0%
استان قزوین	26	84%	0%	3%	1%	2%	10%	0%
استان گلستان	27	82%	1%	2%	0%	2%	14%	0%
استان خراسان شمالی	28	81%	0%	5%	0%	1%	13%	0%
استان خراسان جنوبی	29	89%	0%	1%	0%	0%	9%	0%
کل کشور		83.8%	0.3%	3.7%	0.7%	1.7%	9.3%	0.2%

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

۳-۲-۳- اسکلت و مصالح بنای مسکونی

بر اساس آمار هزینه و درآمد خانوار نوع اسکلت واحدهای مسکونی به سه نوع اسکلت فلزی، بتون آرمه و سایر طبقه‌بندی می‌شود. آمار هزینه و درآمد خانوار نشان می‌دهد که در تمام استانهای کشور سهم واحدهای مسکونی از نوع سایر بیش از اسکلت فلزی و بتون آرمه بوده است. همانطور که در جداول ارائه شده است در سال ۱۳۸۰ در مناطق شهری به جز چند استان در سایر استانها سهم واحدهای مسکونی از نوع بتون آرمه و اسکلت فلزی کمتر از ۱۰ درصد گزارش شده است. این الگوی ساخت کمابیش در سال ۱۳۸۲ نیز مشاهده می‌شود. در استانهای جنوبی کشور با توجه به وضعیت آب و هوا سهم واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی نسبت به بتون آرمه کمتر است. به عنوان مثال این مسئله در استانهای بوشهر و خوزستان کاملاً مشهود است. در سال ۱۳۸۵ سهم واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و بتون آرمه نسبت به سایرین افزایش یافته است که نشان دهنده بهبود وضعیت بنای واحدهای مسکونی از نظر دوام و ایمنی است. البته بر اساس این طبقه‌بندی در سال ۱۳۸۵ نیز سهم واحدهای مسکونی غیر از اسکلت فلزی و بتون آرمه (از نوع سایر) به جز در چند استان بیش از ۶۰ درصد بوده است. این الگوی ساخت در سال ۱۳۸۷ نیز مشاهده می‌شود. به طوریکه اکثر واحدهای مسکونی دارای اسکلت از نوع سایر می‌باشند. لازم به توضیح است که در طبقه‌بندی انجام شده نوع اسکلت از نوع سایر شامل آجر و آهن یا سنگ و آهن، آجر و چوب یا سنگ و چوب، بلوک سیمانی، تمام آجر و یا سنگ و آجر، تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل و سایر است. استان تهران بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و استان مازندران بیشترین سهم از واحدهای مسکونی بتون آرمه را در بین استانهای کشور دارا هستند. همه این اعداد و ارقام نمایانگر این نکته است که یکی از مسایل و مشکلات اصلی مسکن کشور، نامناسب بودن مصالح بکار رفته در واحدهای موجود است که این امر از یک طرف آسیب‌پذیری واحدها را افزایش می‌دهد و از طرف دیگر موجب فرسودگی خواهد شد. بر این اساس لازم است که راهبردهای مربوط به نوسازی و بهسازی مسکن نیز به عنوان یکی از تاکیدات برنامه ریزان مسکن مورد عنایت و توجه کافی قرار گیرد.

جدول ۳- ۱۷۲ متوسط سهم واحدهای مسکونی به تفکیک نوع اسکلت در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

سایر	بتون آرمه	اسکلت فلزی	کد استان	
97%	0%	2%	00	استان مرکزی
65%	28%	7%	01	استان گیلان
59%	31%	10%	02	استان مازندران
65%	10%	25%	03	استان آذربایجان شرقی
86%	9%	6%	04	استان آذربایجان غربی
94%	4%	3%	05	استان کرمانشاه
79%	6%	14%	06	استان خوزستان
89%	6%	5%	07	استان فارس
80%	6%	15%	08	استان کرمان
79%	4%	17%	09	استان خراسان رضوی
76%	23%	2%	10	استان اصفهان
93%	1%	6%	11	استان سیستان و بلوچستان
72%	4%	23%	12	استان کردستان
69%	1%	31%	13	استان همدان
99%	1%	0%	14	استان چهارمحال و بختیاری
89%	3%	8%	15	استان لرستان
79%	12%	9%	16	استان ایلام
65%	9%	26%	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
55%	18%	28%	18	استان بوشهر
91%	3%	7%	19	استان زنجان
95%	3%	2%	20	استان سمنان
100%	0%	0%	21	استان یزد
72%	19%	9%	22	استان هرمزگان
36%	17%	47%	23	استان تهران
68%	11%	21%	24	استان اردبیل
93%	2%	5%	25	استان قم
65%	3%	32%	26	استان قزوین
88%	11%	1%	27	استان گلستان
85%	4%	11%	28	استان خراسان شمالی
98%	0%	2%	29	استان خراسان جنوبی
77.2%	8.8%	14.1%	کل کشور	

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

در صورتی که سهم واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی را در دهکهای مختلف درآمدی در سال ۱۳۸۰ بررسی نماییم پی می بریم که اگرچه این سهم در تمام دهکها به جز در چند استان ناچیز است ولی در مقایسه بین دهکهای مختلف، سهم دهکهای بالای درآمدی از این نوع واحدهای مسکونی بیشتر از دهکهای پایین درآمدی است. در استان تهران ۵۹ درصد از خانوارهای دهک دهم درآمدی در واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی ساکن هستند. این رقم در دهک اول در این استان ۱۵.۴ درصد است. در استان اردبیل این نسبت در دهک دهم ۲۶.۴ درصد و در دهک اول این استان ۳.۸ درصد است. در سال ۱۳۸۲ نیز این الگو به چشم می خورد. سهم خانوارهای دهکهای بالای درآمدی از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی بیشتر از دهکهای پایین درآمدی است. در سال ۱۳۸۵ نیز اگرچه دهکهای پایین درآمدی تا حدودی از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی برخوردار شده اند ولی همچنان فاصله بسیاری بین دهکهای بالای درآمدی و پایین درآمدی در برخورداری از واحدهای مسکونی از این دست وجود دارد. در سال ۱۳۸۷ نیز مشابه با سالهای قبل، سهم دهکهای پایین درآمدی از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی ناچیز است. به عبارت دیگر این گروه از خانوارها در خانه های کم دوام و بی دوام ساکن هستند. در بین استان های کشور خانوارهای متعلق به دهک اول درآمدی در استان تهران بیشترین سهم را از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی دارا هستند. در دهکهای بالای درآمدی سهم استان قزوین از سایر استانها بیشتر است.

جدول ۳- ۱۷۳ سهم دهکهای مختلف درآمدی مناطق شهری از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
2%	4%	6%	4%	0%	3%	4%	1%	0%	0%	1%	00	استان مرکزی
7%	13%	5%	8%	10%	8%	10%	2%	5%	5%	3%	01	استان گیلان
10%	16%	5%	11%	13%	7%	13%	13%	8%	8%	2%	02	استان مازندران
25%	29%	40%	31%	16%	25%	34%	28%	25%	12%	7%	03	استان آذربایجان شرقی
6%	16%	5%	3%	10%	10%	5%	2%	2%	0%	2%	04	استان آذربایجان غربی
3%	8%	8%	4%	0%	3%	1%	0%	0%	0%	1%	05	استان کرمانشاه
14%	12%	14%	18%	16%	18%	18%	20%	10%	10%	6%	06	استان خوزستان
5%	16%	7%	9%	10%	3%	3%	2%	2%	2%	0%	07	استان فارس
15%	30%	19%	23%	14%	17%	21%	10%	7%	2%	5%	08	استان کرمان
17%	31%	27%	30%	20%	22%	19%	3%	7%	7%	1%	09	استان خراسان

رضوی												
استان اصفهان	10	0%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	3%	6%	2%
استان سیستان و بلوچستان	11	0%	1%	4%	1%	3%	8%	6%	12%	12%	17%	6%
استان کردستان	12	7%	22%	13%	24%	22%	24%	20%	33%	33%	39%	23%
استان همدان	13	21%	15%	10%	23%	25%	32%	33%	39%	54%	55%	31%
استان چهارمحال و بختیاری	14	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%
استان لرستان	15	8%	10%	8%	4%	8%	8%	4%	14%	10%	12%	8%
استان ایلام	16	2%	8%	6%	10%	4%	6%	4%	14%	12%	25%	9%
استان کهگیلویه و بویراحمد	17	0%	2%	7%	28%	26%	28%	26%	41%	52%	50%	26%
استان بوشهر	18	7%	40%	45%	31%	43%	24%	38%	23%	17%	7%	28%
استان زنجان	19	0%	2%	6%	2%	6%	8%	12%	12%	6%	12%	7%
استان سمنان	20	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	19%	2%
استان یزد	21	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%
استان هرمزگان	22	0%	2%	0%	6%	3%	14%	11%	17%	18%	23%	9%
استان تهران	23	22%	37%	41%	46%	53%	45%	55%	53%	59%	55%	47%
استان اردبیل	24	12%	5%	15%	12%	18%	17%	18%	28%	43%	43%	21%
استان قم	25	0%	2%	2%	0%	4%	9%	5%	11%	13%	5%	5%
استان قزوین	26	6%	18%	8%	22%	31%	27%	35%	43%	51%	76%	32%
استان گلستان	27	0%	0%	1%	1%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%
استان خراسان شمالی	28	1%	6%	2%	4%	11%	15%	13%	17%	27%	18%	11%
استان خراسان جنوبی	29	0%	1%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	4%	6%	2%

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

همین موضوع در مورد واحدهای مسکونی دارای اسکلت از نوع بتون آرمه نیز به چشم می خورد. در سال ۱۳۸۰ سهم اکثر دهکهای درآمدی پایین از این نوع واحدهای مسکونی در اغلب استانها صفر بوده است. تنها در دهکهای بالای درآمدی در استانهای اصفهان، تهران، اردبیل و گلستان سهم قابل توجهی از واحدهای مسکونی دارای اسکلت بتون آرمه بوده اند. همین روند در سال ۱۳۸۲ نیز به چشم می خورد. در استانهای جنوبی کشور نظیر بوشهر و هرمزگان نیز سهم قابل توجهی از دهکهای بالای درآمدی دارای واحدهای مسکونی دارای اسکلت بتونی هستند که شرایط آب و هوایی این مناطق دلیل این مسئله است. در سال ۱۳۸۵ نسبت به سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ شاهد افزایش سهم واحدهای

مسکونی دارای اسکلت بتونی بوده ایم که نشان دهنده بهبود وضعیت ابنیه در مناطق شهری است. ولی این بهبود عمدتاً در دهکهای بالای درآمدی بوده است و سهم دهکهای پایین درآمدی از این واحدهای مسکونی همچنان ناچیز است. در سال ۱۳۸۷ نیز الگوی ساخت مشابه با سالهای گذشته است. سهم ناچیزی از واحدهای مسکونی دارای اسکلت بتونی هستند که عموماً دهکهای بالای درآمدی را شامل می شوند. در بین استانهای کشور در دهکهای پایین درآمدی استان مازندران و در دهکهای بالای درآمدی استانهای بوشهر و هرمزگان بیشترین سهم را در دارابودن واحدهای مسکونی از نوع بتون آرمه دارا هستند که به دلیل شرایط آب و هوایی کاملاً منطقی است.

جدول ۳- ۱۷۴ سهم دهکهای مختلف درآمدی مناطق شهری از واحدهای مسکونی دارای اسکلت بتون آرمه

در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	00	استان مرکزی
28%	37%	49%	33%	33%	33%	29%	20%	24%	16%	8%	01	استان گیلان
31%	44%	38%	36%	38%	31%	25%	30%	25%	28%	15%	02	استان مازندران
10%	25%	13%	22%	16%	10%	1%	6%	3%	3%	1%	03	استان آذربایجان شرقی
9%	16%	14%	19%	10%	9%	5%	5%	2%	7%	0%	04	استان آذربایجان غربی
4%	12%	8%	4%	1%	1%	6%	3%	0%	1%	1%	05	استان کرمانشاه
6%	14%	14%	10%	6%	4%	4%	4%	0%	6%	2%	06	استان خوزستان
6%	14%	10%	5%	2%	9%	5%	5%	5%	2%	0%	07	استان فارس
6%	5%	3%	14%	10%	7%	5%	3%	3%	0%	3%	08	استان کرمان
4%	11%	12%	8%	4%	0%	1%	1%	3%	0%	0%	09	استان خراسان رضوی
23%	35%	35%	28%	27%	16%	18%	21%	14%	23%	8%	10	استان اصفهان
1%	0%	0%	3%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	11	استان سیستان و بلوچستان
4%	15%	4%	7%	0%	9%	2%	4%	0%	0%	2%	12	استان کردستان
1%	1%	1%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	13	استان همدان
1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	4%	0%	14	استان چهارمحال و بختیاری
3%	6%	6%	2%	2%	2%	0%	6%	4%	2%	0%	15	استان لرستان
12%	14%	20%	25%	8%	10%	10%	16%	8%	0%	4%	16	استان ایلام

استان کهگیلویه و بویراحمد	17	2%	2%	7%	6%	11%	13%	7%	11%	9%	17%	9%
استان بوشهر	18	3%	12%	7%	5%	7%	14%	16%	35%	31%	45%	18%
استان زنجان	19	0%	0%	0%	2%	4%	0%	4%	8%	6%	2%	3%
استان سمنان	20	0%	2%	0%	0%	2%	2%	6%	6%	4%	6%	3%
استان یزد	21	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
استان هرمزگان	22	0%	3%	6%	11%	17%	17%	24%	39%	30%	41%	19%
استان تهران	23	4%	5%	8%	12%	12%	19%	21%	25%	27%	36%	17%
استان اردبیل	24	3%	7%	7%	12%	13%	15%	17%	18%	10%	7%	11%
استان قم	25	0%	2%	2%	5%	2%	0%	2%	2%	0%	9%	2%
استان قزوین	26	4%	0%	0%	4%	8%	6%	0%	4%	4%	2%	3%
استان گلستان	27	1%	1%	1%	4%	4%	1%	8%	18%	34%	35%	11%
استان خراسان شمالی	28	0%	4%	2%	4%	2%	6%	2%	2%	7%	5%	4%
استان خراسان جنوبی	29	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

با بررسی واحدهای مسکونی مناطق شهری استانهای مختلف کشور از لحاظ نوع مصالح به این نتیجه می‌رسیم که در سال ۱۳۸۰ بیشترین سهم مربوط به واحدهای مسکونی با مصالح آجر و آهن و سنگ و آهن بوده است. مصالح از نوع آجر و چوب یا سنگ و چوب و بلوک سیمانی با هر نوع سقف در رده های بعدی قرار دارند. در سال ۱۳۸۲ نیز الگوی ساخت مشابه با سال ۱۳۸۰ بوده است. به این ترتیب که سهم واحدهای مسکونی دارای مصالح از نوع آجر و آهن یا سنگ و آهن بیشتر از سایر مصالح بوده است. در استانهای شمالی کشور (گیلان و مازندران) به دلیل شرایط آب و هوایی سهم واحدهای مسکونی از نوع آجر و چوب یا سنگ و چوب و همچنین بلوک سیمانی با هر نوع سقف نیز قابل توجه است. این الگوی ساخت در سال ۱۳۸۵ نیز به چشم می خورد. با این تفاوت که با توجه به بهبود وضعیت بنای واحدهای مسکونی از نظر دوام و ایمنی، سهم واحدهای مسکونی با مصالح چوب، خشت و چوب، خشت و گل و سایر نسبت به سالهای قبل کاهش یافته است. در بررسی مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی مناطق شهری به تفکیک دهک های درآمدی سه نوع از مصالح شامل بلوک سیمانی با هر نوع سقف، آجر و آهن یا سنگ و آهن و سایر مصالح بی دوام به تفکیک ارائه شده است. در سال ۱۳۸۰ بخش عمده ای از دهک های پایین درآمدی در واحدهای مسکونی دارای مصالح آجر آهن یا سنگ و آهن ساکن بوده اند. این الگو در سالهای ۱۳۸۲ و ۱۳۸۵ نیز به چشم می خورد. در دهکهای بالای درآمدی این سهم عموماً کاهش می یابد که دلیل آن بهره مندی این خانوارها از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و یا بتون آرمه است. الگوی استفاده از بلوک سیمانی با هر نوع سقف در واحدهای مسکونی بیشتر

در استانهای شمالی و جنوبی کشور به دلیل شرایط خاص آب و هوایی به چشم می خورد و سهم دهکهای مختلف درآمدی در سایر استانها از این نوع واحدهای مسکونی ناچیز است. مصالح بی دوام شامل آجر و چوب، تمام آجر، خشت و چوب، خشت و گل و سایر عموماً در دهکهای پایین به خصوصاً دهک اول درآمدی در استانهای مختلف به ویژه استانهای محروم دیده می شود. مثلاً در استان کردستان در سال ۱۳۸۰ بیش از ۸۰ درصد از خانوارهای دهک اول درآمدی در واحدهای مسکونی دارای مصالح بی دوام ساکن هستند. در سال ۱۳۸۵ شاهد بهبود وضعیت ابنیه مسکونی با کاهش سهم این واحدها بوده ایم. به عنوان مثال در استان کردستان در دهک اول درآمدی سهم این واحدها به ۶۷.۵ درصد کاهش یافته است. در سال ۱۳۸۷ علی رغم کاهش سهم واحدهای مسکونی دارای مصالح کم دوام و بی دوام در مناطق شهری کشور همچنان سهم این واحدها از سهم واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و بتون آرمه بیشتر است. به ویژه دهکهای پایین درآمدی غالباً در این واحدها ساکن هستند.

جدول ۳- ۱۷۵ سهم دهکهای مختلف درآمدی از واحدهای مسکونی دارای اسکلت
به جز فلزی و بتون آرمه (از نوع سایر) در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
۹۷%	۹۷%	۹۳%	۹۴%	۱۰۱%	۹۷%	۹۵%	۱۰۰%	۱۰۰%	۱۰۰%	۹۸%	۰۰	استان مرکزی
۶۵%	۴۴%	۴۷%	۶۰%	۵۹%	۶۰%	۶۰%	۸۰%	۷۲%	۸۰%	۸۹%	۰۱	استان گیلان
۵۹%	۳۹%	۵۷%	۵۳%	۴۹%	۶۲%	۶۲%	۵۶%	۶۷%	۶۴%	۸۴%	۰۲	استان مازندران
۶۵%	۴۴%	۴۷%	۴۷%	۶۸%	۶۵%	۶۵%	۶۶%	۷۲%	۸۵%	۹۱%	۰۳	استان آذربایجان شرقی
۸۶%	۷۰%	۸۲%	۷۷%	۷۸%	۸۲%	۸۹%	۹۴%	۹۶%	۹۴%	۹۷%	۰۴	استان آذربایجان غربی
۹۴%	۸۱%	۸۳%	۹۲%	۹۸%	۹۵%	۹۴%	۹۸%	۹۹%	۹۸%	۹۷%	۰۵	استان کرمانشاه
۷۹%	۷۳%	۷۳%	۷۱%	۷۹%	۷۹%	۷۷%	۷۷%	۸۹%	۸۵%	۹۳%	۰۶	استان خوزستان
۸۹%	۶۹%	۸۳%	۸۶%	۸۸%	۸۸%	۹۲%	۹۳%	۹۳%	۹۷%	۱۰۰%	۰۷	استان فارس
۸۰%	۶۶%	۷۸%	۶۳%	۷۷%	۷۵%	۷۵%	۸۵%	۹۰%	۹۷%	۹۰%	۰۸	استان کرمان
۷۹%	۵۷%	۶۱%	۶۲%	۷۶%	۷۸%	۸۰%	۹۶%	۹۱%	۹۳%	۹۹%	۰۹	استان خراسان رضوی
۷۶%	۵۸%	۶۲%	۷۱%	۷۳%	۸۵%	۸۰%	۷۸%	۸۵%	۷۶%	۹۲%	۱۰	استان اصفهان
۹۳%	۸۵%	۸۸%	۸۶%	۹۲%	۹۱%	۹۷%	۹۷%	۹۶%	۹۹%	۱۰۰%	۱۱	استان سیستان و بلوچستان
۷۲%	۴۶%	۶۳%	۶۱%	۸۰%	۶۷%	۷۶%	۷۲%	۸۷%	۷۸%	۹۱%	۱۲	استان کردستان
۶۹%	۴۷%	۴۴%	۶۱%	۶۳%	۶۸%	۷۶%	۷۶%	۹۰%	۸۶%	۷۷%	۱۳	استان همدان
۹۹%	۱۰۱%	۹۷%	۱۰۱%	۱۰۱%	۹۹%	۹۹%	۹۹%	۹۹%	۹۷%	۹۹%	۱۴	استان چهارمحال و بختیاری
۸۹%	۸۲%	۸۴%	۸۴%	۹۴%	۹۰%	۹۲%	۹۰%	۸۸%	۸۸%	۹۲%	۱۵	استان لرستان
۷۹%	۶۸%	۶۶%	۶۱%	۸۶%	۸۲%	۸۶%	۷۲%	۸۴%	۹۲%	۹۴%	۱۶	استان ایلام
۶۵%	۲۸%	۳۹%	۴۹%	۶۷%	۶۰%	۶۴%	۶۷%	۸۴%	۹۷%	۹۷%	۱۷	استان کهگیلویه و بویراحمد

استان بوشهر	18	90%	49%	49%	62%	49%	62%	47%	42%	50%	50%	55%
استان زنجان	19	100%	98%	94%	96%	90%	92%	84%	80%	88%	88%	91%
استان سمنان	20	100%	100%	100%	100%	98%	98%	94%	92%	96%	73%	95%
استان یزد	21	99%	99%	101%	101%	99%	99%	99%	99%	99%	101%	100%
استان هرمزگان	22	99%	95%	95%	83%	80%	71%	65%	44%	53%	39%	72%
استان تهران	23	73%	58%	52%	42%	35%	36%	24%	21%	14%	8%	36%
استان اردبیل	24	85%	89%	79%	77%	69%	70%	65%	54%	45%	47%	68%
استان قم	25	99%	97%	95%	94%	95%	90%	94%	88%	86%	86%	93%
استان قزوین	26	90%	82%	92%	73%	61%	67%	65%	53%	45%	22%	65%
استان گلستان	27	99%	99%	97%	94%	94%	99%	90%	80%	65%	63%	88%
استان خراسان شمالی	28	99%	90%	95%	93%	87%	79%	84%	80%	66%	77%	85%
استان خراسان جنوبی	29	100%	99%	100%	100%	99%	99%	99%	99%	96%	94%	98%

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

نسبت واحدهای مسکونی دارای اسکلت به جز اسکلت فلزی و بتون آرمه در دهک های مختلف در نقاط روستایی وضعیت مسکن از نظر مصالح بسیار نامناسب تر از نقاط شهری بوده است. این وضعیت در سالهای ۱۳۸۲ و ۱۳۸۵ نیز به چشم می خورد. در سال ۱۳۸۵ شاهد افزایش سهم واحدهای مسکونی روستایی دارای اسکلت فلزی و بتون آرمه هستیم ولی کماکان بخش عمده واحدهای مسکونی مناطق روستایی در استانهای کشور فاقد اسکلت فلزی و بتون آرمه هستند. در بین استانهای کشور استان تهران استثنا محسوب می شود. در این استان بیش از ۳۰ درصد از واحدهای مسکونی مناطق روستایی دارای اسکلت فلزی و بتون آرمه هستند. بررسی مصالح ساختمانی واحدهای مسکونی در مناطق روستایی کشور نشان می دهد که بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی این مناطق دارای مصالح از نوع آجر و آهن یا سنگ و آهن و آجر و چوب یا سنگ و چوب هستند. در سال ۱۳۸۵ به جز تعدادی از استانهای محروم کشور سهم واحدهای مسکونی واقع در مناطق روستایی و دارای مصالح بی دوام کمتر از ۳۰ درصد بوده است. در سال ۱۳۸۷ واحدهای مسکونی مناطق روستایی استان لرستان بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و واحدهای مسکونی مناطق روستایی استان اردبیل بیشترین سهم از واحدهای مسکونی بتون آرمه را دارا بوده اند. که شاید علت آن را بتوان در عملیات بازسازی پس از زلزله جستجو کرد.

در مجموع نکات زیر در بررسی های انجام شده قابل ذکر است:

– استانها و مناطق پردرآمد (مانند تهران و اصفهان) دارای بیشترین سهم از مصالح بادوام بوده اند.

– در ساخت و سازهای مناطق جنوبی کشور از بتون آرمه نسبت به اسکلت فلزی استفاده بیشتری می شود.

-در دهه اخیر، ساخت و ساز مسکن با استفاده از اسکلت فلزی و بتون آرمه رشد زیادی یافته است.

-توزیع واحد های مسکونی بر اساس نوع مصالح و به تفکیک گروه های درآمدی نشانگر آن است که استفاده از مصالح با دوام (به خصوص اسکلت فلزی) بیشتر در انحصار گروه های پردرآمد بوده است.

-در مجموع داده های ارائه شده بیانگر آن است که ضریب نابرابری در بهره مندی از واحد های مسکونی با مصالح مناسب، علیرغم پیشرفت های انجام شده، چه از نظر جغرافیایی و چه از نظر گروه های درآمدی هنوز بالا است.

جدول ۳- ۱۷۶ سهم انواع مختلف اسکلت بنای محل سکونت در مناطق روستایی در سال ۱۳۸۷

سایر	بتون آرمه	فلزی	کد استان	نام استان
100%	0%	0%	00	استان مرکزی
93%	6%	0%	01	استان گیلان
87%	11%	2%	02	استان مازندران
95%	2%	4%	03	استان آذربایجان شرقی
98%	2%	0%	04	استان آذربایجان غربی
99%	1%	0%	05	استان کرمانشاه
98%	2%	0%	06	استان خوزستان
92%	8%	0%	07	استان فارس
92%	0%	8%	08	استان کرمان
98%	1%	1%	09	استان خراسان رضوی
92%	7%	0%	10	استان اصفهان
100%	0%	0%	11	استان سیستان و بلوچستان
97%	1%	2%	12	استان کردستان
95%	2%	4%	13	استان همدان
99%	0%	0%	14	استان چهارمحال و بختیاری
79%	6%	16%	15	استان لرستان
93%	6%	1%	16	استان ایلام
95%	4%	1%	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
91%	9%	0%	18	استان بوشهر
100%	0%	0%	19	استان زنجان
99%	1%	0%	20	استان سمنان
100%	0%	0%	21	استان یزد
95%	5%	0%	22	استان هرمزگان
89%	4%	7%	23	استان تهران

استان اردبیل	24	0%	18%	82%
استان قم	25	0%	1%	99%
استان قزوین	26	3%	2%	95%
استان گلستان	27	0%	3%	97%
استان خراسان شمالی	28	2%	5%	93%
استان خراسان جنوبی	29	0%	0%	100%
کل کشور		1.7%	3.4%	94.9%

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

۳-۲-۴- سهم هزینه مسکن خانوار

یکی از شاخص های مهم در برنامه ریزی ، تحلیل فشار هزینه ای تأمین مسکن بر خانوارها است. به صورت طبیعی فشار خانوارهایی که سهم کمی از هزینه خود را صرف مسکن می کنند، کمتر و در مقابل خانوارهایی که درصد بالایی از هزینه خود را صرف مسکن می کنند، فشار بیشتری را برای تأمین مسکن خود دنبال می کنند. بنابراین تفاوت در این شاخص می تواند نمایانگر لزوم تفاوت در سیاست گذاری باشد.

استخراج این شاخص برای استانهای مختلف نمایانگر وجود اختلاف بسیار زیاد بین استانها است. در سال ۱۳۸۰ براساس آمار استخراج شده، در سطح استانهای مختلف کشور، ۱۸ تا ۳۷ درصد از هزینه های خانوار به مسکن اختصاص یافته است. به طور طبیعی این سهم در دهک های کم درآمد بیشتر از دهک های پردرآمد بوده است.

در سال ۱۳۸۷، سهم هزینه های مسکن (به جز هزینه تسهیلات واحد مسکونی) افزایش یافته و به رقم متوسط ۳۰.۴ درصد رسیده است. این شاخص از پراکندگی زیادی در بین مناطق مختلف برخوردار است و از ۲۱ درصد در استان ایلام تا حدود ۴۶ درصد در استان تهران در نوسان بوده است.

در مطالعات بین المللی و مربوط به بودجه خانوار اثبات شده که حد نرمال این شاخص چیزی از ۲۵ تا ۳۰ درصد است. بر این اساس می توان گفت که استانهای تهران، قم، مرکزی، کرمانشاه، فارس، سمنان، هرمزگان، اصفهان و فارس در وضعیت نامطلوبی به سر می برند.

البته توزیع این شاخص بر حسب دهک می تواند شمای بهتری از وضعیت را نشان دهد که ارقام آن در جدول ذیل آمده است. از بررسی جدول ذیل نکات زیر قابل استنتاج است:

- در برخی از استانها نظیر استان مرکزی، فشار هزینه مسکن تا دهک های بالای درآمدی نیز گسترش یافته است به گونه ای که حتی دهک نهم درآمدی نیز بیش از ۳۰ درصد از هزینه های خود را صرف مسکن کرده است.

- در مقابل در برخی دیگر از استانها (مانند چهار محال و بختیاری و یا آذربایجان غربی) تنها گروههای پایین درآمدی هستند که مواجه با فشار هزینه ای مسکن هستند. بنا براین شاید بتوان گفت که این استان به نسبت نیاز کمتری به یارانه های مسکن دارند.

-در مجموع می توان گفته که فشار هزینه ای مسکن بیشتر مربوط به استانهای با درآمد بالا و همچنین متراکم از نظر جمعیتی و اقتصادی می باشد. البته باید در این میان تاثیر تفاوت کیفیت را به عنوان یک معیار نیز در نظر داشت.

جدول ۳- ۱۷۷ سهم هزینه های مسکن از کل هزینه های خانوار در دهکهای مختلف درآمدی
در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
33.2	25.9	30.2	30.1	34.0	34.8	31.4	35.6	30.8	40.2	39.3	00	استان مرکزی
31.3	27.3	27.1	26.9	33.1	30.9	31.2	35.2	36.1	33.5	31.4	01	استان گیلان
29.2	24.0	26.4	29.9	30.2	33.0	29.5	29.8	29.5	34.1	25.6	02	استان مازندران
27.5	23.4	23.0	29.4	26.7	22.8	27.3	27.3	29.5	32.7	32.8	03	استان آذربایجان شرقی
24.5	18.3	20.4	20.6	23.8	25.5	25.8	25.1	27.4	30.1	28.7	04	استان آذربایجان غربی
36.3	29.1	30.4	37.5	37.2	35.8	40.9	38.2	39.2	40.0	34.9	05	استان کرمانشاه
26.2	23.1	28.1	27.7	26.3	26.0	27.0	26.3	25.0	26.3	25.9	06	استان خوزستان
32.1	34.6	24.7	38.7	34.9	31.4	33.7	30.4	35.0	29.6	28.0	07	استان فارس
27.3	26.3	24.6	24.1	25.2	23.1	25.6	29.5	31.5	32.8	30.5	08	استان کرمان
30.2	32.4	29.8	31.4	29.9	31.2	27.9	28.5	31.7	30.8	28.4	09	استان خراسان رضوی
31.8	27.6	29.4	27.2	34.0	31.5	32.3	35.1	31.9	36.4	32.5	10	استان اصفهان
26.9	22.3	25.1	29.1	27.2	29.4	26.9	26.0	28.1	30.2	24.9	11	استان سیستان و بلوچستان
29.5	24.3	28.5	29.6	28.6	31.1	31.3	30.0	30.7	30.7	30.5	12	استان کردستان
30.5	27.8	32.5	27.3	28.1	34.4	31.0	29.9	30.9	34.0	29.1	13	استان همدان
22.8	19.0	21.4	22.6	23.3	28.3	26.5	24.1	22.8	20.6	19.7	14	استان چهارمحال و بختیاری
28.2	19.0	25.6	25.8	27.5	28.3	29.0	28.4	31.5	32.8	34.0	15	استان لرستان
21.3	14.8	17.9	20.0	19.1	19.3	20.6	21.7	24.6	25.1	30.1	16	استان ایلام
27.7	21.5	25.6	28.5	29.0	30.0	26.6	26.8	29.0	29.5	30.2	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
25.8	27.5	27.8	23.4	26.3	26.5	25.0	27.4	25.6	22.6	25.7	18	استان بوشهر

استان زنجان	19	29.6	29.2	26.5	32.4	26.4	30.6	27.0	21.7	25.1	18.3	26.6
استان سمنان	20	35.5	38.1	35.0	34.2	32.4	34.3	31.9	30.4	27.7	24.4	32.4
استان یزد	21	35.8	38.7	38.8	33.9	30.7	28.4	32.3	29.1	28.4	24.5	32.1
استان هرمزگان	22	31.5	35.6	34.2	37.2	30.8	34.5	34.1	30.6	33.1	27.2	32.9
استان تهران	23	56.0	51.9	47.8	47.4	45.5	45.6	43.2	43.4	41.9	36.3	45.9
استان اردبیل	24	33.6	26.1	23.2	23.3	19.1	20.9	20.5	20.2	18.3	14.0	22.0
استان قم	25	36.5	42.4	35.1	34.3	37.6	30.7	34.6	35.0	31.6	29.5	34.7
استان قزوین	26	20.9	29.3	33.8	30.2	29.3	30.3	27.3	29.5	32.2	29.8	29.3
استان گلستان	27	29.7	30.8	30.9	28.6	32.5	31.5	26.6	27.0	28.3	22.7	28.9
استان خراسان شمالی	28	25.1	29.2	26.7	30.4	29.7	29.6	30.6	25.5	24.5	21.8	27.3
استان خراسان جنوبی	29	26.5	28.7	31.9	29.4	30.3	29.6	29.5	27.2	24.4	23.2	28.1
متوسط کل کشور												۳۰.۴

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

در مناطق روستایی سهم هزینه های مسکن در سبد هزینه های خانوار به مراتب کمتر از مناطق شهری است. در بین استانهای کشور در سال ۱۳۸۰ مناطق روستایی استان تهران با صرف نزدیک به ۳۰ درصد از کل هزینه های خانوار بیشترین سهم را در بین سایر استانهای کشور دارا بوده اند. در طی سالهای ۱۳۸۲ و ۱۳۸۵ نیز سهم هزینه های مسکن خانوارهای واقع در مناطق روستایی تغییر چندانی نکرده است.

۳-۲-۵- ویژگیهای مسکن و خانوار

در بخش ویژگیهای مسکن و خانوار سه ویژگی بعد خانوار، تعداد اتاق و مساحت زیربنا مورد بررسی قرار گرفته است. در مناطق شهری استانهای مختلف کشور بعد خانوار بین ۴ تا ۵.۵ نفر در سال ۱۳۸۰ بوده است. در سال ۱۳۸۵ این رقم به ۳.۷ تا ۵.۲ کاهش یافته است. از نظر تعداد اتاق در سال ۱۳۸۰ استان مرکزی با ۲.۸۶ اتاق در واحد مسکونی کمترین و استان فارس با ۴.۲۸ اتاق بیشترین تعداد اتاق را در بین سایر استانها دارا بوده اند. در سال ۱۳۸۵ کمترین و بیشترین اتاق به ترتیب مربوط به استانهای قم با ۲.۹۹ اتاق و استان کهگیلویه و بویر احمد با ۴.۳۸ اتاق بوده است. از نظر متوسط مساحت زیربنای واحد مسکونی نیز استان کردستان در سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ کمترین در بین سایر استانها بوده است. استان یزد نیز در سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵ در بین سایر استانها دارای بیشترین متوسط مساحت زیربنا بوده است. در سال ۱۳۸۷ متوسط بعد خانوار در مناطق شهری کشور ۴، متوسط مساحت زیربنا ۱۰۱ متر مربع و تعداد اتاق واحد مسکونی ۳.۵ بوده است. در بین استانهای کشور در سال ۱۳۸۷ بیشترین متوسط مساحت زیربنا مربوط به استان

یزد و کمترین متعلق به استان کردستان بوده است. از نظر بعد خانوار نیز بیشترین بعد خانوار در سال ۱۳۸۷ متعلق به استان سیستان و بلوچستان و کمترین متعلق به تهران بوده است.

جدول ۳- ۱۷۸ متوسط مساحت زیربنای مسکونی، تعداد اتاق و بعد خانوار در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

مساحت زیربنا	تعداد اتاق	بعد خانوار	کد استان	
93.1	3.3	3.8	00	استان مرکزی
83.9	3.6	3.6	01	استان گیلان
97.6	4.0	3.5	02	استان مازندران
99.5	3.5	3.7	03	استان آذربایجان شرقی
107.0	3.6	4.1	04	استان آذربایجان غربی
92.5	3.3	4.0	05	استان کرمانشاه
114.0	3.4	4.6	06	استان خوزستان
121.2	4.3	4.0	07	استان فارس
122.8	3.3	3.9	08	استان کرمان
94.0	3.4	3.8	09	استان خراسان رضوی
114.2	3.8	3.7	10	استان اصفهان
85.9	3.6	5.1	11	استان سیستان و بلوچستان
71.4	3.5	3.9	12	استان کردستان
103.1	3.2	3.8	13	استان همدان
133.3	3.8	4.2	14	استان چهارمحال و بختیاری
104.4	3.6	4.1	15	استان لرستان
110.4	3.8	4.7	16	استان ایلام
117.2	4.4	4.8	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
105.7	3.4	4.3	18	استان بوشهر
92.0	3.3	3.9	19	استان زنجان
120.3	4.0	3.6	20	استان سمنان
135.3	3.2	3.7	21	استان یزد
98.4	3.2	4.4	22	استان هرمزگان
83.1	3.3	3.5	23	استان تهران
97.5	3.5	4.0	24	استان اردبیل
98.6	2.8	4.2	25	استان قم
83.4	2.7	3.7	26	استان قزوین
98.9	3.7	4.0	27	استان گلستان

استان خراسان شمالی	28	4.0	3.6	93.5
استان خراسان جنوبی	29	3.8	3.8	111.7
کل کشور		4.0	3.5	101.2

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

بررسی بعد خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در استانهای مختلف کشور در سال ۱۳۸۷ نشان می دهد که عموماً بعد خانوار گروه های کم درآمد بالاتر از گروه های پردرآمد است. در سال ۱۳۸۷، بعد خانوارهای دهک اول ۴.۷ نفر و دهک دهم، ۳ نفر بوده است. به این ترتیب مشاهده می گردد که خانوارهای کم درآمد با دو معضل کمی مساحت زیربنا و بالا بودن تعداد نفرات مواجه هستند که باعث شده سرانه زیربنای در اختیار آنها به صورت تصاعدی کاهش یابد.

جدول ۳- ۱۷۹ متوسط بعد خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان
استان مرکزی	3.0	3.3	3.8	3.6	3.7	3.9	4.0	4.2	4.1	4.2	00
استان گیلان	2.7	3.2	3.3	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	3.9	4.1	01
استان مازندران	2.9	3.3	3.0	3.5	3.3	3.8	3.7	3.8	4.0	3.6	02
استان آذربایجان شرقی	2.9	3.5	3.5	3.7	3.6	3.7	3.9	4.1	3.7	4.4	03
استان آذربایجان غربی	2.9	3.5	3.8	4.0	4.1	4.5	4.6	4.5	4.5	4.8	04
استان کرمانشاه	3.2	3.5	3.7	4.0	3.9	3.9	4.6	4.5	4.7	4.4	05
استان خوزستان	3.6	3.8	4.0	4.2	4.2	4.5	5.1	4.9	5.6	6.3	06
استان فارس	2.8	3.4	3.6	4.1	4.1	4.1	4.3	4.5	4.3	4.7	07
استان کرمان	3.0	3.0	3.4	3.8	4.2	3.7	4.2	4.3	4.4	5.3	08
استان خراسان رضوی	2.6	3.4	3.3	3.7	3.8	4.1	4.2	4.0	4.3	4.6	09
استان اصفهان	2.5	3.0	3.3	3.4	3.7	3.8	4.0	4.2	4.1	4.4	10
استان سیستان و بلوچستان	3.4	4.1	4.0	5.3	5.4	5.0	5.9	6.3	5.8	5.7	11
استان کردستان	2.8	3.1	3.5	3.7	3.7	3.7	4.0	4.1	5.0	5.0	12
استان همدان	2.9	3.2	3.4	3.8	3.5	3.9	4.2	4.4	4.6	4.2	13
استان چهارمحال و بختیاری	3.1	3.5	3.9	3.8	3.9	4.2	4.3	4.8	5.1	5.2	14
استان لرستان	3.0	3.4	3.6	4.1	4.0	4.6	4.1	4.8	4.7	5.2	15
استان ایلام	3.5	3.9	4.0	4.3	4.4	4.9	4.9	5.7	5.4	6.2	16

استان کهگیلویه و بویراحمد	17	5.6	4.9	5.6	5.1	5.6	4.8	4.4	4.7	3.8	3.5	4.8
استان بوشهر	18	5.7	5.5	5.0	4.8	4.1	4.2	3.6	3.7	3.5	3.3	4.3
استان زنجان	19	4.7	4.2	4.5	3.9	4.2	4.1	3.8	3.8	3.2	3.1	3.9
استان سمنان	20	4.4	4.2	4.0	3.8	3.6	3.4	3.4	3.2	3.1	2.8	3.6
استان یزد	21	4.3	4.0	3.9	3.9	3.9	3.8	3.8	3.5	3.1	2.9	3.7
استان هرمزگان	22	5.8	5.1	4.9	4.3	4.4	4.7	4.3	4.1	3.6	3.0	4.4
استان تهران	23	4.6	4.1	4.0	3.9	3.6	3.4	3.2	3.2	2.9	2.5	3.5
استان اردبیل	24	4.2	4.6	4.3	4.2	4.3	4.1	3.8	3.8	3.6	2.9	4.0
استان قم	25	5.2	5.0	4.7	4.8	4.2	4.1	3.6	3.6	3.5	3.0	4.2
استان قزوین	26	4.2	4.6	3.9	4.1	3.7	3.6	3.7	3.2	3.4	2.8	3.7
استان گلستان	27	4.4	4.3	4.8	4.4	4.0	4.3	3.9	3.6	3.7	3.0	4.0
استان خراسان شمالی	28	4.4	4.3	4.6	3.9	4.1	3.9	3.7	3.8	3.8	3.0	4.0
استان خراسان جنوبی	29	4.5	4.5	3.9	3.8	3.9	4.0	3.6	3.5	3.2	3.1	3.8

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

استخراج متوسط مساحت زیربنای گروه های درآمدی در سال ۱۳۸۷ به خوبی نشانگر چنین پدیده ای است. در این سال متوسط زیربنای چهار دهک پایین درآمدی ۷۶ متر و متوسط زیربنای دو دهک بالا ۱۳۴ مترمربع است. به این ترتیب مشاهده می گردد که سرانه زیربنای گروه های پردرآمد، بیشتر از ۲ برابر گروه های کم درآمد است.

در مطالعه تغییرات زیربنا، نکات زیر قابل ذکر است:

-ارتباط بین زیر بنا و درآمد خانوار ارتباطی خطی نیست. داده ها بیانگر آن است که در استانهای با درآمد متوسط سرانه زیر بنا بیشتر از سایر مناطق است.

-در مقابل داده های هر استان نشانگر آن است که با افزایش درآمد خانوار متوسط زیر بنای در اختیار افزایش می یابد. - علت ناهمخوانی موارد فوق الذکر را باید در آن دید که سرانه زیربنا در سطوح جغرافیایی به دو علت مشخص کاهش می یابد: اول توسعه بازار و افزایش قیمت (در استانهایی مانند تهران) و دوم گسترش فقر و کمبود درآمد (در استانهایی مانند سیستان و بلوچستان و کردستان)

جدول ۳- ۱۸۰ متوسط مساحت زیربنای واحد مسکونی در دهکهای مختلف درآمدی مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
استان مرکزی	93.1	112.6	112.4	107.9	101.0	91.4	89.8	80.2	89.9	77.1	68.9	00
استان گیلان	83.9	93.7	95.1	84.8	92.0	86.2	85.4	83.8	79.4	77.3	62.3	01
استان مازندران	97.6	119.5	116.2	110.9	108.3	98.0	99.9	90.3	86.3	80.4	65.9	02
استان آذربایجان شرقی	99.5	139.7	125.9	120.5	105.6	100.1	92.5	90.8	77.4	76.7	66.7	03
استان آذربایجان غربی	107.0	146.3	126.7	116.7	116.6	118.2	96.5	102.6	90.6	81.2	73.4	04
استان کرمانشاه	92.5	126.9	110.8	107.6	98.8	91.5	88.1	89.7	74.9	73.3	62.2	05
استان خوزستان	114.0	128.0	121.6	106.2	113.3	118.3	117.3	115.1	108.0	105.9	106.8	06
استان فارس	121.2	148.9	135.9	145.9	123.8	121.0	126.9	120.8	115.5	95.4	78.8	07
استان کرمان	122.8	192.8	135.8	128.0	117.8	127.8	116.6	117.0	105.4	98.8	87.6	08
استان خراسان رضوی	94.0	129.4	111.7	103.2	101.5	91.0	92.9	88.7	76.9	78.1	66.9	09
استان اصفهان	114.2	122.1	142.2	122.6	123.8	121.0	115.8	111.8	96.9	106.6	79.5	10
استان سیستان و بلوچستان	85.9	113.3	111.9	94.9	105.1	99.2	74.3	81.2	73.7	60.4	45.0	11
استان کردستان	71.4	95.1	77.2	82.6	68.9	71.8	59.4	66.0	62.3	70.0	60.3	12
استان همدان	103.1	121.9	122.4	110.1	110.7	107.4	98.8	97.2	97.0	85.0	80.3	13
استان چهارمحال و بختیاری	133.3	150.0	150.2	149.7	125.3	128.2	126.5	145.7	127.0	119.4	111.1	14
استان لرستان	104.4	139.8	143.8	113.7	106.4	101.0	93.2	79.1	92.3	95.2	79.1	15
استان ایلام	110.4	133.4	120.5	130.1	115.6	102.4	113.9	101.9	104.6	93.2	87.2	16
استان کهگیلویه و بویراحمد	117.2	140.9	130.3	123.6	116.9	121.4	126.9	109.5	110.0	99.4	93.5	17
استان بوشهر	105.7	118.0	112.8	114.9	113.1	106.1	108.3	102.0	98.7	100.8	82.8	18
استان زنجان	92.0	139.5	110.0	98.1	100.9	98.2	85.0	80.0	81.5	68.9	56.6	19
استان سمنان	120.3	144.6	134.3	132.1	124.2	121.8	128.9	114.4	108.5	111.1	83.4	20
استان یزد	135.3	162.6	140.6	139.9	133.5	132.5	137.8	140.1	122.0	123.6	119.6	21
استان هرمزگان	98.4	100.7	96.9	111.0	108.4	105.3	102.7	97.2	93.2	92.4	76.3	22
استان تهران	83.1	116.2	103.0	88.3	89.5	79.4	76.3	77.6	69.4	70.2	60.9	23
استان اردبیل	97.5	121.7	115.4	118.1	109.4	106.8	94.2	84.5	86.3	75.9	63.7	24
استان قم	98.6	128.1	105.7	106.7	103.7	99.7	95.1	90.7	89.4	87.7	78.8	25
استان قزوین	83.4	101.6	99.3	82.3	95.0	87.6	78.2	83.6	73.0	74.0	59.8	26
استان گلستان	98.9	116.1	116.2	119.0	103.7	105.9	100.8	92.2	91.2	75.1	69.2	27
استان خراسان شمالی	93.5	118.3	124.3	109.0	98.8	94.9	89.7	84.9	81.5	73.8	59.6	28
استان خراسان جنوبی	111.7	136.4	128.7	120.9	106.8	129.4	108.9	97.7	103.6	99.7	84.6	29

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

در مناطق روستایی استانهای مختلف کشور متوسط بعد خانوار بیشتر از مناطق شهری است. در سال ۱۳۸۰ در استان ایلام متوسط بعد خانوار در مناطق روستایی ۶.۴۶ نفر بوده است. به طور متوسط میانگین مساحت زیربنای واحدهای مسکونی مناطق روستایی نیز کمتر از مناطق شهری بوده است. این روند در سالهای ۱۳۸۲ و ۱۳۸۵ نیز به چشم می‌خورد. البته متوسط بعد خانوار در مناطق روستایی نیز در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال ۱۳۸۰ در استانهای مختلف کشور کاهش یافته است. در سال ۱۳۸۷ نیز این روند مشاهده می‌شود. متوسط بعد خانوار در مناطق روستایی در سال ۱۳۸۷ نسبت به سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است.

جدول ۳- ۱۸۱ متوسط مساحت زیربنای مسکونی، تعداد اتاق و بعد خانوار در مناطق روستایی در سال ۱۳۸۷

مساحت زیربنا	تعداد اتاق	بعد خانوار	کد استان	
71.9	2.8	3.5	00	استان مرکزی
68.8	3.1	3.6	01	استان گیلان
83.3	3.6	3.6	02	استان مازندران
80.8	3.0	4.2	03	استان آذربایجان شرقی
88.5	3.2	5.3	04	استان آذربایجان غربی
81.5	3.1	4.7	05	استان کرمانشاه
94.8	2.9	5.6	06	استان خوزستان
97.6	3.6	4.3	07	استان فارس
83.1	2.7	4.1	08	استان کرمان
74.8	3.2	4.0	09	استان خراسان رضوی
114.0	3.7	3.7	10	استان اصفهان
57.0	2.5	5.2	11	استان سیستان و بلوچستان
60.2	3.3	4.3	12	استان کردستان
83.7	2.9	4.3	13	استان همدان
105.4	3.3	4.6	14	استان چهارمحال و بختیاری
76.7	2.9	4.6	15	استان لرستان
91.9	3.3	4.9	16	استان ایلام
91.1	3.5	5.0	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
92.1	3.7	4.8	18	استان بوشهر
78.1	2.8	4.3	19	استان زنجان
92.4	3.8	3.3	20	استان سمنان
120.3	3.8	3.6	21	استان یزد
80.9	3.3	4.5	22	استان هرمزگان
73.5	3.1	3.9	23	استان تهران
81.8	3.1	4.5	24	استان اردبیل

استان قم	25	3.9	2.7	89.0
استان قزوین	26	4.0	2.8	75.3
استان گلستان	27	4.4	3.1	73.4
استان خراسان شمالی	28	4.3	3.0	69.6
استان خراسان جنوبی	29	3.3	3.4	80.0
کل کشور		4.3	3.2	83.9

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

۳-۳- بررسی تحولات ساختارهای قیمتی در بازار زمین و مسکن و پهنه‌بندی نقاط مختلف کشور بر اساس آن

نتایج طرح آمارگیری از قیمت زمین و مسکن در تهران و شهرهای منتخب از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۷ در جداول زیر ارائه شده است. در پیوست این گزارش آمار مربوط به سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۹ نیز ارائه شده است.

جدول ۳-۱۸۲ متوسط قیمت یک مترمربع زمین ساختمانهای کلنگی در شهرهای منتخب طی سالهای ۸۰ الی ۸۷ (هزارریال)

شهر	80	81	82	83	84	85	86	87
تهران	3152	4717	5954	6043	6477	8494	18287	16760
مشهد	1035	1698	2131	2456	2260	3144	5620	6155
اصفهان	1370	2215	2889	3560	3579	3569	4968	7687
تبریز	932	1369	1625	1521	2087	2678	3139	4055
شیراز	1057	1473	1989	2222	1485	2046	3945	5744
قم	667	912	1871	2003	1711	2088	3462	6780
اهواز	875	1479	1873	1552	1327	2353	2783	3024
کرمانشاه	552	912	1367	1781	1027	1282	1881	2989
کرج	999	1823	2684	2780	2468	3022	5400	4977
زاهدان	587	857	1049	1163	873	886	1720	1290
ارومیه	630	805	1399	1489	1166	1118	1618	1809
همدان	667	1161	1509	1895	1853	2095	4309	2272
رشت	727	1150	1757	1811	2665	2999	2928	4254
اراک	819	1359	1914	2098	1909	2580	3891	5063

2917	1094	1095	960	940	1135	788	463	کرمان
2223	1798	1195	791	1487	1245	672	452	اردبیل
1776	1822	1230	778	700	942	741	485	یزد
4740	4538	3323	1664	1632	2084	1514	933	قزوین
3548	2350	1324	1162	1458	1443	986	643	زنجان
2146	2565	1365	1245	1865	1539	1078	575	دزفول
1264	2524	2102	1629	1910	1516	998	717	گرگان
3877	2741	1607	1560	1635	1396	880	540	سندج
6862	4472	1588	1538	1118	1354	1098	680	بندرعباس
2833	2425	1363	1754	2018	1332	731	589	خرم آباد
2757	3923	2307	1262	1689	1511	847	771	ساری
6980	3574	1452	1351	1699	1471	1030	562	بوشهر
6349	6225	2048	1612	2241	1576	954	588	سمنان
2637	1505	962	888	1217	1131	848	490	یاسوج
3542	1886	940	757	–	–	627	465	ایلام
4613	3895	1415	1265	1422	1078	739	499	شهرکرد
3044	2512	1460	1341	–	–	–	–	بجنورد
2010	3372	2660	1424	–	–	–	–	بیرجند
4281	3662	2118	1683	1911	1750	1215	784	متوسط

ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

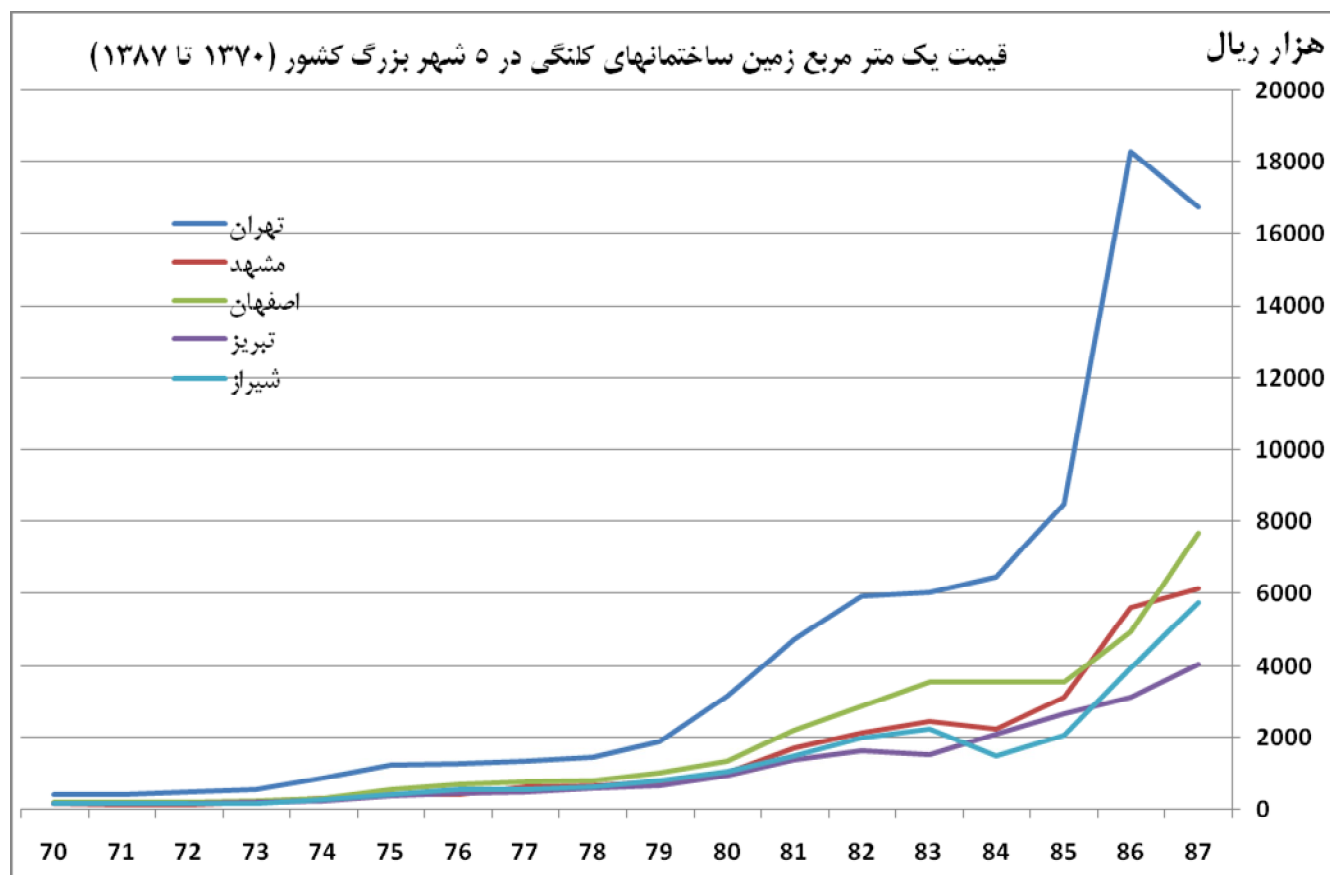
جدول ۳-۱۸۳ متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در شهرهای منتخب
طی سالهای ۸۰ الی ۸۷ (هزارریال)

شهر	80	81	82	83	84	85	86	87
تهران	3198	4810	5996	5841	6497	8314	15098	20101
مشهد	1197	1983	2626	3011	3075	3646	6070	7104
اصفهان	1411	2215	2972	3374	4230	4746	6842	8905
تبریز	1204	1671	2193	2617	3098	3473	5269	7731
شیراز	1263	1945	2725	3231	3179	3657	6826	9084
قم	930	1315	2171	2098	2441	3034	4783	9615
اهواز	1304	1946	2509	2690	3590	5022	6115	7475
کرمانشاه	799	1264	1809	2480	2378	2812	4740	5512
کرج	1442	2319	2950	3082	3317	3953	6761	9747
زاهدان	976	1339	1913	2266	1974	1888	3322	4098
ارومیه	792	1067	1575	1943	2222	2516	3007	3705
همدان	759	1305	1674	1906	3647	4298	6268	6466
رشت	1258	1594	2368	2724	3433	3920	5549	8110
اراک	1086	1667	2294	2598	2779	3225	5772	8484
کرمان	979	1378	1898	1854	2382	2556	4376	7877
اردبیل	750	1096	1799	1997	2470	2948	3800	6576
یزد	807	1061	1276	1519	1591	2170	3515	5033
قزوین	1406	2267	2830	3134	3685	4905	7072	8735
زنجان	1029	1614	2293	2630	2856	4227	5703	7628
دزفول	889	1318	1889	2264	2488	2814	5461	5573

5975	4225	2631	2422	2373	1819	1445	1162	گرگان
5594	5459	3172	3052	2197	1999	1382	982	سنندج
9538	5596	3736	3024	2697	2448	1963	1239	بندرعباس
5646	4933	3509	3285	2218	1856	1269	938	خرم آباد
6490	6021	3714	3440	2875	2003	1475	1177	ساری
7134	7229	4197	3481	2866	2541	1926	1093	بوشهر
7988	7252	3433	3147	3011	2340	1573	994	سمنان
5418	3986	2679	2133	2273	1907	1322	990	یاسوج
6162	4780	2565	1949	2033	2103	1294	808	ایلام
6539	5803	3792	3279	2067	1480	979	805	شهرکرد
4278	5295	4007	3778	-	-	-	-	بجنورد
4943	5965	4228	2748	-	-	-	-	بیرجند
7290	5715	3618	3033	2596	2275	1660	1122	متوسط

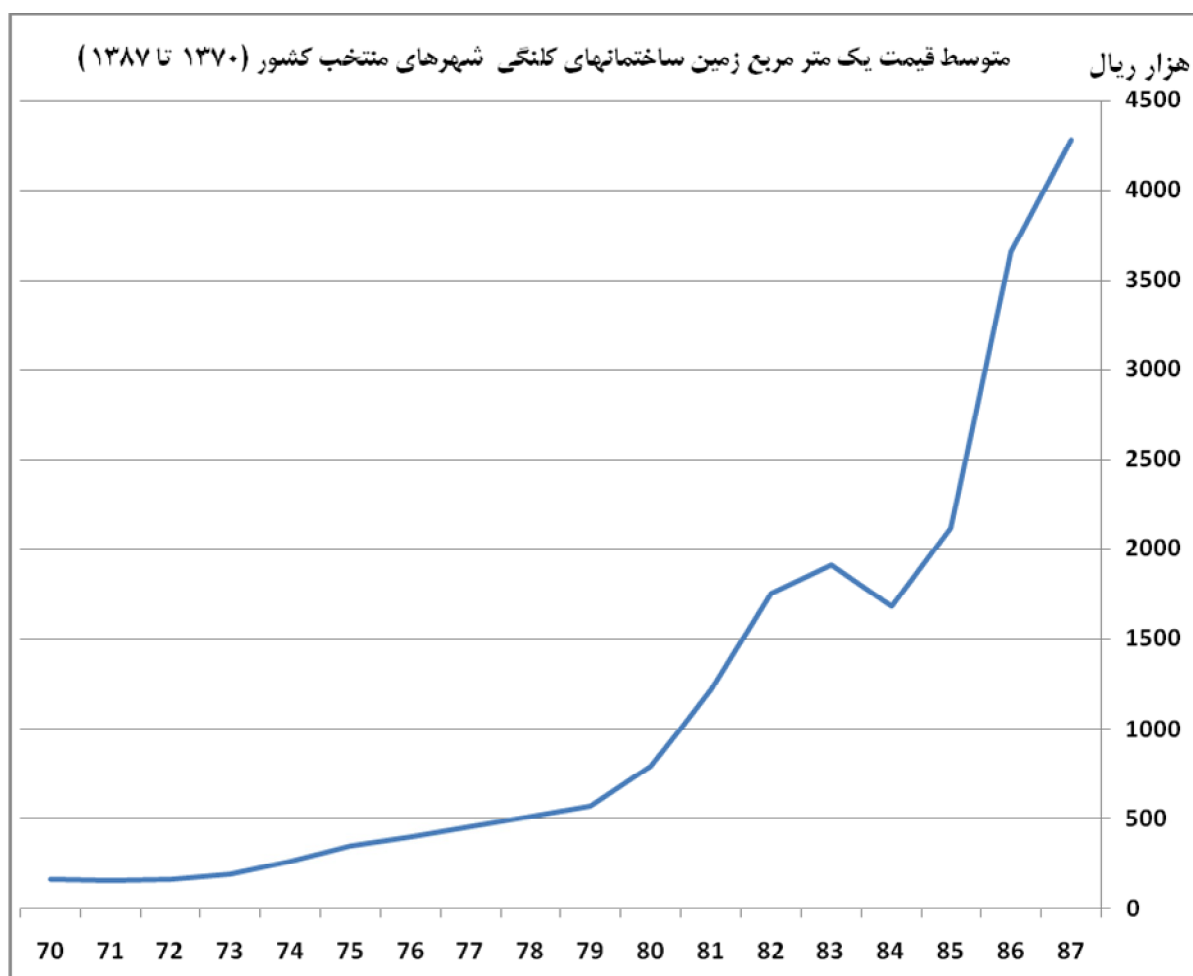
ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

همانطور که مشاهده می شود در طی سالهای گذشته شاهد تحولات زیاد قیمت زمین و مسکن در شهرهای مختلف کشور بوده ایم. در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ شوک افزایش قیمت مسکن تقریباً در تمام نقاط کشور مشاهده می شود. البته در شهرهای بزرگ این مسئله کاملاً مشهود است. در بین شهرهای کشور شهرهای بزرگ یعنی تهران، اصفهان، مشهد، تبریز و شیراز دارای بیشترین قیمت زمین و مسکن در بین شهرهای کشور هستند. در نمودار زیر تغییرات قیمت یک متر مربع زمین ساختمانهای کلنگی از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۷ در پنج شهر بزرگ کشور نشان داده شده است.



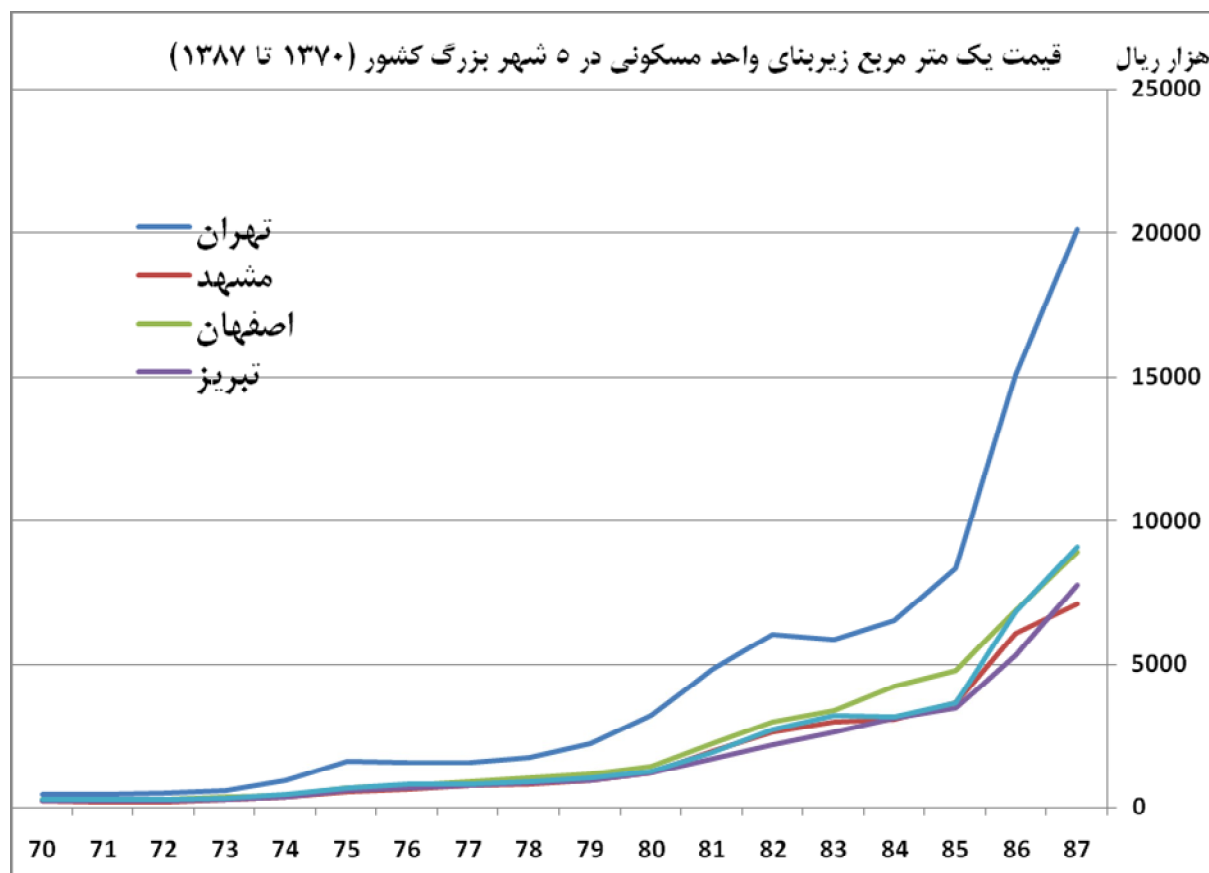
ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

همانطور که مشاهده می شود قیمت زمین مسکونی در شهر تهران با اختلاف بسیار زیاد نسبت به سایر شهرهای بزرگ کشور قرار دارد. قیمت زمین مسکونی در چهار شهر دیگر تقریباً در دامنه یکسانی قرار گرفته است و هم حرکتی قیمت زمین در آنها مشخص است. در بین مراکز استانها در کشور شهرهای گرگان، زاهدان، یزد و ارومیه کمترین قیمت زمین و شهرهای تهران اصفهان، بوشهر، بندرعباس و قم بیشترین قیمت زمین مسکونی را دارا بوده اند. در نمودار زیر متوسط قیمت یک متر مربع زمین مسکونی در کشور ارائه شده است. همانطور که مشخص است به جز سالهای ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ که رکود مسکن را در کشور شاهد بودیم در سایر سالهای مورد بررسی متوسط قیمت زمین به شدت رشد یافته است. به ویژه در سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ این رشد قیمت بسیار زیاد بوده است.



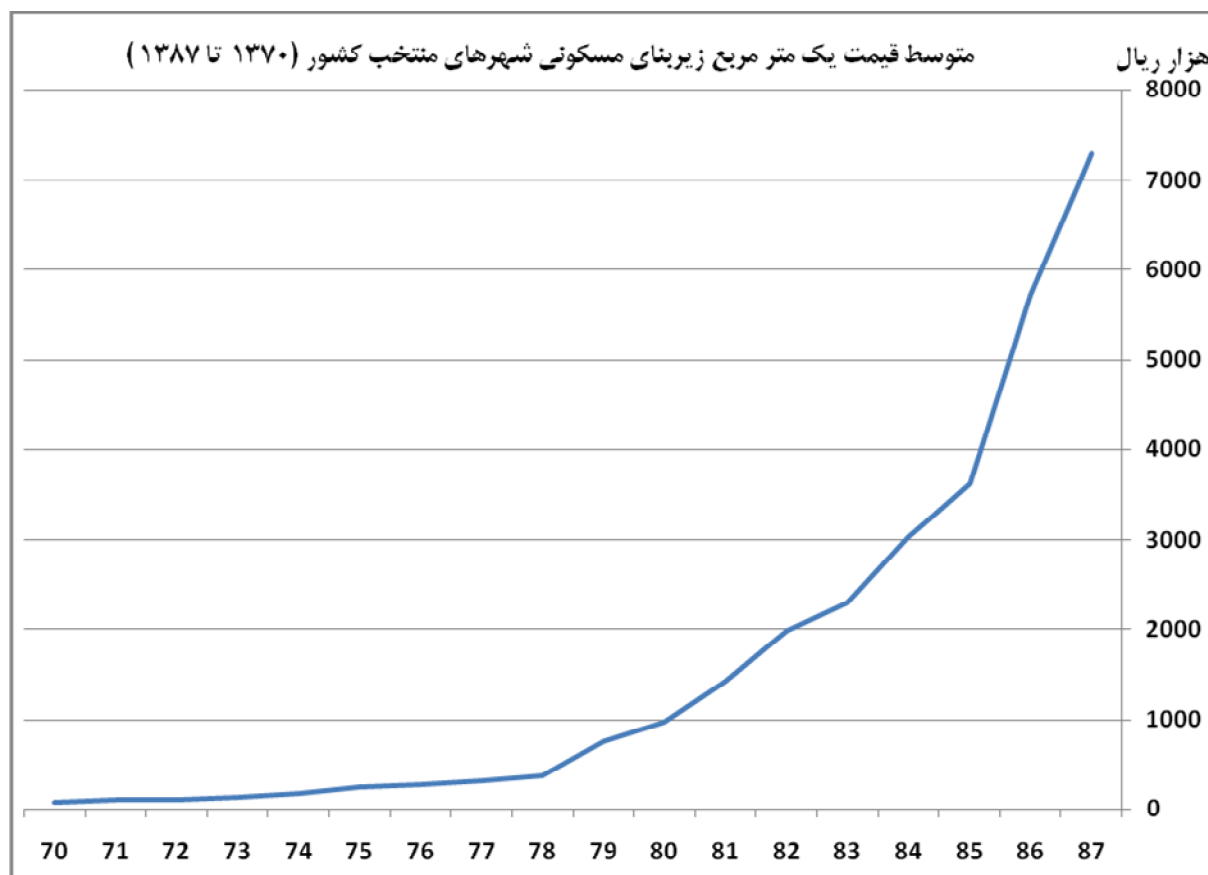
ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

در نمودار زیر تغییرات قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی در ۵ شهر بزرگ کشور نشان داده شده است. همانطور که مشاهده می شود قیمت زیربنای مسکونی در شهر تهران با اختلاف بسیار زیاد نسبت به سایر شهرهای بزرگ کشور قرار دارد. قیمت زیربنای مسکونی در چهار شهر دیگر تقریباً در دامنه یکسانی قرار گرفته است و هم حرکتی قیمت در آنها مشخص است. در بین مراکز استانها در کشور شهرهای ارومیه، زاهدان، بجنورد و بیرجند کمترین قیمت زیربنای مسکونی و شهرهای تهران، کرج، قم، بندرعباس و شیراز بیشترین قیمت زیربنای مسکونی را دارا بوده اند.



ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

در نمودار زیر متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی در کشور ارائه شده است. همانطور که مشخص است به جز سالهای ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ که رکود مسکن را در کشور شاهد بودیم در سایر سالهای مورد بررسی متوسط قیمت زیربنای مسکونی به شدت رشد یافته است. به ویژه در سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ این رشد قیمت بسیار زیاد بوده است.



ماخذ: مرکز آمار ایران و نشریه اقتصاد مسکن

این رشد در سالیان مختلف متفاوت بوده که خود نمودی از نوسانات رونق و رکود داشت. این متغیر در سال ۱۳۸۱، با رشد ۴۱ درصدی مواجه بود اما در سال ۱۳۸۲، همزمان با رکود رشد سرمایه گذاری به رقم ۱۱ درصد کاهش یافت. رکود در سال های ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۵ ادامه یافت اما در سالهای ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ شاهد رونق خیره کننده ای در بازار بودیم به گونه ای که سرمایه گذاری در سالهای فوق ارقام رشد ۸۲ و ۸۶ درصدی را تجربه کرده و به ۲۵۵ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۸۷ رسیده است.

در مجموع مطالعه نوسانات قیمت بیانگر وجود یک هم حرکتی بین قیمت در شهر تهران و سایر نقاط کشور است در عین حال به نظر می رسد که این هم حرکتی بیشتر حالت همزمانی دارد به عبارت دیگر این فرضیه که شهر تهران در عرصه قیمت به عنوان بازار پیشتاز مطرح است بر اساس داده های فوق جای تردید دارد.

۳-۴- بررسی تحولات سرمایه‌گذاری در مسکن و طبقه بندی استانها بر مبنای متغیرهای مربوط به سرمایه گذاری مسکن

۳-۴-۱- سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری کشور براساس ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن همیشه تحت تاثیر سیاست‌های اقتصاد کلان و محیط کسب و کار اقتصادی است و بهبود شرایط اقتصادی کشور موجب بهبود سرمایه‌گذاری در این بخش می‌شود. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری کل کشور در کل ساختمان‌ها شامل ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ مرتبا در حال افزایش بوده است.

میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های شروع شده نیز در فاصله سال‌های ۱۳۸۶-۱۳۸۰ با رشد چشمگیری روبرو بوده است و از 9,660,435 میلیون ریال در سال ۱۳۸۰ به 52,507,549 میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ رسیده است که نشان‌دهنده رشد ۴۴۳/۵ درصدی است.

میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در در ساختمان‌های نیمه تمام از 15,870,277 میلیون ریال در سال ۱۳۸۰ به 81,108,679 میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ رسیده است که بازهم حاکی از رشد ۴۱۱ درصدی است.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های تکمیل شده از 6,016,923 میلیون ریال در سال ۱۳۸۰ به 28,769,541 میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ رسیده است که نشان از رشد ۳۷۸ درصدی دارد. جدول زیر اطلاعات مربوط به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را نشان می‌دهد.

آن چه مسلم است پس از سال ۱۳۸۵ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حوزه مسکن با رشد چشمگیری روبرو بوده است به طوریکه سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده به ترتیب با ۱۱۰، ۶۹ و ۷۵ درصد رشد روبرو بوده‌اند که نشان می‌دهد در مجموع سرمایه‌گذاری بخش مسکن با رشد ۸۱ درصدی روبرو بوده است. در سال ۱۳۸۷ اگرچه شاهد رشد میزان سرمایه‌گذاری بوده ایم ولی میزان رشد در این سال از سال ۱۳۸۶ کمتر بوده است.

جدول ۳- ۱۸۴ سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان‌های مختلف کشور
براساس ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده (میلیون ریال)

سال	کل ساختمان ها	ساختمان های شروع شده	ساختمان های نیمه تمام	ساختمان های تکمیل شده
1380	31,547,635	9,660,435	15,870,277	6,016,923
1381	44,652,813	13,577,076	22,882,980	8,192,757
1382	49,634,587	13,239,135	25,869,284	10,526,168
1383	59,781,501	16,156,798	39,374,158	14,510,485
1384	79,462,392	20,092,270	42,430,137	16,939,985
1385	89,381,568	24,909,553	48,044,406	16,427,609
1386	162,385,769	52,507,549	81,108,679	28,769,541
۱۳۸۷	۲۵۵۵۶۴۲۰۵	۷۲۳۲۷۷۳۰	۱۳۹۲۱۸۹۱۱	۴۴۰۱۷۵۶۴

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

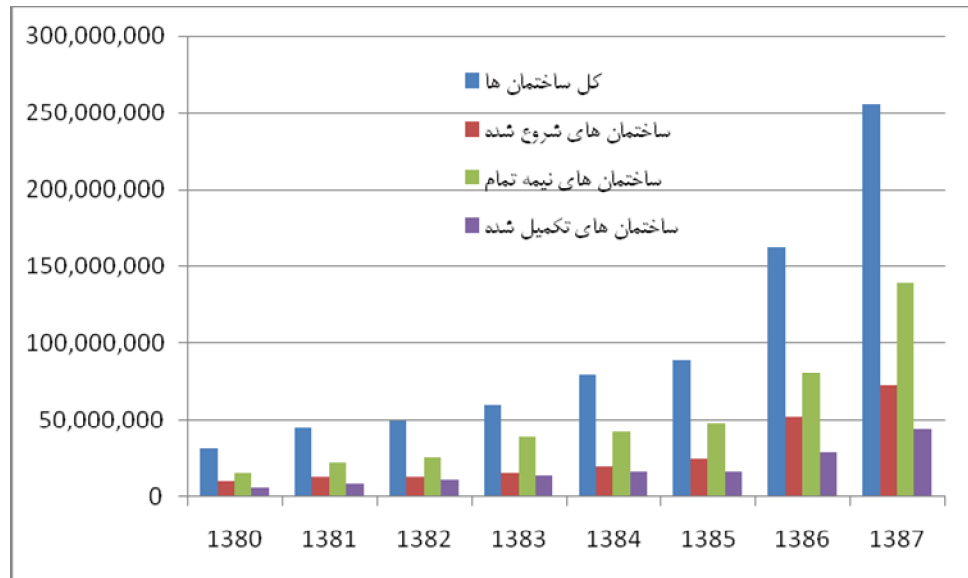
جدول ۳- ۱۸۵ رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان‌های مختلف کشور
براساس ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده (درصد)

سال	کل ساختمان ها	ساختمان های شروع شده	ساختمان های نیمه تمام	ساختمان های تکمیل شده
1380	-	-	-	-
1381	41.5	40.5	44.2	36.2
1382	11.2	-2.5	13.1	28.5
1383	20.4	22.0	52.2	37.9
1384	32.9	24.4	7.8	16.7
1385	12.5	24.0	13.2	-3.0
1386	81.7	110.8	68.8	75.1
۱۳۸۷	57.4	37.7	71.6	53.0

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

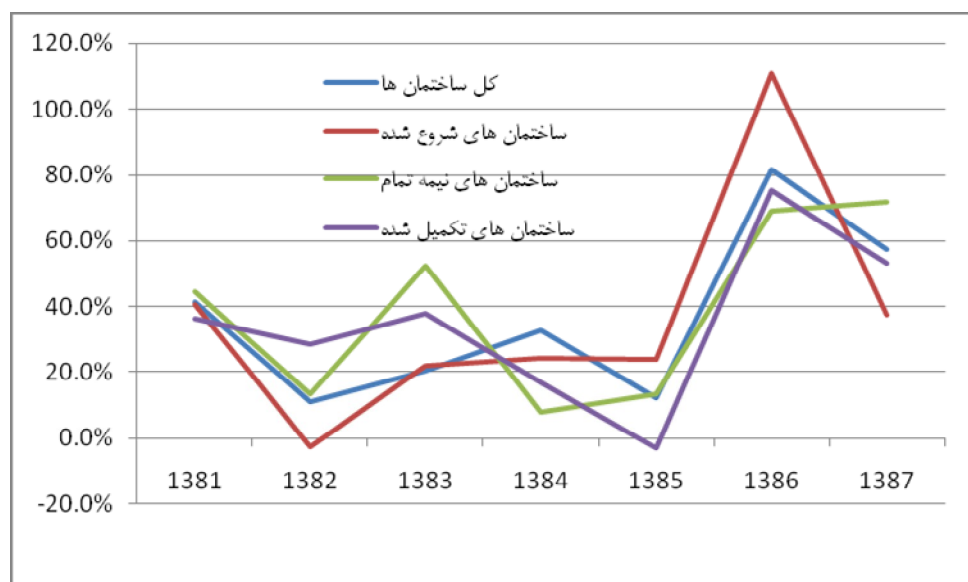
نکته آخر اینکه مهمترین شاخص و نماگر برای بیان نوسانات رونق و رکود را می بایستی در رشد سرمایه گذاری در ساختمان های نیمه تمام جستجو کرد.

نمودار ۳-۱۴ سرمایه گذاری بخش خصوصی در کل ساختمانها به تفکیک شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۷ (میلیون ریال)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳-۱۵ رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در کل ساختمانها به تفکیک شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۷ (درصد)



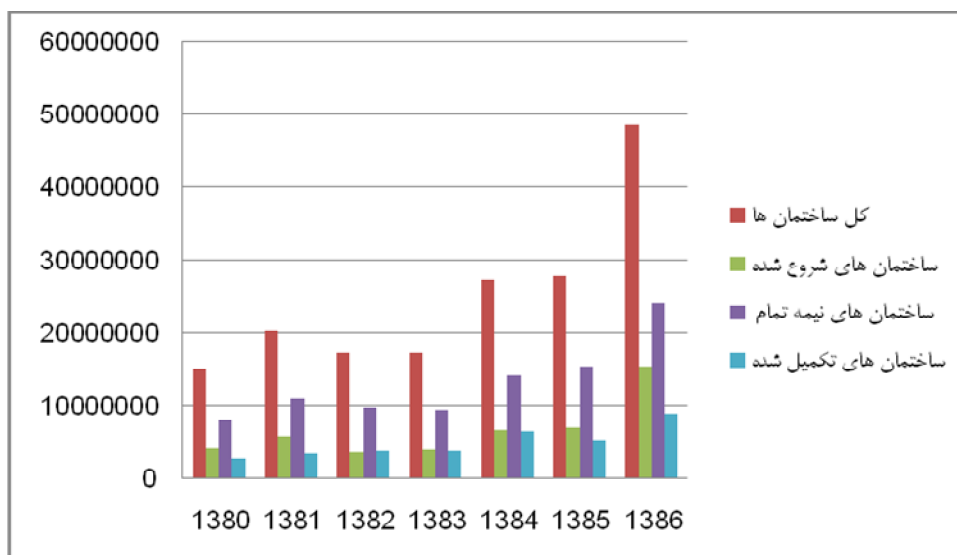
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۴-۲- توزیع فضایی و روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان‌های مختلف کشور براساس ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده

توزیع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حوزه مسکن در میان استان‌های مختلف کشور حاکی از روند سرمایه‌گذاری در آنها است و البته نشان دهنده جذابیت یا عدم جذابیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن برای بخش خصوصی است. بررسی میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در میان استان‌های مختلف کشور نشان می‌دهد که:

در بین استانهای مختلف، به طور طبیعی، ارقام نشان می‌دهند که استان تهران بیشترین سهم از سرمایه‌گذاری مسکن را به خود اختصاص داده است در سال ۱۳۸۰، بیش از ۴۷ درصد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی مربوط به استان تهران بوده است با شروع رکود در سال ۱۳۸۲، این رقم به ۳۵ درصد و در سال ۱۳۸۳ به ۲۹ درصد کاهش یافته است. در سالهای بعدی نیز این شاخص در دامنه ای از ۳۰ تا ۳۵ درصد در نوسان بوده است. در سال ۱۳۸۰ بیشترین میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توسط بخش خصوصی در استان تهران صورت گرفته است و ۴۷/۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی کل کشور در بخش مسکن را به خود اختصاص داده است. استان تهران طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ همیشه بیشترین میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده را به خود اختصاص داده است. در سال ۱۳۸۱ سهم استان تهران از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برابر با ۴۵/۵ درصد بوده است. این رقم برای استان تهران در سال ۱۳۸۲ با کاهش روبرو بوده و به ۳۴/۸ درصد رسیده، پس از آن در سال ۱۳۸۳ نیز به روند نزولی خود ادامه داده و به ۲۹ درصد کاهش یافته است. سهم استان تهران از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن در سال ۱۳۸۴ به ۳۴/۴ درصد افزایش یافته و در سال ۱۳۸۵ نیز مجدداً کاهش یافته و به ۳۱ درصد و در سال ۱۳۸۶ نیز به ۲۹/۹ درصد رسیده است. در هر صورت استان تهران در فاصله سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۶ با وجود سیر نزولی در سهم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی این استان در بخش مسکن، همیشه بیشترین میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را داشته است.

نمودار ۳- ۱۶ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان تهران -
ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تمام شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



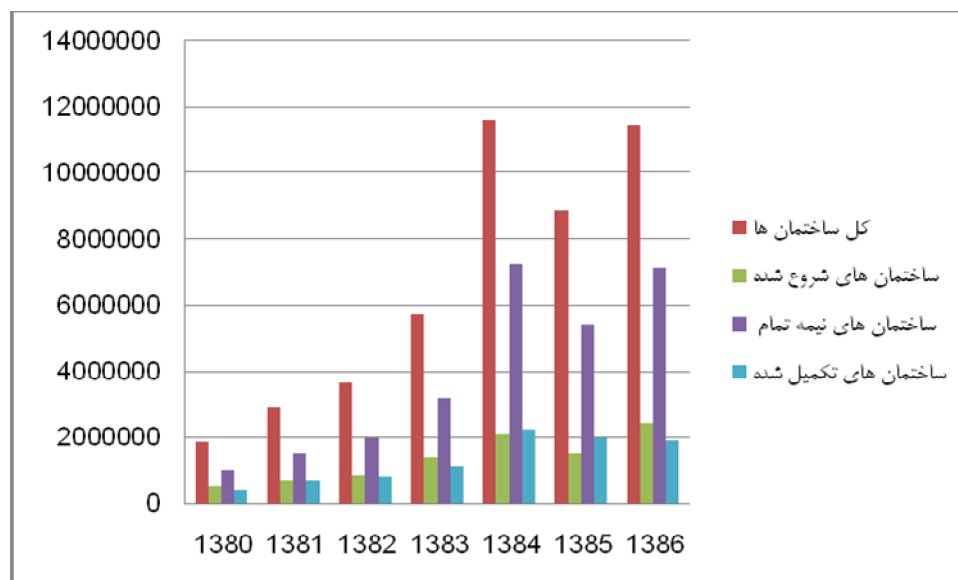
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

پس از استان تهران استانهای اصفهان، خراسان، فارس، خوزستان، گیلان، مازندران و آذربایجان شرقی در سالهای مختلف در رتبه‌های اول تا هفتم سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی در واحدهای مسکونی هستند.

- استان خراسان در فاصله‌سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۳ در رتبه دوم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی در میان استان‌های کشور قرار داشته است. پس در سال ۱۳۸۴ استان خراسان رضوی در رتبه سوم، در سال ۱۳۸۵ در رتبه چهارم و در سال ۱۳۸۶ در رتبه دوم قرار داشته است. استان خراسان رضوی نیز به سبب جایگاه جغرافیایی و جذابیت‌های مذهبی آن، همیشه سهم بالایی از میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی را داشته و همین امر نشان دهنده قابلیت سرمایه‌گذاری نوین و مدرن ساختمانی در این است.

- استان اصفهان نیز به طور متوسط در فاصله سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۶ همواره در میان ۵ استان پس از تهران دارای بیشترین سهم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن در ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده بوده است. سهم استان اصفهان از متغیر مذکور در سال ۱۳۸۰ برابر با ۵/۹۴ درصد، در سال ۱۳۸۱ برابر با ۶/۵۳ درصد بوده که در این سال پس از استان‌های تهران و خراسان در جای سوم قرار داشته است. پس از آن رقم مذکور برای استان اصفهان سیر صعودی داشته و در سال ۱۳۸۴ به ۱۴/۶ درصد رسیده است. البته سهم استان اصفهان در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به ترتیب برابر به ۹/۹۵ و ۷/۶ درصد کاهش یافته است.

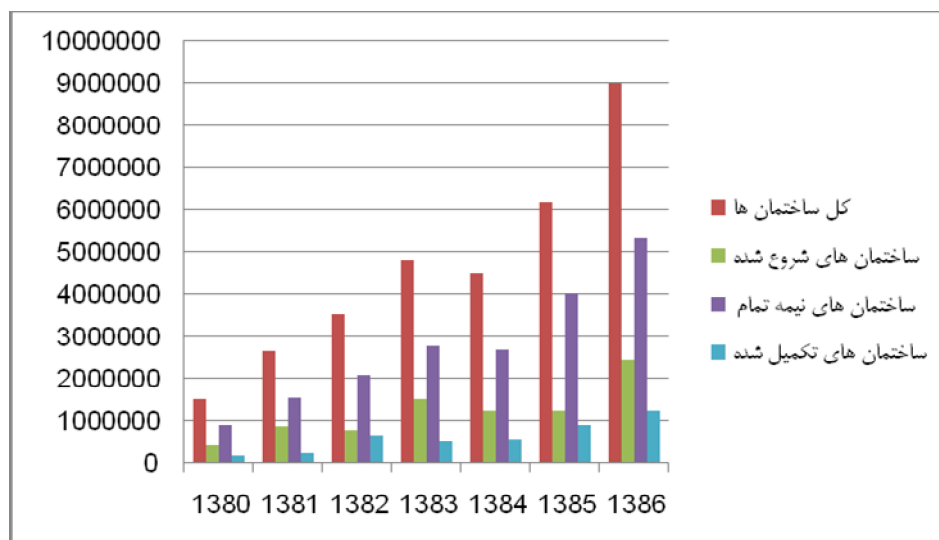
نمودار ۳-۱۷ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان اصفهان بر اساس ساختمانهای شروع شده - نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان فارس در فاصله سالهای ۱۳۸۰-۱۳۸۴ در رتبه چهارم، در سال ۱۳۸۵ در رتبه سوم و در سال ۱۳۸۶ نیز در چهارم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی در میان استان‌های کشور قرار داشته است. روند سرمایه‌گذاری در استان فارس نیز نشان‌دهنده وجود بازار خصوصی پرتحرک و دارای ظرفیت سرمایه‌گذاری در قالب شیوه‌های نوین در این بخش است.

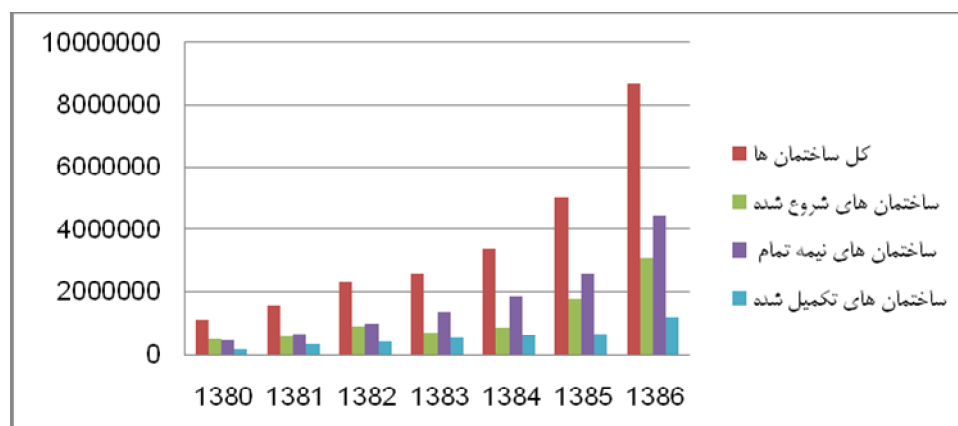
نمودار ۳- ۱۸ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان فارس بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

رتبه استان آذربایجان شرقی در سرمایه گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی در واحدهای مسکونی در میان استان های کشور در فاصله سال های ۱۳۸۰-۱۳۸۶ مرتبا در حال افزایش بوده و از هفتم در سال ۱۳۸۰ به پنجم در سال ۱۳۸۵ رسیده و در سال ۱۳۸۶ نیز در همین رتبه بوده است. سهم این استان از کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان در سال ۱۳۸۶، ۴ درصد بوده است. روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمانی استان نشان دهنده سیر صعودی سرمایه گذاری در استان و وجود بازار کسب و کار رایج برای فعالیت بخش خصوصی است.

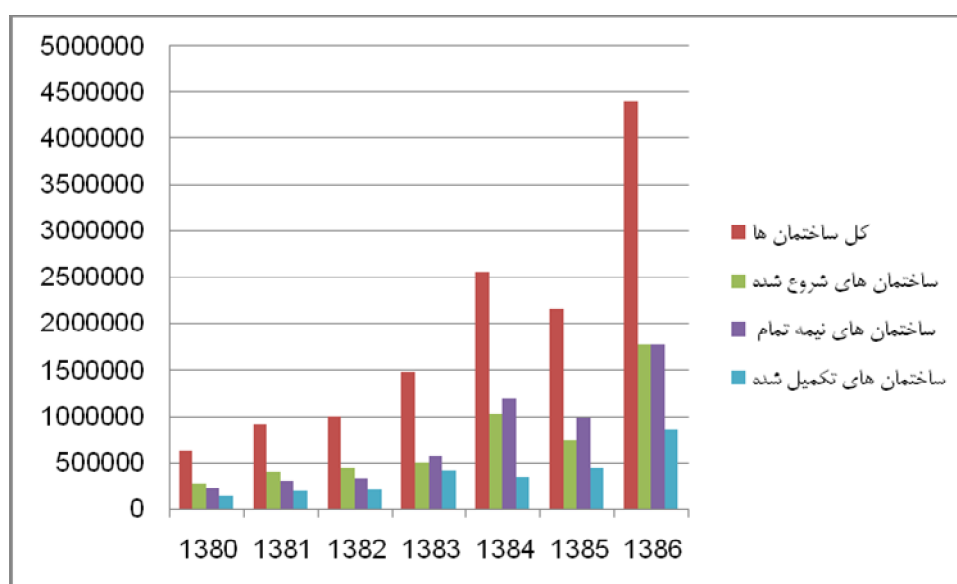
نمودار ۳- ۱۹ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان آذربایجان شرقی بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بازار مسکن استان آذربایجان غربی هم نشان از بهبود وضعیت و بهتر شدن شرایط سرمایه‌گذاری برای بخش خصوصی در استان و گسترش حجم فعالیت آنان دارد. استان آذربایجان غربی در سال ۱۳۸۰ رتبه یازدهم سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی در واحدهای مسکونی در میان استان‌های کشور را داشته که در سال ۱۳۸۶ به رتبه نهم رسیده است و نشان از گسترش فعالیت بخش خصوصی در این استان نسبت به سایر استان‌ها دارد.

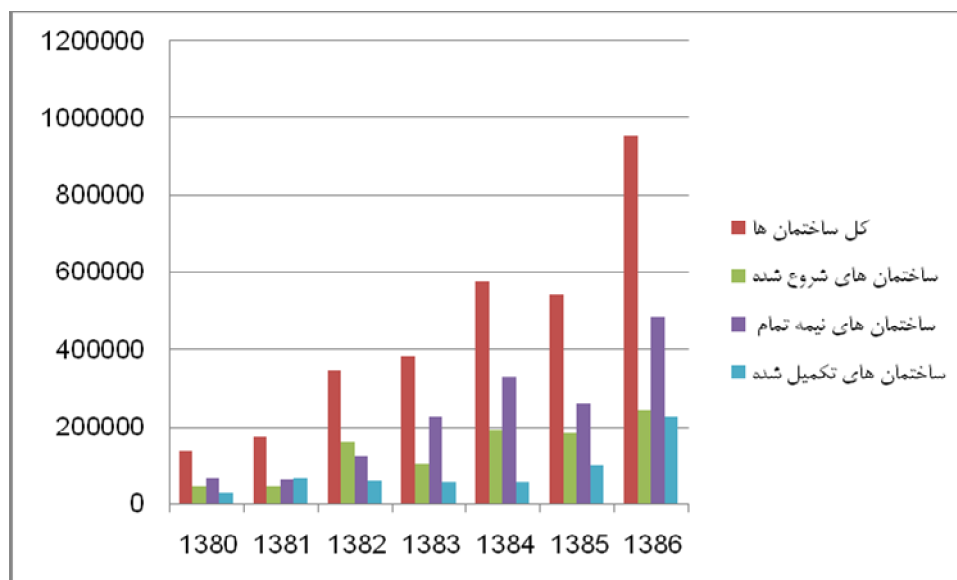
نمودار ۳-۲۰ روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان آذربایجان غربی بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۶-۱۳۸۰



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

در سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ استان‌های ایلام و کردستان کم‌ترین سهم از سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی در واحدهای مسکونی در میان استان‌های کشور را داشته‌اند. البته استان‌های ایلام و کردستان به دلیل شرایط پس از جنگ چندان از جذابیت سرمایه‌گذاری برخوردار نبوده است. اما روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن در استان کردستان طی دوره زمانی مذکور از روند صعودی برخوردار بوده به‌طوری‌که سهم استان از ۰/۳ درصد در سال ۱۳۸۰ به ۱ درصد از کل کشور در سال ۱۳۸۶ رسیده است. البته استان ایلام نیز با جهشی در سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی روبرو بوده است که حاکی از بهتر شدن شرایط سرمایه‌گذاری بخش خصوصی استان در بخش مسکن است..

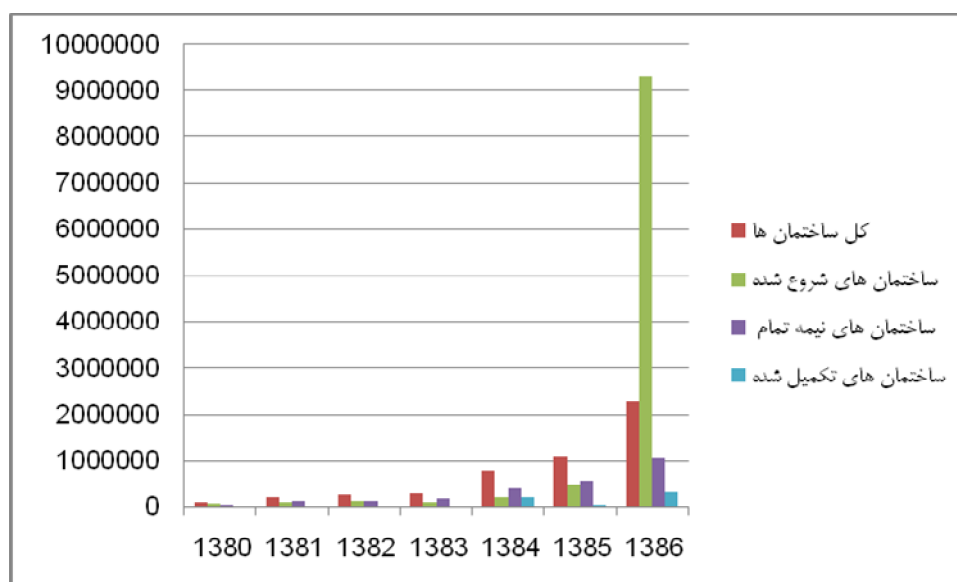
نمودار ۳-۲۱ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان ایلام بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

روند سرمایه گذاری در بخش مسکن استان کردستان حاکی از حجم کم فعالیت های بخش خصوصی در بازار مسکن استان است که ناشی از شرایط جغرافیایی استان است. اما در سال ۱۳۸۶ سرمایه گذاری در تعداد ساختمان های شروع شده استان به شدت رشد داشته است.

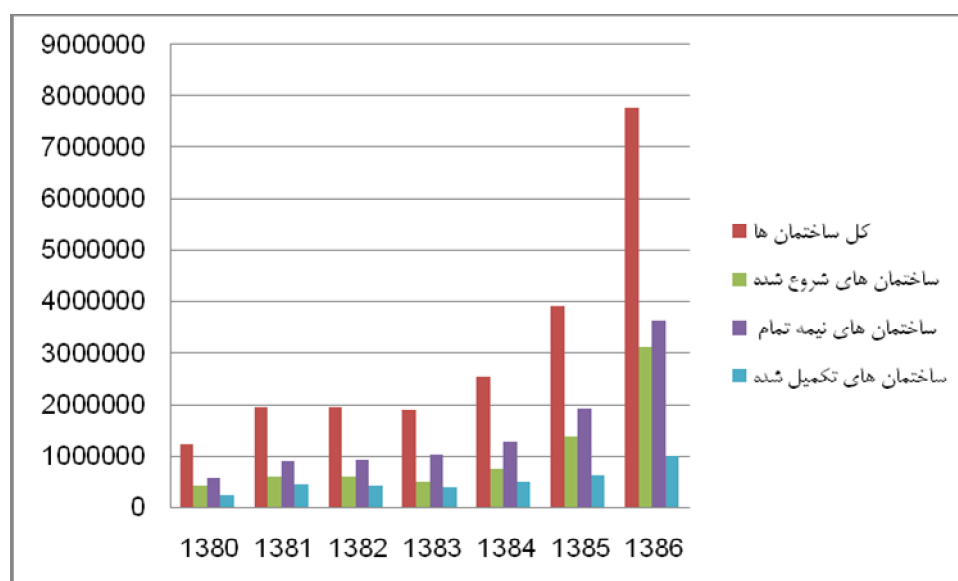
نمودار ۳-۲۲ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان کردستان بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان خوزستان در سال ۱۳۸۰ رتبه هشتم و در سال ۱۳۸۶ رتبه دهم میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان را در میان استان‌های کشور داشته است. روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن استان نیز طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۶ با روندی صعودی همراه بوده و بعد از سال ۱۳۸۵ شدت گرفته و با رشدی ۹۸ درصد نسبت به سال ۱۳۸۵ روبرو بوده است. شرایط بازار مسکن استان خوزستان بعد از سال‌های جنگ برای جذب سرمایه‌گذاری خصوصی بهبود یافته، اما حضور فعال‌تر بخش خصوصی در این استان نیازمند انگیزه‌هایی است که باید با مساعدت دولت فراهم شود.

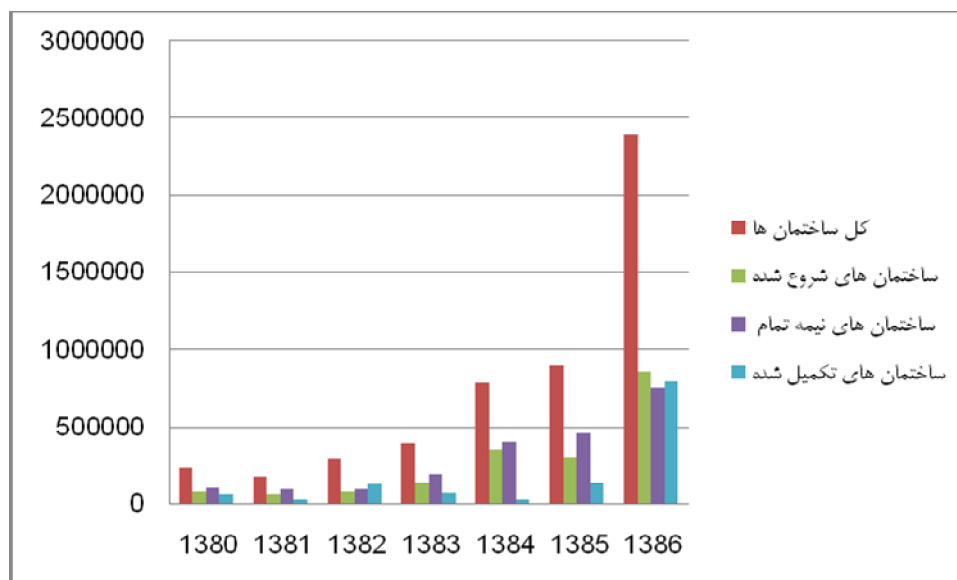
نمودار ۳-۲۳ روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان خوزستان بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

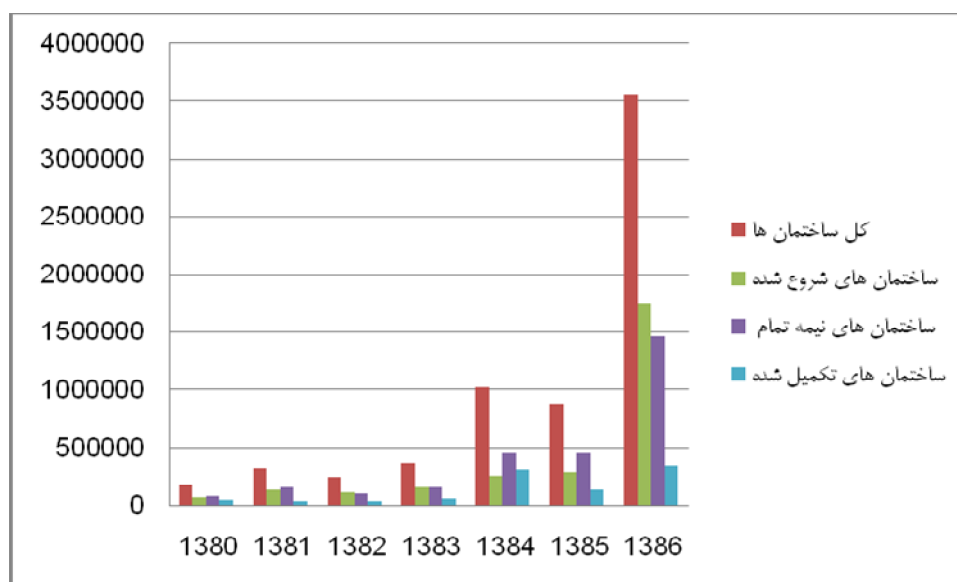
در سال ۱۳۸۱ استان‌های سیستان و بلوچستان، در سال ۱۳۸۲ استان‌های بوشهر و کردستان، در سال ۱۳۸۳ استان‌های کردستان و کهگیلویه و بویراحمد، در سال ۱۳۸۴ استان‌های سمنان و خراسان جنوبی، در سال ۱۳۸۵ استان‌های خراسان جنوبی و کهگیلویه و بویراحمد و در سال ۱۳۸۶ استان‌های کهگیلویه و بویراحمد و سمنان کمترین سهم را از سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی در واحدهای مسکونی در میان استان‌های کشور را داشته‌اند.

نمودار ۳- ۲۴ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان سیستان و بلوچستان بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳- ۲۵ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان بوشهر بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶

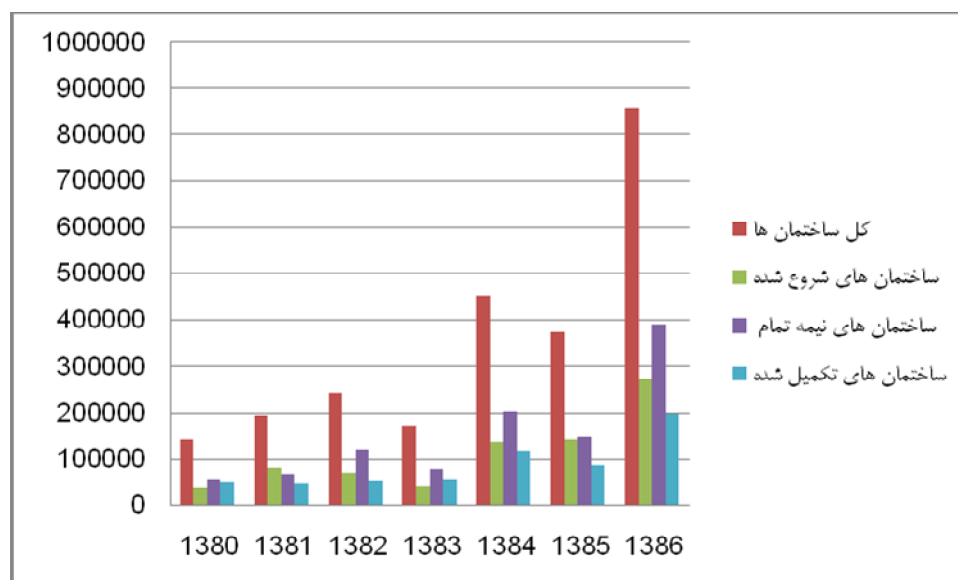


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن استان کهگیلویه و بویراحمد در بازه زمانی ۱۳۸۰-۱۳۸۶ صعودی بوده و حجم سرمایه گذاری در این استان در فاصله سالهای ۱۳۸۰-۱۳۸۶ به میزان ۵۱۰ درصد رشد داشته است. البته

بیشترین میزان رشد سرمایه‌گذاری در این استان مربوط به فاصله دو سال ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ است. به نظر می‌رسد بعد از سال ۱۳۸۴ سرمایه‌گذاری در بخش مسکن این استان با تحولی روبرو شده است که می‌تواند زمینه حضور فعالیتهای ساخت‌وساز مدرن را در استان فراهم نماید.

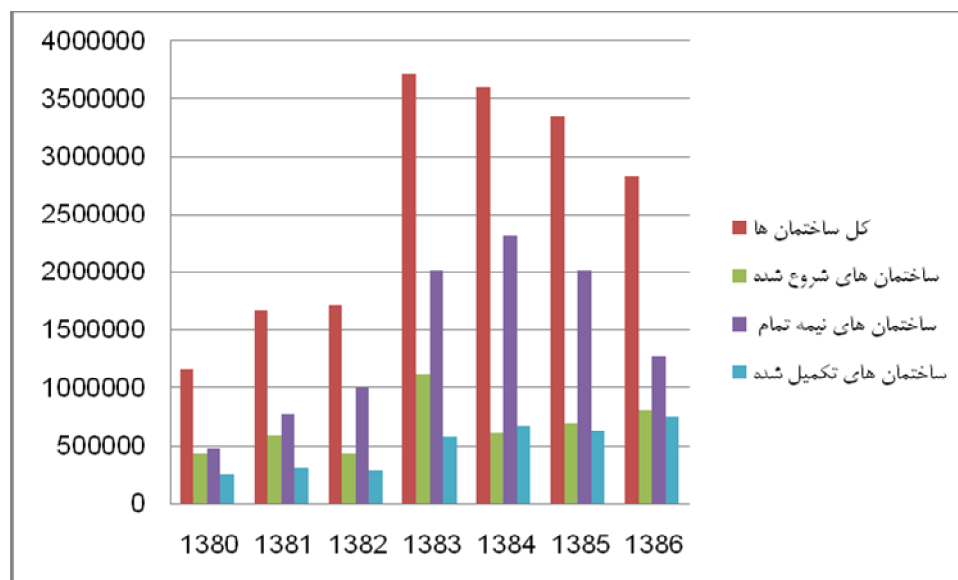
نمودار ۳-۲۶ روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان کهگیلویه و بویر احمد بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان مازندران طی دوره زمانی ۱۳۸۰-۱۳۸۶ در فاصله سه سال اول با روند به شدت صعودی حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی روبرو بوده به گونه‌ای که رتبه استان از ۶ در سال ۱۳۸۰ به پنجم در سال ۱۳۸۳ رسیده است. اما پس از سال ۱۳۸۳ روند مذکور سر نزولی داشته و رتبه استان از پنم در سال ۱۳۸۴ به ۸ شتم در سال ۱۳۸۶ رسیده است. با این حال روند سرمایه‌گذاری در استان مازندران مطلوب است و حاکی از وجود یک بازار مناسب برای فعالیت بخش خصوصی در این بازار است. البته استان مازندران به دلیل شرایط جغرافیایی این استان جذابیت‌های فراوانی برای حضور بخش خصوصی فعال در این زمینه دارد.

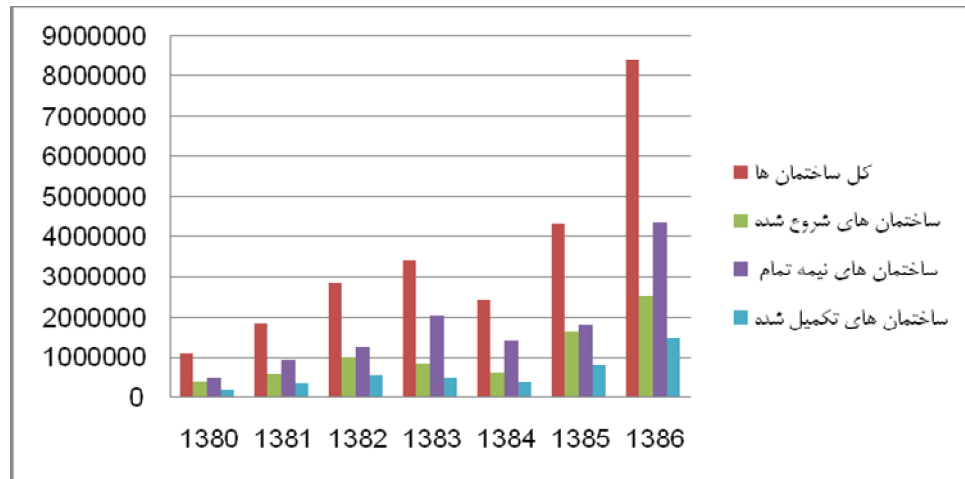
نمودار ۳-۲۷ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری
استان مازندران بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان گیلان در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ با افزایش حجم سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی روبرو بوده و استان از رتبه هشتم در این زمینه در سال ۱۳۸۰ به رتبه ۶ رسیده است. استان گیلان به دلیل جذابیت های مسافرتی و توریستی از ظرفیت بالایی برای استفاده از تکنولوژی های مدرن ساخت و ساز برخوردار است. البته نکته مهم دیگر هم این است که گروهی از سرمایه گذاران بخش مسکن در این استان متعلق به دهک های بالای درآمدی سایر استان ها مانند تهران و اصفهان هستند که آمادگی پذیرش شیوه های نوین ساخت مسکن را دارند.

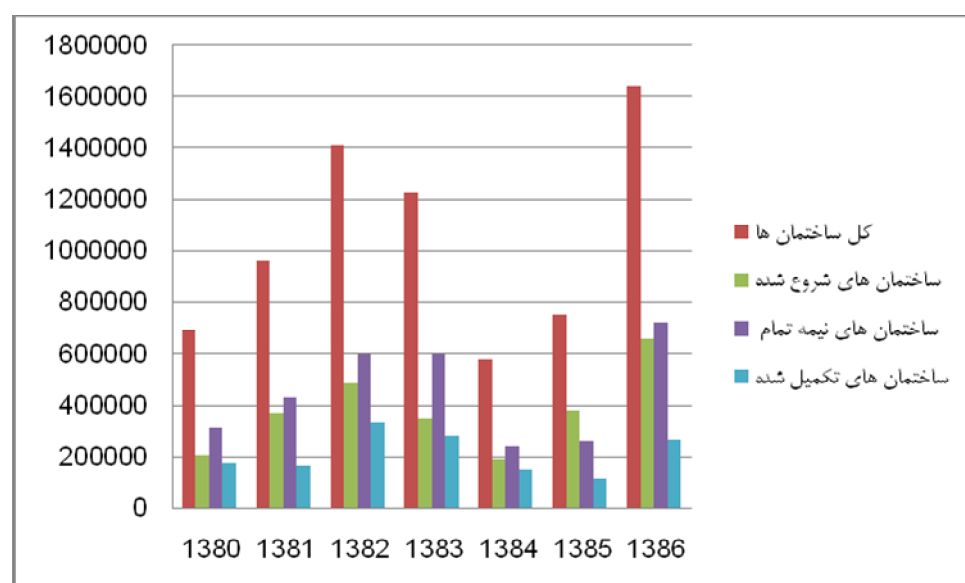
نمودار ۳-۲۸ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری
استان گیلان بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

رتبه استان قزوین در زمینه حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری در میان استان‌های مختلف کشور در بازه زمانی ۱۳۸۰-۱۳۸۶ همیشه نزولی بوده و از رتبه نهم به بیست‌وپنجم رسیده است. با این حال روند سرمایه‌گذاری و فعالیت بخش خصوصی در استان در سال ۱۳۸۶ با جهش قابل‌توجهی همراه بوده و نشان از بازار جذاب سرمایه‌گذاری در این استان دارد.

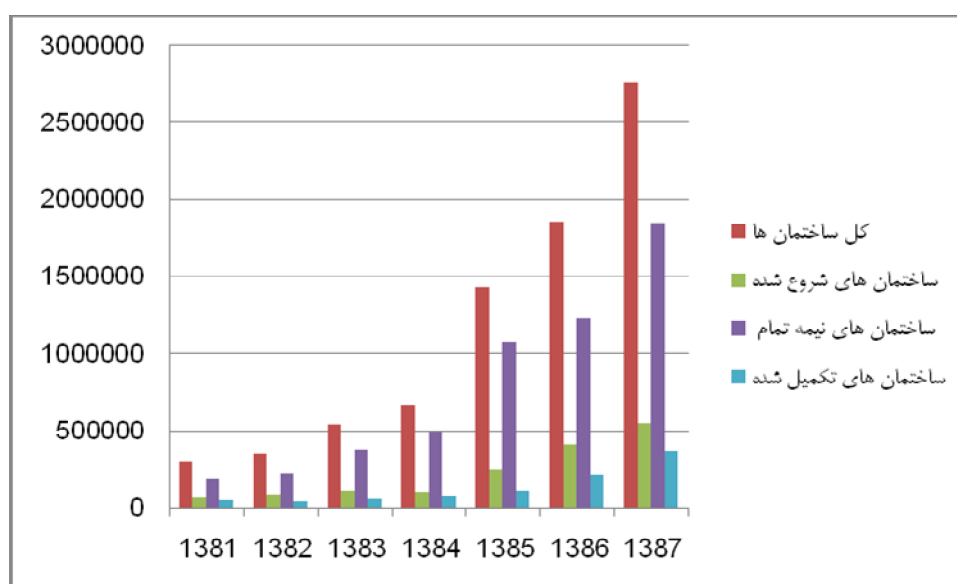
نمودار ۳-۲۹ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری
استان قزوین بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

رتبه استان یزد در زمینه حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری در میان استان‌های مختلف کشور در بازه زمانی ۱۳۸۲-۱۳۸۴ در حال افزایش بوده و از رتبه ۱۸ در سال ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳ به رتبه دهم در سال ۱۳۸۴ رسیده است. اما رتبه این استان در سال ۱۳۸۶ کاهش یافته و به رتبه هفدهم کاهش یافته است. با این حال روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این استان صعودی بوده که نشان دهنده جذابیت‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن استان است.

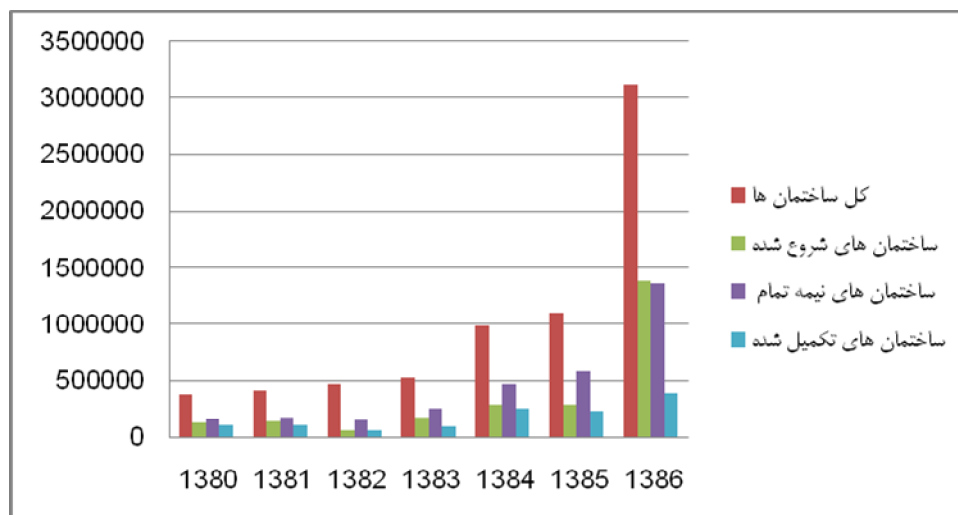
نمودار ۳-۳۰ روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان یزد بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۱-۱۳۸۷



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان همدان طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۶ همیشه تقریباً ۱٪ از کل حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های شکور را به خود اختصاص داده و رتبه استان در بازه زمانی مذکور از شانزدهم در سال ۱۳۸۰ به پانزدهم در سال ۱۳۸۶ رسیده است. میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نیز در این استان از روندی صعودی برخوردار بوده است. اما بازار فعالیت بخش ساختمانی در این استان نیازمند دخالت‌های دولت و فراهم نمودن زمینه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی است. البته در سال ۱۳۸۶ بخش ساختمانی استان با جهش قابل توجهی در سرمایه‌گذاری روبرو بوده است.

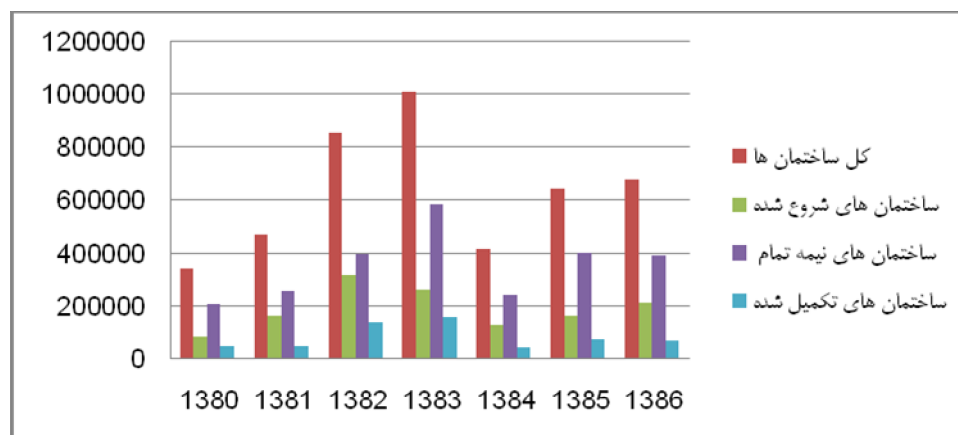
نمودار ۳-۳۱ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان همدان بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۶-۱۳۸۰



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان سمنان در سالهای اوایل دهه ۱۳۸۰ در رتبههای میانی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل واحدهای مسکونی مناطق شهری استانهای مختلف قرار داشته، اما در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۶ در رتبه یکی به آخر بوده است که نشان از کاهش حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن این استان دارد.

نمودار ۳-۳۲ روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان سمنان بر اساس ساختمانهای شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده ۱۳۸۶-۱۳۸۰



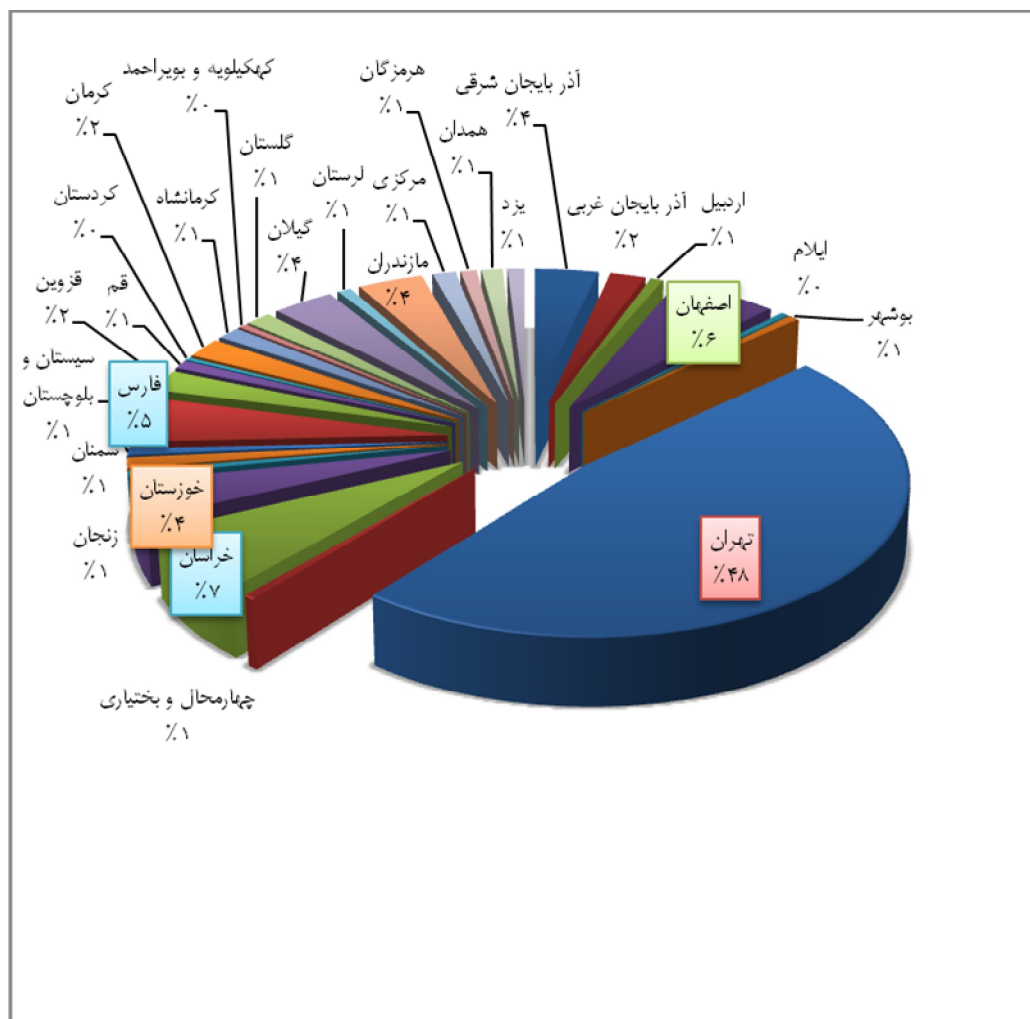
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار زیر رتبه‌بندی توزیع فضایی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل واحدهای ساختمانی اعم از ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده را نشان می‌دهد در ضمیمه گزارش، بخش اول می‌توانید توزیع فضایی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در واحدهای مسکونی مناطق شهری استان‌های مختلف کشور براساس ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده در سال‌های ۱۳۸۶-۱۳۸۰ را به همراه سهم آنها در هر استان مشاهده کنید.

در مجموع از بررسی روند جغرافیایی سرمایه‌گذاری نکات زیر استنتاج می‌گردد:

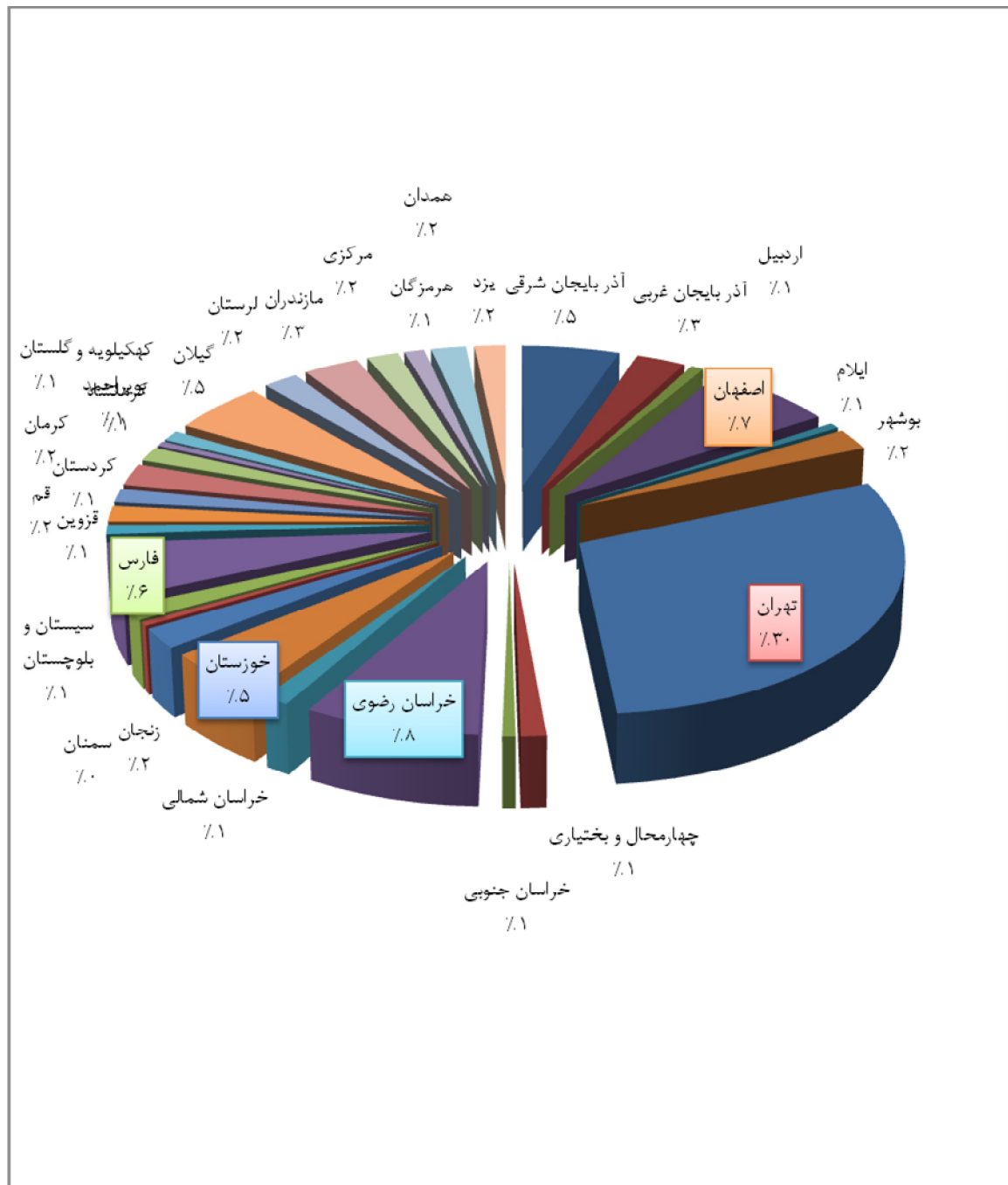
- استانهای تهران، اصفهان، خراسان رضوی، آذربایجان و خوزستان با جذب نزدیک به ۷۰ درصد از سرمایه‌گذاری‌ها را میتوان بازار اصلی سرمایه‌گذاری مسکن تلقی نمود.
- مقایسه حجم بالقوه تقاضا یا روند سرمایه‌گذاری در استانهایی مانند کردستان، سیستان و بلوچستان و لرستان نشانگر ضعف بسیار بالای بخش خصوصی این استانها در جذب سرمایه‌گذاری بوده است. در سطح کشور میزان سرمایه‌گذاری به ازای هر فرد جدید، ۱۴۶ میلیون ریال بوده است. این شاخص در این استانها معادل ۹.۹ میلیون ریال بوده است. به این ترتیب این ارقام حاکی از ضعف شدید اقتصادی برای ارضاء این نیازها در استانهای محروم دارد. بنابراین لازم است که دولت سعی کند بر میزان و حجم بازارهای پرداختی خود بیشتر به صورت یارانه‌های مالی برای رفع مشکل مسکن این استانها و همچنین ایجاد تحرک اقتصادی بیشتر اقدام کند.
- تحلیل ارتباط متقابل بین درآمد خانوار در سطح استانها و حجم سرمایه‌گذاری به ازای هر خانوار در سطح استانها و حجم سرمایه‌گذاری به ازای هر خانوار نشانگر وجود همبستگی معنی دار بین این دو متغیر است. به عبارت بهتر نوع مداخله و حمایت دولت در بخش مسکن می‌بایستی متناسب با تحرک و اندازه بازار خصوصی تعیین گردد.
- استانهای میانی که از یک طرف دارای درآمد متوسط بوده و از طرف دیگر با رشد و جهش جمعیت و فعالیت مواجه هستند و به کمترین میزان مداخله و حمایت نیازمند هستند. استانهایی مانند یزد، زنجان، کرمان، چهارمحال، اردبیل و خراسان شمالی از زمره این مناطق محسوب می‌شوند.

نمودار ۳-۳۳ مقایسه سهم استانهای مختلف کشور از کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای مناطق شهری، ۱۳۸۰



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳-۳۴ مقایسه سهم استانهای مختلف کشور از کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای مناطق شهری، ۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳- ۱۸۶ رتبه بندی توزیع فضایی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل واحدهای مسکونی مناطق شهری
استانهای مختلف ۱۳۸۶-۱۳۸۰

رتبه / سال	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶
۱	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران
۲	خراسان	خراسان	خراسان	اصفهان	اصفهان	اصفهان	خراسان رضوی
۳	اصفهان	اصفهان	اصفهان	خراسان	خراسان رضوی	فارس	اصفهان
۴	فارس	فارس	فارس	فارس	فارس	خراسان رضوی	فارس
۵	خوزستان	خوزستان	گیلان	مازندران	مازندران	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی
۶	مازندران	گیلان	آذربایجان شرقی	گیلان	آذربایجان شرقی	گیلان	گیلان
۷	آذربایجان شرقی	مازندران	خوزستان	آذربایجان شرقی	آذربایجان غربی	خوزستان	خوزستان
۸	گیلان	آذربایجان شرقی	مازندران	گلستان	خوزستان	مازندران	مازندران
۹	قزوین	قزوین	قزوین	خوزستان	گیلان	کرمان	آذربایجان غربی
۱۰	کرمان	آذربایجان غربی	مرکزی	آذربایجان غربی	یزد	آذربایجان غربی	کرمان
۱۱	آذربایجان غربی	کرمان	کرمان	مرکزی	هرمزگان	یزد	بوشهر
۱۲	گلستان	مرکزی	آذربایجان غربی	قزوین	کرمان	قم	زنجان
۱۳	کرمانشاه	کرمانشاه	گلستان	کرمان	قم	زنجان	لرستان
۱۴	مرکزی	گلستان	سمنان	کرمانشاه	کرمانشاه	لرستان	همدان
۱۵	همدان	قم	کرمانشاه	سمنان	گلستان	گلستان	مرکزی
۱۶	سمنان	سمنان	لرستان	لرستان	بوشهر	کرمانشاه	یزد
۱۷	یزد	لرستان	همدان	قم	همدان	مرکزی	قم
۱۸	هرمزگان	همدان	یزد	یزد	زنجان	همدان	کرمانشاه
۱۹	قم	یزد	هرمزگان	هرمزگان	لرستان	کردستان	سیستان و بلوچستان
۲۰	لرستان	بوشهر	قم	همدان	سیستان و بلوچستان	سیستان و بلوچستان	کردستان
۲۱	سیستان و بلوچستان	هرمزگان	اردبیل	اردبیل	کردستان	خراسان شمالی	خراسان شمالی
۲۲	اردبیل	اردبیل	ایلام	زنجان	چهارمحال و بختیاری	بوشهر	چهارمحال و بختیاری
۲۳	زنجان	زنجان	زنجان	سیستان و بلوچستان	خراسان شمالی	هرمزگان	هرمزگان
۲۴	بوشهر	کردستان	چهارمحال و بختیاری	ایلام	مرکزی	قزوین	گلستان
۲۵	چهارمحال و بختیاری	کهگیلویه و بویراحمد	سیستان و بلوچستان	بوشهر	قزوین	چهارمحال و بختیاری	قزوین
۲۶	کهگیلویه و بویراحمد	ایلام	بوشهر	چهارمحال و بختیاری	ایلام	سمنان	اردبیل
۲۷	ایلام	سیستان و بلوچستان	کردستان	کردستان	اردبیل	اردبیل	خراسان جنوبی
۲۸	کردستان	چهارمحال و بختیاری	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد	ایلام	ایلام
۲۹					سمنان	خراسان جنوبی	کهگیلویه و بویراحمد
30					خراسان جنوبی	کهگیلویه و بویراحمد	سمنان

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۵- بررسی الگوهای ساخت و ساز و مشخصات ساختار هزینه تولید مسکن ۱۳۸۰-۱۳۸۶

۳-۵-۱- مشخصات ساختمان‌های شروع شده مسکونی در مناطق شهری کشور طی ۱۳۸۰-۱۳۸۶

تعداد ساختمان‌های شروع شده از ۱۴۹ هزار واحد در سال ۱۳۸۰ به ۲۱۴ هزار واحد در سال ۱۳۸۷ افزایش یافته است. بررسی ویژگی‌های ساختمانی آنها در جدول ذیل آمده است. از بررسی این ارقام نتایج زیر به دست می‌آید:

- متوسط مساحت زیر بنای هر ساختمان از ۳۲۶ متر در سال ۱۳۸۰ به ۳۷۵ متر در سال ۱۳۸۳ و ۴۲۴ متر در سال ۱۳۸۷ افزایش یافته است. به این ترتیب می‌توان اینگونه نتیجه گرفت که مقیاس تولید در بخش مسکن رو به افزایش بوده که این امر به صورت بالقوه امکان کاربرد فن آوری برای افزایش کیفیت ساخت و همچنین کاهش هزینه را افزایش می‌دهد.

- میزان تراکم ساختمانی که نمودی از بهره‌وری زمین در مقیاس اقتصاد خرد مسکن بوده در طی این سالها رو به افزایش بوده و از ۱۵۴ درصد در سال ۱۳۸۰ به ۱۷۷ درصد در سال ۱۳۸۳ و ۲۱۱ درصد در سال ۱۳۸۷ افزایش یافته است.

- توزیع فضایی ساختمان‌های شروع شده نشان می‌دهد که بیش از ۵۰ درصد ساختمان‌های مربوط به ۵ استان تهران، اصفهان، فارس، خراسان رضوی و آذربایجان شرقی بوده است.

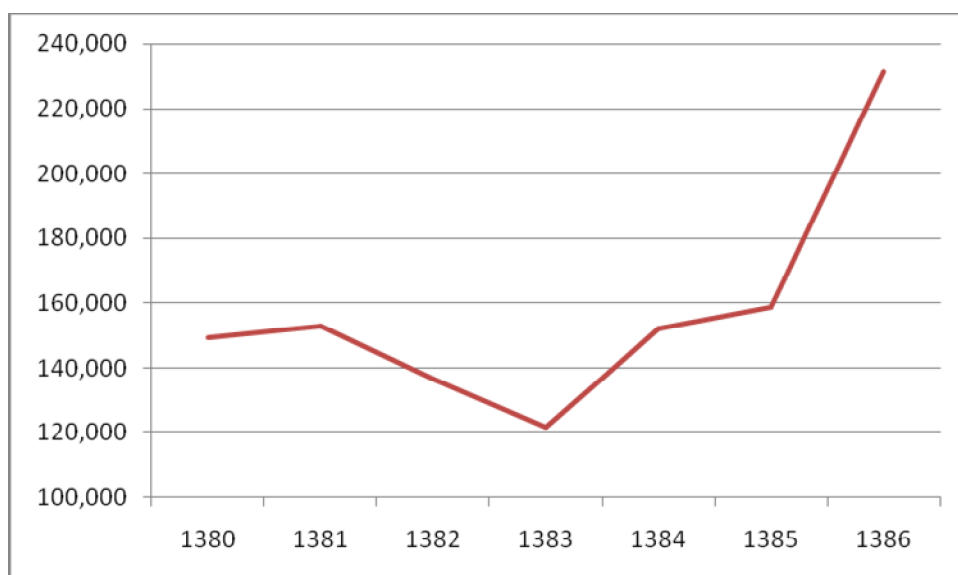
- ترکیب تعداد کمتر ساختمان‌های شروع شده با تعداد بیشتر واحد مسکونی در استان تهران نشانگر مقیاس بسیار بالاتر تولید در تهران است.

- در بین استانهای مختلف، استان خراسان رضوی را می‌بایستی به عنوان یکی از بازارهای پر تحرک ساخت و ساز قلمداد کرد.

- تحولات رخ داده در طول سالهای فوق موجب شده که سطح اشغال در نظام تولید مسکن افزایش یافته و از ۵۴ درصد در سال ۱۳۸۰ به ۶۳ درصد در سال ۱۳۸۷ افزایش یابد.

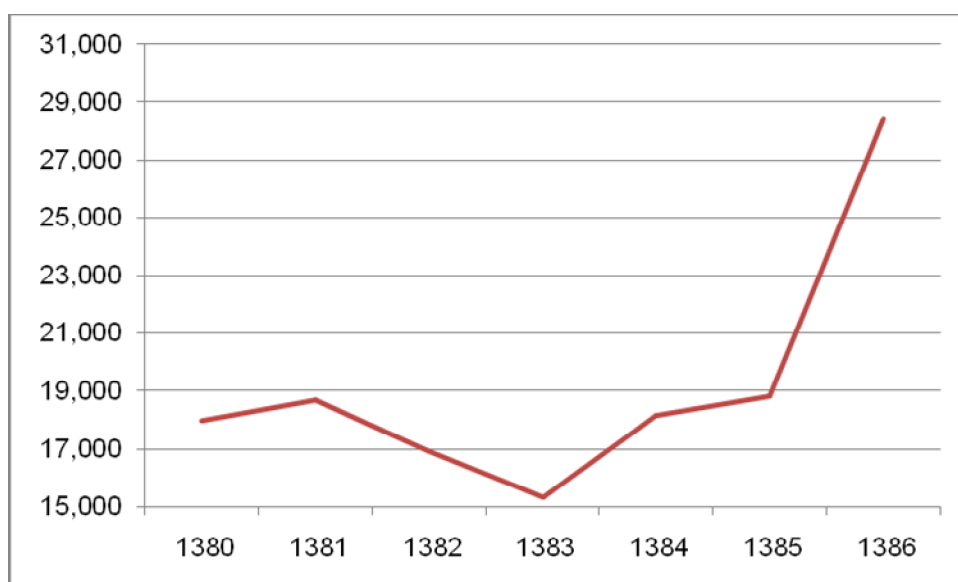
- مقایسه مقطعی ضرایب اشغال در بین استانها نیز بیانگر وجود همبستگی مثبت بین اشغال زمین و اندازه بازار مسکن است. به عبارت بهتر با افزایش حجم فعالیتهای بازار، ضریب اشغال و یا نسبت مساحت طبقه همکف به مساحت زمین افزایش می‌یابد.

نمودار ۳-۳۵ تعداد ساختمان های شروع شده توسط بخش خصوصی در کل کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶



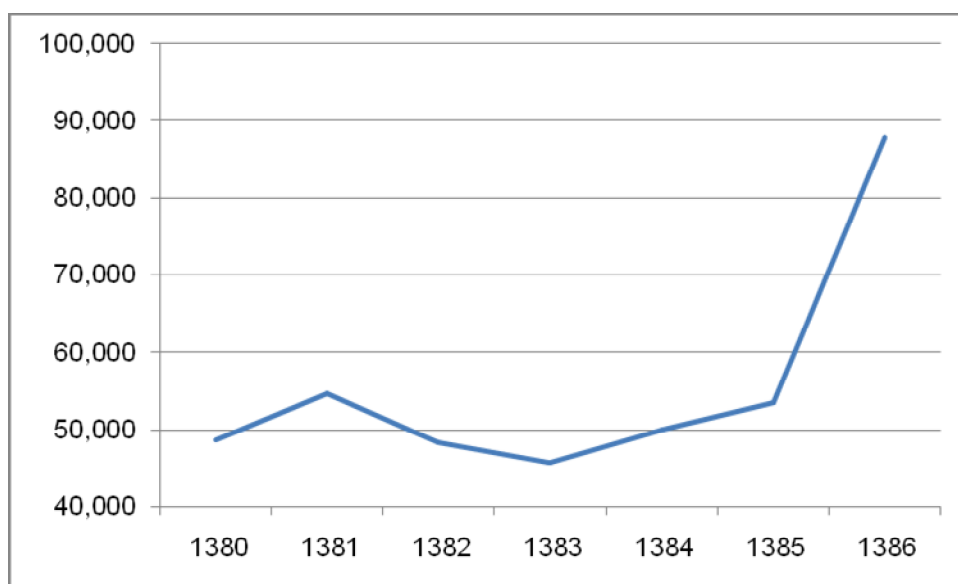
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳-۳۶ سطح زیر بنای طبقه همکف ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی کل کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳- ۳۷ سطح کل زیربنای طبقات ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی در کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

مساحت زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی در مناطق شهری کل کشور نیز از ۳۱,۴۰۵ هزار متر مربع در سال ۱۳۸۰ به ۴۵,۳۱۵ هزار متر مربع در سال ۱۳۸۶ رسیده است.

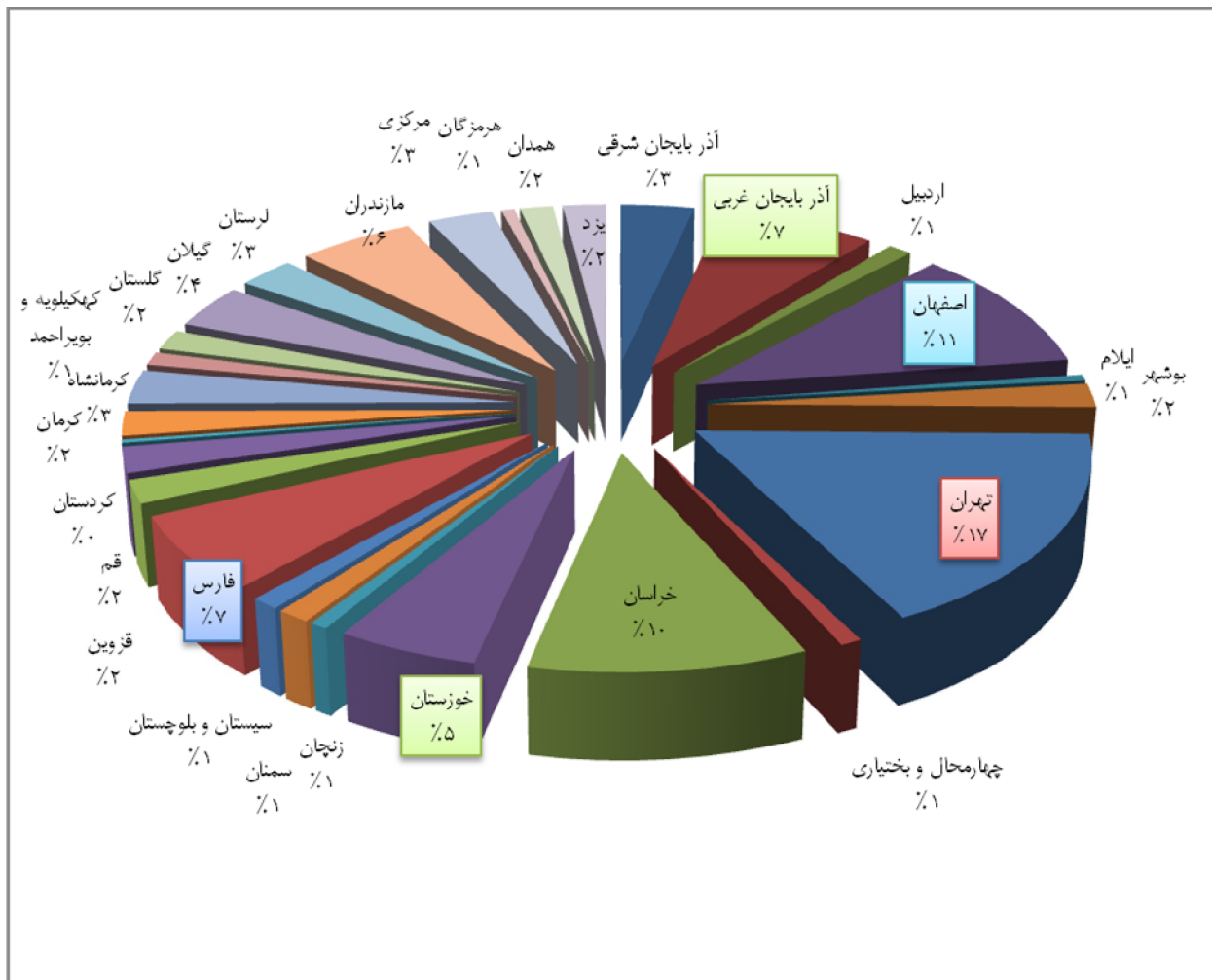
جدول ۳- ۱۸۷ مشخصات ساختمانهای شروع شده مسکونی در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور

(سطح: هزار متر مربع، مبلغ: میلیون ریال)

سال	تعداد ساختمان‌ها	سطح بنای طبقه همکف	سطح کل زیربنای طبقات	مساحت زمین ساختمان‌ها	هزینه ساختمان‌ها	ارزش زمین ساختمان‌ها
۱۳۸۰	۱۴۹,۰۸۱	۱۷,۹۶۰	۴۸,۶۱۳	۳۱,۴۰۵	۳۲,۴۳۷,۹۷۸	۲۳,۹۶۱,۶۷۹
۱۳۸۱	۱۵۲,۶۳۷	۱۸,۶۶۵	۵۴,۶۰۰	۳۱,۴۲۷	۴۳,۶۸۸,۴۱۷	۳۹,۳۸۰,۲۷۳
۱۳۸۲	۱۳۶,۷۴۳	۱۶,۹۰۷	۴۸,۲۴۱	۲۸,۶۰۳	۴۶,۰۰۱,۵۶۱	۴۲,۲۱۱,۶۴۱
۱۳۸۳	۱۲۱,۶۱۷	۱۵,۳۳۳	۴۵,۶۷۳	۲۵,۷۳۲	۵۵,۰۸۳,۵۰۷	۴۶,۶۳۳,۶۴۹
۱۳۸۴	۱۵۲,۱۴۱	۱۸,۱۴۸	۵۰,۰۱۱	۲۹,۷۳۸	۶۹,۸۶۸,۱۰۰	۵۶,۰۰۹,۳۰۲
۱۳۸۵	۱۵۸,۸۲۵	۱۸,۸۳۳	۵۳,۴۴۱	۲۹,۹۸۶	۸۶,۸۳۵,۲۲۶	۶۶,۶۰۱,۴۷۱
۱۳۸۶	۲۳۱,۴۳۳	۲۸,۴۴۲	۸۷,۹۰۰	۴۵,۳۱۵	۱۹۶,۶۵۷,۳۳۴	۱۸۴,۰۱۹,۹۴۹
۱۳۸۷	۲۱۴,۰۸۳	۲۷,۰۷۸	۹۰,۸۲۷	۴۳,۰۲۸	۲۶۹,۵۶۷,۷۸۱	۲۵۷,۵۹۸,۵۸۰

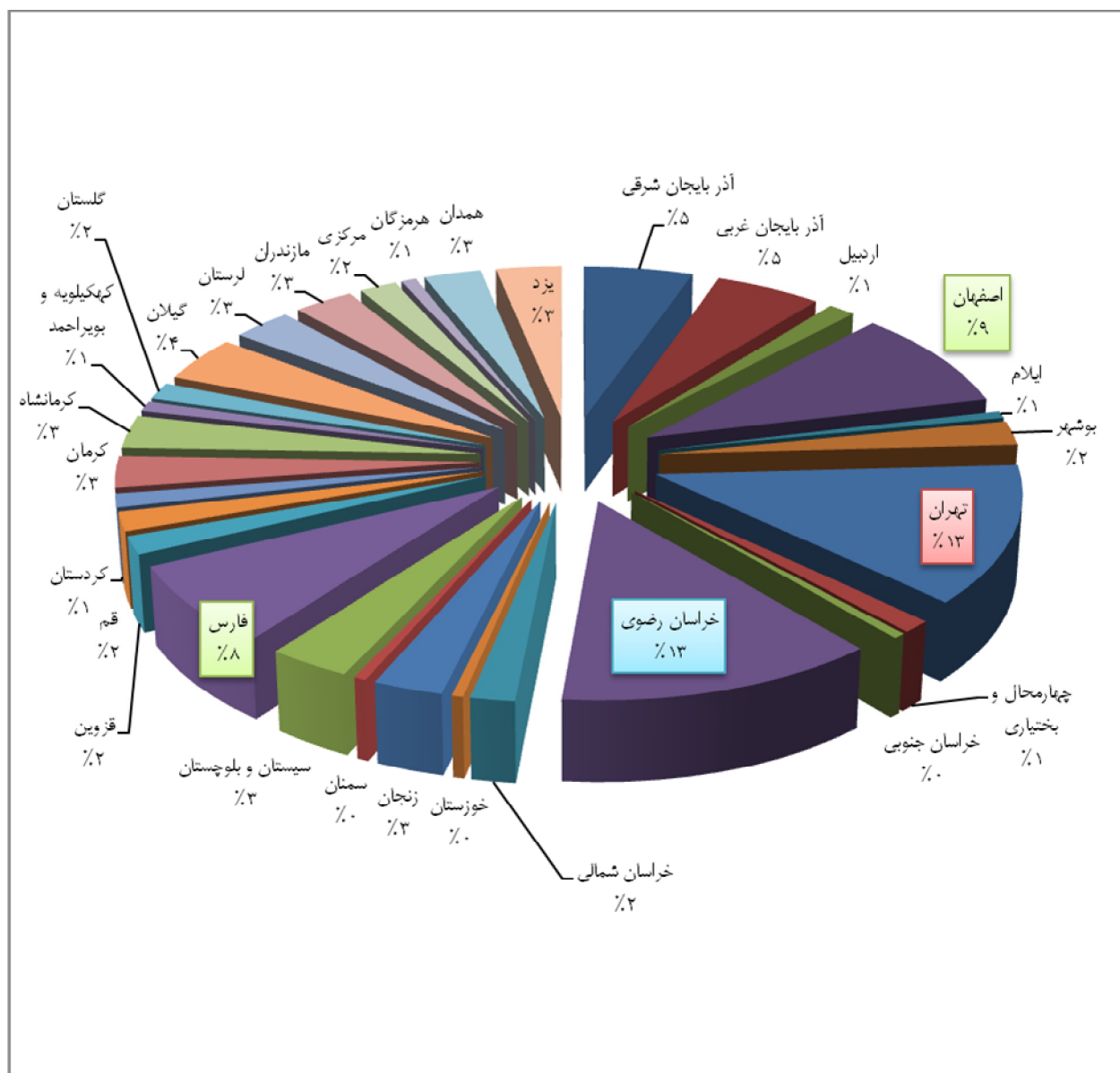
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳-۳۸ مقایسه سهم استانیهای مختلف کشور از تعداد ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی ۱۳۸۰



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳-۳۹ مقایسه سهم استانهای مختلف از تعداد ساختمان های شروع شده توسط بخش خصوصی ۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳- ۱۸۸ توزیع فضایی تعداد ساختمان‌های شروع شده مسکونی در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور در استان‌های مختلف ۱۳۸۶-۱۳۸۰

	1386	1385	1384	1383	1382	1381	1380	
1	تهران	تهران	اصفهان	خراسان	اصفهان	تهران	تهران	
۲	خراسان	اصفهان	خراسان رضوی	اصفهان	خراسان	اصفهان	خراسان	
۳	اصفهان	تهران	آذر بایجان غربی	تهران	تهران	خراسان	اصفهان	
۴	فارس	فارس	تهران	فارس	فارس	آذر بایجان غربی	فارس	
۵	آذر بایجان غربی	فارس	فارس	آذر بایجان غربی	گیلان	فارس	آذر بایجان غربی	
۶	خوزستان	مازندران	مازندران	خوزستان	آذر بایجان غربی	مازندران	خوزستان	
۷	مازندران	خوزستان	خوزستان	لرستان	خوزستان	خوزستان	مازندران	
۸	آذر بایجان شرقی	گیلان	مازندران	خوزستان	مازندران	گیلان	آذر بایجان شرقی	
۹	کرمانشاه	آذر بایجان شرقی	لرستان	گیلان	مازندران	کرمانشاه	کرمانشاه	
۱۰	گیلان	مرکزی	آذر بایجان شرقی	آذر بایجان شرقی	مرکزی	گیلان	مرکزی	
۱۱	مرکزی	کرمانشاه	گلستان	گلستان	مرکزی	کرمانشاه	مرکزی	
۱۲	لرستان	لرستان	مرکزی	کرمانشاه	سیستان و بلوچستان	کرمان	مازندران	
۱۳	یزد	قم	کرمانشاه	مرکزی	لرستان	کرمانشاه	کرمان	
۱۴	کرمان	کرمان	کرمان	زنجان	قزوین	همدان	همدان	
۱۵	همدان	بوشهر	یزد	قم	کرمانشاه	قم	بوشهر	
۱۶	قم	یزد	قزوین	قم	کرمانشاه	قم	بوشهر	
۱۷	قزوین	قزوین	قم	اردبیل	چهارمحال و بختیاری	خراسان شمالی	مرکزی	
۱۸	اردبیل	گلستان	همدان	همدان	گلستان	خراسان شمالی	مرکزی	
۱۹	سیستان و بلوچستان	همدان	اردبیل	سیستان و بلوچستان	بوشهر	سیستان و بلوچستان	قم	
۲۰	گلستان	سمنان	چهارمحال و بختیاری	و	چهارمحال و بختیاری	همدان	مرکزی	
۲۱	چهارمحال و بختیاری	اردبیل	سمنان	قزوین	قزوین	همدان	گلستان	
۲۱	هرمزگان	و	بوشهر	زنجان	مرکزی	بوشهر	اردبیل	
۲۳	ایلام	و	سیستان و بلوچستان	و	بوشهر	خراسان شمالی	چهارمحال و بختیاری	
۲۴	سمنان	و	چهارمحال و بختیاری	زنجان	ایلام	هرمزگان	گلستان	
۲۵	کهگیلویه و بویراحمد	زنجان	ایلام	سمنان	اردبیل	همدان	مرکزی	
۲۶	بوشهر	هرمزگان	و	کهگیلویه و بویراحمد	و	کردستان	ایلام	
۲۷	زنجان	ایلام	کردستان	و	کهگیلویه و بویراحمد	و	کهگیلویه و بویراحمد	
۲۸	کردستان	کردستان	هرمزگان	ایلام	خراسان جنوبی	خراسان جنوبی	سمنان	
۲۹								
30								

وضعیت ساختمانهای تکمیل شده نیز از روندی مشابه با ساختمانهای شروع شده تبعیت می کرده است. در طول دوره مورد بررسی تعداد ساختمانهای تکمیل شده از ۱۴۰ تا ۱۷۲ هزار واحد در نوسان بوده و متناسب با وضعیت رونق و رکود تغییری کرده است. از بررسی آمارهای مربوط به نکات زیر استنتاج می گردد.

- میزان نوسان در ساختمانهای تکمیل شده بسیار بالاتر از ساختمانهای شروع شده است. بر این اساس می توان گفت که در نظر گرفتن مساحت ساختمانهای تکمیل شده و همچنین نسبت مساحت این ساختمانها به مساحت زیربنای ساختمانهای شروع شده، شاخص بهتری برای نشان دادن رونق و رکود بازار است.
- متوسط مساحت زیربنای هر ساختمان از ۳۲۰ تا ۳۶۰ مترمربع در نوسان بوده است.
- پنج استان تهران، اصفهان، خراسان رضوی، آذربایجان شرقی و فارس را می توان به عنوان بازارهای اصلی مسکن برشمرد.
- تراکم ساختمانهای از ۱۲۰ تا ۱۸۰ درصد در طول سالیان مورد بررسی در نوسان بوده است.
- بیشترین شتاب رشد تراکم ساختمانی مربوط به استانهای اصفهان، فارس و خراسان رضوی بوده است.
- تغییر اندک تراکم ساختمانی در استانهایی مانند کرمان، یزد، سیستان و بلوچستان، ایلام و آذربایجان غربی نشانگر اهمیت اندک زمین در ساختار عملکرد بازار مسکن است.

جدول ۳- ۱۸۹ مشخصات ساختمان های تکمیل شده در مناطق شهری استانهای کشور (سطح: هزار مترمربع و مبلغ میلیون ریال)

سال	تعداد ساختمان ها	سطح زیربنای طبقه همکف	سطح زیربنای طبقات	مساحت کل ساختمان ها	هزینه ساختمان ها	ارزش زمین ساختمان ها
۱۳۸۰	۱۵۱۲۹۱	۲۰۹۳۰	۴۸۴۸۲	۴۰۵۷۶	۲۸۰۸۹۸۵۸	۲۳۶۷۰۲۴۴
۱۳۸۱	۱۷۲۸۵۳	۲۰۳۸۱	۴۹۷۰۴	۳۶۹۴۲	۳۳۱۲۷۱۳۲	۳۹۸۹۰۷۷۶
۱۳۸۲	۱۶۵۷۶۵	۱۹۷۲۶	۵۰۵۸۷	۳۳۵۹۸	۴۰۵۴۸۳۶۷	۴۸۶۵۲۴۴۱
۱۳۸۳	۱۲۶۱۱۱	۱۵۶۵۴	۴۵۱۳۰	۲۷۲۵۵	۴۵۴۳۷۲۷۶	۵۲۲۳۴۱۶۴
۱۳۸۴	۱۴۶۷۳۶	۱۸۰۶۹	۵۲۴۰۵	۲۹۹۶۳	۶۸۸۸۱۸۱۰	۶۷۸۶۴۶۴۲
۱۳۸۵	۱۴۱۴۴۹	۱۷۵۰۳	۴۸۹۴۲	۲۸۱۷۳	۷۱۳۵۷۸۳۵	۷۲۵۳۲۶۱۷
۱۳۸۶	۱۷۰۴۶۶	۲۰۳۶۶	۵۴۳۷۳	۳۳۴۸۱	۹۹۶۷۵۴۹۴	۱۲۶۹۶۴۰۸۳
۱۳۸۷	۱۹۹۵۸۱	۲۳۵۴۶	۶۶۴۷۶	۳۷۷۵۲	۱۵۹۷۵۲۱۸۷	۲۰۴۴۸۹۲۸۹

جدول ۳- ۱۹۰ توزیع فضایی رتبه بندی تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مسکونی
در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰

1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
تهران	تهران	تهران	اصفهان	اصفهان	اصفهان	خراسان رضوی
خراسان	خراسان	اصفهان	تهران	خراسان رضوی	خراسان رضوی	تهران
اصفهان	اصفهان	خراسان	خراسان	تهران	تهران	اصفهان
آذر بایجان غربی	خوزستان	فارس	آذر بایجان غربی	آذر بایجان غربی	آذر بایجان غربی	فارس
مازندران	آذر بایجان غربی	خوزستان	خوزستان	فارس	فارس	آذر بایجان غربی
فارس	فارس	آذر بایجان غربی	فارس	خوزستان	خوزستان	خوزستان
خوزستان	مازندران	گیلان	مازندران	لرستان	آذر بایجان شرقی	آذر بایجان شرقی
کرمان	آذر بایجان شرقی	مازندران	گیلان	مازندران	کرمان	گیلان
گیلان	گیلان	مرکزی	آذر بایجان شرقی	آذر بایجان شرقی	مازندران	مازندران
آذر بایجان شرقی	مرکزی	آذر بایجان شرقی	گلستان	کرمان	یزد	یزد
سیستان و بلوچستان	کرمانشاه	لرستان	مرکزی	گیلان	زنجان	لرستان
قزوین	قم	گلستان	کرمان	زنجان	گیلان	کرمان
کرمانشاه	همدان	کرمانشاه	کرمانشاه	قزوین	لرستان	سیستان و بلوچستان
مرکزی	لرستان	کرمان	یزد	کرمانشاه	کرمانشاه	زنجان
گلستان	چهارمحال و بختیاری	سیستان و بلوچستان	قزوین	قم	قم	کرمانشاه
همدان	کرمان	سمنان	همدان	همدان	همدان	قم
لرستان	سمنان	همدان	قم	چهارمحال و بختیاری	خراسان شمالی	همدان
قم	قزوین	قزوین	بوشهر	کردستان	بوشهر	مرکزی
بوشهر	گلستان	یزد	اردبیل	مرکزی	قزوین	قزوین
کهگیلویه و بویراحمد	بوشهر	قم	لرستان	گلستان	مرکزی	کردستان
یزد	کهگیلویه و بویراحمد	اردبیل	سمنان	خراسان شمالی	گلستان	بوشهر
ایلام	اردبیل	ایلام	ایلام	ایلام	ایلام	گلستان
چهارمحال و بختیاری	یزد	زنجان	زنجان	اردبیل	اردبیل	خراسان شمالی
اردبیل	ایلام	چهارمحال و بختیاری	چهارمحال و بختیاری	بوشهر	سیستان و بلوچستان	ایلام
زنجان	زنجان	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد	هرمزگان	چهارمحال و بختیاری	اردبیل
سمنان	سیستان و بلوچستان	بوشهر	سیستان و بلوچستان	یزد	کردستان	چهارمحال و بختیاری
هرمزگان	هرمزگان	هرمزگان	هرمزگان	خراسان جنوبی	هرمزگان	کهگیلویه و بویراحمد
کردستان	کردستان	کردستان	کردستان	کهگیلویه و بویراحمد	سمنان	هرمزگان
				سیستان و بلوچستان	کهگیلویه و بویراحمد	سمنان
				سمنان	خراسان جنوبی	خراسان جنوبی

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۵-۲- ساختار هزینه تولید ساختمانهای تولید شده در دوره ۸۶-۱۳۸۰

تجزیه و تحلیل ساختار هزینه تولید در بخش مسکن می تواند حاوی نکات مهمی برای سیاستگذاران باشد. از همین رو در این بخش سعی شده که تا حد امکان به این موضوع پرداخته شود. در یک جمع بندی استنتاجی از موضوع نکات زیر را میتوان برشمرد:

- در طول دوره ۸۶-۱۳۸۰، هزینه ساختمانهای تکمیل شده ۳.۵ برابر و ارزش زمین ۵.۴ برابر شده است.
- سهم زمین در هزینه تولید مسکن از ۴۵ درصد در سال ۱۳۸۰ به ۵۵ درصد در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است.
- متوسط هزینه ساخت هر مترمربع در سطح کشور در سال ۱۳۸۰، ۰.۶ میلیون ریال و در سال ۱۳۸۶، ۱.۹ میلیون ریال بوده است. متوسط ارزش یک متر مربع زمین در همین سالها به ترتیب ۰.۵۸ و ۳.۳ میلیون ریال بوده است.
- تفاوت هزینه در بین استانها میتواند نشانگر اختلاف در کیفیت و همچنین اختلاف در مطلق هزینه باشد. در استان تهران هزینه یک متر مربع در سال ۱۳۸۰، ۰.۸ و در سال ۱۳۸۶، ۲.۴ میلیون ریال بوده است.
- نسبت افزایش نسبی قیمت زمین به افزایش هزینه ساخت، نشانگر مکش سرمایه از بخش تولید به درون زمین است که فی نفسه می تواند به عنوان یکی از آسیب های بخش مسکن تلقی شود. بررسی این شاخص نشان می دهد که استانهای رو به رشد از این نظر در وضعیت بدتری بسر می برند. استانهای سمنان، گلستان، قم، قزوین، اصفهان، آذربایجان شرقی از زمره این استانها هستند در مقابل در پاره ای از استانها مانند چهارمحال، کرمان و لرستان میزان بار هزینه ای مسکن در حد نگران کننده ای نبوده است اما در کل کشور در این دوره در ازاء هر ۱۰۰ واحد افزایش سرمایه گذاری در ساخت بنا، ۱۵۴ واحد در زمین سرمایه گذاری شده است. نتیجه آنکه در صورت کاهش این نسبت با اعمال سیاستهای مسکن، می توان انتظار افزایش کارایی در بخش مسکن داشت.
- در سال ۱۳۸۰، بیشترین ضریب اهمیت زمین در استانهای تهران، قزوین و خوزستان بوده و در مقابل زمین در استانهایی مانند یزد، کهگیلویه و بویر احمد، کرمان، کرمانشاه، بوشهر و ایلام فاقد اهمیت معنی داری در ساختار هزینه تولید مسکن بوده است.
- در سال ۱۳۸۶، تحولات ساختاری در بازار موجب آن شد که سهم زمین در هزینه تولید مسکن به شدت افزایش یابد به گونه ای که در این سال تنها در استانهایی مانند کهگیلویه و بویر احمد سهم زمین به کمتر از ۳۰ درصد کاهش یافته است در این سال وضعیت بازار زمین در استانهای تهران، اصفهان، آذربایجان شرقی و

غربی، خوزستان، قزوین، قم، همدان در وضعیت بسیار حاد قرار داشته و به همین لحاظ بیشترین دخالت دولت در بازار زمین می بایستی در این استانها باشد.

- در سال ۱۳۸۶، متوسط هزینه ساخت هر متر مربع ۲۰۲۳ میلیون ریال بوده است در بین استانهای مختلف استان تهران دارای بیشترین و استان آذربایجان غربی دارای کمترین هزینه ساخت بوده است.

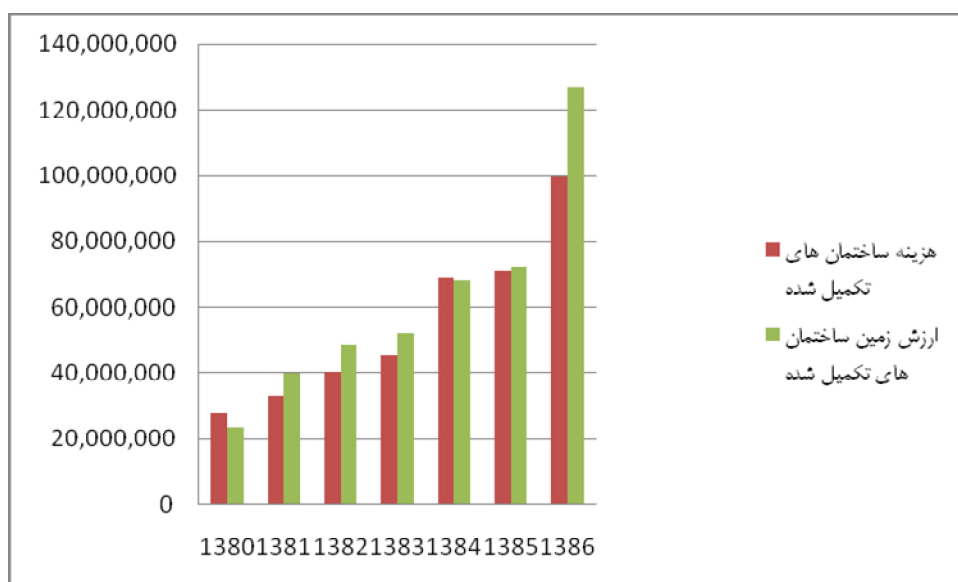
- محاسبه ضریب همبستگی بین هزینه تمام شده در هر مترمربع با مقیاس تولید، برخلاف انتظار نشانگر فقدان رابطه معنی دار بین هزینه ساخت بنا با تراکم ساختمانی و همچنین مقیاس تولید ساخت است. علت این امر را می بایستی در فقدان ساختارهای صنعتی در فرایند تولید و فرایند ساخت و در نتیجه بهره مندی از صرفه های مقیاس در صنعت ساخت جستجو کرد.

نمودار ۳- ۴۰هزینه و ارزش زمین ساختمانهای شروع ده توسط بخش خصوصی کل کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶



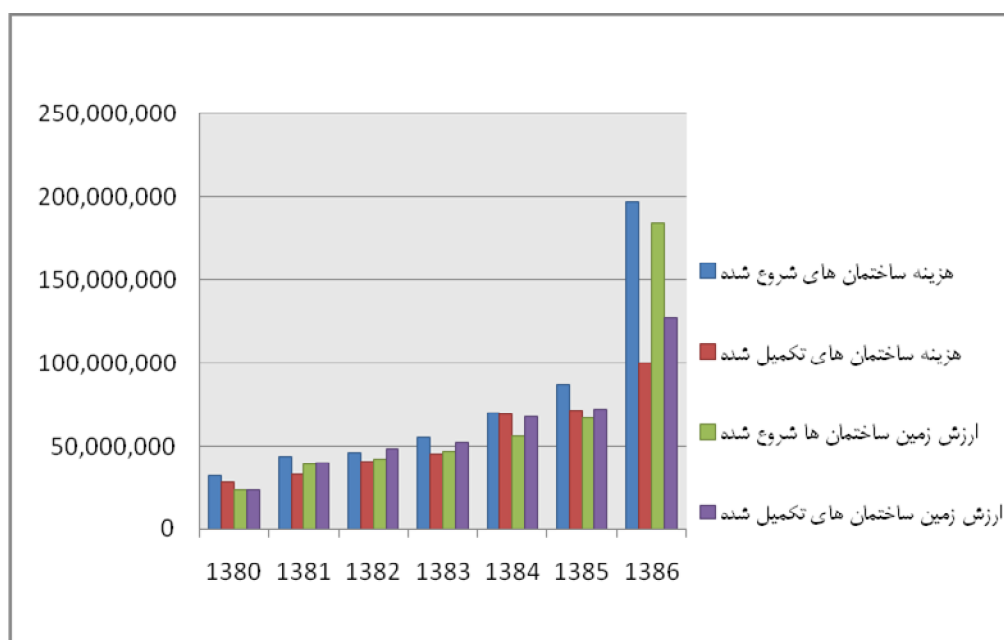
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳- ۴۱ هزینه و ارزش زمین ساختمانهای مسکونی تکمیل شده کل کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳- ۴۲ مقایسه هزینه و ارزش زمین ساختمان های تکمیل و شروع شده در کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

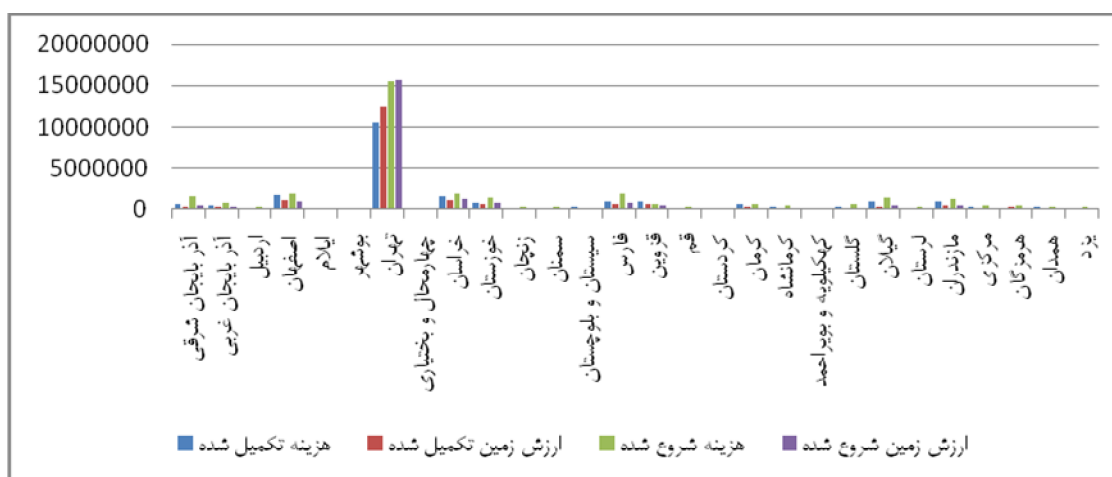
جدول ۳- ۱۹۱ مقایسه هزینه ساختمان‌های تکمیل شده و ارزش زمین ساختمان‌ها
در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور در دو سال ۱۳۸۶ و ۱۳۸۰

سال	1380	1380	1386	1386	نسبت	نسبت	به	به	نسبت	شرح
	هزینه تکمیل شده	ارزش زمین تکمیل شده	هزینه تکمیل شده	ارزش زمین تکمیل شده	ارزش زمین تکمیل شده	هزینه تکمیل شده	نسبت به ۱۳۸۰	نسبت به ۱۳۸۶	نسبت به ۱۳۸۰	افزایش زمین به افزایش تولید ساخت
کل مناطق شهری	28,089,858	23,670,244	99,675,494	126,964,083	3.5	5.4	۱.۵۴			
آذر بایجان شرقی	590,285	311,233	4,644,231	4,790,010	7.9	15.4	۱.۹۴			
آذر بایجان غربی	477,333	336,764	3,126,459	3,054,484	6.5	9.1	۱.۴۱			
اردبیل	146,668	77,594	444,151	462,302	3.0	6.0	۲			
اصفهان	1,663,156	1,031,126	7,404,264	9,652,864	4.5	9.4	۲			
ایلام	108,382	75,029	774,365	637,987	7.1	8.5	۱.۱۸			
بوشهر	215,053	98,658	1,797,277	1,970,849	8.4	20.0	۲.۳			
تهران	10,603,438	12,478,196	32,435,589	60,411,476	3.1	4.8	۱.۵۴			
چهارمحال و بختیاری	119,620	111,572	698,218	665,543	5.8	6.0	۱.۰۳			
خراسان جنوبی	1,587,452	1,160,481	677,719	874,487	0.4	0.8	۲			
خراسان رضوی			7,289,419	9,198,398			-			
خراسان شمالی			1,052,177	942,149			-			
خوزستان	798,937	595,257	3,975,429	4,869,011	5.0	8.2	۱.۶۴			
زنجان	178,529	109,820	2,118,914	2,256,447	11.9	20.5	۱.۷۲			
سمنان	252,362	120,803	607,432	609,317	2.4	5.0	۲.۰۸			
سیستان و بلوچستان	278,485	156,587	1,807,242	1,397,745	6.5	8.9	۱.۳۷			
فارس	890,580	593,117	5,548,164	6,181,868	6.2	10.4	۱.۶۷			
قزوین	905,424	643,403	860,539	1,375,849	1.0	2.1	۲			

۲.۲۳	14.1	6.3	1,847,765	1,647,919	130,757	260,230	قم
۱.۷۳	99.0	57.2	1,199,857	1,662,728	12,116	29,063	کردستان
۱.۱۲	5.6	5.0	1,647,029	3,021,767	292,432	608,395	کرمان
۱.۵	8.2	5.5	1,089,903	1,570,141	132,222	287,355	کرمانشاه
۱	2.2	2.2	218,340	406,060	100,468	185,668	کهگیلویه و بویراحمد
۱.۶۲	4.7	2.9	957,520	1,022,908	205,755	353,119	گلستان
۱.۴	6.6	4.7	2,493,167	4,580,854	378,995	965,519	گیلان
۱.۰۵	12.8	12.2	1,320,963	1,939,273	103,068	159,550	لرستان
۱.۲۸	4.5	3.5	2,371,094	3,505,716	525,476	990,160	مازندران
۱.۱۲	7.3	5.9	1,524,616	1,857,235	208,337	313,313	مرکزی
۱.۲۳	1.0	3.5	351,693	522,000	353,828	147,659	هرمزگان
۱.۸۷	7.3	3.9	1,147,204	1,261,591	156,762	319,989	همدان
۲.۰۸	13.3	6.4	1,444,147	1,415,713	108,913	221,747	یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳-۴۳ ساختار هزینه تولید ساختمانهای شروع شده و تکمیل شده در استانهای مختلف کشور ۱۳۸۰



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳- ۱۹۲ سرمایه گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری استانهای مختلف کشور به تفکیک مورد استفاده مسکونی در سال ۱۳۸۰ - سطح: هزارمترمربع، مبلغ: میلیون ریال

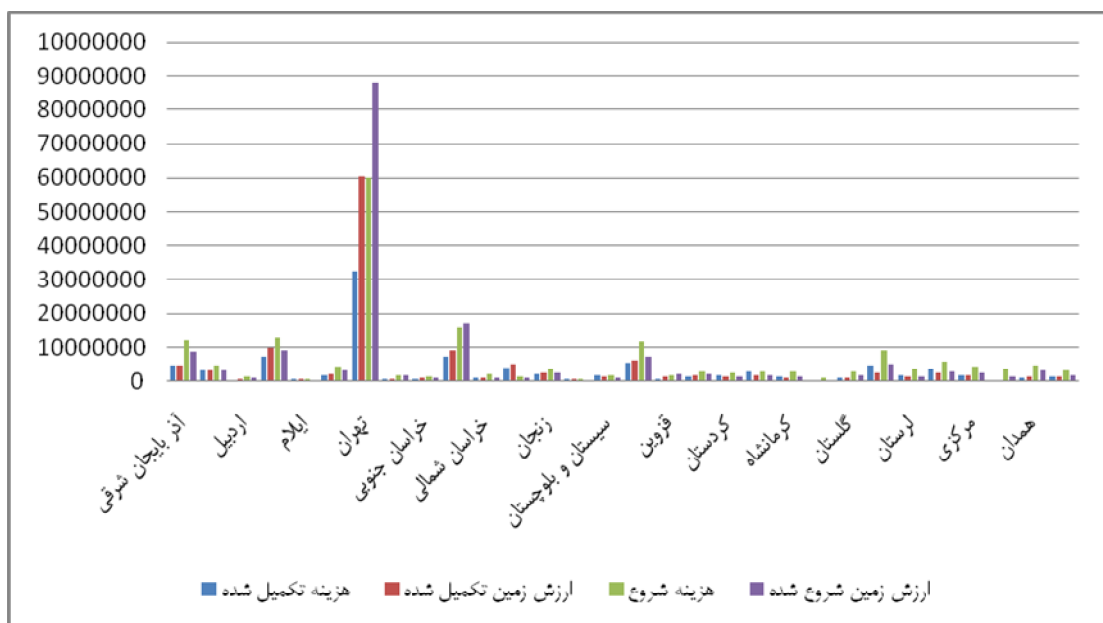
شرح	سطح زیربنای طبقات کل	مساحت زمین ساختمان ها	هزینه ساختمان ها	ارزش زمین ساختمان ها	متوسط هزینه ساخت	متوسط زمین	ارزش	سهم زمین در هزینه مسکن
کل مناطق شهری	۴۸۶۱۳	۳۱۴۰۵	۳۲۴۳۷۹۷۸	۲۳۹۶۱۶۷۹	۰.۶۶۷۲۷	۰.۷۶۲۹۸۹	۴۲.۴۸۵۵	
آذربایجان شرقی	۲۰۵۶	۱۵۲۴	۱۴۳۲۸۸۳	۵۴۳۳۹۲	۰.۶۹۶۹۲۸	۰.۳۵۶۵۵۶	۲۷.۴۹۵۷۷	
آذربایجان غربی	۱۵۲۱	۱۵۶۰	۶۸۷۵۲۸	۳۴۷۶۳۵	۰.۴۵۲۰۲۴	۰.۲۲۲۸۴۳	۳۳.۵۸۲۶۳	
اردبیل	۴۱۴	۴۵۲	۲۱۹۷۲۷	۹۲۸۹۰	۰.۵۳۰۷۴۲	۰.۲۰۵۵۰۹	۲۹.۷۱۳۶۸	
اصفهان	۳۴۲۰	۲۳۱۹	۱۸۵۲۹۸۸	۹۳۳۷۸۹	۰.۵۴۱۸۰۹	۰.۴۰۲۶۶۹	۳۳.۵۰۷۸۵	
ایلام	۲۲۰	۲۶۴	۱۱۳۳۷۷	۴۵۹۳۱	۰.۵۱۵۳۵	۰.۱۷۳۹۸۱	۲۸.۸۳۱۵۷	
بوشهر	۲۶۴	۳۲۷	۱۶۵۰۳۵	۴۸۴۸۰	۰.۶۲۵۱۳۳	۰.۱۴۸۲۵۷	۲۲.۷۰۵۶۶	
تهران	۱۹۴۷۷	۶۰۵۳	۱۵۵۲۱۷۰۸	۱۵۶۲۹۶۹۷	۰.۷۹۶۹۲۵	۲.۵۸۲۱۴۱	۵۰.۱۷۳۳۳	
چهارمحال و بختیاری	۳۸۰	۳۶۵	۱۷۱۷۰۰	۹۴۶۶۱	۰.۴۵۱۸۴۲	۰.۲۵۹۳۴۵	۳۵.۵۳۸۶۱	
خراسان	۳۳۹۲	۳۰۴۲	۱۷۳۸۴۵۳	۱۲۲۷۰۲۴	۰.۵۱۲۵۱۶	۰.۴۰۳۳۶۱	۴۱.۳۷۶۹۵	
خوزستان	۲۱۰۰	۷۸۰	۱۲۶۶۳۸۴	۸۷۴۵۹۱	۰.۶۰۳۰۴	۰.۱۱۲۱۰	۴۰.۸۵۰۱۳	
زنجان	۳۰۴	۲۳۸	۱۸۰۹۹۳	۸۸۳۰۳	۰.۵۹۵۳۷۲	۰.۳۷۱۰۲۱	۳۲.۷۹۰۳۱	
سمنان	۴۲۰	۳۵۵	۲۵۸۹۴۷	۸۹۸۱۰	۰.۶۱۶۵۴	۰.۲۵۲۹۸۶	۲۵.۷۵۱۴۵	
سیستان و بلوچستان	۲۸۹	۵۱۴	۱۷۱۲۹۴	۶۵۴۳۰	۰.۵۹۲۷۱۳	۰.۱۲۷۲۹۶	۲۷.۶۳۹۷۸	
فارس	۲۶۶۸	۲۶۷۴	۱۷۳۹۲۲۴	۸۶۷۹۲۰	۰.۶۵۱۸۸۳	۰.۳۲۴۵۷۷	۳۳.۲۹۰۰۷	
قزوین	۱۰۲۹	۵۱۰	۵۹۰۰۱۲	۴۵۵۸۳۱	۰.۵۷۳۳۸۴	۰.۸۹۳۷۸۶	۴۳.۵۸۵۰۳	
قم	۶۰۴	۴۱۷	۳۰۴۱۶۳	۱۴۳۶۴۰	۰.۵۰۳۵۸۱	۰.۳۴۴۴۶	۳۲.۰۷۶۶۱	
کردستان	۱۶۱	۱۰۴	۹۷۱۴۷	۲۹۹۸۸	۰.۶۰۳۳۹۸	۰.۲۸۸۳۴۶	۲۳.۵۸۷۵۳	
کرمان	۸۳۳	۹۴۸	۵۲۵۳۷۲	۱۴۸۳۸۴	۰.۶۳۰۶۹۹	۰.۱۵۶۵۲۳	۲۲.۰۲۳۴	
کرمانشاه	۸۳۴	۸۷۶	۴۶۸۹۱۱	۱۵۰۶۹۸	۰.۵۶۲۲۴۳	۰.۱۷۲۰۳	۲۴.۳۲۱۴۷	
کهگیلویه و بویراحمد	۲۵۲	۳۰۱	۱۳۳۹۱۹	۳۳۵۰۴	۰.۵۳۱۴۲۵	۰.۱۱۱۳۰۹	۲۰.۰۱۱۵۹	
گلستان	۹۰۲	۵۲۲	۵۰۳۲۲۰	۲۰۵۹۶۰	۰.۵۵۷۸۹۴	۰.۳۹۴۵۵۹	۲۹.۰۴۱۹۹	
گیلان	۲۰۰۸	۱۰۹۸	۱۴۱۷۷۳۶	۵۰۸۸۸۷	۰.۷۰۶۰۴۴	۰.۴۶۳۴۶۷	۲۶.۴۱۳۴۲	
لرستان	۵۸۱	۶۷۵	۲۸۱۰۸۰	۱۲۶۶۶۵	۰.۴۸۳۷۸۷	۰.۱۸۷۶۵۲	۳۱.۰۶۴۷۶	
مازندران	۱۹۲۷	۱۳۶۶	۱۱۹۸۱۱۱	۴۷۵۲۶۴	۰.۶۲۱۷۴۹	۰.۳۴۷۹۲۴	۲۸.۴۰۱۵۲	
مرکزی	۷۵۷	۶۳۶	۴۰۸۵۳۳	۲۳۷۷۱۱	۰.۵۳۹۶۷۴	۰.۳۷۳۷۵۹	۳۶.۷۸۳۴۷	
هرمزگان	۴۱۴	۶۱۱	۳۴۲۳۲۵	۲۲۰۶۶۶	۰.۸۲۶۸۷۲	۰.۳۶۱۱۵۵	۳۹.۱۹۵۳	
همدان	۶۹۰	۵۵۰	۳۲۰۱۸۷	۱۵۰۷۱۷	۰.۴۶۴۰۳۹	۰.۲۷۴۰۳۱	۳۲.۰۰۵۸۹	
یزد	۶۹۶	۷۹۹	۳۲۷۰۲۱	۱۲۴۲۱۰	۰.۴۶۹۸۵۸	۰.۱۵۵۴۵۷	۲۷.۵۲۶۹۲	

جدول ۳-۱۹۳ مشخصات ساختمان های شروع شده در مناطق شهری استانهای مختلف کشور به تفکیک
مورد استفاده مسکونی در سال ۱۳۸۶- سطح: هزارمترمربع، مبلغ: میلیون ریال

شرح	سطح کل زیربنای طبقات	مساحت زمین ساختمانها	هزینه ساختمانها	ارزش زمین ساختمانها	متوسط ساخت	هزینه	متوسط زمین	ارزش	سهم زمین در هزینه ساخت
کل مناطق شهری	۸۷۹۰۰	۴۵۳۱۵	۱۹۶۶۵۷۳۳۴	۱۸۴۰۱۹۹۴۹	۲.۲۴	۲.۲۴	۴.۰۶	۴۸.۳۴	
آذر بایجان شرقی	۵۸۶۵	۲۴۰۴	۱۱۹۷۲۵۴۸	۸۸۵۵۶۷۸	۲.۰۴	۲.۰۴	۳.۶۸	۴۲.۵۲	
آذر بایجان غربی	۲۸۷۳	۱۹۰۸	۴۶۰۷۱۲۳	۳۲۴۱۵۲۸	۱.۶۰	۱.۶۰	۱.۷۰	۴۱.۳۰	
اردبیل	۸۹۲	۵۴۱	۱۵۷۴۰۰۱	۱۰۱۳۷۵۵	۱.۷۶	۱.۷۶	۱.۸۷	۳۹.۱۸	
اصفهان	۶۵۳۰	۳۵۰۶	۱۲۷۳۹۴۵۷	۹۲۷۹۲۴۸	۱.۹۵	۱.۹۵	۲.۶۵	۴۲.۱۴	
ایلام	۳۹۵	۳۱۳	۸۲۸۹۳۷	۴۸۷۷۹۱	۲.۱۰	۲.۱۰	۱.۵۶	۳۷.۰۵	
بوشهر	۱۸۶۷	۱۰۳۴	۴۴۷۹۷۲۱	۳۱۹۵۴۷۸	۲.۴۰	۲.۴۰	۳.۰۹	۴۱.۶۳	
تهران	۲۱۸۳۰	۶۶۸۹	۵۹۸۹۰۸۳۳	۸۷۹۶۱۴۸۶	۲.۷۴	۲.۷۴	۱۳.۱۵	۵۹.۴۹	
چهارمحال و بختیاری	۹۶۹	۵۴۵	۱۶۹۴۲۰۳	۱۶۹۷۹۱۸	۱.۷۵	۱.۷۵	۳.۱۲	۵۰.۰۵	
خراسان جنوبی	۵۱۱	۲۴۱	۱۲۸۴۵۰۰	۹۵۳۳۱۸	۲.۵۱	۲.۵۱	۳.۹۶	۴۲.۶۰	
خراسان رضوی	۷۷۶۱	۴۵۳۱	۱۵۶۲۰۱۰۲	۱۷۲۱۲۱۵۷	۲.۰۱	۲.۰۱	۳.۸۰	۴۲.۴۲	
خراسان شمالی	۱۳۳۲	۷۸۹	۲۳۴۱۳۲۵	۱۲۴۵۴۹۶	۱.۷۶	۱.۷۶	۱.۵۸	۳۴.۷۲	
خوزستان	۴۹۳	۱۸۷	۱۲۸۲۱۳۹	۱۰۹۲۷۰۲	۲.۶۰	۲.۶۰	۵.۸۴	۴۶.۰۱	
زنجان	۱۷۳۶	۹۷۷	۳۵۶۲۴۱۴	۲۵۹۷۳۲۸	۲.۰۵	۲.۰۵	۲.۶۶	۴۲.۱۷	
سمنان	۴۵۸	۲۰۶	۸۴۰۵۶۸	۵۴۵۶۶۲	۱.۸۴	۱.۸۴	۲.۶۵	۳۹.۳۶	
سیستان و بلوچستان	۱۰۴۴	۱۵۳۵	۱۹۱۹۱۵۳	۱۰۳۱۷۳۰	۱.۸۴	۱.۸۴	۰.۶۷	۳۴.۹۶	
فارس	۵۱۹۸	۳۹۲۲	۱۱۶۹۵۳۷۵	۷۳۰۶۱۸۷	۲.۲۵	۲.۲۵	۱.۸۶	۴۵.۴۵	
قزوین	۸۲۸	۵۲۶	۱۷۵۱۱۱۱	۲۰۲۳۷۶۸	۲.۱۱	۲.۱۱	۳.۸۵	۵۳.۶۱	
قم	۱۲۱۵	۶۲۴	۲۹۸۰۲۴۳	۲۱۰۹۳۱۵	۲.۴۵	۲.۴۵	۳.۳۸	۴۱.۴۴	
کردستان	۱۴۱۳	۶۵۶	۲۶۷۰۵۱۴	۱۳۸۷۰۶۶	۱.۸۹	۱.۸۹	۲.۱۱	۳۴.۱۸	

34.96	0.92	2.11	۱۶۶۷۸۰۲	۳۱۰۳۴۲۲	۱۸۱۴	۱۴۶۸	کرمان
31.28	1.45	2.00	۱۳۴۷۳۱۹	۲۹۵۹۹۳۰	۹۲۹	۱۴۷۹	کرمانشاه
26.08	0.86	1.81	۴۴۴۲۶۲	۱۲۵۹۲۰۹	۵۱۹	۶۹۷	کهگیلویه و بویراحمد
36.93	2.47	2.06	۱۶۸۴۴۸۷	۲۸۷۷۲۸۲	۶۸۲	۱۳۹۵	گلستان
36.81	2.78	2.32	۵۲۴۶۸۰۷	۹۰۰۵۵۲۵	۱۸۸۴	۳۸۸۰	گیلان
30.67	1.53	1.99	۱۵۵۵۳۴۳	۳۵۱۶۱۹۲	۱۰۱۷	۱۷۷۰	لرستان
33.66	2.47	2.13	۲۹۶۸۲۹۴	۵۸۴۹۱۵۳	۱۲۰۰	۲۷۴۸	مازندران
36.32	3.44	2.33	۲۴۸۶۷۷۶	۴۳۵۹۱۹۲	۷۲۲	۱۸۷۳	مرکزی
31.68	3.54	2.94	۱۶۲۱۳۷۲	۳۴۹۷۴۰۲	۴۵۸	۱۱۸۸	هرمزگان
42.09	3.13	2.06	۳۳۷۵۸۴۰	۴۶۴۴۵۵۲	۱۰۷۸	۲۲۵۶	همدان
34.01	1.20	1.73	۱۷۴۱۰۵۲	۳۳۷۸۳۵۹	۱۴۴۶	۱۹۵۷	یزد

نمودار ۳-۴ مقایسه هزینه و ارزش زمین ساختمانهای تکمیل شده و شروع شده در استانهای کشور ۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۶- گرایش‌ات ساخت‌وساز از نظر شاخص‌های ساختاری

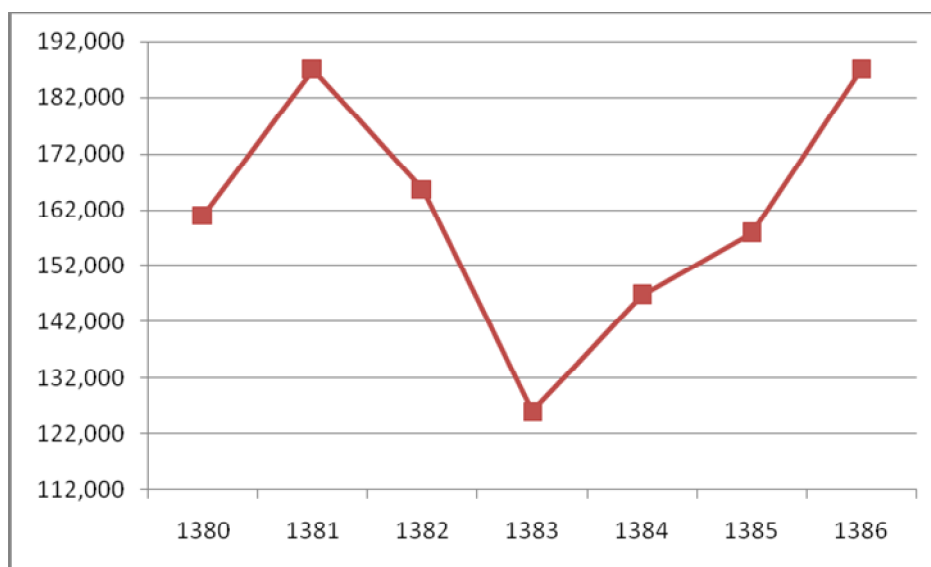
۳-۶-۱- گرایش‌ات ساخت‌وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمان‌های

مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰

توزیع تعداد ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰ در جدول زیر نشان داده شده است. معمولاً واحدهای مسکونی یک یا دو واحدی برای استفاده شخصی و واحدهای مسکونی ۳ واحدی یا بیشتر با هدف اجاره و فروش ساخته می‌شوند. لذا بیشتر شدن تعداد ساختمان‌های با تعداد واحدهای بیشتر نشان تغییر در الگوی ساخت‌وساز و صنعتی شدن آن دارد.

- تعداد ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب از 161,046 واحد در سال ۱۳۸۰ به 186,948 واحد در سال ۱۳۸۶ رسیده که نشان از رشد ۱۶ درصد آن دارد. در این میان کمترین تعداد ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب مربوط به سال ۱۳۸۳ و برابر با 126,111 واحد بوده است. این تعداد پس از سال ۱۳۸۳ همیشه از یک روند صعودی برخوردار بوده است.

نمودار ۳-۴۵ تعداد ساختمان های مسکونی و مسکونی با محل کسب



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

- ساختمان های با یک واحد مسکونی در دوره زمانی ۱۳۸۰-۱۳۸۶ همیشه بیشترین تعداد واحدهای مسکونی را تشکیل داده اند. اگرچه تعداد ساختمان های با یک واحد مسکونی از ۹۹,۷۵۸ واحد در سال ۱۳۸۰ به ۹۰,۹۶۹ واحد در سال ۱۳۸۶ کاهش یافته است، اما باز هم بیشترین سهم را در تعداد ساختمان های ساخته شده دارد.

- تعداد ساختمان های دو واحدی از ۲۷,۴۲۶ واحد در سال ۱۳۸۰ به ۴۶,۳۴۶ واحد در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است که نشان دهنده رشد بیش از ۷ درصدی سهم آن در کل ساختمان های ساخته شده است.

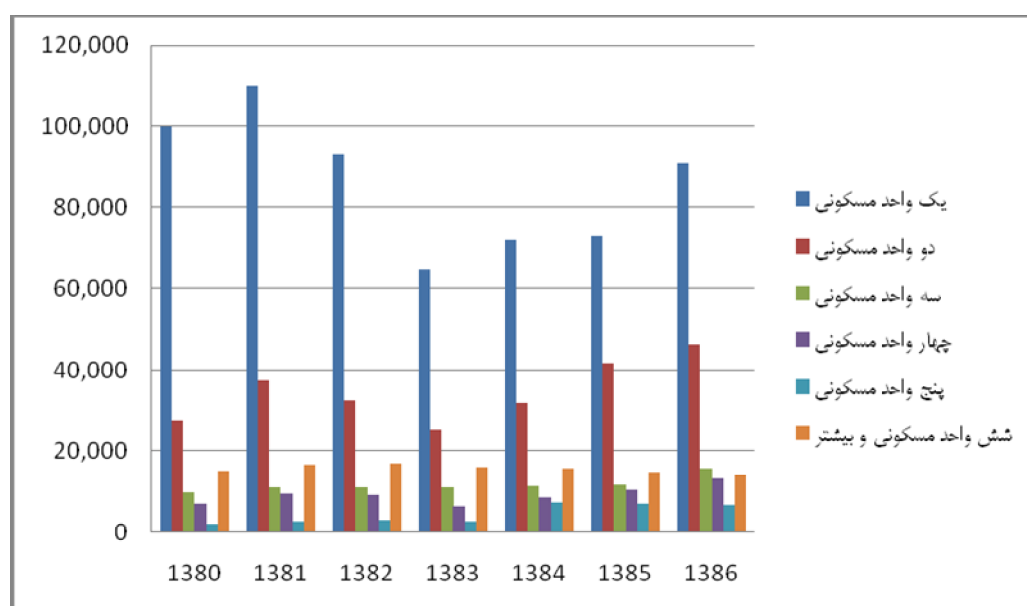
- تعداد ساختمان های سه واحدی از ۹,۸۹۱ واحد در سال ۱۳۸۰ به ۱۵,۷۰۲ واحد در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است که نشان دهنده رشد بیش از ۲ درصدی سهم آن در کل ساختمان های ساخته شده است.

- تعداد ساختمان های چهار واحدی از ۶,۹۰۱ واحد در سال ۱۳۸۰ به ۱۳,۰۸۰ واحد در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است که نشان دهنده رشد تقریباً ۳ درصدی سهم آن در کل ساختمان های ساخته شده است.

- تعداد ساختمان های پنج واحدی از ۲,۰۹۵ واحد در سال ۱۳۸۰ به ۶,۸۵۵ واحد در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است که نشان دهنده رشد تقریباً ۳ درصدی سهم آن در کل ساختمان های ساخته شده است.

- تعداد ساختمان‌های شش واحدی از 14,975 واحد در سال ۱۳۸۰ به 13,996 واحد در سال ۱۳۸۶ کاهش یافته است. البته رقم مذکور در سال ۱۳۸۱ برابر با 16,649، در سال ۱۳۸۲ برابر با 16,941 بوده است. اما پس از آن یک سیر نزولی را در پیش گرفته است. کاهش رقم مذکور نشان از عدم تمایل بخش خصوصی در مناطق شهری ایران برای ساخت وساز واحدهای مسکونی ۶ طبقه‌ای یا بیشتر دارد.

نمودار ۳-۴ توزیع تعداد واحدهای مسکونی در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استانهای مختلف کشور براساس تعداد واحدهای مسکونی ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳- ۱۹۴ توزیع تعداد ساختمان های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استانهای مختلف کشور براساس تعداد واحدهای مسکونی در سال ۱۳۸۰- تعداد: دستگاه

سال	تعداد ساختمان های مسکونی و مسکونی با محل کسب	توزیع تعداد ساختمان ها براساس تعداد واحدهای مسکونی						تعداد کل واحدهای مسکونی
		یک مسکونی	دو واحد مسکونی	سه واحد مسکونی	چهار واحد مسکونی	پنج واحد مسکونی	شش واحد مسکونی و بیشتر	
1380	161,046	99,758	27,426	9,891	6,901	2,095	14,975	370,736
1381	186,918	109,791	37,233	10,893	9,618	2,734	16,649	445,974
1382	165,765	93,039	32,304	10,988	9,329	3,164	16,941	423,935
1383	126,111	64,929	25,170	10,949	6,414	2,786	15,863	365,494
1384	146,736	71,908	31,696	11,398	8,609	7,372	15,573	430,283
1385	157,755	72,774	41,623	11,606	10,258	6,928	14,566	448,242
1386	186,948	90,969	46,346	15,702	13,080	6,855	13,996	491,385

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳- ۱۹۵ توزیع سهم تعداد ساختمان های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استانهای مختلف کشور براساس تعداد واحدهای مسکونی در سال ۱۳۸۰

سال	توزیع تعداد ساختمان ها براساس تعداد واحدهای مسکونی						شش واحد مسکونی و بیشتر
	یک مسکونی	دو واحد مسکونی	سه واحد مسکونی	چهار واحد مسکونی	پنج واحد مسکونی	شش واحد مسکونی و بیشتر	
1380	61.9	17.0	6.1	4.3	1.3	9.3	
1381	58.7	19.9	5.8	5.1	1.5	8.9	
1382	56.1	19.5	6.6	5.6	1.9	10.2	
1383	51.5	20.0	8.7	5.1	2.2	12.6	
1384	49.0	21.6	7.8	5.9	5.0	10.6	
1385	46.1	26.4	7.4	6.5	4.4	9.2	
1386	48.7	24.8	8.4	7.0	3.7	7.5	

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۶-۲- گرایش‌ات ساخت‌وساز ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان‌های کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶

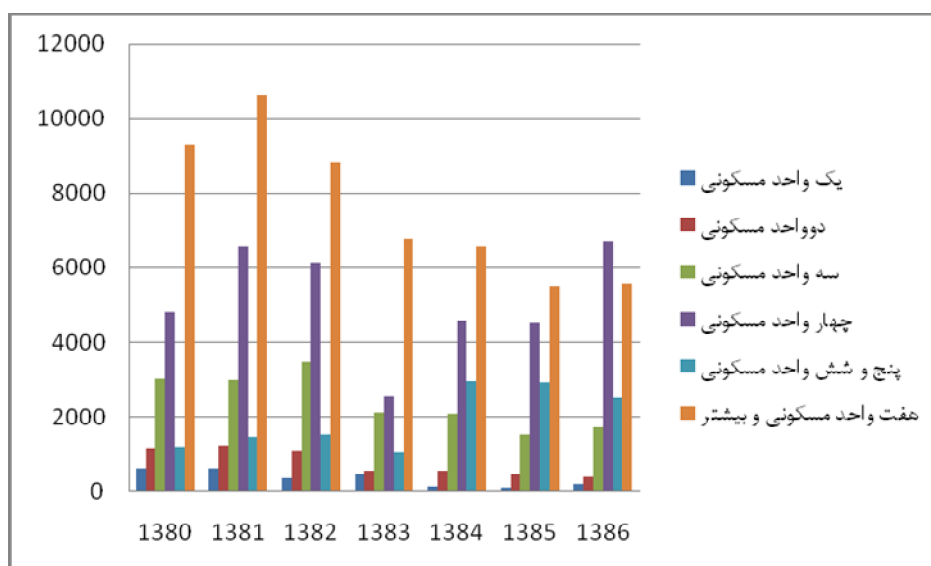
پس از بررسی کلی گرایش‌ات ساخت‌وساز بخش خصوصی با توجه به تعداد واحدهای مسکونی در کشور اکنون به بررسی گرایش‌ات ساخت‌وساز در استان‌های کشور پرداخته خواهد شد.

استان تهران: گرایش‌ات ساخت‌وساز واحدهای مسکونی در استان تهران نشان می‌دهد که ساخت ساختمان با یک واحد مسکونی بر خلاف روند کلی آن در کشور در استان تهران بسیار ناچیز است و بخش خصوصی تقریباً علاقه‌ای به ساخت ساختمانی با یک واحد مسکونی ندارد. ساخت‌وساز واحدهای مسکونی دو واحدی نیز از روندی مشابه با ساختمان‌های یک واحدی پیروی می‌کند.

در استان تهران ساخت‌وساز ساختمان‌های چهار واحدی از روندی نسبتاً صعودی بر خوردار بوده است و نشان از گرایش بخش خصوصی در اغلب مناطق شهری تهران برای ساخت ساختمان‌های چهار واحدی دارد.

ساخت ساختمان‌های پنج واحدی هم‌زا اوایل دهه ۱۳۸۰ شمسی با سیری نسبتاً صعودی در حال افزایش بوده است. اما ساخت واحدهای مسکونی شش و هفت واحدی و بیشتر در ابتدای دهه مذکور با سیری شدیداً صعودی همراه بوده اما پس از و بعد از سال ۱۳۸۱ و تا سال ۱۳۸۶ مرتباً تعداد آن در حال کاهش بوده و از ۱۰۶۴۶ به ۵۵۷۷ واحد کاهش یافته است.

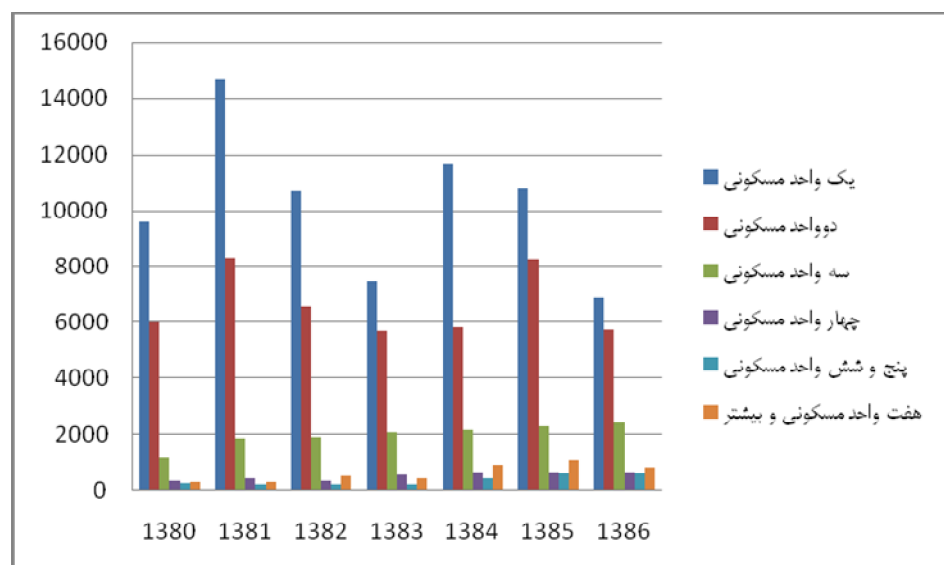
نمودار ۳-۴۷: گرایش‌ات ساخت‌وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان تهران ۱۳۸۰-۱۳۸۶



استان اصفهان

در استان اصفهان ساخت‌وساز ساختمان‌های یک واحدی در ابتدای این دهه بسیار زیادی بوده و تعداد آنها در سال ۱۳۸۱ برابر با ۱۴۶۷۹ ساختمان بوده است، اما با حرکت به سمت سال ۱۳۸۶ از تعداد آنها کاسته شده و تعدادشان به ۶۸۹۵ ساختمان یک واحدی رسیده است که نشان از کاهش بیش از ۵۰٪ آن و تغییر در سلیقه ساخت بخش خصوصی و گرایشات بازار دارد. در استان اصفهان ساخت‌وساز ساختمان‌های دو واحدی از یک روند نوسانی برخوردار بوده است، اما تعداد آنها همیشه قابل توجه بوده است. بعد از دهه ۱۳۸۰ و حرکت به سوی سال ۱۳۸۶ تعداد ساختمان‌های چهار، پنج، شش و هفت واحدی بیشتر در استان اصفهان از روندی صعودی برخوردار بوده‌اند اما هنوز نسبت آنان در مقایسه با ساختمان‌های یک واحدی و دوا واحدی کم است.

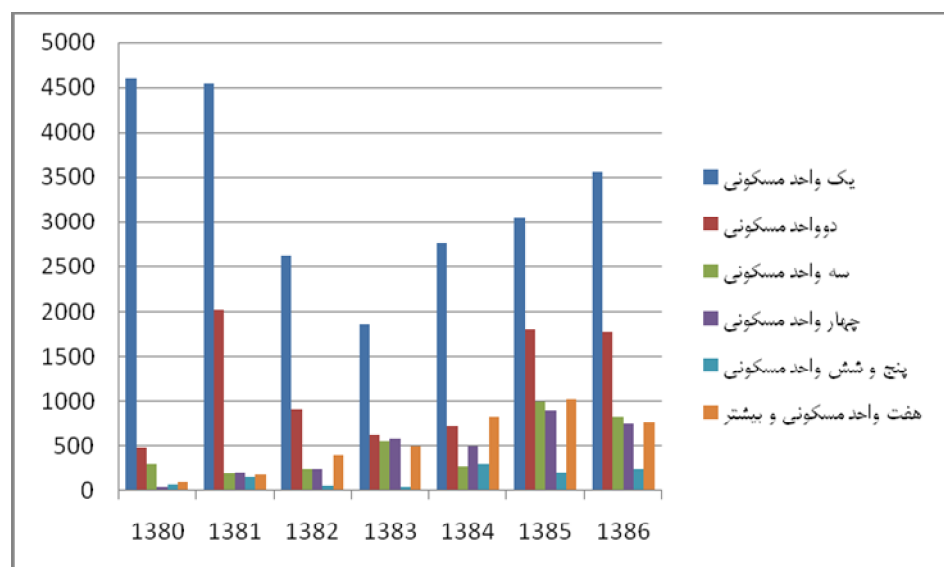
نمودار ۳- گرایشات ساخت و ساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان اصفهان ۱۳۸۰-۱۳۸۶



استان آذربایجان شرقی

در استان آذربایجان شرقی ساخت‌وساز واحدهای مسکونی یک و دو واحدی واحدی در میانه دهه ۱۳۸۰ با کاهش روبرو بوده اما پس از سال ۱۳۸۳ مجدداً با یک روند تقریباً صعودی همراه شده است. ساخت ساختمان‌های سه و چهار واحدی در این استان از روندی تقریباً صعودی برخوردار بوده است. تعداد ساختمان‌های هفت واحدی و بیشتر نیز در این استان از ۹۳ واحد در سال ۱۳۸۰ به ۱۰۲۷ واحد در سال ۱۳۸۵ رسیده است که حاکی از وجود گرایش‌های بخش خصوصی به این نوع از ساخت و ساز است. اما در مجموع به نظر می‌رسد بازار مسکن استان آذربایجان شرقی گرایش به سمت ساخت‌وساز واحدهای مسکونی سه، چهار و پنج واحدی دارد و در نتیجه تکنولوژی ساخت این گونه واحدهای با استقبال بازار روبرو خواهد شد.

نمودار ۳-۴۹ گرایش‌های ساخت و ساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان آذربایجان شرقی ۱۳۸۰-۱۳۸۶

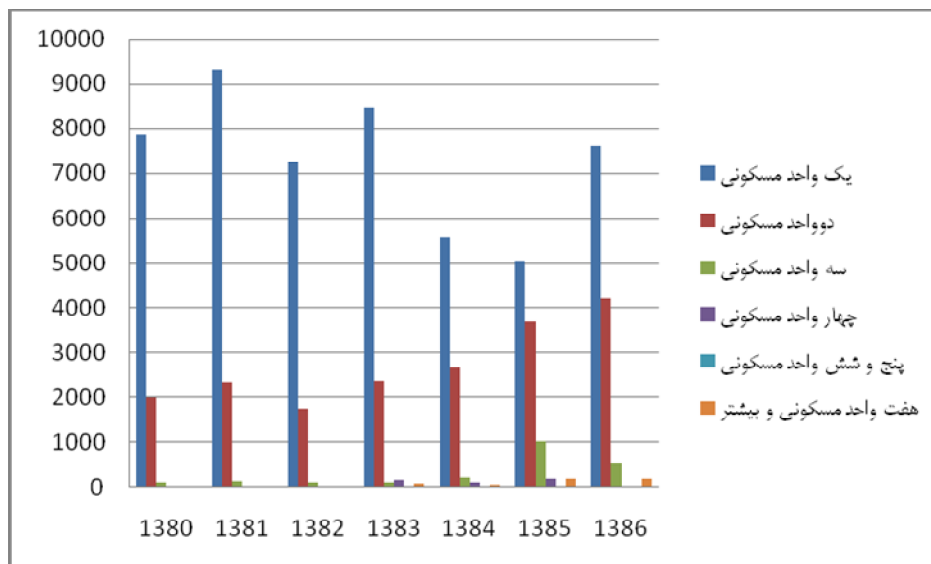


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان آذربایجان غربی

ساخت واحدهای مسکونی یک و دو واحدی روند رایج ساخت‌وساز این استان بوده است. بعد از سال ۱۳۸۴ گرایشی نسبتاً خفیف به ساخت ساختمان‌های سه واحدی ایجاد شده است. اما ساخت ساختمان‌های چهار و پنج واحدی و بیشتر در این استان چندان رایج نبوده و نیست.

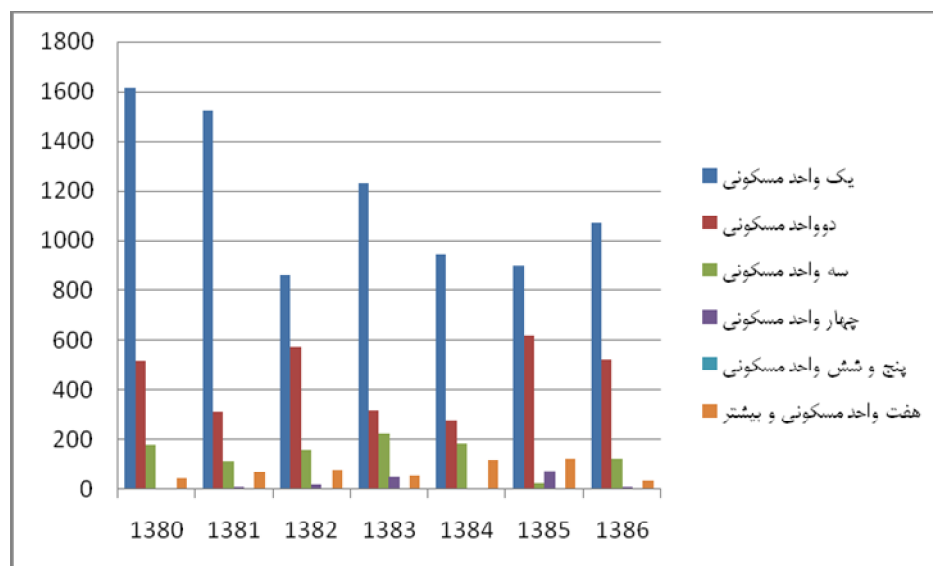
نمودار ۳- ۵۰ گرایش‌ات ساخت وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان آذربایجان غربی ۱۳۸۰-۱۳۸۶



استان اردبیل

در استان اردبیل ساخت و ساز واحدهای مسکونی یک و دو واحدی گرایش غالب بوده است. ساخت و ساز ساختمانهای سه واحدی هم کمی مورد توجه بازار خصوصی قرار گرفته است.

نمودار ۳- ۵۱ گرایش‌ات ساخت وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان اردبیل ۱۳۸۰-۱۳۸۶

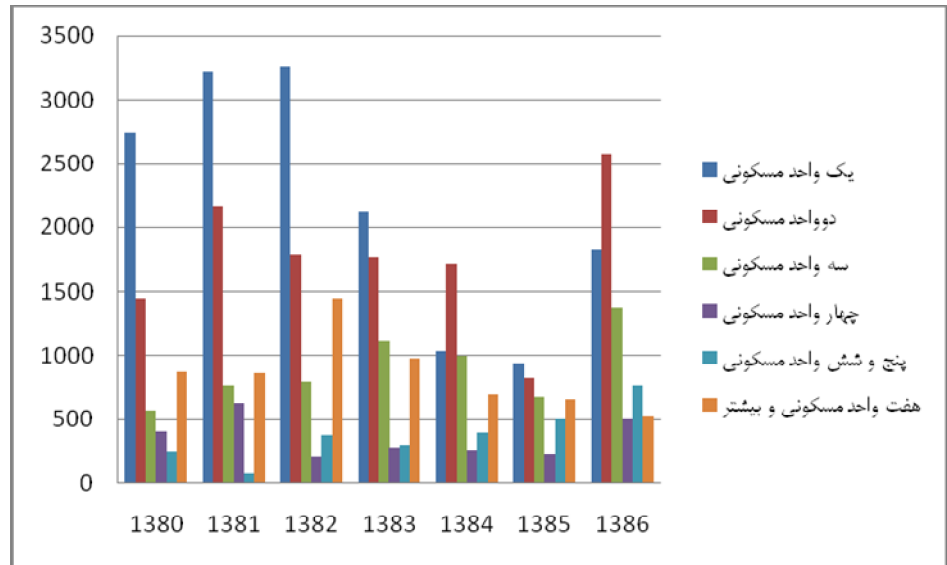


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان گیلان

در استان گیلان ساخت و ساز واحدهای مسکونی یک واحدی در ابتدای دهه ۱۳۸۰ وجه غالب بازار مسکن بوده اما به حرکت به سمت میانه این دهه از ساخت ساز این واحدها کاسته شده و تعداد آنها از ۳۲۲۱ در سال ۱۳۸۱ به ۱۸۲۴ واحد در سال ۱۳۸۶ کاهش یافته است که نشان دهنده از بین رفتن تمایل بخش خصوصی و بازار در ساخت ساختمانهای تک واحدی است. ساخت ساختمانهای دو واحدی در این استان در فاصله سالهای ۱۳۸۵-۱۳۸۰ با روندی کاهشی همراه بوده، اما در سال ۱۳۸۶ به یکباره افزایش یافته است. البته در این استان ساخت و ساز واحدهای سه، چهار، پنج، شش، هفت واحدی و بیشتر نیز در بازه زمانی مورد نظر از روندی افزایش برخوردار بوده است که می تواند نشان دهنده تغییر گرایشات بازار مسکن استان برای جذب صنایع نوین ساخت و ساز باشد.

نمودار ۳- ۵۲ گرایشات ساخت و ساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان گیلان ۱۳۸۶-۱۳۸۰

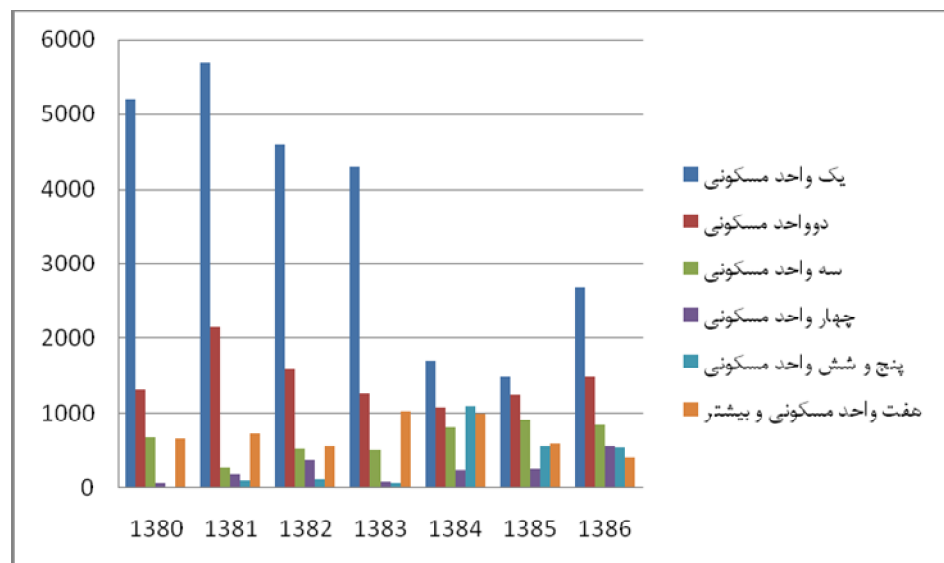


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان مازندران

در استان مازندران ساخت وساز واحدهای مسکونی یک واحدی و دو واحدی گرایش حاکم بر رفتار بازار خصوصی استان بوده است. اما در این استان ساخت ساختمان‌های سه، چهار، پنج، شش و هفت واحدی بیشتر نیز مورد توجه بخش خصوصی قرار گرفته و هر ساله بر تعداد آنها افزوده شده است که نشان از وجود بازاری نسبتاً مناسب و دارای قدرت جذب ساخت وسازهایی از این دست را دارد.

نمودار ۳-۵۳ گرایش‌های ساخت وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان مازندران ۱۳۸۰-۱۳۸۶

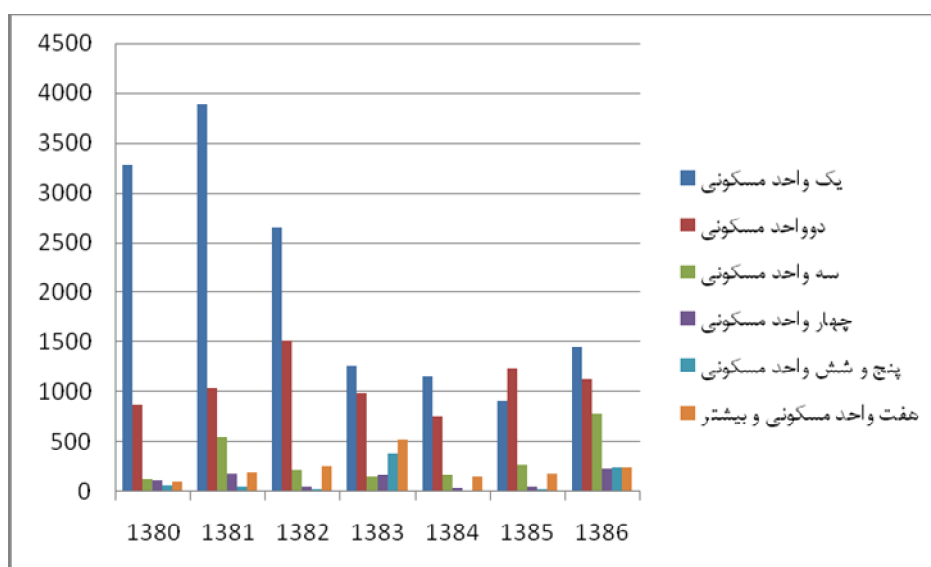


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان مرکزی

در استان مرکزی هر چه از سال ۱۳۸۰ گذشته از ساخت ساختمان‌های یک و تا حدی هم دو واحدی کاسته شده و بر تعداد ساختمان‌های سه واحدی و بیشتر افزوده شده است که نشان از تغییر در گرایش‌های بخش خصوصی برای ساخت‌وسازهای مدرن‌تر دارد.

نمودار ۳-۵۴ گرایش‌های ساخت‌وساز برحسب تعداد واحد مسکونی در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان مرکزی ۱۳۸۰-۱۳۸۶

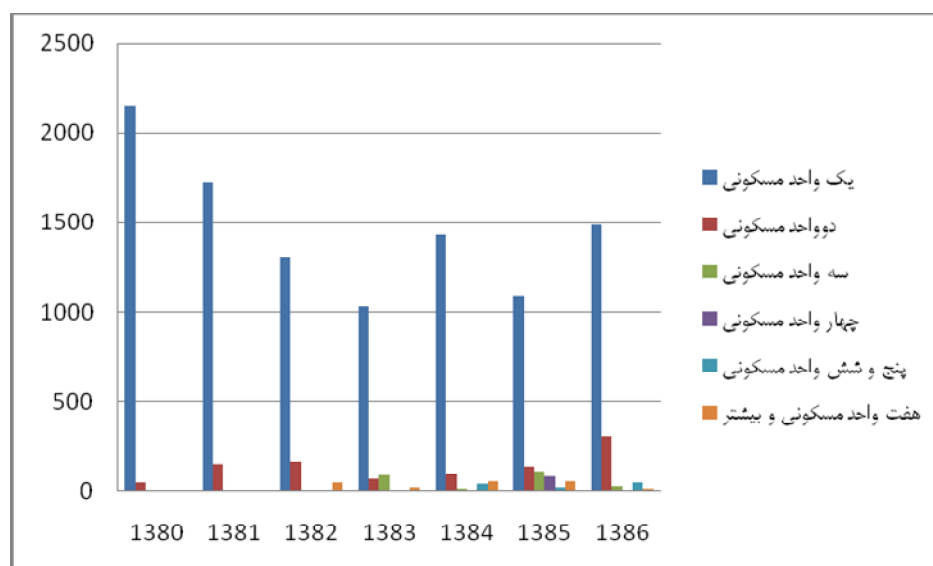


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان ایلام

در استان ایلام صرفاً ساخت ساختمان‌های یک واحدی مورد توجه بوده و در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ هم کمی بر تعداد ساختمان‌های دو واحدی افزوده شده است.

نمودار ۳-۵۵ گرایش‌ات ساخت و ساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان ایلام ۱۳۸۰-۱۳۸۶

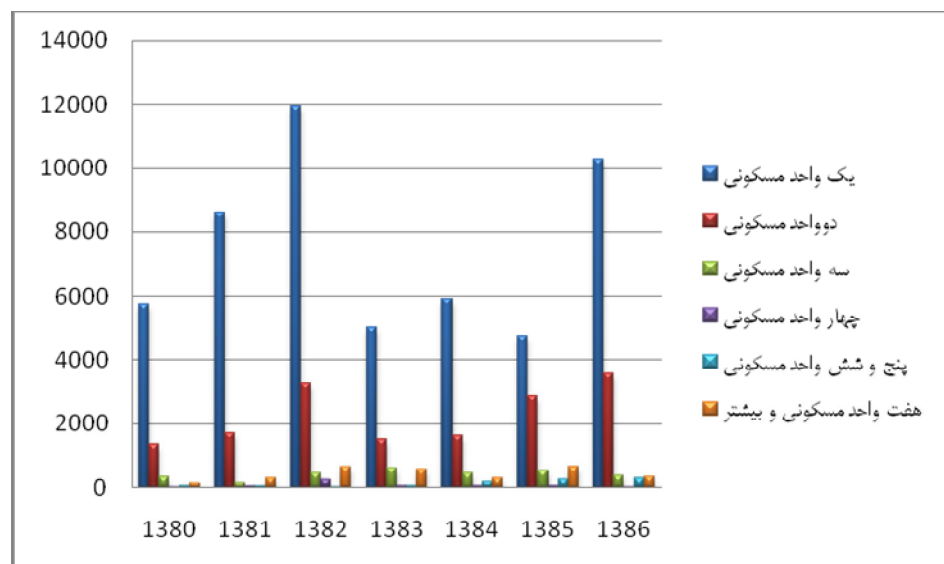


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان فارس

در استان فارس ساخت ساختمان‌های یک و دو واحدی روند غالب مورد توجه بخش خصوصی بوده است.

نمودار ۳- ۵۶ گرایشات ساخت وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان فارس ۱۳۸۰-۱۳۸۶

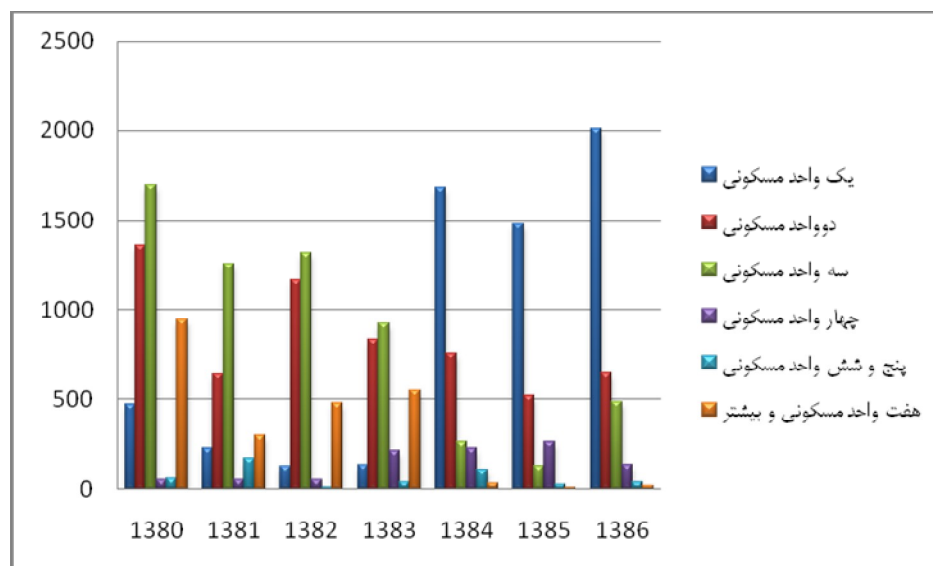


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان قزوین

گرایشات بخش خصوصی برای ساخت وساز ساختمان‌های یک واحدی در سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۸۶ به شدت تحریک شده است که نیازمند بررسی این پدیده در سطح منطقه‌ای است. در این استان ساخت وساز واحدهای مسکونی دو، سه و چهار واحدی از رونق مناسبی برخوردار بوده است و نشان از گرایش عمده بخش خصوصی برای ساخت این واحدها دارد.

نمودار ۳- ۵۷ گرایشات ساخت وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان قزوین ۱۳۸۰-۱۳۸۶

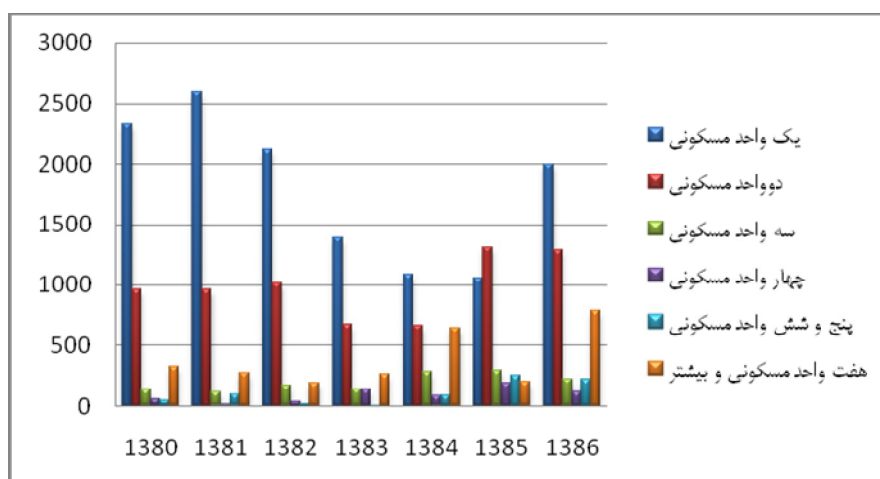


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان همدان

گرایشات ساخت وساز در استان همدان نشان از گرایش بخش خصوصی استان برای ساخت واحدهای مسکونی سه واحدی و بیشتر دارد.

نمودار ۳- ۵۸ گرایشات ساخت وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان همدان ۱۳۸۰-۱۳۸۶

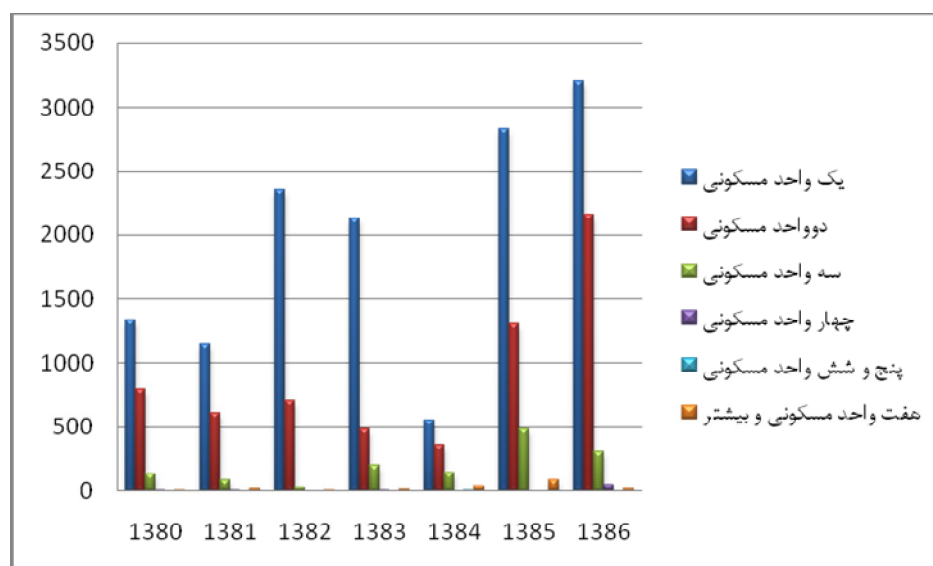


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان یزد

گرایش غالب ساخت‌وساز در استان یزد ساخت ساختمان‌های یک و دو واحد بوده و در سال‌های کمی هم بر تعداد ساختمان‌های سه واحدی افزوده شده است.

نمودار ۳- ۵۹ گرایش‌های ساخت‌وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان یزد ۱۳۸۶-۱۳۸۰

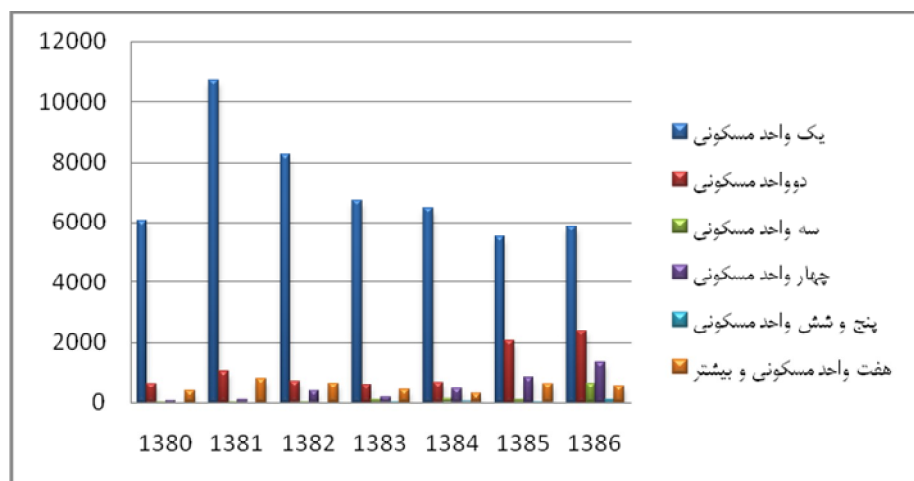


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان خوزستان

در استان خوزستان ساخت و ساز واحدهای مسکونی یک واحدی جریان غالب حاکم بر رفتار بخش خصوصی بوده است.

نمودار ۳- ۶۰گرایشات ساخت و ساز ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری استان خوزستان ۱۳۸۰-۱۳۸۶

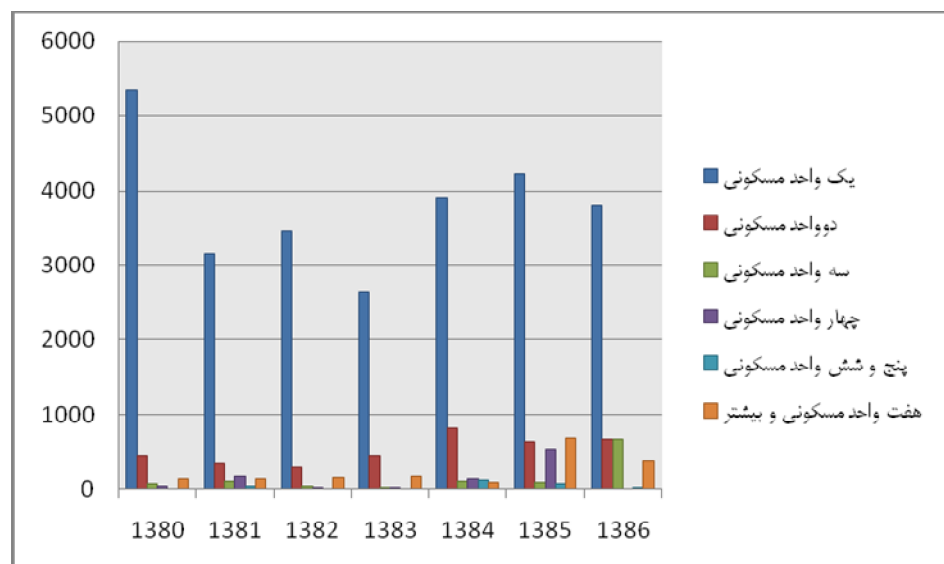


ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان کرمان

در استان کرمان ساخت وساز واحدهای مسکونی یک واحدی جریان غالب حاکم بر رفتار بخش خصوصی بوده است. در این استان ساخت ساختمانهای دو و سه واحدی نیز در سالهای اخیر افزایش یافته است.

نمودار ۳- ۶۱ گرایشات ساخت وساز برحسب تعداد واحدهای مسکونی در ساختمانهای مسکونی و مسکونی با محل کسب در مناطق شهری کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۷- متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶

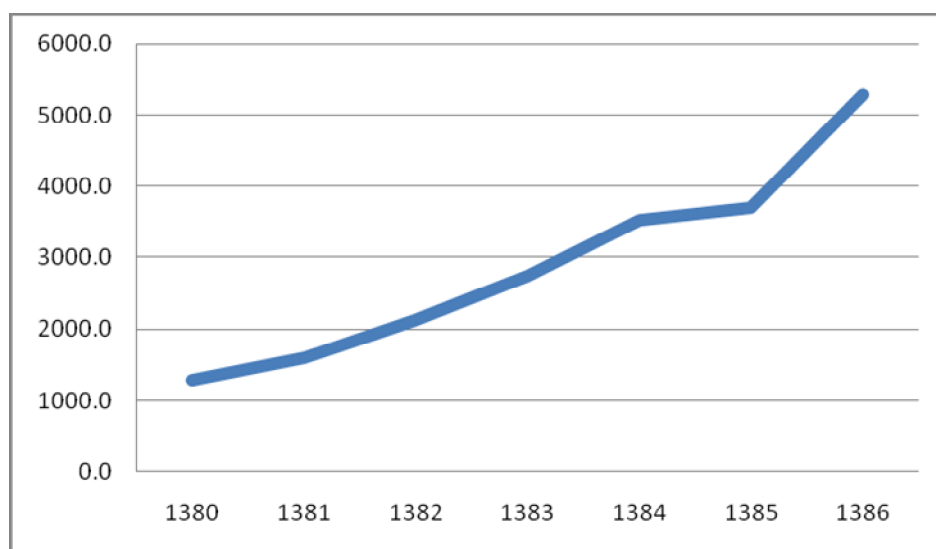
یکی از شاخص‌هایی که می‌توان به وسیله آن مقیاس تولید را مورد بررسی قرار داد متوسط سرمایه بکار برده شده در هر واحد فعالیتی که در بخش مسکن ساختمان است، می‌باشد. به همین لحاظ در این بخش گذری بر ویژگی استانها از این نظر خواهیم داشت.

دو جدول ذیل متوسط ارزش سرمایه گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰ و رتبه‌بندی آن را در نقاط شهری استان‌های مختلف کشور به تصویر می‌کشد.

- استان تهران در بازه زمانی ۱۳۸۰-۱۳۸۶ همیشه بیشترین میزان متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور را داشته است و این مقدار از ۱۲۹۷ میلیون ریال در سال ۱۳۸۰ به ۵۲۸۱ میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ رسیده است.

افزایش این شاخص به خودی خود نشانگر وجود پتانسیل‌های بالا برای کاربرد فن آوری‌های نوین و سیاستهای انسجام بخشی به بازار است.

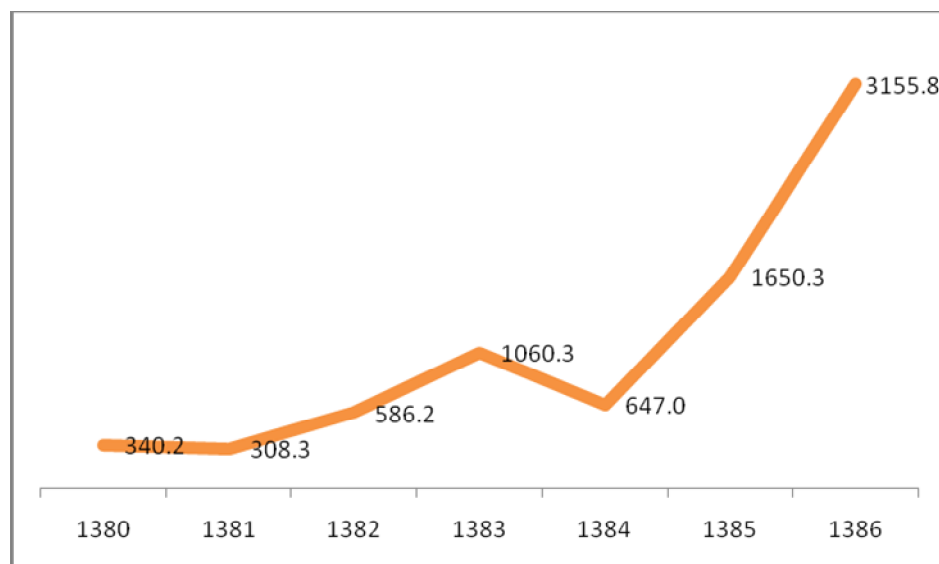
نمودار ۳-۶ متوسط ارزش سرمایه گذاری در ساختمانهای شروع شده مناطق شهری استان تهران ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

استان هرمزگان در سال ۱۳۸۶ رتبه دوم متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان - های مختلف کشور را داشته است. در این استان این مقدار از ۳۴۰ میلیون ریال در سال ۱۳۸۰ به ۳۱۵۵ میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ رسیده است که در همین دوره تعداد ساختمان‌ها در سال ۱۳۸۰ برابر با ۱۶۵۵ و در سال ۱۳۸۶ برابر با ۱۶۲۲ واحد بوده است. به عبارت دیگر با این‌که تعداد ساختمان‌های شروع شده برای سرمایه‌گذاری چندان تغییری نکرده اما متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در این ساختمان‌ها به شدت افزایش یافته است. این مسئله را می‌توان عمدتاً ناشی از گسترش مسکن‌سازی توسط شرکتها در این استان دانست.

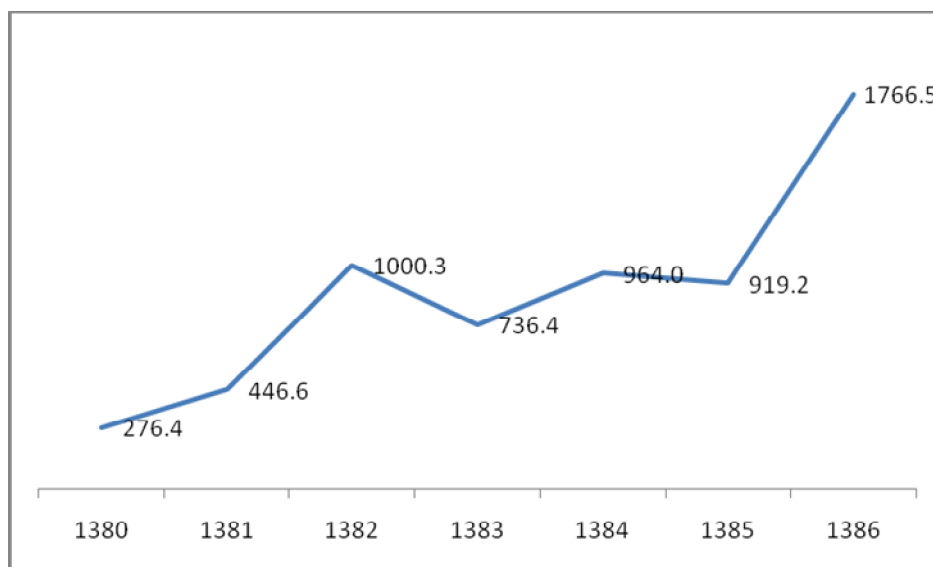
نمودار ۳-۶۳ متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمانهای شروع شده مناطق شهری استان هرمزگان ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

- استان آذربایجان شرقی در سال ۱۳۸۶ رتبه چهارم متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور را داشته است.

نمودار ۳- ۶۴ متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان آذربایجان شرقی ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

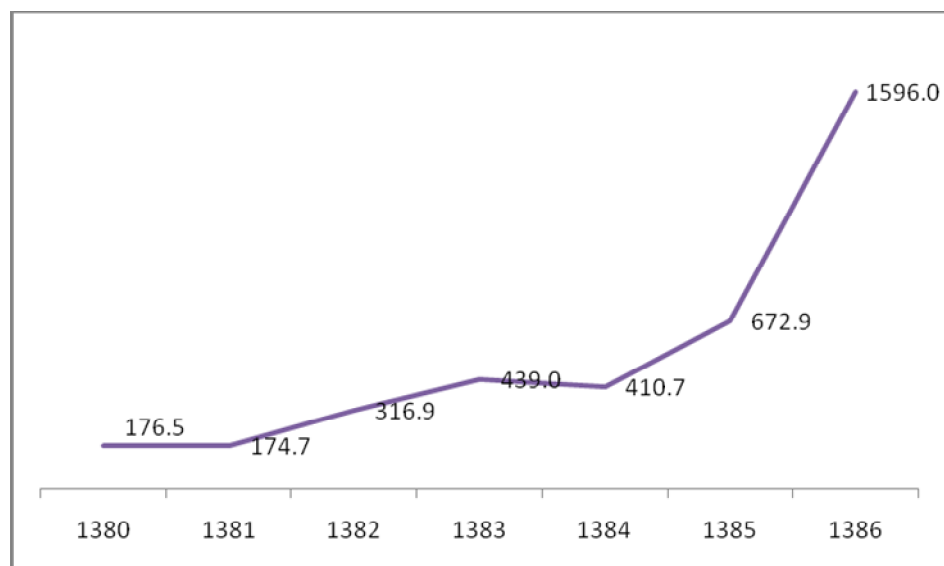
استان بوشهر در سال ۱۳۸۶ رتبه ششم متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور را داشته است. تعداد ساختمان‌های شروع شده در این استان در سال ۱۳۸۶ برابر با ۱۲۱۰ و در سال ۱۳۸۶ برابر با ۴۸۰۹ ساختمان بوده است.

در یک جمع بندی از بررسی های فوق نکات زیر قابل بیان است:

- در طول دوره مورد بررسی مقیاس سرمایه گذاری افزایش معنی داری پیدا کرده است

- مقیاس سرمایه گذاری در دو گروه از استانها بالاتر از متوسط کشور بوده است: گروه اول استانهای بزرگ و پرجمعیت (مانند تهران) که بازار تجاری مسکن و مقیاس مسکن در آنها به شدت رشد یافته است و گروه دوم استانهای حاشیه ای و عمدتا فعالیت پذیر که ساختوساز به صورت عمده توسط شرکتها و نهادها صورت می گیرد (مانند بوشهر و بندرعباس)

نمودار ۳- ۶۵ متوسط ارزش سرمایه گذاری در ساختمانهای شروع شده مناطق شهری استان بوشهر
۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳- ۱۹۶ متوسط ارزش سرمایه گذاری در ساختمان‌های شروع شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور
۱۳۸۶-۱۳۸۰ (میلیون ریال)

شرح	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
کل مناطق شهری	378.3	544.2	645.1	836.4	827.4	966.1	1644.9
آذر بایجان شرقی	276.4	446.6	1000.3	736.4	964.0	919.2	1766.5
آذر بایجان غربی	114.8	120.8	196.2	300.3	311.7	348.0	686.3
اردبیل	130.1	161.2	294.2	446.8	435.9	418.1	883.2
اصفهان	222.7	351.8	477.6	778.7	664.4	894.4	1094.2
ایلام	99.9	262.4	719.4	418.7	558.0	686.1	918.2
بوشهر	176.5	174.7	316.9	439.0	410.7	672.9	1596.0
تهران	1297.5	1602.5	2134.9	2747.1	3526.4	3705.4	5281.6
چهارمحال و بختیاری	140.3	186.9	320.6	411.5	2372.4	779.9	1343.4
خراسان جنوبی	177.4	358.7	506.3	631.9	625.7	1459.5	2058.7
خراسان رضوی					477.0	527.2	1173.5
خراسان شمالی					526.2	587.1	924.2
خوزستان	269.1	395.6	401.7	459.3	564.7	300.5	1174.1
زنجان	224.0	358.4	645.5	712.4	479.9	916.9	1012.0
سمنان	246.3	404.8	1012.3	1417.8	1864.9	1338.3	1314.0
سیستان و بلوچستان	101.1	132.1	286.6	275.0	365.1	3340.8	408.0
فارس	233.6	503.0	629.1	1017.3	812.8	622.1	1162.8
قزوین	427.9	649.7	1108.7	1136.9	330.1	677.1	1024.7
قم	157.0	217.4	240.0	449.8	881.7	719.3	1325.8
کردستان	185.6	787.1	1225.7	1299.3	572.2	938.3	1448.6
کرمان	214.9	284.1	307.0	472.3	447.2	668.0	751.8
کرمانشاه	104.3	258.9	303.5	392.0	471.8	416.1	653.3
کهگیلویه و بویراحمد	132.4	188.4	172.5	243.6	406.7	472.7	840.4
گلستان	311.2	249.6	359.4	718.2	601.5	797.2	1318.8
گیلان	334.4	480.4	638.0	979.8	864.8	1134.6	1553.6
لرستان	107.6	128.3	221.9	250.3	394.1	554.0	779.0
مازندران	223.9	293.6	404.6	905.9	997.9	868.9	1354.9
مرکزی	133.5	312.2	553.7	566.5	575.5	1006.9	1707.2
هرمزگان	340.2	308.3	586.2	1060.3	647.0	1650.3	3155.8

همدان	158.4	300.0	345.3	366.0	682.5	635.4	1298.4
یزد	132.6	216.9	267.3	281.4	409.9	462.7	723.0

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳-۱۹۷ متوسط ارزش سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده مناطق شهری
استان های مختلف کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰

	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
۱	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران
۲	قزوین	کردستان	کردستان	سمنان	چهارمحال و بختیاری	سیستان و بلوچستان	هرمزگان
۳	هرمزگان	قزوین	قزوین	کردستان	سمنان	هرمزگان	خراسان جنوبی
۴	گیلان	فارس	سمنان	قزوین	مازندران	خراسان جنوبی	آذربایجان شرقی
۵	گلستان	گیلان	آذربایجان شرقی	هرمزگان	آذربایجان شرقی	سمنان	مرکزی
۶	آذربایجان شرقی	آذربایجان شرقی	ایلام	فارس	قم	گیلان	بوشهر
۷	خوزستان	سمنان	زنجان	گیلان	گیلان	مرکزی	گیلان
۸	سمنان	خوزستان	گیلان	مازندران	فارس	کردستان	کردستان
۹	فارس	خراسان	فارس	اصفهان	همدان	آذربایجان شرقی	مازندران
۱۰	زنجان	زنجان	هرمزگان	آذربایجان شرقی	اصفهان	زنجان	چهارمحال و بختیاری
۱۱	مازندران	اصفهان	مرکزی	گلستان	هرمزگان	اصفهان	قم
۱۲	اصفهان	مرکزی	خراسان	زنجان	خراسان جنوبی	مازندران	گلستان
۱۳	کرمان	هرمزگان	اصفهان	خراسان	گلستان	گلستان	سمنان
۱۴	کردستان	همدان	مازندران	مرکزی	مرکزی	چهارمحال و بختیاری	همدان
۱۵	خراسان	مازندران	خوزستان	کرمان	کردستان	قم	خوزستان
۱۶	بوشهر	کرمان	گلستان	خوزستان	خوزستان	ایلام	خراسان رضوی
۱۷	همدان	ایلام	همدان	قم	ایلام	قزوین	فارس
۱۸	قم	کرمانشاه	چهارمحال و بختیاری	اردبیل	خراسان شمالی	بوشهر	اصفهان
۱۹	چهارمحال و بختیاری	گلستان	بوشهر	بوشهر	زنجان	کرمان	قزوین
۲۰	مرکزی	قم	کرمان	ایلام	خراسان رضوی	همدان	زنجان
۲۱	یزد	یزد	کرمانشاه	چهارمحال و بختیاری	کرمانشاه	فارس	خراسان شمالی
۲۲	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد	اردبیل	کرمانشاه	کرمان	خراسان شمالی	ایلام

	بويراحمد						
۲۳	اردبیل	چهارمحال و بختیاری	سیستان و بلوچستان	همدان	اردبیل	لرستان	اردبیل
۲۴	آذر بایجان غربی	بوشهر	یزد	آذر بایجان غربی	بوشهر	خراسان رضوی	کهگیلویه و بویراحمد
۲۵	لرستان	اردبیل	قم	یزد	یزد	کهگیلویه و بویراحمد	لرستان
۲۶	کرمانشاه	سیستان و بلوچستان	لرستان	سیستان و بلوچستان	کهگیلویه و بویراحمد	یزد	کرمان
۲۷	سیستان و بلوچستان	لرستان	آذر بایجان غربی	لرستان	لرستان	اردبیل	یزد
۲۸	آذر بایجان غربی	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد	کهگیلویه و بویراحمد	سیستان و بلوچستان	کرمانشاه	آذر بایجان غربی
۲۹					قزوین	آذر بایجان غربی	کرمانشاه
۳۰					آذر بایجان غربی	خوزستان	سیستان و بلوچستان

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۸- متوسط ارزش سرمایه گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶

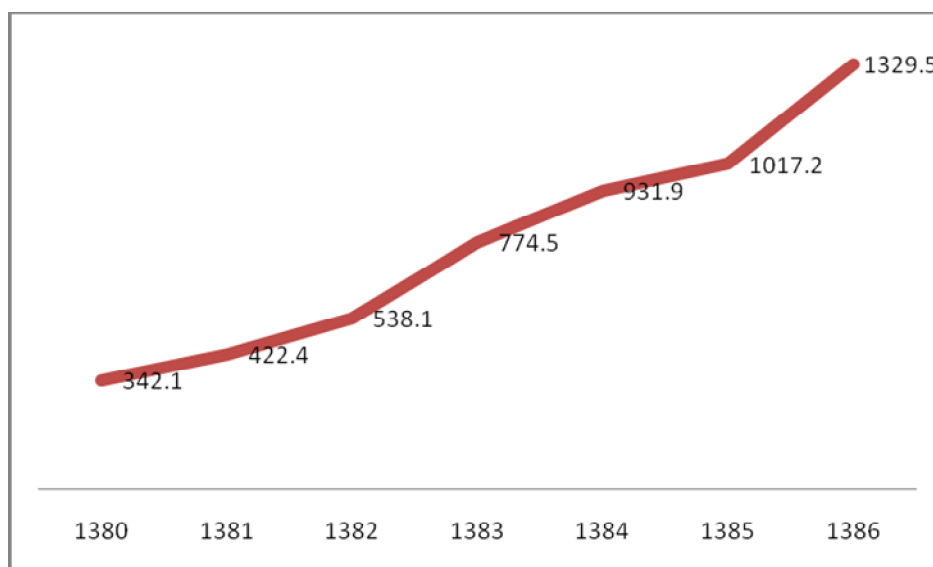
متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶ مرتباً در حال افزایش بوده و از ۳۴۲ میلیون ریال در سال ۱۳۸۰ به ۱۳۲۹ میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ رسیده است.

جدول ۳-۱۹۸ متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶ (میلیون ریال)

1380	342.1
1381	422.4
1382	538.1
1383	774.5
1384	931.9
1385	1017.2
1386	1329.5

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

نمودار ۳-۶۶ متوسط ارزش سرمایه گذاری در ساختمانهای تکمیل شده مناطق شهری کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۸-۱- رتبه بندی استان‌های مختلف کشور از نظر متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در

ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰

- استان تهران در بازه زمانی ۱۳۸۶-۱۳۸۰ بیشترین میزان ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده را در سطح کشور داشته است این رقم برای استان تهران در سال ۱۳۸۰ برابر با ۱۱۶۷ میلیون ریال به ازای ۱۹۷۸۰ ساختمان بوده که در سال ۱۳۸۶ به ۵۷۷۱ میلیون ریال به‌ازای ۱۶۰۸۸ ساختمان رسیده است که نشان از رشد ۳۹۴ درصدی آن ارزش سرمایه‌گذاری و کاهش تعداد ساختمان‌ها دارد.

- در سال ۱۳۸۰ استان هرمزگان رتبه دوم، استان قزوین رتبه سوم، و استان لرستان رتبه ۲۹ ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده را در سطح کشور داشته است.

- استان قزوین در سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۸۰ در رتبه سوم ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده را در سطح کشور داشته است. اما پس از آن مرتباً ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده در این استان کاهش یافته و این استان در سال ۱۳۸۶ در رتبه ۲۴ قرار داشته است که نشان‌دهنده کاهش انگیزه سرمایه‌گذاران بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن این استان است. رقم مذکور در استان قزوین از ۳۳۸ میلیون ریال در سال ۱۳۸۰ به ۶۹۸ میلیون ریال رسیده است که نشان از رشد ۱۰۶ درصدی آن دارد.

- میزان ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده در استان هرمزگان در سال ۱۳۸۰ برابر با ۱۰۰۹ میلیون ریال به ازای ۱۶۵۵ ساختمان بوده که در سال ۱۳۸۶ به ۷۳۱ میلیون ریال به ازای ۱۶۲۲ ساختمان کاهش یافته است که نشان از کاهش رتبه استان از دوم در سال ۱۳۸۰ به ۲۱ در سال ۱۳۸۶ دارد. این مساله نشان‌دهنده آن است که در دوره زمانی مورد نظر انگیزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بازار مسکن استان هرمزگان چندان تغییری نکرده است.

- ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده در استان گیلان از ۲۴۳ میلیون ریال به‌ازای ۵۵۳۲ ساختمان در سال ۱۳۸۰ به ۱۱۴۳ میلیون ریال به‌ازای ۶۱۸۸ ساختمان افزایش یافته است اما با این حال رتبه استان از ۴ در سال ۱۳۸۰ به ۶ در سال ۱۳۸۶ کاهش یافته است.

- ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده در استان خوزستان از ۲۱۴ میلیون ریال (رتبه ۶) در سال ۱۳۸۰ به ۹۸۰ میلیون ریال افزایش یافته (رتبه ۱۲) است.

- در سال ۱۳۸۶ استان خراسان جنوبی با ۱۶۲۰ میلیون ریال سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده به‌ازای ۹۵۸ ساختمان در رتبه دوم قرار داشته است.

- در سال ۱۳۸۶ استان آذربایجان شرقی با ۱۳۹۲ میلیون ریال سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده به‌ازای ۶۷۷۵ ساختمان در رتبه سوم قرار داشته است. رتبه این استان در سال ۱۳۸۰ در رتبه نهم قرار داشته است.

- استان ایلام در سال ۱۳۸۰ در رتبه ۲۷ ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده قرار داشته اما در سال ۱۳۸۶ رتبه این استان نوزده بوده است که نشان بهتر شده فعالیت بخش خصوصی در بازار مسکن استان دارد.

- استان اصفهان در سال ۱۳۸۰ در رتبه دوازدهم (۱۵۷ میلیون ریال به‌ازای ۱۷۱۴۹ ساختمان) ارزش متوسط سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های تکمیل شده قرار داشته که در سال ۱۳۸۶ به رتبه هفتم (۱۰۸۴ میلیون ریال به‌ازای ۱۵۷۳۰ ساختمان) رسیده است که نشان می‌دهد با کاهش تعداد ساختمان‌ها ارزش متوسط سرمایه‌گذاری افزایش یافته است.

جدول ۳- ۱۹۹ متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۰-۱۳۸۶

شرح	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
کل مناطق شهری	342.1	422.4	538.1	774.5	931.9	1017.2	1329.5
آذر بایجان شرقی	171.9	804.8	559.5	932.7	1037.3	1073.2	1392.5
آذر بایجان غربی	93.0	116.1	140.7	222.1	319.5	456.7	549.2
اردبیل	111.2	188.2	293.0	328.9	466.5	515.9	607.9
اصفهان	157.1	328.5	286.1	458.5	639.1	815.9	1084.4
ایلام	85.4	200.1	255.1	324.6	330.1	611.3	765.1
بوشهر	110.8	171.3	378.1	272.4	1226.0	450.5	1387.9
تهران	1166.9	1585.7	1864.4	3009.7	3426.0	3994.1	5771.2
چهارمحال و بختیاری	113.3	123.9	210.4	321.4	470.1	520.6	959.7
خراسان جنوبی	149.7	251.4	386.6	574.2	417.5	746.8	1620.3
خراسان رضوی	214.7	259.7	368.9	411.0	639.0	503.3	721.2
خراسان شمالی	162.5	200.1	353.9	729.9	464.3	394.9	875.1
خوزستان	215.5	219.0	378.9	988.3	414.6	686.0	980.3
زنجان	91.5	137.6	142.7	333.7	397.9	568.4	911.3
سمنان	201.6	242.2	421.5	697.6	1935.1	946.5	1224.1

615.5	498.5	476.4	1003.0	936.9	644.0	338.1	سیستان و بلوچستان
817.9	951.2	631.6	315.0	261.6	164.8	123.6	فارس
698.7	514.6	450.6	1784.5	389.9	324.3	132.4	قزوین
1027.5	768.4	496.3	356.4	275.2	226.8	156.6	قم
1017.6	495.5	781.2	309.1	241.7	127.5	93.7	کردستان
894.1	595.8	371.0	232.5	177.6	125.2	102.4	کرمان
750.2	475.8	486.9	644.5	283.1	270.0	163.3	کرمانشاه
513.9	439.7	516.8	673.3	568.1	373.4	243.0	کهگیلویه و بویراحمد
813.0	1194.9	771.5	301.1	227.7	129.8	80.5	گلستان
1143.2	1079.0	798.1	511.7	299.8	264.4	199.4	گیلان
593.6	387.9	284.2	647.4	313.4	188.0	132.2	لرستان
1031.4	1164.3	1048.5	1555.7	272.3	237.0	1009.0	مازندران
1024.8	562.2	446.4	421.8	259.0	201.8	144.3	مرکزی
731.7	773.6	1877.3	201.3	157.1	155.5	149.2	هرمزگان
718.8	745.4	633.8					همدان
508.6	461.3	533.3					یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳- ۲۰۰ رتبه‌بندی استان‌های مختلف کشور از نظر متوسط ارزش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده مناطق شهری استان‌های مختلف کشور ۱۳۸۶-۱۳۸۰

	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
۱	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران	تهران
۲	هرمزگان	آذر بایجان شرقی	قزوین	کردستان	سمنان	گلستان	خراسان جنوبی
۳	قزوین	قزوین	گیلان	هرمزگان	هرمزگان	مازندران	آذر بایجان شرقی
۴	گیلان	گیلان	آذر بایجان شرقی	قزوین	بوشهر	گیلان	بوشهر
۵	سمنان	اصفهان	فارس	سمنان	مازندران	آذر بایجان شرقی	سمنان
۶	خوزستان	کردستان	کردستان	آذر بایجان شرقی	آذر بایجان شرقی	فارس	گیلان
۷	فارس	گلستان	خراسان	زنجان	گیلان	سمنان	اصفهان
۸	مازندران	مازندران	سمنان	فارس	کردستان	اصفهان	مازندران
۹	آذر بایجان شرقی	خوزستان	بوشهر	گیلان	گلستان	هرمزگان	قم
۱۰	گلستان	خراسان	خوزستان	مرکزی	اصفهان	قم	مرکزی

۱۱	زنجان	فارس	زنجان	گلستان	خراسان رضوی	خراسان جنوبی	کردستان
۱۲	اصفهان	هرمزگان	مرکزی	خراسان	همدان	همدان	خوزستان
۱۳	کرمان	کرمان	مازندران	مازندران	فارس	خوزستان	چهارمحال و بختیاری
۱۴	خراسان	سمنان	اردبیل	اصفهان	یزد	ایلام	زنجان
۱۵	یزد	همدان	اصفهان	همدان	کهگیلویه و بویراحمد	کرمان	کرمان
۱۶	همدان	ایلام	گلستان	خوزستان	قم	زنجان	خراسان شمالی
۱۷	کردستان	زنجان	کرمان	کرمان	کرمانشاه	مرکزی	فارس
۱۸	مرکزی	اردبیل	هرمزگان	سیستان و بلوچستان	سیستان و بلوچستان	چهارمحال و بختیاری	گلستان
۱۹	قم	مرکزی	قم	اردبیل	چهارمحال و بختیاری	اردبیل	ایلام
۲۰	چهارمحال و بختیاری	بوشهر	همدان	ایلام	اردبیل	قزوین	کرمانشاه
۲۱	اردبیل	قم	ایلام	چهارمحال و بختیاری	خراسان شمالی	خراسان رضوی	هرمزگان
۲۲	بوشهر	یزد	کرمانشاه	قم	قزوین	سیستان و بلوچستان	خراسان رضوی
۲۳	کهگیلویه و بویراحمد	سیستان و بلوچستان	لرستان	کرمانشاه	مرکزی	کردستان	همدان
۲۴	کرمانشاه	لرستان	چهارمحال و بختیاری	لرستان	خراسان جنوبی	کرمانشاه	قزوین
۲۵	آذربایجان غربی	کرمانشاه	کهگیلویه و بویراحمد	بوشهر	خوزستان	یزد	سیستان و بلوچستان
۲۶	سیستان و بلوچستان	کهگیلویه و بویراحمد	یزد	کهگیلویه و بویراحمد	زنجان	آذربایجان غربی	اردبیل
۲۷	ایلام	چهارمحال و بختیاری	سیستان و بلوچستان	آذربایجان غربی	کرمان	بوشهر	لرستان
۲۸	لرستان	آذربایجان غربی	آذربایجان غربی	یزد	ایلام	کهگیلویه و بویراحمد	آذربایجان غربی
۲۹					آذربایجان غربی	خراسان شمالی	کهگیلویه و بویراحمد
۳۰					لرستان	لرستان	یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

۳-۹- بررسی شاخصهای بازدهی فعالیت در بازار مسکن استانها

شاخص بازدهی که در این بخش از گزارش مورد بررسی قرار می گیرد عبارت است از شاخص بازدهی ناشی از سرمایه گذاری در ساخت مسکن. برای محاسبه شاخص بازدهی سرمایه گذاری مسکن، با استفاده از آمار فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در ساختمان هزینه تمام شده یک متر مربع زیربنای مسکونی در استانهای مختلف کشور محاسبه می گردد. هزینه تمام شده شامل هزینه زمین و هزینه ساخت مسکن در این استانها است. آمار مربوط به سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ استانها در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۳-۲۰۱ متوسط هزینه ساخت یک متر مربع زیربنای مسکونی در مناطق شهری کشور (هزار ریال)

۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
2227	1829	1521	1160	کل مناطق شهری
1938	1884	1284	961	آذر بایجان شرقی
1430	1063	771	681	آذر بایجان غربی
1885	1226	868	755	اردبیل
2031	1539	1166	815	اصفهان
1809	1996	1265	724	ایلام
1791	1453	1134	809	بوشهر
3220	2673	2197	1599	تهران
1415	1126	724	701	چهارمحال و بختیاری
2157	1722	1187	874	خراسان
1745	1591	1298	1020	خوزستان
1958	1719	1273	886	زنجان
1701	1248	1101	830	سمنان
1648	1210	1018	819	سیستان و بلوچستان
2270	2046	1452	977	فارس
2475	2247	1543	1016	قزوین
1831	1219	946	741	قم
1934	1833	1050	790	کردستان
1654	1223	1057	809	کرمان
1807	1402	1124	743	کرمانشاه
1327	1120	914	664	کهگیلویه و بویراحمد

1754	1187	829	786	گلستان
2392	1844	1324	959	گیلان
1597	1213	788	702	لرستان
2076	1320	1013	868	مازندران
1746	1574	1156	854	مرکزی
1841	1496	1119	1360	هرمزگان
1517	1200	948	682	همدان
1190	1017	779	648	یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳-۲۰ متوسط هزینه ساخت یک متر مربع زیربنای مسکونی در مناطق شهری کشور (هزار ریال)

۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
4331	2871	2517	کل مناطق شهری
3551	2257	2350	آذر بایجان شرقی
2732	2013	1687	آذر بایجان غربی
2901	2118	1714	اردبیل
3372	2666	2251	اصفهان
3333	2682	2272	ایلام
4111	2661	2046	بوشهر
6773	4461	3895	تهران
3501	2383	9945	چهارمحال و بختیاری
4379	2919	2147	خراسان جنوبی
4230	2472	2106	خراسان رضوی
2693	2233	1686	خراسان شمالی
4817	1206	2289	خوزستان
3548	2468	1895	زنجان
3027	2339	2237	سمنان
2827	2259	2446	سیستان و بلوچستان
3656	2301	2305	فارس
4559	3248	2081	قزوین
4189	2612	2390	قم
2872	2077	1730	کردستان
3250	2260	1926	کرمان
2912	2102	1890	کرمانشاه
2444	1848	1501	کهگیلویه و بویراحمد
3270	2074	1938	گلستان

3673	2808	2419	گیلان
2865	2370	1766	لرستان
3209	2356	2339	مازندران
3655	2263	1938	مرکزی
4309	2474	2405	هرمزگان
3555	2226	1927	همدان
2616	1853	1470	یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

برای محاسبه شاخص بازدهی سرمایه گذاری در ساخت از قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی استفاده می کنید. در اینجا فرض می کنیم که ساختمانهای مسکونی شروع شده پس از دوره ساخت در سال بعد به فروش برسند. به این ترتیب برای محاسبه شاخص بازدهی از قیمت‌های یک سال بعد متناظر با هزینه ساخت استفاده می شود.

جدول ۳-۲۰۳ شاخص بازدهی در سطح استانهای مختلف

۱۳۸۱			۱۳۸۰			
بازدهی	قیمت سال ۱۳۸۲	هزینه ساخت	بازدهی	قیمت سال ۱۳۸۱	هزینه ساخت	
50%	2275	1521	43%	1660	1160	کل مناطق شهری
71%	2193	1284	74%	1671	961	آذربایجان شرقی
104%	1575	771	57%	1067	681	آذربایجان غربی
107%	1799	868	45%	1096	755	اردبیل
155%	2972	1166	172%	2215	815	اصفهان
66%	2103	1265	79%	1294	724	ایلام
124%	2541	1134	138%	1926	809	بوشهر
173%	5996	2197	201%	4810	1599	تهران
104%	1480	724	40%	979	701	چهارمحال و بختیاری
121%	2626	1187	127%	1983	874	خراسان
93%	2509	1298	91%	1946	1020	خوزستان
80%	2293	1273	82%	1614	886	زنجان
113%	2340	1101	89%	1573	830	سمنان
88%	1913	1018	63%	1339	819	سیستان و بلوچستان

88%	2725	1452	99%	1945	977	فارس
83%	2830	1543	123%	2267	1016	قزوین
129%	2171	946	77%	1315	741	قم
90%	1999	1050	75%	1382	790	کردستان
71%	1809	1057	56%	1264	809	کرمان
69%	1898	1124	85%	1378	743	کرمانشاه
109%	1907	914	99%	1322	664	کهگیلویه و بویراحمد
119%	1819	829	84%	1445	786	گلستان
79%	2368	1324	66%	1594	959	گیلان
136%	1856	788	81%	1269	702	لرستان
98%	2003	1013	70%	1475	868	مازندران
98%	2294	1156	95%	1667	854	مرکزی
119%	2448	1119	44%	1963	1360	هرمزگان
77%	1674	948	91%	1305	682	همدان
64%	1276	779	64%	1061	648	یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳-۲۰۴ شاخص بازدهی در سطح استانهای مختلف

۱۳۸۳	۱۳۸۲	
بازدهی	بازدهی	هزینه ساخت
سال	سال	قیمت
۱۳۸۴	۱۳۸۳	
36%	42%	کل مناطق شهری
60%	39%	آذر بایجان شرقی
55%	83%	آذر بایجان غربی
31%	63%	اردبیل
108%	119%	اصفهان
8%	2%	ایلام
94%	97%	بوشهر
102%	119%	تهران
132%	84%	چهارمحال و بختیاری
43%	75%	خراسان
106%	69%	خوزستان
46%	53%	زنجان
85%	141%	سمنان

20%	1974	1648	87%	2266	1210	سیستان و بلوچستان
40%	3179	2270	58%	3231	2046	فارس
49%	3685	2475	39%	3134	2247	قزوین
33%	2441	1831	72%	2098	1219	قم
58%	3052	1934	20%	2197	1833	کردستان
44%	2378	1654	103%	2480	1223	کرمان
32%	2382	1807	32%	1854	1402	کرمانشاه
61%	2133	1327	103%	2273	1120	کهگیلویه و بویراحمد
38%	2422	1754	100%	2373	1187	گلستان
44%	3433	2392	48%	2724	1844	گیلان
106%	3285	1597	83%	2218	1213	لرستان
66%	3440	2076	118%	2875	1320	مازندران
59%	2779	1746	65%	2598	1574	مرکزی
64%	3024	1841	80%	2697	1496	هرمزگان
140%	3647	1517	59%	1906	1200	همدان
34%	1591	1190	49%	1519	1017	یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳-۲۰۵ شاخص بازدهی در سطح استانی مختلف

۱۳۸۵			۱۳۸۴			
بازدهی	سال ۱۳۸۶	هزینه ساخت	بازدهی	سال ۱۳۸۵	هزینه ساخت	
99%	5715	2871	44%	3618	2517	کل مناطق شهری
133%	5269	2257	48%	3473	2350	آذربایجان شرقی
49%	3007	2013	49%	2516	1687	آذربایجان غربی
79%	3800	2118	72%	2948	1714	اردبیل
157%	6842	2666	111%	4746	2251	اصفهان
78%	4780	2682	13%	2565	2272	ایلام
172%	7229	2661	105%	4197	2046	بوشهر
238%	15098	4461	113%	8314	3895	تهران
144%	5803	2383	100%	3792	1899	چهارمحال و بختیاری
104%	5965	2919	97%	4228	2147	خراسان جنوبی
146%	6070	2472	73%	3646	2106	خراسان رضوی
137%	5295	2233	138%	4007	1686	خراسان شمالی

407%	6115	1206	119%	5022	2289	خوزستان
131%	5703	2468	123%	4227	1895	زنجان
210%	7252	2339	53%	3433	2237	سمنان
47%	3322	2259	-23%	1888	2446	سیستان و بلوچستان
197%	6826	2301	59%	3657	2305	فارس
118%	7072	3248	136%	4905	2081	قزوین
83%	4783	2612	27%	3034	2390	قم
163%	5459	2077	83%	3172	1730	کردستان
110%	4740	2260	46%	2812	1926	کرمان
108%	4376	2102	35%	2556	1890	کرمانشاه
116%	3986	1848	79%	2679	1501	کهگیلویه و بویراحمد
104%	4225	2074	36%	2631	1938	گلستان
98%	5549	2808	62%	3920	2419	گیلان
108%	4933	2370	99%	3509	1766	لرستان
156%	6021	2356	59%	3714	2339	مازندران
155%	5772	2263	66%	3225	1938	مرکزی
126%	5596	2474	55%	3736	2405	هرمزگان
182%	6268	2226	123%	4298	1927	همدان
90%	3515	1853	48%	2170	1470	یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

جدول ۳-۲۰۶ شاخص بازدهی در سطح استانهای مختلف

۱۳۸۶			
بازدهی	قیمت سال ۱۳۸۷	هزینه ساخت	
114%	9265	4331	کل مناطق شهری
103%	7216	3551	آذر بایجان شرقی
32%	3593	2732	آذر بایجان غربی
102%	5870	2901	اردبیل
100%	6734	3372	اصفهان
85%	6162	3333	ایلام
48%	6083	4111	بوشهر

142%	16387	6773	تهران
65%	5772	3501	چهارمحال و بختیاری
7%	4675	4379	خراسان جنوبی
41%	5966	4230	خراسان رضوی
56%	4201	2693	خراسان شمالی
18%	5705	4817	خوزستان
115%	7628	3548	زنجان
109%	6317	3027	سمنان
33%	3765	2827	سیستان و بلوچستان
96%	7147	3656	فارس
58%	7214	4559	قزوین
130%	9615	4189	قم
63%	4687	2872	کردستان
60%	5196	3250	کرمان
87%	5452	2912	کرمانشاه
104%	4991	2444	کهگیلویه و بویراحمد
66%	5421	3270	گلستان
88%	6924	3673	گیلان
58%	4541	2865	لرستان
68%	5383	3209	مازندران
101%	7357	3655	مرکزی
95%	8398	4309	هرمزگان
69%	6018	3555	همدان
87%	4884	2616	یزد

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

همانطور که مشخص است در اکثر سالهای مورد بررسی بازدهی سرمایه گذاری در ساخت واحدهای مسکونی در استان تهران نسبت به سایر استانها بالاتر است. در سال ۱۳۸۷ بیشترین بازدهی پس از استان تهران مربوط به استانهای قم، زنجان و سمنان بوده است. همچنین داده های ارائه شده بیانگر آن است که بخش خصوصی به دلیل پایین بودن نرخ بازدهی در بسیاری از استانها تمایلی به سرمایه گذاری در آنها ندارد.

۳-۱۰- برآورد الگوی تقاضای موثر مسکن در سطح استانها

۳-۱۰-۱- مقدمه:

یکی از مهمترین اطلاعات لازم برای برنامه ریزی در بخش مسکن شناخت وضعیت اقتصادی دهکهای مختلف درآمدی است. در این گزارش بر اساس پردازش های انجام شده و با استفاده از آمار خام هزینه و درآمد خانوار در سال ۱۳۸۷ سعی شده است تا توان اقتصادی و تقاضای موثر خانوارهای ساکن در دهکهای درآمدی مختلف در مناطق شهری به تفکیک استان محاسبه و ارائه گردد. در محاسبه توان اقتصادی از آمارهای مربوط به متوسط قیمت فروش و اجاره مسکن در استانهای کشور در سال ۱۳۸۷ که توسط مرکز آمار ایران منتشر گردیده است نیز استفاده شده است.

۳-۱۰-۲- محاسبه شاخص دسترسی دهکهای مختلف درآمدی در استانهای مختلف در

سال ۱۳۸۷

به منظور بررسی توان اقتصادی خانوارهای شهری، با استفاده از آمار خام هزینه و درآمد خانوار در سال ۱۳۸۷، ابتدا مجموع هزینه های سالیانه خانوار و همچنین هزینه های جاری مسکن خانوار محاسبه گردید. سپس بر اساس مجموع هزینه های خانوار که معادل با درآمد سالیانه خانوار در نظر میگیریم، خانوارهای هر استان به دهکهای مختلف طبقه بندی گردیدند. لازم به ذکر است که دهک بندی خانوارها در هر استان نسبت به جامعه آماری خود استان انجام شده به همین دلیل در جداول از ذکر دهک های متوسط ملی خودداری شده است چرا که اصولاً از نظر آماری مقایسه استانها با سطح ملی به دلیل شیوه محاسبه گمراه کننده است. در جدول زیر هزینه های سالیانه خانوار به همراه سهم هزینه های مسکن خانوار در دهکهای مختلف در کنار متوسط های مربوط به استان ارائه شده است.

جدول ۳-۲۰۷ متوسط هزینه های سالیانه خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری
در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان
استان مرکزی	138.3	98.4	88.1	69.5	62.7	57.8	49.9	43.7	34.0	21.0	00
استان گیلان	200.9	134.8	111.3	97.1	86.5	77.8	70.0	61.7	47.5	31.9	01
استان مازندران	184.0	134.0	98.2	92.7	76.9	76.5	62.4	54.5	45.5	26.6	02
استان آذربایجان شرقی	212.6	124.7	97.2	83.1	69.0	58.4	52.1	44.8	32.6	23.1	03
استان آذربایجان غربی	206.4	117.4	99.4	87.3	76.9	73.2	64.5	53.5	43.5	30.5	04
استان کرمانشاه	184.8	115.7	93.6	82.3	69.4	59.6	60.7	50.9	41.8	26.7	05

استان خوزستان	06	38.0	52.7	57.8	72.7	75.3	81.2	94.0	103.4	121.4	188.6	88.5
استان فارس	07	31.6	46.7	59.8	70.2	79.2	89.9	102.7	109.6	124.1	162.4	87.6
استان کرمان	08	25.3	35.6	46.1	55.3	56.8	77.7	84.2	89.7	107.5	194.1	77.2
استان خراسان رضوی	09	23.8	35.0	41.4	53.6	63.7	71.3	81.4	91.1	121.3	151.3	73.4
استان اصفهان	10	28.7	43.0	55.1	61.8	69.3	80.1	86.9	99.9	122.6	187.7	83.5
استان سیستان و بلوچستان	11	12.4	21.0	31.3	38.8	41.2	55.2	65.8	63.7	89.2	127.0	54.6
استان کردستان	12	27.0	41.2	42.3	49.5	51.5	59.4	69.1	82.7	95.8	140.6	65.9
استان همدان	13	25.8	39.7	47.8	52.6	57.3	59.8	74.6	80.4	97.7	144.2	68.0
استان چهارمحال و بختیاری	14	37.4	49.0	56.3	58.3	64.7	69.2	76.9	90.6	100.8	140.9	74.4
استان لرستان	15	38.1	50.2	61.0	62.9	84.6	86.0	101.7	108.0	140.2	203.0	93.6
استان ایلام	16	40.5	50.2	65.9	68.9	78.8	81.2	92.9	103.6	122.4	181.0	88.5
استان کهگیلویه و بویراحمد	17	22.9	29.5	42.6	50.4	69.9	70.4	77.2	101.2	109.9	186.2	76.0
استان بوشهر	18	45.4	64.4	68.6	74.4	71.6	81.4	79.8	96.2	106.0	180.9	86.9
استان زنجان	19	30.7	43.3	57.5	58.5	76.0	88.9	96.9	115.7	123.3	237.6	92.8
استان سمنان	20	27.7	41.1	46.4	50.3	54.5	59.3	68.2	76.6	92.4	156.8	67.3
استان یزد	21	23.2	32.4	37.6	43.4	50.1	57.7	66.6	74.0	80.9	139.4	60.5
استان هرمزگان	22	25.9	39.5	51.6	54.5	66.4	82.8	89.7	105.0	119.8	201.4	83.7
استان تهران	23	44.6	62.7	79.3	91.3	99.6	112.1	128.4	154.4	179.4	260.7	121.3
استان اردبیل	24	23.0	39.8	46.6	57.8	72.4	82.5	95.1	115.8	139.0	207.0	87.9
استان قم	25	23.9	36.9	42.4	51.2	53.6	61.2	63.1	72.1	89.3	133.7	62.7
استان قزوین	26	35.6	59.3	61.4	78.4	82.3	91.6	111.0	113.2	144.1	198.2	97.5
استان گلستان	27	18.0	29.3	41.8	46.7	51.3	65.9	74.5	89.3	118.7	182.2	71.8
استان خراسان شمالی	28	20.4	31.0	43.1	44.1	56.5	62.8	71.5	91.1	123.6	151.2	69.5
استان خراسان جنوبی	29	21.4	31.4	34.3	40.6	49.5	60.3	62.8	72.7	84.5	124.2	58.2

کل کشور

۸۰.۸

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

سهم هزینه های مسکن از کل هزینه های خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷-درصد												
متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
33.2	25.9	30.2	30.1	34.0	34.8	31.4	35.6	30.8	40.2	39.3	00	استان مرکزی
31.3	27.3	27.1	26.9	33.1	30.9	31.2	35.2	36.1	33.5	31.4	01	استان گیلان
29.2	24.0	26.4	29.9	30.2	33.0	29.5	29.8	29.5	34.1	25.6	02	استان مازندران
27.5	23.4	23.0	29.4	26.7	22.8	27.3	27.3	29.5	32.7	32.8	03	استان آذربایجان شرقی
24.5	18.3	20.4	20.6	23.8	25.5	25.8	25.1	27.4	30.1	28.7	04	استان آذربایجان غربی
36.3	29.1	30.4	37.5	37.2	35.8	40.9	38.2	39.2	40.0	34.9	05	استان کرمانشاه
26.2	23.1	28.1	27.7	26.3	26.0	27.0	26.3	25.0	26.3	25.9	06	استان خوزستان

استان فارس	07	28.0	29.6	35.0	30.4	33.7	31.4	34.9	38.7	24.7	34.6	32.1
استان کرمان	08	30.5	32.8	31.5	29.5	25.6	23.1	25.2	24.1	24.6	26.3	27.3
استان خراسان رضوی	09	28.4	30.8	31.7	28.5	27.9	31.2	29.9	31.4	29.8	32.4	30.2
استان اصفهان	10	32.5	36.4	31.9	35.1	32.3	31.5	34.0	27.2	29.4	27.6	31.8
استان سیستان و بلوچستان	11	24.9	30.2	28.1	26.0	26.9	29.4	27.2	29.1	25.1	22.3	26.9
استان کردستان	12	30.5	30.7	30.7	30.0	31.3	31.1	28.6	29.6	28.5	24.3	29.5
استان همدان	13	29.1	34.0	30.9	29.9	31.0	34.4	28.1	27.3	32.5	27.8	30.5
استان چهارمحال و بختیاری	14	19.7	20.6	22.8	24.1	26.5	28.3	23.3	22.6	21.4	19.0	22.8
استان لرستان	15	34.0	32.8	31.5	28.4	29.0	28.3	27.5	25.8	25.6	19.0	28.2
استان ایلام	16	30.1	25.1	24.6	21.7	20.6	19.3	19.1	20.0	17.9	14.8	21.3
استان کهگیلویه و بویراحمد	17	30.2	29.5	29.0	26.8	26.6	30.0	29.0	28.5	25.6	21.5	27.7
استان بوشهر	18	25.7	22.6	25.6	27.4	25.0	26.5	26.3	23.4	27.8	27.5	25.8
استان زنجان	19	29.6	29.2	26.5	32.4	26.4	30.6	27.0	21.7	25.1	18.3	26.6
استان سمنان	20	35.5	38.1	35.0	34.2	32.4	34.3	31.9	30.4	27.7	24.4	32.4
استان یزد	21	35.8	38.7	38.8	33.9	30.7	28.4	32.3	29.1	28.4	24.5	32.1
استان هرمزگان	22	31.5	35.6	34.2	37.2	30.8	34.5	34.1	30.6	33.1	27.2	32.9
استان تهران	23	56.0	51.9	47.8	47.4	45.5	45.6	43.2	43.4	41.9	36.3	45.9
استان اردبیل	24	33.6	26.1	23.2	23.3	19.1	20.9	20.5	20.2	18.3	14.0	22.0
استان قم	25	36.5	42.4	35.1	34.3	37.6	30.7	34.6	35.0	31.6	29.5	34.7
استان قزوین	26	20.9	29.3	33.8	30.2	29.3	30.3	27.3	29.5	32.2	29.8	29.3
استان گلستان	27	29.7	30.8	30.9	28.6	32.5	31.5	26.6	27.0	28.3	22.7	28.9
استان خراسان شمالی	28	25.1	29.2	26.7	30.4	29.7	29.6	30.6	25.5	24.5	21.8	27.3
استان خراسان جنوبی	29	26.5	28.7	31.9	29.4	30.3	29.6	29.5	27.2	24.4	23.2	28.1
کل کشور												۳۰.۴

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

همانطور که مشاهده می شود متوسط سهم هزینه های مسکن خانوارهای شهری در استان های مختلف بین ۲۰ تا ۵۵ درصد قرار دارد که همانطور که انتظار می رود استان تهران با بیش از ۴۵ درصد بیشترین مقدار را دارا است. در دهکهای مختلف درآمدی نیز این دامنه به چشم می خورد. دهکهای پایین درآمدی به طور متوسط سهم بیشتری از درآمد سالیانه خود را صرف هزینه های مسکن می کنند. به طور مثال این رقم در دهک اول مناطق شهری استان تهران ۵۶ درصد است. یکی از شاخصهای مهم مسکن شاخص دسترسی است. این شاخص از تقسیم متوسط قیمت یک واحد مسکونی بر درآمد سالیانه خانوار بدست می آید. با توجه به متوسط قیمت یک واحد مسکونی در استانهای کشور این شاخص برای دهکهای مختلف درآمدی محاسبه گردیده است که در جدول زیر ارائه می شود.

جدول ۳- ۲۰۸ بررسی متغیرهای محاسبه‌کننده شاخص دسترسی در سال ۱۳۸۷

متوسط قیمت یک واحد مسکونی (۱۳۸۷) (هزار ریال)	متوسط واحد‌های مسکونی (۱۳۸۷) (متر مربع)	مساحت مسکونی	قیمت فروش یک متر مربع واحد مسکونی (۱۳۸۷) (هزار ریال)	اجاره بهای یک متر مربع واحد مسکونی (۱۳۸۷) (ریال)	
684937	93.1	7357	13627	استان مرکزی	
580924	83.9	6924	14710	استان گیلان	
525381	97.6	5383	13648	استان مازندران	
717992	99.5	7216	15762	استان آذربایجان شرقی	
384451	107.0	3593	10300	استان آذربایجان غربی	
480630	92.5	5196	11752	استان کرمانشاه	
650370	114.0	5705	12268	استان خوزستان	
866216	121.2	7147	16221	استان فارس	
669506	122.8	5452	13129	استان کرمان	
560804	94.0	5966	15019	استان خراسان رضوی	
769023	114.2	6734	12572	استان اصفهان	
323414	85.9	3765	12001	استان سیستان و بلوچستان	
334652	71.4	4687	13767	استان کردستان	
620456	103.1	6018	12094	استان همدان	
769408	133.3	5772	11365	استان چهارمحال و بختیاری	
474080	104.4	4541	11139	استان لرستان	
680285	110.4	6162	16647	استان ایلام	
584945	117.2	4991	11859	استان کهگیلویه و بویراحمد	
642973	105.7	6083	17706	استان بوشهر	
701776	92.0	7628	14525	استان زنجان	
759935	120.3	6317	14115	استان سمنان	
660805	135.3	4884	9311	استان یزد	
826363	98.4	8398	20231	استان هرمزگان	
1361760	83.1	16387	32319	استان تهران	
572325	97.5	5870	11490	استان اردبیل	
948039	98.6	9615	12703	استان قم	
601648	83.4	7214	17810	استان قزوین	
536137	98.9	5421	14058	استان گلستان	

استان خراسان شمالی	13398	4201	93.5	392794
استان خراسان جنوبی	12914	4675	111.7	522198

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

جدول ۳- ۲۰۹ محاسبه شاخص دسترسی در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
10.3	5.0	7.0	7.8	9.9	10.9	11.9	13.7	15.7	20.1	32.6	00	استان مرکزی
6.3	2.9	4.3	5.2	6.0	6.7	7.5	8.3	9.4	12.2	18.2	01	استان گیلان
6.2	2.9	3.9	5.4	5.7	6.8	6.9	8.4	9.6	11.5	19.8	02	استان مازندران
9.0	3.4	5.8	7.4	8.6	10.4	12.3	13.8	16.0	22.0	31.1	03	استان آذربایجان شرقی
4.5	1.9	3.3	3.9	4.4	5.0	5.3	6.0	7.2	8.8	12.6	04	استان آذربایجان غربی
6.1	2.6	4.2	5.1	5.8	6.9	8.1	7.9	9.4	11.5	18.0	05	استان کرمانشاه
7.3	3.4	5.4	6.3	6.9	8.0	8.6	8.9	11.3	12.3	17.1	06	استان خوزستان
9.9	5.3	7.0	7.9	8.4	9.6	10.9	12.3	14.5	18.5	27.4	07	استان فارس
8.7	3.4	6.2	7.5	8.0	8.6	11.8	12.1	14.5	18.8	26.5	08	استان کرمان
7.6	3.7	4.6	6.2	6.9	7.9	8.8	10.5	13.5	16.0	23.6	09	استان خراسان رضوی
9.2	4.1	6.3	7.7	8.8	9.6	11.1	12.4	14.0	17.9	26.8	10	استان اصفهان
5.9	2.5	3.6	5.1	4.9	5.9	7.8	8.3	10.3	15.4	26.1	11	استان سیستان و بلوچستان
5.1	2.4	3.5	4.0	4.8	5.6	6.5	6.8	7.9	8.1	12.4	12	استان کردستان
9.1	4.3	6.4	7.7	8.3	10.4	10.8	11.8	13.0	15.6	24.0	13	استان همدان
10.3	5.5	7.6	8.5	10.0	11.1	11.9	13.2	13.7	15.7	20.6	14	استان چهارمحال و بختیاری
5.1	2.3	3.4	4.4	4.7	5.5	5.6	7.5	7.8	9.4	12.4	15	استان لرستان
7.7	3.8	5.6	6.6	7.3	8.4	8.6	9.9	10.3	13.6	16.8	16	استان ایلام
7.7	3.1	5.3	5.8	7.6	8.3	8.4	11.6	13.7	19.8	25.5	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
7.4	3.6	6.1	6.7	8.1	7.9	9.0	8.6	9.4	10.0	14.2	18	استان بوشهر
7.6	3.0	5.7	6.1	7.2	7.9	9.2	12.0	12.2	16.2	22.9	19	استان زنجان
11.3	4.8	8.2	9.9	11.1	12.8	13.9	15.1	16.4	18.5	27.4	20	استان سمنان
10.9	4.7	8.2	8.9	9.9	11.5	13.2	15.2	17.6	20.4	28.5	21	استان یزد
9.9	4.1	6.9	7.9	9.2	10.0	12.4	15.2	16.0	20.9	31.9	22	استان هرمزگان
11.2	5.2	7.6	8.8	10.6	12.1	13.7	14.9	17.2	21.7	30.5	23	استان تهران
6.5	2.8	4.1	4.9	6.0	6.9	7.9	9.9	12.3	14.4	24.9	24	استان اردبیل
15.1	7.1	10.6	13.1	15.0	15.5	17.7	18.5	22.4	25.7	39.7	25	استان قم
6.2	3.0	4.2	5.3	5.4	6.6	7.3	7.7	9.8	10.1	16.9	26	استان قزوین
7.5	2.9	4.5	6.0	7.2	8.1	10.5	11.5	12.8	18.3	29.8	27	استان گلستان
5.7	2.6	3.2	4.3	5.5	6.3	7.0	8.9	9.1	12.7	19.3	28	استان خراسان شمالی
9.0	4.2	6.2	7.2	8.3	8.7	10.5	12.9	15.2	16.6	24.4	29	استان خراسان جنوبی

همانطور که مشخص است بالاترین شاخص دسترسی مربوط به استانهای قم، سمنان، تهران و یزد است. در این استانها متوسط قیمت یک واحد مسکونی بیش از ۱۰ برابر متوسط هزینه های سالیانه خانوار است. به همین دلیل خانوارهای ساکن در این استانها برای دسترسی به یک واحد مسکونی دوره انتظار طولانی تری را پیش رو خواهند داشت. استانهای آذربایجان غربی، لرستان و کردستان دارای کمترین شاخص دسترسی در بین سایر استانهای کشور در سال ۱۳۸۷ بوده اند. در این استانها متوسط قیمت یک واحد مسکونی ۵ برابر متوسط مجموع هزینه های سالیانه خانوار است. به همین دلیل خانوارهای ساکن در این استان دوره انتظار کوتاهتری نسبت به سایر استانها خواهند داشت. باید توجه داشت که در محاسبه شاخص دسترسی، متغیر کیفیت نادیده انگاشته شده است همانطوریکه بررسی های آماری در بند های قبلی نشان داد، کیفیت مسکن در استانهایی مانند کردستان به شدت از سایر استانها کمتر است به همین دلیل در پایین بودن شاخص دسترسی این مسئله باید مد نظر قرار گیرد.

۳-۱۰-۳- محاسبه توان تصرف دهکهای درآمدی در استانهای مختلف در سال ۱۳۸۷

یکی از شاخص هایی که نشان دهنده قدرت مالی خانوار برای استفاده از مسکن است شاخص توان تصرف خانوار است. برای تبدیل هزینه های مسکن خانوهای شهری به توان تصرف از متوسط قیمت اجاره بهای یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۸۷ استفاده شده است. به این ترتیب که از تقسیم هزینه های مسکن خانوار به هزینه اجاره یک متر مربع واحد مسکونی توان تصرف خانوارها در دهک های مختلف محاسبه می گردد.

جدول ۳- ۲۱۰ متوسط توان تصرف خانوار در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری در سال ۱۳۸۷ (متر مربع)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان
استان مرکزی	219	182	162	145	133	111	109	82	84	50	00
استان گیلان	311	207	170	182	151	138	140	126	90	57	01
استان مازندران	270	216	179	171	155	138	114	98	95	42	02
استان آذربایجان شرقی	263	152	151	117	83	84	75	70	56	40	03
استان آذربایجان غربی	306	194	166	168	159	153	131	119	106	71	04
استان کرمانشاه	381	249	249	217	176	173	164	141	119	66	05
استان خوزستان	296	232	195	168	143	138	130	98	94	67	06
استان فارس	289	157	218	184	145	137	110	108	71	45	07
استان کرمان	324	168	137	135	114	92	104	92	74	49	08
استان خراسان رضوی	272	201	159	135	123	99	85	73	60	38	09
استان اصفهان	343	239	180	196	167	148	144	117	104	62	10
استان سیستان و بلوچستان	197	155	129	124	113	77	70	61	44	21	11
استان کردستان	207	165	148	120	112	98	90	79	77	50	12
استان همدان	276	219	151	144	142	122	108	102	93	52	13
استان چهارمحال و بختیاری	196	158	150	131	144	126	103	94	74	54	14
استان لرستان	289	269	208	209	182	184	134	144	123	97	15
استان ایلام	134	110	104	89	78	81	75	81	63	61	16
استان کهگیلویه و بویراحمد	281	198	203	157	148	131	95	87	61	49	17
استان بوشهر	234	139	106	99	102	84	96	83	69	55	18
استان زنجان	249	178	144	150	156	115	109	87	73	52	19
استان سمنان	226	151	137	128	120	104	102	96	92	58	20
استان یزد	306	206	193	193	147	138	132	131	112	74	21
استان هرمزگان	226	163	132	126	118	84	84	73	58	34	22
استان تهران	244	194	173	143	132	117	112	98	84	64	23
استان اردبیل	210	184	170	141	125	100	98	78	75	56	24

استان قم	25	57	103	98	115	132	123	143	166	185	259	143
استان قزوین	26	35	81	97	111	113	130	142	156	217	276	134
استان گلستان	27	32	53	77	79	99	123	117	143	199	245	123
استان خراسان شمالی	28	32	56	72	83	104	116	136	144	188	205	118
استان خراسان جنوبی	29	37	58	71	77	97	115	120	128	133	186	106

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

همانطور که در جدول مشخص است بالاترین توان تصرف در بین استانهای کشور متعلق به کرمانشاه، اصفهان، لرستان و یزد است که پایین بودن قیمت اجاره در این استانها دلیل بالاتر قرار گرفتن آنها در بین سایر استانها است. از طرف دیگر استانهای ایلام، سیستان و بلوچستان، بوشهر و خراسان رضوی دارای پایین ترین توان تصرف در بین سایر استانها هستند. برای محاسبه توان اقتصادی خانوار نیاز به محاسبه میزان پس انداز خانوار در هر سال است. با توجه به اینکه هیچ گونه آماری این میزان پس انداز را ارائه نمیکند. لذا پس انداز خانوار با استفاده از متوسط نرخ پس انداز جامعه برای دهکهای مختلف درآمدی محاسبه می گردد. به این منظور ابتدا معین میکنیم که یک خانوار با درآمد متوسط در هر استان در کدام دهک درآمدی در استان قرار می گیرد. در تمام استانها این خانوار متوسط در دهک ششم درآمدی قرار میگیرد. با فرض اینکه خانوارهای واقع در دهک ششم نرخ پس اندازی حدود ۲۰ درصد و خانوارهای دهک اول قادر به پس انداز نباشند و همچنین متوسط نرخ پس انداز در دهک دهم نیز معادل ۴۵ درصد باشد در آن صورت با استفاده از درونبایی و با استفاده از منحنی درجه دوم نرخ پس انداز سایر دهکهای درآمدی محاسبه می گردد که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۳-۲۱۱ محاسبه نرخ پس انداز در دهکهای مختلف درآمدی

دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک
دهم	نهم	هشتم	هفتم	ششم	پنجم	چهارم	سوم	دوم	اول
45.0%	37.6%	30.9%	24.8%	19.3%	14.5%	10.3%	6.8%	3.9%	0.0%

ماخذ: محاسبات مشاور

با استفاده از نرخ پس انداز محاسبه شده و با توجه به متوسط درآمد سالیانه هر دهک درآمدی، میزان پس انداز سالیانه هر خانوار در دهکهای مختلف محاسبه می گردد که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۳-۲۱۲ محاسبه میزان پس انداز سالیانه در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری
در سال ۱۳۸۷ (میلیون ریال)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان
استان مرکزی	13.3	62.2	37.0	27.2	17.2	12.1	8.4	5.1	3.0	1.3	00
استان گیلان	18.4	90.4	50.7	34.4	24.1	16.7	11.3	7.2	4.2	1.9	01
استان مازندران	17.0	82.8	50.4	30.3	23.0	14.8	11.1	6.4	3.7	1.8	02
استان آذربایجان شرقی	16.0	95.7	46.9	30.0	20.6	13.3	8.5	5.4	3.0	1.3	03
استان آذربایجان غربی	17.0	92.9	44.1	30.7	21.7	14.8	10.6	6.6	3.6	1.7	04
استان کرمانشاه	15.7	83.2	43.5	28.9	20.4	13.4	8.6	6.3	3.5	1.6	05
استان خوزستان	17.7	84.9	45.6	32.0	23.3	15.7	10.9	7.5	3.9	2.1	06
استان فارس	17.5	73.1	46.7	33.9	25.5	17.4	11.5	7.2	4.1	1.8	07
استان کرمان	15.4	87.3	40.4	27.7	20.9	15.0	8.2	5.7	3.1	1.4	08
استان خراسان رضوی	14.7	68.1	45.6	28.1	20.2	13.8	9.2	5.5	2.8	1.4	09
استان اصفهان	16.7	84.5	46.1	30.9	21.6	15.5	10.0	6.4	3.7	1.7	10
استان سیستان و بلوچستان	10.9	57.2	33.5	19.7	16.3	10.7	6.0	4.0	2.1	0.8	11
استان کردستان	13.2	63.3	36.0	25.6	17.1	11.5	7.5	5.1	2.9	1.6	12
استان همدان	13.6	64.9	36.7	24.8	18.5	11.5	8.3	5.4	3.3	1.5	13
استان چهارمحال و بختیاری	14.9	63.4	37.9	28.0	19.1	13.4	9.4	6.0	3.8	1.9	14
استان لرستان	18.7	91.4	52.7	33.4	25.2	16.6	12.3	6.5	4.1	2.0	15
استان ایلام	17.7	81.5	46.0	32.0	23.0	15.7	11.4	7.1	4.5	2.0	16
استان کهگیلویه و بویراحمد	15.2	83.8	41.3	31.3	19.1	13.6	10.1	5.2	2.9	1.2	17
استان بوشهر	17.4	81.4	39.9	29.7	19.8	15.7	10.4	7.7	4.7	2.5	18
استان زنجان	18.6	106.9	46.4	35.8	24.0	17.2	11.0	6.0	3.9	1.7	19
استان سمنان	13.5	70.6	34.7	23.7	16.9	11.4	7.9	5.2	3.2	1.6	20
استان یزد	12.1	62.7	30.4	22.9	16.5	11.1	7.3	4.5	2.6	1.3	21
استان هرمزگان	16.7	90.6	45.0	32.4	22.2	16.0	9.6	5.6	3.5	1.5	22
استان تهران	24.3	117.3	67.5	47.7	31.8	21.6	14.4	9.4	5.4	2.4	23
استان اردبیل	17.6	93.2	52.3	35.8	23.6	15.9	10.5	6.0	3.2	1.6	24
استان قم	12.5	60.2	33.6	22.3	15.6	11.8	7.8	5.3	2.9	1.4	25
استان قزوین	19.5	89.2	54.2	35.0	27.5	17.7	11.9	8.1	4.2	2.3	26
استان گلستان	14.4	82.0	44.6	27.6	18.5	12.7	7.4	4.8	2.8	1.1	27
استان خراسان شمالی	13.9	68.0	46.5	28.1	17.7	12.1	8.2	4.5	2.9	1.2	28
استان خراسان جنوبی	11.6	55.9	31.8	22.5	15.6	11.6	7.2	4.2	2.3	1.2	29

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

از تقسیم میزان پس انداز خانوار بر قیمت یک متر مربع واحد مسکونی توان تملک خانوار بر حسب متر مربع محاسبه می گردد که در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۳- 213 محاسبه توان تملک خانوار از طریق پس انداز در دهکهای مختلف درآمدی در مناطق شهری
در سال ۱۳۸۷ (متر مربع)

متوسط استان	دهک دهم	دهک نهم	دهک هشتم	دهک هفتم	دهک ششم	دهک پنجم	دهک چهارم	دهک سوم	دهک دوم	دهک اول	کد استان	
1.8	8.5	5.0	3.7	2.3	1.6	1.1	0.7	0.4	0.2	0.0	00	استان مرکزی
2.7	13.1	7.3	5.0	3.5	2.4	1.6	1.0	0.6	0.3	0.0	01	استان گیلان
3.2	15.4	9.4	5.6	4.3	2.8	2.1	1.2	0.7	0.3	0.0	02	استان مازندران
2.2	13.3	6.5	4.2	2.9	1.8	1.2	0.7	0.4	0.2	0.0	03	استان آذربایجان شرقی
4.7	25.9	12.3	8.5	6.0	4.1	3.0	1.8	1.0	0.5	0.0	04	استان آذربایجان غربی
3.0	16.0	8.4	5.6	3.9	2.6	1.7	1.2	0.7	0.3	0.0	05	استان کرمانشاه
3.1	14.9	8.0	5.6	4.1	2.7	1.9	1.3	0.7	0.4	0.0	06	استان خوزستان
2.5	10.2	6.5	4.7	3.6	2.4	1.6	1.0	0.6	0.3	0.0	07	استان فارس
2.8	16.0	7.4	5.1	3.8	2.8	1.5	1.0	0.6	0.3	0.0	08	استان کرمان
2.5	11.4	7.6	4.7	3.4	2.3	1.5	0.9	0.5	0.2	0.0	09	استان خراسان رضوی
2.5	12.5	6.8	4.6	3.2	2.3	1.5	0.9	0.6	0.2	0.0	10	استان اصفهان
2.9	15.2	8.9	5.2	4.3	2.8	1.6	1.1	0.6	0.2	0.0	11	استان سیستان و بلوچستان
2.8	13.5	7.7	5.5	3.7	2.4	1.6	1.1	0.6	0.3	0.0	12	استان کردستان
2.3	10.8	6.1	4.1	3.1	1.9	1.4	0.9	0.5	0.3	0.0	13	استان همدان
2.6	11.0	6.6	4.9	3.3	2.3	1.6	1.0	0.7	0.3	0.0	14	استان چهارمحال و بختیاری
4.1	20.1	11.6	7.3	5.6	3.7	2.7	1.4	0.9	0.4	0.0	15	استان لرستان
2.9	13.2	7.5	5.2	3.7	2.5	1.9	1.2	0.7	0.3	0.0	16	استان ایلام
3.0	16.8	8.3	6.3	3.8	2.7	2.0	1.0	0.6	0.2	0.0	17	استان کهگیلویه و بویراحمد
2.9	13.4	6.6	4.9	3.3	2.6	1.7	1.3	0.8	0.4	0.0	18	استان بوشهر
2.4	14.0	6.1	4.7	3.2	2.2	1.4	0.8	0.5	0.2	0.0	19	استان زنجان
2.1	11.2	5.5	3.7	2.7	1.8	1.3	0.8	0.5	0.3	0.0	20	استان سمنان
2.5	12.8	6.2	4.7	3.4	2.3	1.5	0.9	0.5	0.3	0.0	21	استان یزد
2.0	10.8	5.4	3.9	2.6	1.9	1.1	0.7	0.4	0.2	0.0	22	استان هرمزگان
1.5	7.2	4.1	2.9	1.9	1.3	0.9	0.6	0.3	0.1	0.0	23	استان تهران
3.0	15.9	8.9	6.1	4.0	2.7	1.8	1.0	0.5	0.3	0.0	24	استان اردبیل
1.3	6.3	3.5	2.3	1.6	1.2	0.8	0.5	0.3	0.1	0.0	25	استان قم
2.7	12.4	7.5	4.8	3.8	2.5	1.7	1.1	0.6	0.3	0.0	26	استان قزوین
2.6	15.1	8.2	5.1	3.4	2.3	1.4	0.9	0.5	0.2	0.0	27	استان گلستان
3.3	16.2	11.1	6.7	4.2	2.9	2.0	1.1	0.7	0.3	0.0	28	استان خراسان شمالی
2.5	12.0	6.8	4.8	3.3	2.5	1.5	0.9	0.5	0.3	0.0	29	استان خراسان جنوبی

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

همانطور که مشخص است خانوار های ساکن در استانهای قم، تهران، مرکزی و هرمزگان کمترین توان تملک و استانهای آذربایجان غربی، لرستان، خراسان شمالی و مازندران بیشترین توان تملک را دارا هستند.

۳-۱۰-۴- ارائه نقشه فقر مسکن و تطابق آن با نرخ عمومی فقر در استانهای مختلف و برآورد یارانه مورد نیاز در وضع موجود

در این بخش مهمترین ویژگیهای اقتصادی- اجتماعی خانوارهای فقیر و غیرفقیر مورد بررسی قرار میگیرد. بدین منظور ابتدا خط فقر و به تفکیک خانوارهای شهری و روستائی برآورد گردیده است. لازم به ذکر است که داده های این بخش از گزارش از مطالعه ای که در سال ۱۳۸۷ توسط دانشگاه صنعتی شریف تحت عنوان ارزیابی یارانه های مسکن انجام شده اخذ گردیده است در برآورد خط فقر ابتدا بر مبنای مقدار و نوع ماده خوراکی خریداری شده که در طرح هزینه - درآمد خانوار موجود است و ارزش غذایی هر یک از مواد غذایی خریداری شده که توسط انستیتو تحقیقات تغذیه ای و صنایع غذایی کشور منتشر شده است کالری خریداری شده توسط خانوار محاسبه گردیده است. از طرف دیگر میزان کالری مورد نیاز نیز بر مبنای توزیع جنسی و سنی خانوار محاسبه گردیده است. در مرحله بعد، تمامی خانوارها برحسب هزینه سرانه معادل یک بزرگ سال ۳ به صورت صعودی مرتب گردیده و سپس به پنجاه گروه دو درصدی تقسیم گردیده اند. پس از محاسبه میزان کالری مصرفی و مورد نیاز هر گروه، اولین گروهی که مازاد مصرف کالری دارد را به عنوان گروه مینا انتخاب و متوسط هزینه غذائی گروه پس از تعدیل نسبت به مازاد کالری مصرفی، به عنوان خط فقر غذائی در نظر گرفته شده است. با افزودن خط فقر غیر غذائی، که بر مبنای روش اورشانسکی محاسبه گردیده است، خط فقر به شرح جدول زیر برای سالهای ۱۳۸۳ و ۱۳۸۵ محاسبه گردیده است. در این جدول متوسط بعد خانوارها نیز گزارش گردیده است.

جدول ۳- ۲۱۴ خط فقر و متوسط بعد خانوار در سالهای ۱۳۸۳ و ۱۳۸۵

متوسط بعد خانوار		خط فقر		
روستا	شهر	روستا	شهر	
۴.۸۶	۴.۲۹	۱۴۲۵۰۰۰	۲۱۵۸۳۳۳	۱۳۸۳
۴.۶۱	۴.۱	۲۳۳۳۳۳۳	۲۸۸۸۳۳۳	۱۳۸۵
		۰.۲۸	۰.۱۶	متوسط نرخ رشد

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

برآورد خط فقر این امکان را فراهم می سازد که خصوصیات اجتماعی - اقتصادی خانوارهای فقیر و غیر فقیر را جدا از یکدیگر مطالعه کرده و به عوامل تعیین کننده فقر دست یافت. قبل از این بررسی مناسب است که نگاهی به میزان فقر در

جامعه و روند زمانی آن در قالب شاخصهای فقر، که میزان و شدت فقر را اندازه گیری می کنند، داشته باشیم. از اینرو در جدول زیر شاخصهای متداول فقر، که به ترتیب درصد فقرا، میزان فقر و شدت فقر را اندازه گیری می کنند، گزارش شده است.

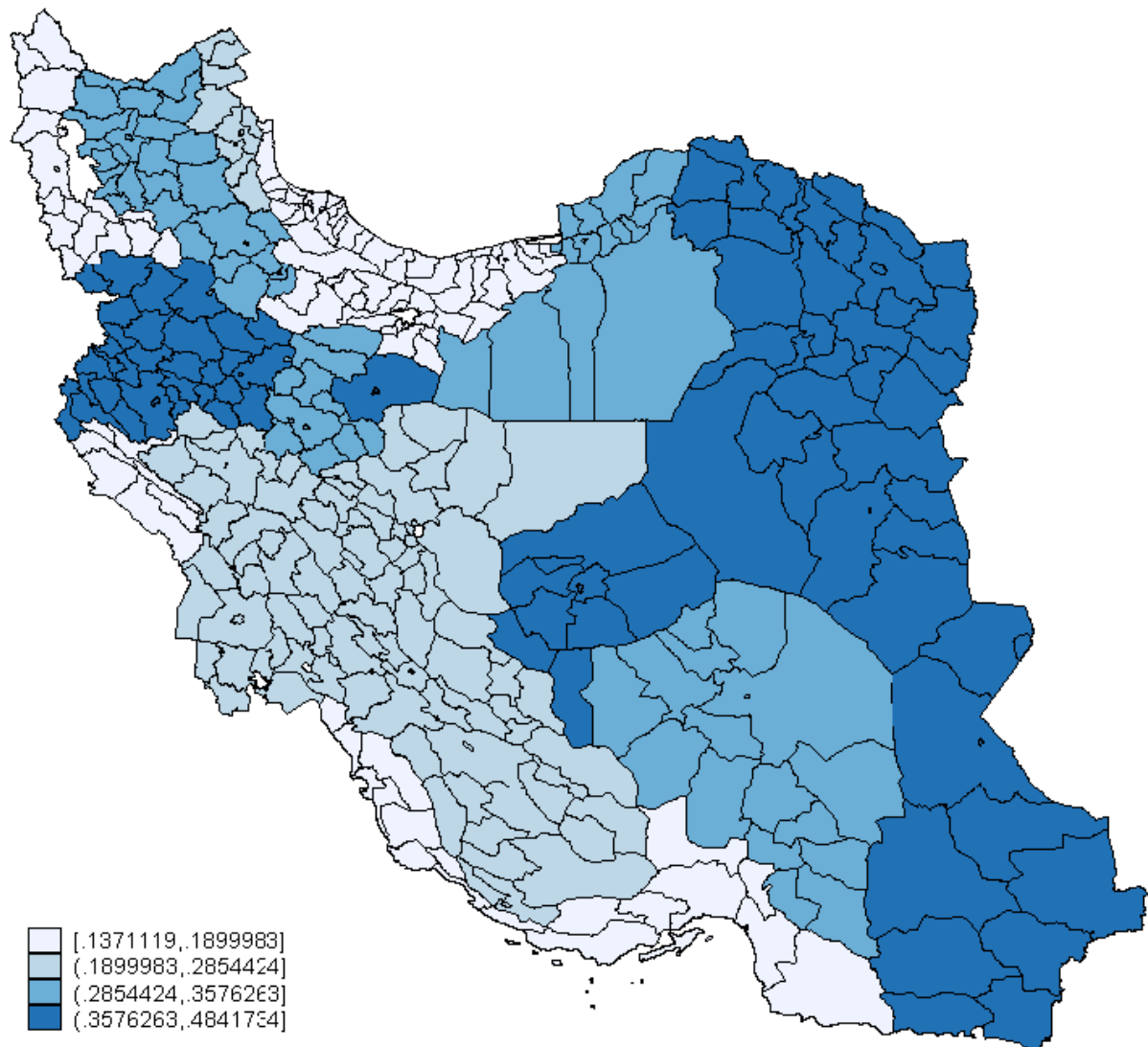
جدول ۳- ۲۱۵ شدت فقر، شکاف فقر و احتمال فقر در سالهای ۱۳۸۳ و ۱۳۸۵

	شدت فقر			شکاف فقر			احتمال فقر		
	تغییر	۱۳۸۵	۱۳۸۳	تغییر	۱۳۸۵	۱۳۸۳	تغییر	۱۳۸۵	۱۳۸۳
شهر	۰.۸	۳.۳	۲.۴	۱.۸	۷.۶	۵.۸	۴.۷	۲۵.۳	۲۰.۶
روستا	۳	۶	۳	۶	۱۲.۵	۶.۵	۱۵.۹	۳۶.۶	۲۰.۷
کل	۱.۴	۴.۱	۲.۶	۳	۹	۶	۷.۹	۲۸.۵	۲۰.۶

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

بررسی شاخصهای فقر حاکی از افزایش تعداد افراد فقیر در سال ۸۵ نسبت به سال ۸۳ در شهر و روستا است، هر چند شدت این افزایش در مناطق روستائی بسیار شدیدتر است. این افزایش نه تنها در تعداد افراد فقیر بلکه در میزان و شدت فقر نیز مشهود است. در زمینه نابرابری نیز ضریب جینی منعکس کننده افزایش نابرابری است به گونه ای که این ضریب در مناطق شهری از ۳۸.۱۳ به ۳۹.۵۶ و در مناطق روستائی از ۳۹.۶۲ به ۴۰.۶۷ افزایش یافته است. نظر به هم جهتی شاخصهای سه گانه فوق، استدلال افزایش فقر و نابرابری برخاسته از معیار اندازه گیری نیست.

یکی از اهداف پرداخت یارانه جلوگیری از پرداخت یارانه به غیرفقرا و به عبارت دیگر هدفمندسازی یارانه ها است. امروزه هدفمند سازی جغرافیائی به عنوان یکی از موثرترین روشهای توزیع یارانه شناخته شده است. لازمه هدفمندسازی جغرافیائی اطلاع از چگونگی توزیع فقرا در سطح کشور است. نمودار زیر نشان می دهد که در چه مناطقی از کشور تمرکز فقرا بیشتر است و بنابراین ساکنین چه مناطقی باید بیشتر تحت پوشش برنامه های حمایتی قرار بگیرند.



ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

با توجه به چگونگی توزیع فقر در مناطق جغرافیائی کشور می توان گفت که بیشتر فقرای شهری کشور در مناطق شرقی، شمال شرق و استانهای قم و همدان متمرکز هستند. توزیع جغرافیایی فقر می تواند به عنوان راهنمایی برای تخصیص منابع برنامه های رفاهی و توسعه ای کشور مورد استفاده قرار گیرد. این روش نسبت به سایر روشها، تاثیر کمتری بر تغییر رفتار اقتصادی خانوارها داشته و با توجه به محدودیتهای بودجه ای که اکثر کشورها با آنها روبه رو هستند هزینه های اجرایی آن نیز کمتر است.

کارائی برنامه های حمایت از اقشار کم درآمد نیاز به شناخت هر چه بیشتر خانوارهای فقیر و تکیه بر مشخصاتی دارد که براحتی و با کمترین هزینه از سوی مجری برنامه قابل رویت و اندازه گیری باشد. در این زمینه به نظر میرسد خصوصیات اجتماعی و جمعیتی از مناسبترین شاخصها باشند. سن سرپرست خانوار از متغیرهاییست که با وضعیت رفاه خانوار در ارتباط بوده و براحتی نیز قابل تشخیص است. از اینرو در جدول توزیع مشترک فقر و سن سرپرست خانوار گزارش شده است.

جدول ۳- ۲۱۶ توزیع فقر و سن سرپرست خانوار

جمع	فقیر	غیر فقیر	
۱۱.۵۱	۵.۲۷	۶.۲۴	زیر سال
۲۴.۹۳	۷.۷۷	۱۷.۱۶	سی تا ۴۰ سال
۲۴.۹۸	۴.۷	۲۰.۲۸	۴۰ تا ۵۰ سال
۱۸.۱۷	۳.۴۳	۱۴.۷۴	۵۰ تا ۶۰ سال
۲۰.۴۲	۷.۹۱	۱۲.۵۱	بالای ۶۰ سال
۱۰۰	۲۹.۰۷	۷۰.۹۳	جمع

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

اطلاعات مندرج در جدول فوق نشان میدهد که خانوارهای فقیر عمدتاً یا دارای سرپرستانی جوان هستند و یا سرپرستانی با بیش از ۶۰ سال سال سن و خانوارهای میانسال نسبتاً از فقر کمتری برخوردار هستند. سن سرپرست قریب به ۴۵ درصد از خانوارهای فقیر کشور کمتر از ۴۰ سال است و بیست و هفت درصد بالای ۶۰ سال عمر دارند. در میان گروههای سنی نیز بیشترین فقرا در گروه زیر سی سال و بالای ۶۰ سال دیده می شود. فقیر بودن خانوارهای مسن بدلیل عدم فعالیت اقتصادی شاید زیاد دور از ذهن نباشد اما تراکم خانوارهای جوان، که از توان عرضه نیروی کار بیشتری برخوردار هستند، در میان فقرا نیاز به بررسی و ریشه یابی بیشتر دارد.

از آنجا که مسکن یکی از اقلام عمده مصرفی خانوارهاست و به طور متوسط قریب به یک سوم از مخارج کل را به خود اختصاص می دهد، مناسب است که وضعیت مالکیت در میان گروههای سنی را مورد توجه قرار دهیم. توجه داریم که ارزش اجاری ملک مسکونی مالکین نیز برآورد گردیده و به عنوان هزینه مسکن در هزینه های کل او محسوب میگردد. با اینحال اگر دو خانوار را در نظر بگیریم که دارای مخارجی یکسان هستند اما یکی مالک و دیگری غیرمالک باشد، خانوار مالک از رفاه بیشتری برخوردار است چرا که نان آور آن خانوار برای رسیدن به این سطح مخارج نیاز به تلاش و کار کمتری داشته است. جدول زیر نشان میدهد که نرخ مالکیت محل مسکونی با سن سرپرست خانوار رابطه مستقیم دارد و از اینروست

که قریب به ۷۷ درصد از خانوارهای جوان در محلی زندگی می کنند که به آنها تعلق ندارد. بنابراین هزینه تهیه مکان مناسب زندگی رقیب مهمی برای دیگر هزینه های خانوارهای جوان از جمله غذا، بهداشت و آموزش است. متأسفانه بدلیل فقدان بازار سرمایه کارآمد این امکان نیز برای آنها وجود ندارد که درصدی از هزینه مسکن حال را به آینده منتقل نمایند و وضع رفاهی کنونی خود را بهبود ببخشند.

جدول ۳-۲۱۷ توزیع سن سرپرست خانوار و نحوه تصرف واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵

جمع	۶۰ سال به بالا	بین ۵۰ تا ۶۰ سال	بین ۴۰ تا ۵۰ سال	بین ۳۰ تا ۴۰ سال	زیر ۳۰ سال	
۶۵.۰۳	۸۷.۳۳	۸۰.۷۴	۷۲.۵۷	۴۷.۳۴	۲۲.۳۷	عرصه و اعیان
۱.۶۱	۱.۶۱	۱.۸	۲.۰۱	۱.۴۸	۰.۷۷	اعیان
۱۷.۰۱	۵.۱۵	۹.۶۲	۱۱.۸۸	۲۶.۷۳	۳۹.۹۵	اجاری
۶.۷۹	۲.۲۷	۴.۶۴	۶.۲۵	۹.۴۵	۱۳.۶۹	رهن
۱.۷۹	۰.۱۲	۱.۰۵	۲.۰۸	۲.۷۶	۳.۲۲	در برابر خدمت
۷.۶۲	۳.۴۶	۲.۰۴	۴.۹۹	۱۲.۱۶	۱۹.۷۴	رایگان
۰.۱۴	۰.۰۶	۰.۱۲	۰.۲۲	۰.۰۷	۰.۲۵	سایر
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	جمع

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

این امر به خوبی در توزیع فقرا در میان گروه های سنی و نحوه مالکیت مشخص است. خانوارهای جوان و کهنسال در فقر مشترک و در مالکیت متفاوت هستند. چرا که در جوانی، هنگامی که توان کسب درآمد دارند، ناچار به پرداخت آن برای تهیه مسکن هستند و در کهنسالی که صاحب مسکن شده اند، دیگر توان کسب درآمد ندارند.

بررسی رابطه بین بعد خانوار و فقر نیز نشان می دهد که ۳۲ درصد از خانوارهای فقیر خانوارهایی دو نفره و یا کمتر هستند. خانوارهای دو نفره و کمتر عمدتاً افراد جوان مجرد، تازه مزدوجین و خانوارهای کهنسال و در سنین بازنشستگی هستند. بررسی رابطه جنسیت و فقر نیز نشان میدهد که هر چند بیشتر خانوارهای فقیر دارای سرپرستانی مرد هستند اما در میان خانوارهای با سرپرست زن، فقر شایع تر است. توزیع وضعیت مالکیت و جنسیت سرپرست خانوار نیز نسبتاً مشابه است، هر چند خانوارهای با سرپرست زن نسبتاً از نرخ مالکیت بیشتر و اجاره نشینی کمتری برخوردار هستند. نکته قابل توجه استفاده بیشتر خانوارهای با سرپرست مرد از خانه های سازمانی است که منعکس کننده اختصاص بیشتر منازل سازمانی به مردان

شاغل است. جدول زیر توزیع فقر و تحصیلات سرپرست خانوار را نشان می‌دهد. رابطه معکوس فقر خانوار و تحصیلات سرپرست خانوار منعکس کننده این حقیقت است که آموزش یکی از راههای بسیار موثر مقابله با فقر است. همانگونه که ملاحظه می‌گردد قریب به ۷۰ درصد از خانوارهای فقیر دارای سرپرستانی بیسواد و یا کم سواد هستند.

جدول ۳- ۲۱۸ فقر و تحصیلات خانوار (۱۳۸۵)

جمع	فقیر	غیر فقیر	
۱۷.۹۸	۱۰.۱۴	۷.۸۴	بی سواد
۲۸.۱۳	۹.۶۲	۱۸.۵۱	تحصیلات ابتدایی
۱۶.۰۳	۴.۸۶	۱۱.۱۶	تحصیلات راهنمایی
۲۱.۴۱	۳.۰۵	۱۸.۳۶	تحصیلات متوسطه
۱۴.۷۴	۰.۷۵	۱۳.۹۸	تحصیلات عالی
۱.۷۲	۰.۶۵	۱.۰۷	سایر
۱۰۰	۲۹.۰۷	۷۰.۹۳	جمع

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

یکی دیگر از مشخصه های اقتصادی خانوار چگونگی اشتغال سرپرست و نان آور خانوار است. در این قسمت این ویژگی را از جنبه های شاغل بودن، بخش اقتصادی محل فعالیت، نوع شغل و موقعیت شغلی مورد بررسی قرار می دهیم. جدول زیر رابطه بین فقر خانوار و فعالیت سرپرست خانوار را نشان میدهد.

جدول ۳- ۲۱۹ فقر و وضعیت فعالیت سرپرست خانوار (۱۳۸۵)

جمع	فقیر	غیر فقیر	
۷۲.۸۶	۱۸.۹۶	۵۳.۹	شاغل
۲.۲۲	۱.۱۲	۱.۱	بیکار
۲۲.۱۱	۷.۶۲	۱۴.۴۸	بازنشسته
۰.۲۷	۰.۱	۰.۱۷	محصل
۱.۲۸	۰.۷	۰.۵۸	خانه دار

۱.۲۶	۰.۵۷	۰.۶۹	سایر
۱۰۰	۲۹.۰۷	۷۰.۹۳	جمع

ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

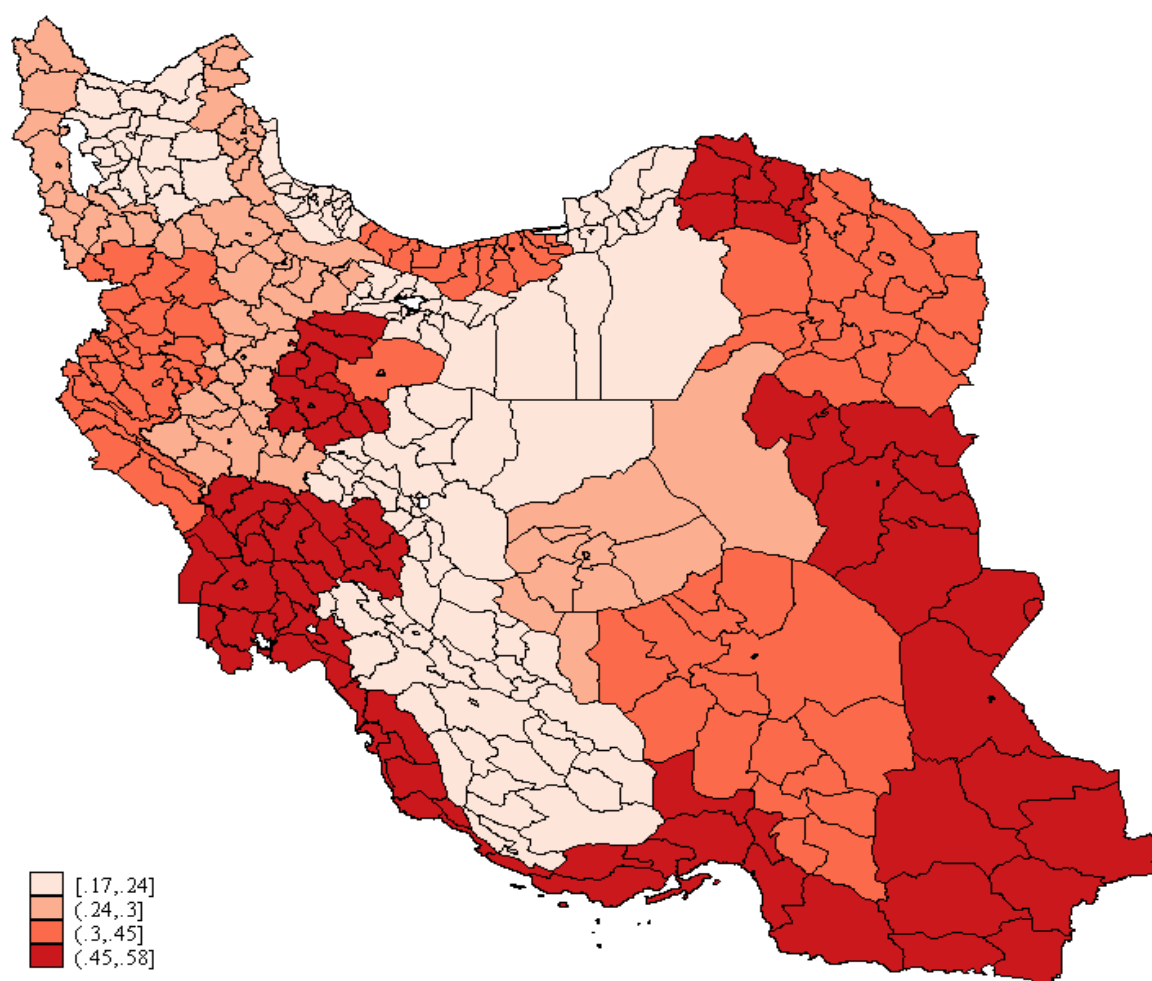
هر چند بیشتر خانوارهای فقیر دارای سرپرستانی شاغل هستند اما نرخ فقر در میان خانوارهایی با سرپرست بیکار و یا بازنشسته بسیار بالاتر است. از اینرو فعال بودن سرپرست خانوار عاملی مهم در افزایش رفاه اقتصادی است. از نظر نوع فعالیت جدول زیر نشان می دهد که فعالین بخش ساختمان و خرده فروشی و خدمات بازرگانی بیشترین تراکم را در میان جامعه فقیر کشور دارند.

جدول ۳- ۲۲۰ فقر و محل فعالیت سرپرست خانوار (۱۳۸۵)

جمع	فقیر	غیر فقیر	
۲۴.۶۴	۹.۰۶	۱۵.۵۸	بیان نشده
۴.۲۸	۱.۶۳	۲.۶۵	کشاورزی و شکار
۰.۱۶	۰.۰۴	۰.۱۲	ماهیگیری
۰.۵۳	۰.۰۴	۰.۴۹	معدن
۱۴.۳۵	۳.۷	۱۰.۶۵	صنعت
۰.۹۵	۰.۱۱	۰.۸۴	برق و آب و گاز
۱۱.۱۶	۵.۳۷	۵.۷۹	ساختمان
۱۴.۱۲	۳.۷۳	۱۰.۳۹	خرده فروشی و عمده فروشی
۰.۸۵	۰.۳۴	۰.۵۱	هتل و رستوران
۱۰.۸۵	۲.۸۵	۷.۹۹	حمل و نقل انبارداری
۱.۱۸	۰.۰۳	۱.۱۴	واسطه گری مالی
۲.۴۹	۰.۵۱	۱.۹۸	مستغلات
۶.۹۱	۰.۴۶	۶.۴۵	خدمات عمومی
۴.۱۸	۰.۳۷	۳.۸	آموزش
۱.۴۵	۰.۱۴	۱.۳۱	بهداشت
۱.۹۱	۰.۶۷	۱.۲۳	سایر
۱۰۰	۲۹.۰۷	۷۰.۹۳	جمع

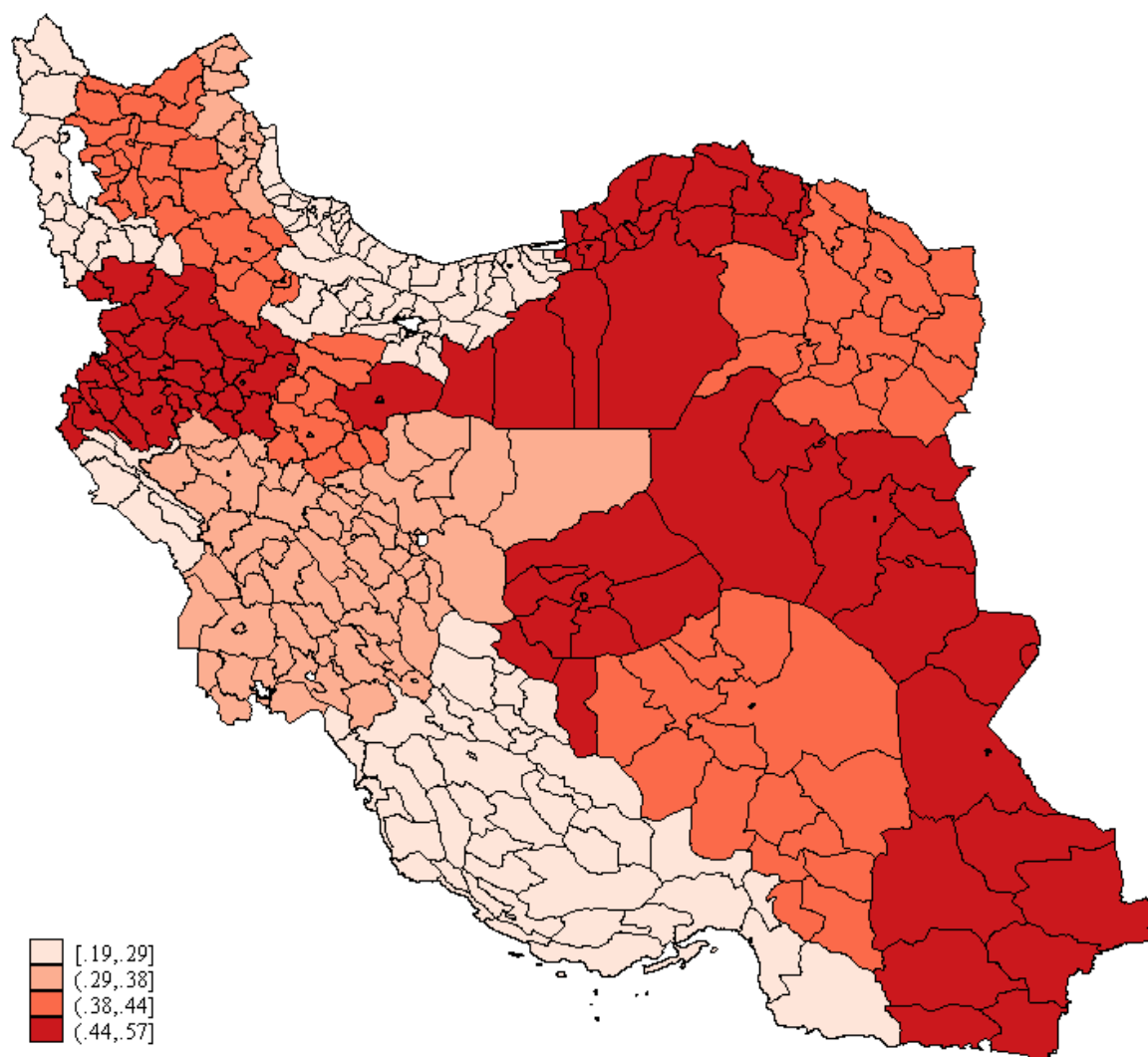
ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

نقشه ۳-۳- درصد خانوارهای دارای فقر مسکن



ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

جدول ۳-۴- درصد توزیع شاخص فقر



ماخذ: مرکز آمار ایران، محاسبات مشاور

۱۱-۳- جمع‌بندی

- استان تهران پردرآمدترین و استان سیستان و بلوچستان کم درآمدترین خانوارهای شهری را در خود جای داده اند.
- کاهش نرخ مالکیت روندی بوده که در همه استانها حاکم بوده است.
- بازار اجاره در استانهای حاشیه‌ای کشور و البته تا حد زیادی فعالیت پذیری در سالیان گذشته روندی فزاینده بوده است.
- نرخ مالکیت عموماً در دهک اول و آخر درآمدی کمتر از سایر گروه‌ها است به عبارت دیگر، میزان اجاره نشینی عمدتاً مربوط به گروه‌های پایین و بالای درآمدی است.
- کمترین نرخ رشد مالکیت مربوط به استان‌های سیستان و بلوچستان، قزوین و تهران بوده است.
- در بین استانهای کشور استانهای اردبیل و بوشهر کمترین سهم را در واحدهای مسکونی اجاری دارا بوده است.
- استان تهران بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و استان مازندران بیشترین سهم از واحدهای مسکونی بتون آرمه را در بین استانهای کشور دارا هستند.
- سهم خانوارهای دهکهای بالای درآمدی از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی بیشتر از دهکهای پایین درآمدی است.
- در بین استانهای کشور در دهکهای پایین درآمدی استان مازندران و در دهکهای بالای درآمدی استانهای بوشهر و هرمزگان بیشترین سهم را در دارابودن واحدهای مسکونی از نوع بتون آرمه دارا هستند که به دلیل شرایط آب و هوایی کاملاً منطقی است.
- در سال ۱۳۸۷ علی‌رغم کاهش سهم واحدهای مسکونی دارای مصالح کم دوام و بی دوام در مناطق شهری کشور همچنان سهم این واحدها از سهم واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و بتون آرمه بیشتر است.
- در سال ۱۳۸۷ واحدهای مسکونی مناطق روستایی استان لرستان بیشترین سهم از واحدهای مسکونی دارای اسکلت فلزی و واحدهای مسکونی مناطق روستایی استان اردبیل بیشترین سهم از واحدهای مسکونی بتون آرمه را دارا بوده اند.
- استانها و مناطق پردرآمد (مانند تهران و اصفهان) دارای بیشترین سهم از مصالح بادوام بوده اند.
- در سال ۱۳۸۷، سهم هزینه‌های مسکن (به جز هزینه تسهیلات واحد مسکونی) افزایش یافته و به رقم متوسط ۳۰.۴ درصد رسیده است. این شاخص از پراکندگی زیادی در بین مناطق مختلف برخوردار است و از ۲۱ درصد در استان ایلام تا حدود ۴۶ درصد در استان تهران در نوسان بوده است.

- فشار هزینه ای مسکن بیشتر مربوط به استانهای با درآمد بالا و همچنین متراکم از نظر جمعیتی و اقتصادی می باشد.
- در سال ۱۳۸۵ کمترین و بیشترین اتاق به ترتیب مربوط به استانهای قم با ۲.۹۹ اتاق و استان کهگیلویه و بویر احمد با ۴.۳۸ اتاق بوده است.
- داده های هر استان نشانگر آن است که با افزایش درآمد خانوار متوسط زیر بنای در اختیار افزایش می یابد.
- در بین شهرهای کشور شهرهای بزرگ یعنی تهران، اصفهان، مشهد، تبریز و شیراز دارای بیشترین قیمت زمین و مسکن در بین شهرهای کشور هستند.