مجله‌ی بررسی‌های آمار رسمی ایران
سال ۲۹، شماره‌ی ۲، پاییز و زمستان ۱۳۹۷، صص ۱۵۱ – ۱۶۳

بررسی شاخص‌های بخش مسکن و ساختمان در سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵

مهدی فرحزادی

مرکز آمار ایران

چکیده: بخش ساختمان و مسکن از مهم‌ترین بخش‌های اقتصاد ایران است که سهم عمده‌ای در تولید ناخالص، سرمایه‌گذاری و اشتغال دارد و با داشتن ارتباط قوی با بخش‌های مختلف اقتصادی، محرک رشد سایر بخش‌های اقتصادی کشور است.
بررسی آمارهای بخش ساختمان در زمینه اشتغال، ارزش‌افزوده و سهم از تولید ناخالص داخلی حاکی از آن است که اشتغال در بخش ساختمان از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۲ تقریباً افزایشی و پس از آن تا سال ۱۳۹۵ کاهشی است، رشد ارزش‌افزوده این بخش نیز بجز سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۸ و سال ۱۳۹۰ در بقیه سال‌ها منفی است.
نتایج سرشماری‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ نشان می‌دهد همسو با رشد جمعیت و خانوار، واحدهای مسکونی کشور نیز افزایش یافته است.
بررسی شاخص‌های خانوار در حوزه مسکن نشان‌دهنده تغییر سبک زندگی خانوارها و بهبود شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی است.
شاخص‌های قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن نیز نشان‌دهنده بهبود این شاخص‌ها از سال ۱۳۹۳ به بعد است، شاخص زمان انتظار برای خانه‌دار شدن خانوارهای شهری کشور برای یک واحد مسکونی با مساحت ۸۰ مترمربع با فرض عدم تغییر قیمت مسکن و کسر تمام هزینه‌های خانوار از درآمد آن نشان می‌دهد خانوار در صورت پس‌انداز درآمد خود در سال ۱۳۹۳ پس از ۱۷۶ سال و در سال ۱۳۹۵ پس از ۳۷ سال می‌تواند صاحب‌خانه شود؛ بنابراین خانوارهای شهری کشور در سال ۱۳۹۵ برای صاحب‌خانه شدن باید ۳۷ سال منتظر بمانند.

دریافت: ۱۳۹۷/۱۲/۴، پذیرش: ۱۳۹۸/۹/۱.

واژگان کلیدی: واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، ارزش‌افزوده، تولید ناخالص داخلی، قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دارشدن.

۱- مقدمه

رونق بخش مسکن و ساختمان با توجه به ارتباط این بخش با بیش از صد صنعت، باعث رونق در کل اقتصاد کشور می‌شود. برای برنامه‌ریزی در بخش ساختمان و افزایش ارزش‌افزوده این بخش نیاز به شناخت وضعیت این بخش در گذشته و حال است.

هدف از این مقاله بررسی آمارهای تولید شده در مرکز آمار ایران در بخش مسکن و ساختمان است تا بتوان وضعیت بهبود یا پس‌رفت این شاخص‌ها را در طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ بسته به موضوع بررسی نمود. با داشتن این اطلاعات برنامه‌ریزان اقتصادی کشور شناخت بهتری از وضعیت این بخش خواهند داشت که کمک خواهد کرد برنامه‌ای دقیق‌تر و متناسب‌تر با نیازهای موجود کشور ارایه دهند.

در این مقاله سعی می‌شود شاخص‌های بخش مسکن و ساختمان برای سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ مورد تحلیل قرار گیرد. این شاخص‌ها شامل اشتغال، ارزش‌افزوده و سهم از تولید ناخالص داخلی بخش ساختمان، تعداد جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحد مسکونی معمولی، نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، سهم هزینه‌ی مسکن در سبد هزینه‌ی خانوار، قدرت خرید مسکن و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن است. برخی از تعاریف و مفاهیم این شاخص‌ها به شرح زیر است:

تراکم خانوار در واحد مسکونی، نسبت تعداد خانوارها به تعداد واحدهای مسکونی است (مرکز آمار ایران)، ارزش‌افزوده، ارزش اضافی ایجاد شده در جریان تولید است (مرکز آمار ایران)، تولید ناخالص داخلی (GDP)، ارزش اضافی کالاها و خدمات تولیدشده حاصل از فعالیت‌های اقتصادی واحدهای مقیم در یک کشور در یک دوره زمانی معین که برای مصارف نهایی در داخل یا خارج از کشور در دسترس قرار می‌گیرند (مرکز آمار ایران)، قدرت خرید مسکن، میزان زیربنا برحسب مترمربع که یک خانوار می‌تواند در طول سال خریداری کند و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن، مدت زمان برحسب سال است که یک خانوار می‌تواند یک واحد مسکونی ۸۰ مترمربعی خریداری کند.

در این مقاله در بخش ۲، اشتغال، ارزش‌افزوده و سهم از تولید ناخالص داخلی بخش ساختمان، در بخش ۳، جمعیت، خانوار و مسکن، در بخش ۴، شاخص‌های خانوار در حوزه مسکن و در بخش ۵، قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن مورد بحث قرار خواهد گرفت.

۲- اشتغال، ارزش‌افزوده و سهم از تولید ناخالص داخلی بخش ساختمان

بخش ساختمان با توجه به ماهیت خود سهم بسزایی در اشتغال‌زایی ایفا می‌کند و می‌تواند دلیل روشنی برای سرمایه‌گذاری در این بخش باشد. با توجه به آمارهای اعلامی مرکز آمار ایران در جدول شماره ۱ مشاهده می‌شود که تعداد شاغلان بخش ساختمان از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۲ روندی تقریباً افزایشی داشته است که نشان‌دهنده‌ی اهمیت این بخش در اشتغال‌زایی است. این روند در سال ۱۳۸۵، با تعداد ۲۳۶۷ هزار نفر آغاز شده و طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ هم‌زمان با افزایش قیمت فروش مسکن و افزایش صدور پروانه‌های ساختمانی و ساخت‌وساز، به اوج خود رسیده است. پس از آن مجدداً با رکود در بخش مسکن روندی کاهشی به خود گرفته است. سهم بخش ساختمان از اشتغال کل نیز به‌تبع تعداد شاغلان، همین روند را طی این سال‌ها داشته است. بیش‌ترین سهم از اشتغال کل مربوط به سال ۱۳۹۲ با ۱۵/۵ درصد و ۳۳۰۱ هزار نفر شاغل است.

جدول ۱- اشتغال، ارزش‌افزوده و سهم از تولید ناخالص داخلی بخش ساختمان کشور از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۵

شرح	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
اشتغال بخش (هزار نفر)	۲۳۶۷	۲۶۰۱	۲۷۹۱	۲۷۴۴	۲۸۲۰	۳۱۴۶
سهم از اشتغال کل	۱۱/۴	۱۲/۳	۱۳/۶	۱۳/۱	۱۳/۷	۱۵/۳
ارزش‌افزوده‌ی جاری (هزار میلیارد ریال)	۱۱۸	۱۷۰	۲۳۹	۲۸۶	۲۸۸	۳۳۹
ارزش‌افزوده‌ی ثابت هزار میلیارد ریال)	۲۶	۲۹	۳۱	۳۴	۳۲	۳۴
رشد ارزش‌افزوده بخش ساختمان	۹/۷	۱۰/۹	۷/۲	۱۰/۸	-۵/۳	۴/۵
سهم از تولید ناخالص داخلی	۵/۰	۵/۵	۶/۵	۷/۳	۵/۹	۵/۴

منبع: مرکز آمار ایران

ادامه جدول ۱- اشتغال، ارزش‌افزوده و سهم از تولید ناخالص داخلی بخش ساختمان کشور از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۵

شرح	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵
اشتغال بخش (هزار نفر)	۳۱۷۴	۳۳۰۱	۳۲۰۲	۳۰۴۷	۲۹۶۹
سهم از اشتغال کل	۴/۱۵	۵/۱۵	۴/۱۵	۹/۱۳	۱/۱۳
ارزش‌افزوده‌ی جاری (هزار میلیارد ریال)	۳۹۴	۵۰۱	۴۸۸	۴۲۲	۳۹۱
ارزش‌افزوده‌ی ثابت (هزار میلیارد ریال)	۲۹	۲۸	۲۳	۲۰	۱۸
رشد ارزش‌افزوده بخش ساختمان	-۱۳/۸	-۵/۳	-۱۶/۱	-۱۳/۱	-۱۲/۶
سهم از تولید ناخالص داخلی	۵/۳	۵/۰	۴/۳	۳/۶	۲/۹

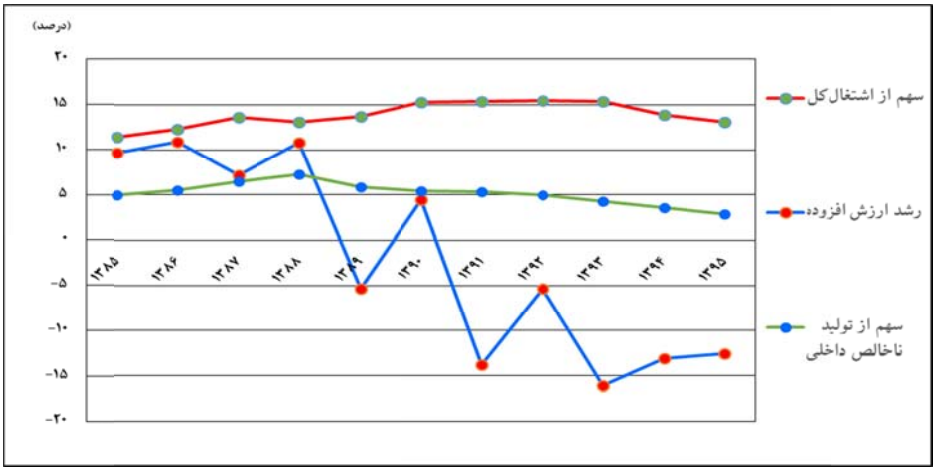
منبع: مرکز آمار ایران

روند رشد ارزش‌افزوده‌ی بخش ساختمان پس از تجربه ۴ رشد مثبت تا سال ۱۳۸۸، از سال ۱۳۸۹ به بعد بجز سال ۱۳۹۰ رشد منفی داشته است. بخش ساختمان بعد از سال ۱۳۹۰، نتوانست به رشد مثبت دست پیدا کند و روند منفی خود را تا سال ۱۳۹۵ حفظ کرده است. آمار رشد ارزش‌افزوده‌ی بخش ساختمان تا سال ۱۳۹۵ حاکی از رکود در بخش ساختمان است.

طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، بخش ساختمان پس از طی ۴ سال متوالی رشد در سهم از تولید ناخالص داخلی، در سال ۱۳۸۹ سهم کاهشی پیدا کرد که تا سال ۱۳۹۵ هم ادامه یافته‌است. ارزش‌افزوده بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی در سال ۱۳۸۵ برابر ۵/۰ درصد بوده است. پس از آن روند افزایشی به خود گرفته و تا سال ۱۳۸۸ نیز این روند ادامه یافته است، اما از سال ۱۳۸۹ این روند کاهشی شده و با رکودی‌که بر بخش مسکن حاکم شده است، رشد ارزش‌افزوده‌ی بخش ساختمان حتی با وجود رشد ۸/۱ درصدی اقتصاد کشور در سال ۱۳۹۵، باز هم منفی (۱۲/۶- درصد) شده است.

۳- جمعیت، خانوار و مسکن

با نگاهی به نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵، تحولات بخش مسکن همسو با تحولات خانوار و جمعیت مشاهده می‌شود. رشد تعداد



شکل ۱- سهم اشتغال، رشد ارزش‌افزوده و سهم از تولید ناخالص داخلی بخش ساختمان از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۵

واحدهای مسکونی با فرهنگ و رفتار خانوارها و پدیده‌هایی چون نرخ رشد جمعیت، ازدواج، طلاق و تغییر سبک زندگی مردم در ارتباط است.

تحولات شیوه‌ی زندگی موجب شده تا واحد مسکونی معمولی نیز همسو با افزایش تعداد خانوار، افزایش یابد. جدول ۲ تعداد جمعیت، خانوار و واحد مسکونی معمولی در سرشماری‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ را نشان می‌دهد که با توجه به آن مشاهده می‌شود که در سال ۱۳۹۵ به ازای ۲۴۱۹۶۰۳۵ خانوار در کشور ۲۲۸۳۰۰۰۳ واحد مسکونی وجود دارد که نشان دهنده‌ی افزایش سطح رفاه در خانوارهای کشور و تغییر سبک زندگی مردم است.

جدول ۳ رشد جمعیت، خانوار و واحد مسکونی معمولی در سرشماری‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ را نشان می‌دهد که با توجه به آن مشاهده می‌شود که روند رشد واحد مسکونی معمولی کشور همسو با رشد خانوار از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ همواره مثبت بوده است، به‌طوری‌که بیش‌ترین رشد را در سال ۱۳۸۵ با ۴۷/۳ درصد داشته است.

بیش‌ترین رشد واحد مسکونی معمولی شهری طی این سال‌های مربوط به سال ۱۳۸۵ با ۶۵/۴ درصد و بیش‌ترین رشد واحد مسکونی معمولی روستایی طی این سال‌های مربوط به سال ۱۳۹۰ با ۱۶/۸ درصد بوده است.

جدول ۲- تعداد جمعیت، خانوار و واحد مسکونی معمولی در سرشماری‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵

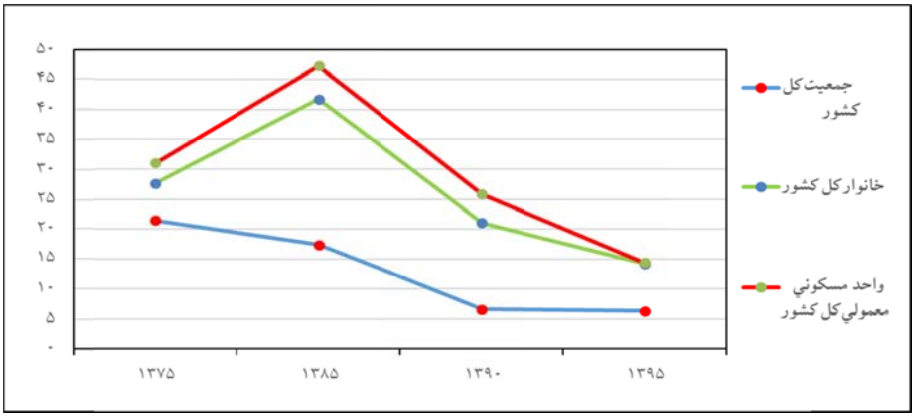
شرح		۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
جمعیت	کل	۴۹۴۴۵۰۱۰	۶۰۰۵۵۴۸۸	۷۰۴۹۵۷۸۲	۷۵۱۴۹۶۶۹	۷۹۹۲۶۲۷۰
	شهری	۲۶۸۴۴۵۶۱	۳۶۸۱۷۷۸۹	۴۸۲۵۹۹۶۴	۵۳۶۴۶۶۶۱	۵۹۱۴۶۸۴۷
	روستایی	۲۲۳۴۹۳۵۱	۲۳۰۲۶۲۹۳	۲۲۱۳۱۱۰۱	۲۱۴۴۶۷۸۳	۲۰۷۳۰۶۲۵
	غیر ساکن	۲۵۱۰۹۸	۲۱۱۴۰۶	۱۰۴۷۱۷	۵۶۲۲۵	۴۸۷۹۸
خانوار	کل	۹۶۷۲۴۷۷	۱۲۳۸۷۹۴۳	۱۷۵۰۱۷۷۱	۲۱۱۸۵۶۴۷	۲۴۱۹۶۰۳۵
	شهری	۵۵۲۷۴۷۵	۷۹۴۳۱۸۹	۱۲۴۰۵۵۸۴	۱۵۴۲۷۸۴۸	۱۸۱۲۵۴۸۸
	روستایی	۴۰۹۹۴۷۰	۴۴۰۵۸۱۴	۵۰۷۴۸۶۶	۵۷۴۴۶۱۴	۶۰۵۴۹۳۹
	غیر ساکن	۴۵۵۳۲	۳۸۹۴۰	۲۱۳۲۱	۱۳۱۸۵	۱۵۶۰۸
واحد مسکونی معمولی	کل	۸۲۱۷۳۷۹	۱۰۷۷۰۱۱۲	۱۵۸۵۹۹۲۶	۱۹۹۵۴۷۰۸	۲۲۸۳۰۰۰۳
	شهری	۴۶۶۹۷۲۶	۶۹۱۳۷۳۰	۱۱۴۳۱۸۸۰	۱۴۷۸۲۱۱۴	۱۷۴۵۲۰۶۶
	روستایی	۳۵۴۷۶۵۳	۳۸۵۶۳۸۲	۴۴۲۸۰۴۶	۵۱۷۲۵۹۴	۵۳۷۷۹۳۷

منبع: مرکز آمار ایران

جدول ۳- رشد جمعیت، خانوار و واحد مسکونی معمولی در سرشماری‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵

شرح		۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
رشد جمعیت نسبت به دوره‌ی قبل	کل	۱۲/۵	۱۷/۴	۶/۶	۶/۴
	شهری	۳۷/۲	۳۱/۱	۱۱/۲	۱۰/۳
	روستایی	۳/۰	-۳/۹	-۳/۱	-۳/۳
رشد خانوار نسبت به دوره‌ی قبل	کل	۲۸/۱	۴۱/۳	۲۱/۰	۱۴/۲
	شهری	۴۳/۷	۵۶/۲	۲۴/۴	۱۷/۵
	روستایی	۷/۵	۱۵/۲	۱۳/۲	۵/۴
رشد واحد مسکونی معمولی نسبت به دوره‌ی قبل	کل	۳۱/۱	۴۷/۳	۲۵/۸	۱۴/۴
	شهری	۴۸/۱	۶۵/۴	۲۹/۳	۱۸/۱
	روستایی	۸/۷	۱۴/۸	۱۶/۸	۴/۰

منبع: مرکز آمار ایران



شکل ۲- رشد جمعیت، خانوار و واحد مسکونی معمولی کل کشور در سرشماری‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵

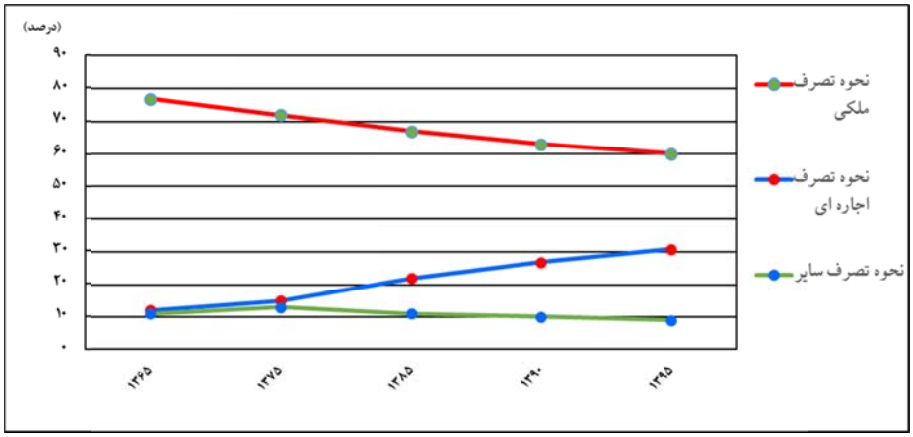
۴- شاخص‌های خانوار در حوزه مسکن

شاخص نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی برحسب مالکیت یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در بخش مسکن است. با نگاهی به جدول شماره ۴ و وضعیت نحوه‌ی تصرف خانوارهای معمولی ساکن و گروهی در سرشماری‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ مشاهده می‌شود که درصد خانوارهای دارای مسکن ملکی در طی این سال‌ها رو به کاهش بوده و به موازات آن به خانوارهای دارای مسکن اجاره‌ای افزوده شده است. افزایش قیمت مسکن در سال‌های اخیر یکی از دلایل افزایش تعداد خانواهای اجاره‌نشین و کاهش قدرت خرید مسکن خانوارها شده است (نمودار ۳).

جدول ۴- درصد خانوارهای معمولی ساکن و گروهی برحسب نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی در سرشماری‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵

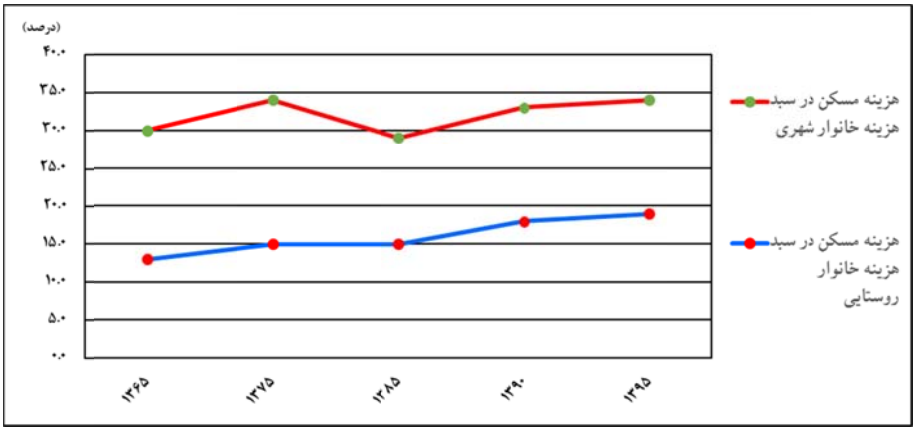
شرح		۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
	کل	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰
درصد خانوار برحسب نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی	ملکی	۷۷/۱	۷۲/۷	۶۷/۹	۶۲/۷	۶۰/۵
	اجاره‌ای	۱۲/۰	۱۵/۴	۲۲/۹	۲۶/۶	۳۰/۷
	سایر	۱۰/۲	۱۰/۹	۸/۰	۱۰/۰	۸/۶
	اظهار نشده	۰/۷	۰/۱	۱/۱	۰/۷	۰/۲

منبع: مرکز آمار ایران



شکل ۳- درصد خانوار بر حسب نحوه تصرف واحد مسکونی در سرشماری‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵

بررسی نسبت هزینه‌ی مسکن به کل هزینه‌ی خانوار، نقش موثری در بررسی وضعیت و جایگاه مسکن در کل هزینه‌های خانوار دارد. نتایج طرح هزینه و درآمد خانوار مرکز آمار ایران (نمودار شماره ۴) نشان می‌دهد که سهم هزینه‌ی مسکن در سبد هزینه‌های خانوار از سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ افزایشی همراه با نوسان اندک بوده است. هزینه‌ی مسکن خانوارهای شهری از ۳۰ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۳۴ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. این عدد برای خانوارهای روستایی از ۱۳ به ۱۹ درصد رسیده است. این هزینه شامل اجاره‌ی مسکن برای خانوارهای اجاره‌نشین و تخمین ارزش اجاری خانوارهای مالک است.



شکل ۴- هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار شهری و روستایی در سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵

با توجه به جدول شماره ۵ و اعداد و ارقام تراکم خانوار در واحد مسکونی مشاهده می‌شود که تراکم خانوارها در واحد مسکونی از سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ رو به کاهش است. با وجود این‌که جمعیت و خانوار طی این سال‌ها رو به افزایش است ولی شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی رو به کاهش است که نشان دهنده‌ی بهبود این شاخص است.
در گذشته گاهی دو یا چند خانوار در یک واحد مسکونی سکونت داشتند این شاخص بزرگ‌تر بوده و در سال‌های اخیر رو به کاهش است. این موضوع نشان‌دهنده‌ی تغییرات فرهنگی از یک سو و افزایش سطح رفاه مردم و مستقل شدن زوج‌های جوان در واحد مسکونی مجزا از سوی دیگر است. این شاخص در خانواهای روستایی بزرگ‌تر از خانوارهای شهری است که دلیل آن فرهنگ و بافت روستا و زندگی پسران بعد از ازدواج با والدین برای کمک در کارهای کشاورزی است.

جدول ۵- تراکم خانوار در واحد مسکونی دارای سکنه در سرشماری‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵

شرح		۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تراکم خانوار در واحد مسکونی	کل	۱/۱۷	۱/۱۵	۱/۱۰	۱/۰۶	۱/۰۶
	شهری	۱/۱۸	۱/۱۵	۱/۰۹	۱/۰۴	۱/۰۴
	روستایی	۱/۱۶	۱/۱۴	۱/۱۵	۱/۱۱	۱/۱۳

منبع: مرکز آمار ایران

۵- قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن

با توجه به جدول شماره ۶، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی در شهرهای کشور در سال ۱۳۹۰ براساس طرح گردآوری اطلاعات قیمت و اجاره مسکن مرکز آمار ایران، برابر ۷۷۵٤ هزار ریال بوده است و بر اساس نتایج طرح هزینه و درآمد خانوار یک خانوار شهری با کل درآمد خود به طور متوسط قدرت خرید ۱۶/۸ مترمربع زیربنا را داشت. فرض مهم آن است که خانوار تمام درآمد خود را پس‌انداز و صرف خرید مسکن نماید. این شاخص در سال ۱۳۹۵ به ۲۱/۲ مترمربع می‌رسد که افزایش آن علی‌رغم این‌که متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی به ۱۴۹۷۴ هزار ریال رسیده است،

ناشی از افزایش درآمد خانوارهای شهری و پیشی‌گرفتن نرخ تورم عمومی از تورم مسکن است.

انجام محاسبات مشابه با فرض کسر هزینه‌های خوراکی خانوار از درآمد، تنها خرید ۱۲/۶ مترمربع در سال ۱۳۹۰ و ۱۶/۷ مترمربع در سال ۱۳۹۵ را میسر می‌سازد. حال اگر کل هزینه‌های خانوار از درآمد کسر شود، در سال ۱۳۹۰ قدرت خرید به منفی ۰/۳ مترمربع (درآمد کمتر از هزینه‌ها و استفاده از پس‌انداز) و در سال ۱۳۹۵ به عدد ۲/۲ مترمربع می‌رسد.

شاخص زمان انتظار برای خانه‌دار شدن خانوارهای شهری کشور برای یک واحد مسکونی با مساحت ۸۰ متر مربع با فرض عدم تغییر قیمت مسکن در سال‌های بعد و ذخیره کل درآمد سالانه خانوار، در سال ۱۳۹۰ برابر ۴/۸ سال از زمان پس‌انداز کل درآمد بوده است که این شاخص در سال ۱۳۹۵ به ۳/۸ سال کاهش یافته است. حال اگر هزینه‌های خوراکی خانوار از درآمد کسر شود، مدت زمان انتظار در سال ۱۳۹۰ برابر ۶/۴ از زمان پس‌انداز و در سال ۱۳۹۵ برابر ۴/۸ سال از زمان پس‌انداز محاسبه می‌شود. درحالی‌که با کسر کل هزینه‌های خانوار، مدت زمان انتظار در سال ۱۳۹۰ برابر منفی ۲۵۶/۸ (درآمد کمتر از هزینه‌ها و استفاده از پس‌انداز) و در سال ۱۳۹۵ برابر ۳۷/۰ سال از زمان پس‌انداز است، بنابراین خانوارهای شهری کشور برای صاحب‌خانه شدن باید ۳۷ سال منتظر بمانند که این زمان نسبت به سال‌های قبل کاهش یافته است.

شناخت وضعیت موجود لازمه هر برنامه‌ریزی است. با توجه به اطلاعات آماری کم و پراکنده‌ای که در بخش ساختمان و مسکن وجود دارد ارایه یکپارچه این اطلاعات کمک بزرگی به برنامه‌ریزان می‌نماید.

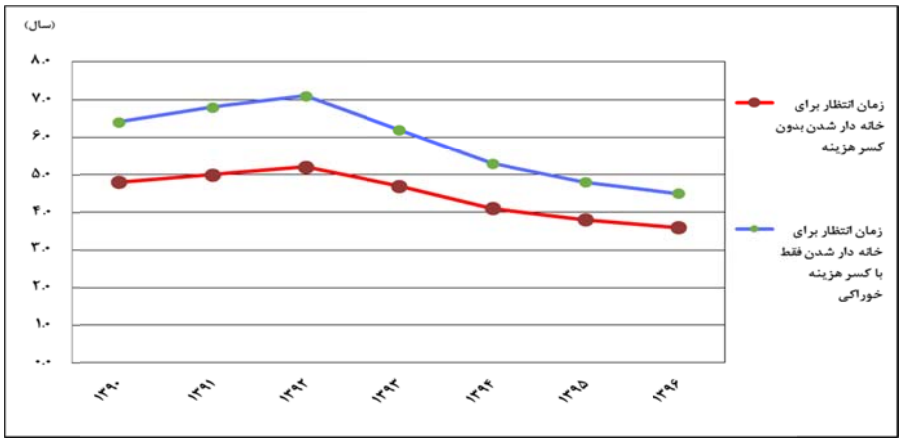
از سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۵، رشد ارزش‌افزوده و سهم از تولید ناخالص داخلی بخش ساختمان روندی کاهشی داشته است. در صورتی که تعداد شاغلان این بخش تا سال ۱۳۹۲ افزایش و پس از آن کاهش داشته است.

تراکم خانوار در واحد مسکونی با وجود افزایش جمعیت و خانوار طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ کاهش یافته است که نشان دهنده‌ی بهبود این شاخص است.

جدول ۶- قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵

شاخص	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵
قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با کل درآمد (مترمربع)	۱۶/۸	۱۵/۹	۱۵/۵	۱۷/۰	۱۹/۴	۲۱/۲
قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با درآمد پس از کسر هزینه خوراکی (مترمربع)	۱۲/۶	۱۱/۷	۱۱/۳	۱۲/۹	۱۵/۱	۱۶/۷
قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با درآمد پس از کسر کل هزینه (مترمربع)	-۰/۳	۰/۳	-۰/۱	۰/۵	۱/۱	۲/۲
زمان انتظار برای خانه دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و بدون کسر هزینه (سال)	۴/۸	۵/۰	۵/۲	۴/۷	۴/۱	۳/۸
زمان انتظار برای خانه دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و فقط با کسر هزینه خوراکی از درآمد (سال)	۶/۴	۶/۸	۷/۱	۶/۲	۵/۳	۴/۸
زمان انتظار برای خانه دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و پس از کسر کل هزینه از درآمد (سال)	-۲۵۶/۸	۲۸۳/۸	-۷۳۷/۰	۱۷۶/۱	۶۹/۶	۳۷/۰

منبع: مرکز آمار ایران



شکل ۵- زمان انتظار برای خانه‌دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و بدون کسر هزینه و با کسر هزینه خوراکی از درآمد ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵

شاخص زمان انتظار برای خانه‌دار شدن خانوارهای شهری کشور برای یک واحد مسکونی با مساحت ۸۰ متر مربع با فرض عدم تغییر قیمت مسکن و کسر کل هزینه‌های خانوار از درآمد، مدت زمان انتظار از ۱۷۶ در سال ۱۳۹۳ به عدد ۳۷/۰ در سال ۱۳۹۵ سال رسیده است.

۶- بحث و نتیجه‌گیری

در طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ الگوی نحوه تصرف واحدهای مسکونی کشور تغییر کرده است و باعث کاهش سهم واحدهای مسکونی ملکی و افزایش سهم واحدهای مسکونی استیجاری شده است.

در پایان به نظر می‌رسد برنامه‌ریزان کشور باید توجه خاصی به این بخش که موتور محرکه اقتصاد کشور است نمایند تا با رشد ارزش‌افزوده این بخش، رشد اقتصادی کشور نیز افزایش یابد.

مراجع

[۱] مرکز آمار ایران (۱۳۹۵-۱۳۹۰). نشریه گردآوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌های کشور.

[۲] مرکز آمار ایران (۱۳۹۵-۱۳۹۰). نشریه گردآوری اطلاعات قیمت و اجاره مسکن-کل کشور.

[۳] مرکز آمار ایران (۱۳۹۵-۱۳۹۰). نشریه گردآوری اطلاعات قیمت و اجاره مسکن-شهر تهران.

[۴] مرکز آمار ایران (۱۳۶۵). نشریه نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال.

[۵] مرکز آمار ایران (۱۳۷۵). نشریه نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال.

[۶] مرکز آمار ایران (۱۳۸۵). نشریه نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال.

[۷] مرکز آمار ایران (۱۳۹۰). نشریه نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال.

[۸] مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). نشریه نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال.

[۹] مرکز آمار ایران؛ درگاه ملی آمار- بخش داده‌ها و اطلاعات آماری-هزینه و درآمد خانوار.

[۱۰] مرکز آمار ایران؛ درگاه ملی آمار- بخش داده‌ها و اطلاعات آماری-حساب‌های ملی.

مهدی فرحزادی
فوق لیسانس آمار
تهران، خیابان فاطمی، نبش کوچه رهی معیری، شماره ۱، مرکز آمار ایران.
رایانشانی: mfarahzadi@gmail.com