

تأمین مسکن شهری و تأثیر آن بر رونق اشتغال مورد استان سیستان و بلوچستان

۱- محمد رحیم رهنما، ۲- محمد نگهبان مروی،

(۱- عضو هیات گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد ۲_ پژوهشکده علوم زمین و جغرافیای دانشگاه سیستان و بلوچستان)

چکیده

بر اساس تقسیم بندی نیازهای انسانی (مازلو، ۱۳۸۱)، مسکن جزء نیازهای اساسی بشرو در گروه نیازهای ایمنی (سرپناه) قرار می گیرد. و تأمین آن بر عهده دولتها گذاشته شده است. حتی قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز، دولت را موظف به تأمین مسکن برای کلیه اقشار جامعه کرده است.

باتوجه به اهمیت مسکن در چرخه زندگی اجتماعی و اقتصادی، هدف این مقاله، ابتدا برآورد کمبود مسکن شهری در استان سیستان و بلوچستان تا سال ۱۳۸۱ در ۳۲ نقطه شهری این منطقه بر اساس دوشاخص (استاندارد یک خانوار یک واحد مسکونی و شاخص ۱/۱۲ خانوار در یک واحد مسکونی برنامه سوم توسعه کشور) می باشد. که بیانگر کمبود مسکن به میزان ۲۶۹۴۱ واحد مسکونی (۲۵/۹٪) در سال ۱۳۷۵ بر اساس شاخص استاندارد می باشد. و بر اساس شاخص برنامه سوم توسعه مجموع مسکن

مورد نیاز ۱۳۶۴۵ واحد می باشد. که از مجموع ۳۲ شهر، ۱۰ شهر با کمبود مسکن مواجه اند. زاهدان با ۳/۶۴٪ (۸۷۸۸ واحد مسکونی) بیشترین کمبود مسکن شهری استان را به خود اختصاص داده است.

استاندارد سازی کمبود مسکن شهری نیز با استفاده از روش (Normalize Method) نرم افزار Arc. view از طریق سیستم GIS انجام گرفته است. و بیانگر این واقعیت است که شدت کمبود مسکن در شهرهای کوچک منطقه علی رغم بالا بودن حجم کمبود مسکن در شهرهای بزرگ، بیشتر است. و این نقطه نظر را تایید می نماید که شهرهای کوچک جایی در سیاست گذاری ملی در امر توسعه مسکن ندارند. بنابراین سیاست دولت به صورت مستقیم و غیر مستقیم در چند شهر عمده در قالب پروژه های انبوه سازی و آماده سازی زمین متمرکزی شود، بنابراین، چنانچه شهرهای کوچک در اولویت قرار گیرند، صنعت ساختمان با هزینه کمتری رونق می یابد، کمبود مسکن با تجهیز و جذب سرمایه های محلی ساده تر بر طرف می گردد. زمینه حفظ سرمایه ها، جلوگیری از خروج منابع و مهاجرت اقشار با درآمدی بالاتر از شهرهای میانه و کوچک فراهم می گردد. رونق ساخت و ساز به دلیل اثرات تراوشی و فزاینده و وابستگی بیش از ۱۴۰ حرفه و شغل به آن باعث رونق اشتغال در سطح منطقه می گردد. بنابراین سیاست گذاری مهمتر از سرمایه گذاری است.

واژگان کلیدی: مسکن شهری، شاخص استاندارد، شدت کمبود مسکن، اشتغال، سیستان و بلوچستان

مقدمه

تأمین مسکن یکی از اهداف توسعه پایدار است. این در حالی است که مسأله تأمین مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی های که در زیر ساخت های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یکسو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تأمین سرپناه در این کشورها را به شکل غامض و چند بعدی در آورده است (دلال پور محمدی، ۱۳۷۹: ۱).

بطور کلی صنعت ساختمان یک پنجم هزینه ها یش مربوط به نیروی انسانی است. بنابراین ۲۰٪ هزینه های تأمین مسکن نیز بطور مستقیم صرف اشتغال نیروی انسانی شده و همچنین سایر فعالیتهای مرتبط با خود را نیز رونق بخشیده و فرصت های زیادی برای اشتغال و کسب درآمد مهیا می نماید. این مقاله پس از برآورد کمبود مسکن شهری در استان سیستان و بلوچستان، نقش تأمین مسکن شهری بر رونق اشتغال را مورد بررسی قرار داده است.

مسأله تحقیق

سیاست گذاری صحیح برای برنامه ریزی مشکل کمبود مسکن شهری در ۳۱ نقطه شهری استان سیستان و بلوچستان با ابعاد جمعیتی متفاوت کمتر از ۲ هزار تا حدود یک میلیون نفر و نقشهای گوناگون، باید بر چه مبنایی باشد. آیا حجم کمبود مسکن شهری ملاک عمل قرار گیرد. در این صورت فعالیتهای در چند شهر عمده منطقه متمرکز می شود. و تعداد زیادی از شهرهای کوچک فراموش می شوند و یا شدت کمبود مسکن شهری مد نظر قرار گیرد. در این صورت سیاست گذاری متوجه شهرهای کوچک می گردد، مشارکت محلی و سیاست غیر مستقیم ارایه تسهیلات مالی مد نظر قرار گیرد. تا سیاستهای مداخله مستقیم دولت در قالب انبوه سازی مسکن و غیره. هدف تحقیق پاسخ به این مسأله است. برای این منظور ابتدا با استفاده از مدل های آماری کمبود مسکن شهری بر اساس شاخص استاندارد (یک خانوار یک واحد مسکونی) و شاخص ۱/۱۲ خانوار در واحد مسکونی برنامه سوم توسعه برآورده شده، همچنین با استفاده از مدل

انتقاد و تا حدی به خاطر فقدان منابع مالی تجدید توسعه شهری، عقیده پاک سازی زاغه ها و نوسازی شهری در دهه ۱۹۷۰ کم اهمیت تر شد. و در عوض توجهات به سمت استراتژیهای و برنامه های اصلاح و یک پارچگی مسکن موجود تغییر یافت. بر این اساس برخورد با مساله مسکن شهری به چندین فاز تقسیم شد (۱- حرکت اولیه مدرنیستی / تجدید توسعه ۱۹۳۰-۱۹۰۰، ۲- عرضه مسکن عمومی ۱۹۷۰-۱۹۳۰، ۳- استراتژی نیازهای اساسی ۱۹۸۰-۱۹۷۰، ۴- استراتژی توانمند سازی/ استراتژی جهانی سرپناه ۲۰۰۰-۱۹۸۰). (Roger c.k.Chan, 2002, 12).

به طور کلی در عرصه سیاستهای جهانی مواردی بدین شرح به منظور حل مشکل مسکن شهری به چشم می خورد:

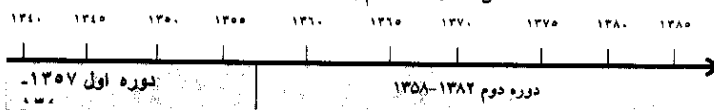
۱- جلوگیری از تخریب واحدهای مسکونی موجود بهر دلیل از جمله فرسودگی، غیر قانونی بودن و ساخت خارج از ضوابط طرحهای جامع، افزایش مرغوبیت به دلیل بهره گیری از تراکم ارتفاعی، تغییر کاربری و غیره

۲- اعطای وام و تسهیلات برای بهسازی و مرمت واحدهای مسکونی موجود، به موازات تسهیلات اعطایی برای خرید مسکن. ۳- شناسایی محلات مسکونی با عمر زیاد و فقیر و پرداخت تا ۷۰٪ هزینه های بهسازی ۴- لغو قوانین و ضوابط ضد تخریب واحدهای مسکونی در مناطق حاشیه شهری که به صورت غیر قانونی ساخته شده اند. ۵- انعطاف پذیر شدن ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری برای قانون مندی مسکن خارج از ضوابط معمول، و عرضه زمین برای استقرار گروههای کم درآمد ناسازمان یافته بخش غیر دولتی - خصوصی - در سمت توسعه شهرها (Paul Balchin & Maureen Rhoden, 2002, pp.7-10)

در ایران سیاستهای توسعه مسکن از دهه ۱۳۳۰ به این طرف با افزایش جمعیت شهر نشین و تعداد نقاط شهری به تدریج اهمیت یافته است. (تعداد شهرهای کشور از ۱۹۹ شهر در سال ۱۳۳۵ به ۴۹۶ شهر در سال ۱۳۶۵ و ۶۱۲ شهر در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است (اعتماد، ۱۳۷۸، ۴۶). همچنین طی همین دوره جمعیت شهر نشین از ۲۲٪ در سال ۱۳۳۵ به ۵۸٪ در سال ۱۳۶۵ و ۶۱٪ در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است (پارسایی

، ۱۳۸۰، ۲۳). تا سال ۱۳۳۵ متوسط تعداد خانوار در واحد مسکونی برابر ۱ بوده است. و مساله ای به نام مشکل مسکن وجود نداشته است. ولی در سال ۱۳۴۵ این نسبت به ۱/۳۲ و در سال ۱۳۵۵ به ۱/۲۷ خانوار در واحد مسکونی افزایش یافته، که نمایانگر بحرانی شدن مساله مسکن در ایران است (درکوش، ۱۳۶۴، ص ۱۶۲). رشد ۵ درصدی جمعیت شهری در دهه ۱۳۳۴-۱۳۴۵ و ۱۳۵۵-۱۳۴۵ و رشد ۶ درصدی دهه ۱۳۵۵-۱۳۶۵ بیش از پیش زمینه مداخله دولت را برای سیاست گذاری در مسکن شهری فراهم آورد (هاشمی، ۱۳۶۶، ص ۶۶). برنامه سوم توسعه آغاز مداخله برنامه‌ای در زمینه سیاست گذاری مسکن شهری در ایران است (دفعه‌ای، ۱۳۸۲، ۱۸۷). به طور کلی سیاست گذاری در زمینه مسکن در ایران به دو دوره کلی و چند زیر مرحله تقسیم می شود (تابش، ۱۳۷۵، ص ۱۳۴):

شکل شماره ۱: تقسیم بندی تحولات سیاستهای مسکن در ایران



۱- دوره اول (۱۳۴۰-۱۳۵۷): این دوره به سه زیر مرحله به شرح زیر تقسیم شده است:

- ۱- برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۶-۱۳۴۱): آغاز شهرنشینی سریع، احساس کمبود مسکن شهری، تاسیس نهادهای متوالی امور شهری - تاسیس وزارت آبادانی و مسکن - تهیه طرحهای جامع شهری (شفقی، ۱۳۸۰، ۲۳).
- ۲- برنامه چهارم عمرانی (۱۳۵۱-۱۳۴۶) توجه به استانداردهای مسکن، احیای بافتهای شهری، توجه به کوچک سازی، آپارتمان نشینی،
- ۳- برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۶-۱۳۵۲) توجه به جنبه های کیفی مسکن، صنعتی کردن عرضه مسکن، احداث و عرضه مسکن دولتی و ارزان قیمت

۲- دوره دوم (۱۳۵۳-۱۳۵۸): این دوره به ۵ زیرمرحله به شرح زیر تقسیم شده است:

- ۱- مرحله اول: آغاز اولیه سیاست گذاری مسکن (۱۳۶۱-۱۳۵۸)، روی آوری به سیاست تمرکز، تکیه بر عرضه زمین، لغو مالکیت خصوصی زمین (تعیین مهلت برای عمران اراضی موات شهری) تملک دولتی
- ۲- مرحله دوم: برنامه تکیه بر سیاست واگذاری زمین (۱۳۶۶-۱۳۶۲)، تمرکز گزایی دولتی، ادامه سیاست عرضه زمین، انتقال توسعه شهرهای بزرگ به خارج محدوده، افزایش میزان وامهای مسکن به ویژه به کارگران و کارمندان
- ۳- مرحله سوم: برنامه اول توسعه (۱۳۷۱-۱۳۶۷) تامین خدمات، کمک به تامین مسکن گروههای کم درآمد، ارایه تسهیلات ویژه برای جلب سپرده گذاری، تامین معوض زمین برای طرحهای شهرداری (۱۰٪)
- ۴- مرحله چهارم: برنامه دوم توسعه (۱۳۷۷-۱۳۷۲) تصویب نامه بهسازی و نوسازی بافتهای قدیمی، کمک به افزایش واحدهای استیجاری، دریافت بخشی از اضافه ارزش کاربری زمین برای تامین خدمات (چکنی، ۱۳۸۰، ص ۴۱).
- ۵- مرحله پنجم: برنامه سوم توسعه (۱۳۸۳-۱۳۷۹) تولید انبوه مسکن از طریق بکار گیری سرمایه انبوه، کوچک سازی در راستای خصوصی سازی، ایجاد زمینه افزایش رقابت در بازار مسکن، توسعه فناوری در بخش مسکن و تولید ۲۱۶۰ هزار واحد مسکونی با رشد سالانه ۱۱/۷٪ به منظور پاسخ گویی به ۲۲۰۰ هزار خانوار فاقد مسکن، ارزیابی سه ساله اول اجرای برنامه بیانگر این واقعیت است که در ارزیابی اهداف کمی برنامه سوم، زیربنای ساختمانهای مسکونی و میزان سرمایه گذاری انجام شده بالای ۱۰۰٪ بوده، اما در کاهش میانگین زیربنای واحدهای مسکونی موفقیتی حاصل نشده است. هرچند که روند متراژ زیر بنا کاهشی بوده و از ۱۲۳ مترمربع در سال ۱۳۷۹ به ۱۱۹ مترمربع در سال ۱۳۸۱ کاهش یافته است. ولی در مقایسه با ارقام برنامه اختلاف قابل توجهی وجود دارد. به عنوان نمونه در سال ۱۳۸۱ میانگین زیربنای واحد مسکونی در برنامه ۱۰۵ متر مربع بوده درحالی که عملکرد حاصله

۱۱۹ متر مربع است و ۱۳٪ افزایش نشان می دهد، می باشد(هفته نامه تحلیلی خبری برنامه، ۱۳۸۲، ص ۱۱-۱۰). بررسی روند سیاستهای مسکن در ایران بیانگر نقش غالب دولت به صورت مستقیم و غیر مستقیم در زمینه عرضه زمین و مسکن در ابتدا و حمایت از انبوه سازی در سالهای اخیر است.

سیمای استان سیستان و بلوچستان

استان سیستان و بلوچستان با ۱۱/۲٪ وسعت کشور (۱۸۷۵۰۲ کیلومتر مربع)، ۲/۸٪ جمعیت کشور (۱۷۲۲۵۷۹ نفر) را در سال ۱۳۷۵ داشته است. تراکم جمعیت استان در این سال ۹/۱ نفر در کیلومتر مربع بوده، در حالی که در کشور ۳۳/۸ نفر بوده است. از کل جمعیت استان در این سال حدود ۴۶/۱٪ شهرنشین (۷۹۴۵۲۸ نفر) و در ۱۶ نقطه شهری ساکن بوده اند. و ۵۳/۹٪ (۹۰۸۵۷۹ نفر) روستا نشین بوده اند. که در مقایسه با کشور (۶۱٪ شهرنشین و ۳۹٪ روستا نشین) رقم ناچیزی است. رشد کلی جمعیت در طول ۴۰ سال گذشته به متوسط برابر ۳/۵٪، در مناطق شهری ۷/۹۵٪ و در مناطق روستایی برابر ۲/۲٪ در سال بوده است. این ارقام نشانگر رشد سریع جمعیت شهری در مقایسه با جمعیت روستایی در این دوره زمانی بوده است. درصد جمعیت روستایی از ۹۱/۲۳٪ در سال ۱۳۳۵ به ۵۳/۹٪ در سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است. در حالی که جمعیت شهری از ۸/۷٪ در سال ۱۳۳۵ به ۴۶/۱٪ در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است. تعداد نقاط شهری از ۱۶ نقطه در سال ۱۳۷۵ به ۳۱ نقطه در سال ۱۳۸۱ افزایش یافته است (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان سیستان و بلوچستان، ۱۳۷۶، ص ۱۸).

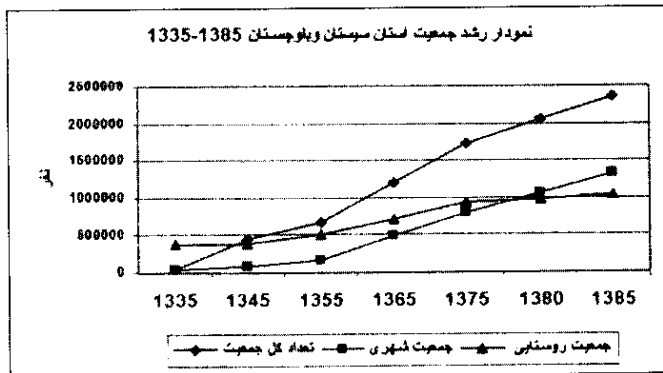
محدودیتهای اقلیمی و آب و خاک، پوشش گیاهی و کم توجهی به منطقه دور افتاده از مرکز کشور باعث شده که استانی با ۱۱/۲٪ وسعت کشور، فقط ۲/۸٪ جمعیت کشور (۱۷۲۲۵۷۹ نفر) را در سال ۱۳۷۵ داشته باشد (سازمان مدیریت و برنامه ریزی، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۷۵-۱۳۶۵).

جدول شماره ۱: تحولات جمعیت استان سیستان و بلوچستان (۱۳۳۵-۱۳۸۵)

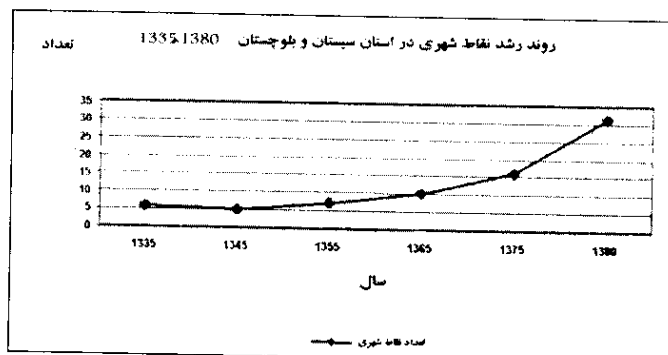
ردیف	سال آماری	تعداد کل جمعیت	رشد سالانه	تعداد جمعیت شهری	رشد سالانه	درصد روستایی	تعداد جمعیت	رشد سالانه	درصد
۱	۱۳۳۵	۲۲۸۳	-۰/۶	۳۷۱۶۸	۶/۸	۳۹۱۰۹۵	۸/۷	-۲/۴	۲۳/۹۱
۲	۱۳۳۵	۲۵۴۹	۱۱/۶	۷۱۸۸۹	۸/۵	۲۸۳۲۷۶	۱۵/۸	۲/۵	۸۵/۶
۳	۱۳۵۵	۶۶۴۲	۱۲/۶	۱۶۲۸۵	۱۱	۵۰۱۳۳۸	۲۲/۵	۲/۵	۷۵/۵
۴	۱۳۶۵	۱۱۹۷	۱۱/۷	۲۸۷۷۰	۵	۷۰۹۳۵۰	۲۰/۷	۲/۷	۵۹/۲
۵	۱۳۷۵	۱۷۴۲	۱۱/۷	۷۹۲۵۲	۶	۹۳۸۰۵۹	۲۶/۱	۱/۲	۵۲/۹
۶	۱۳۸۰	۲۰۲۹	۱۱/۷	۱۰۶۴۳	۲/۵	۹۸۵۴۶۹	۵۱/۹	-۱/۸	۳۸/۱
۷	۱۳۸۵	۲۲۵۸	۱۱/۷	۱۳۱۷۷	۳/۸	۱۰۳۰۲۵۲	۵۶/۳	۳	۲۲/۷
		-۹۱		۳۸					

مآخذ: سازمان مدیریت و برنامه ریزی، مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵

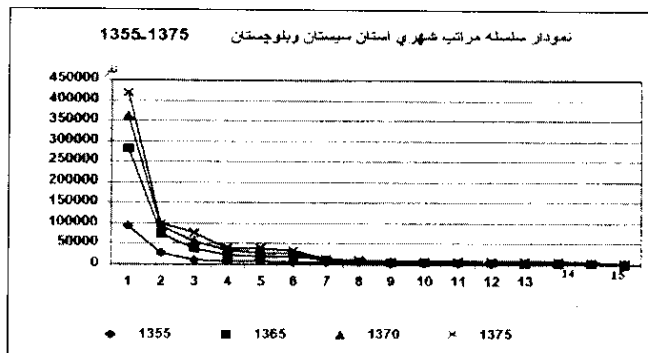
* :سالنامه آماری استان سیستان و بلوچستان ۱۳۷۹، ص ۳۶



تعداد کانونهای شهری استان در طول یک دوره ۴۰ ساله (۱۳۳۵-۱۳۷۵) از ۶ کانون در سال ۱۳۳۵ به ۱۶ کانون در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است (این تعداد تا آخر سال ۱۳۸۰ به ۳۱ کانون رسیده است). رشد کانونهای شهری تا سال ۱۳۷۵ به طور متوسط در طول ۴۰ سال $\frac{2}{5}$ برابر بوده ولی از سال ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۸۱ تعداد ۱۵ کانون اضافه شده است. یعنی ۴۸٪ رشد کانونها در طول ۶ ساله اخیر صورت گرفته است تشکیل شهرستان و بخشهای جدید در چند ساله گذشته عامل بسیار مهمی در زمینه بوجود آمدن کانونهای شهری بوده است (سازمان مدیریت و برنامه ریزی، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۳۵-۱۳۷۵).



عمده ترین کانون شهری منطقه شهر زاهدان می باشد. که در سال ۱۳۷۵ حدود ۵۲/۸٪ کل جمعیت شهری استان (۴۱۹۵۱۸ نفر) را داشته است. و دومین نقطه شهری شهر زابل می باشد. که ۱۲/۷٪ (۱۰۰۸۸۷ نفر) جمعیت شهری استان را در خود جای داده است. یعنی در واقع دو نقطه شهری استان دارای ۶۵/۵٪ کل جمعیت شهری استان می باشند. که نمایانگر توزیع ناعادلانه جمعیت بین نقاط شهری استان می باشد. وضعیت نظام سلسله مراتب شهری استان سیستان و بلوچستان برای چهار دوره آماری از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵ در نمودار زیر مشخص شده است. همانطوری که از نمودار پیداست. الگوی بالا سری که نشانگر تسلط نظام شهری تک قطبی در منطقه می باشد. الگوی غالب است. و شهر زاهدان شهر برتر منطقه می باشد.



وجود تعداد زیادی نقطه شهری کم جمعیت در انتهای نمودار بیانگر عدم وجود تعادل در نظام شهری منطقه است. ضریب بالا سری بین اولین و دومین شهر منطقه ۴/۱۶ در سال ۱۳۷۵ می‌باشد. بنابر این تجزیه و تحلیل روند رشد کانونها و جمعیت شهری منطقه استان سیستان و بلوچستان و سلسله مراتب شهری نمایانگر تعداد کم نقاط شهری، پراکنش ناهمگن آنها و اندازه جمعیتی نامناسب کانونهای شهری در سطح منطقه است. و نظام شهری از انسجام مناسبی در تسریع روند توسعه منطقه ای برخوردار نیست. (گرچه فرایند انقباض نظام شهری از نقطه نظر فضا - زمان شهرهای بزرگ و کوچک را به یکدیگر نزدیک کرده و درک سنتی فاصله مکانی دچار دگرگونی شده است. و شاید این گونه تفسیرها در دنیای ارتباطات چندان جایی نداشته باشند. عظیمی، ۱۳۸۱، ص ۹۵) و شهرها به دلیل پراکندگی و ویژگیهای محلی متفاوت که رشد و تداوم آنها را تامین می نماید، تفاوتهای کارکردی عمده ای با یکدیگر دارند

۱- تحلیل وضعیت اشتغال استان

هدف تحقیق برآورد کمبود مسکن و تحلیل رابطه آن با سرمایه گذاری در بخش ساختمان و ایجاد زمینه برای رونق اشتغال در منطقه است. بنابر این تحلیل وضعیت اشتغال در نقاط شهری منطقه، مقدمه مساله است. مجموع شاغلین استان در سال ۱۳۷۵

برابر ۳۱۵۴۲۶ نفر بوده، که ۱۸/۴٪ کل جمعیت می باشد. که از این تعداد ۴۶/۴٪ در نقاط شهری و ۵۳/۶٪ در نقاط روستایی فعالیت داشته اند. مجموع شاغلین شهری استان در این سال برابر ۱۳۷۶۴۹ نفر بوده است. نسبت شاغلین به جمعیت ۱۰ ساله و بالاتر شهرهای استان ۳۴/۵۷٪ بوده و نسبت به کل جمعیت شهری ۲۲/۲۶٪ بوده است. و نشانگر فشار بر شاغلین برای تامین زندگی جمعیت شهری است. نسبت وابستگی در شهرهای استان ۴/۴ نفر می باشد. یعنی یک نفر شاغل باید غذای ۴/۴ نفر غیر شاغل را تامین نماید. توزیع شاغلین در بخشهای مختلف اقتصادی در جدول شماره ۲ مشخص شده است.

حدود ۵/۸۸٪ جمعیت شاغلین در بخش کشاورزی، ۳۱/۶٪ در بخش صنعت و ۶۰/۱٪ در بخش خدمات مشغول فعالیت بوده اند. درصدهای فوق نیز نمایانگر خدماتی بودن نقش غالب شهرستانهای استان است. نسبت مشاغل پایه (کشاورزی و صنعت) به کل جمعیت شهری یک به ۱۵/۴ نفر می باشد. یعنی هر شاغل پایه توانایی جذب و نگهداری ۱۴/۴ نفر را دارد (رفیعی، ۱۳۷۵، ۱۲۳). نسبت مشاغل پایه به غیر پایه یک به ۱/۶ نفر می باشد. تجزیه تحلیل مشاغل پایه و غیر پایه در شهرها نیز نمایانگر فشار بر شاغلین پایه ای در تامین زندگی شهروندان می باشد. و هر گونه تحول در جمعیت شهرها نیازمند سرمایه گذاری در مشاغل پایه ای در آینده است.

جدول شماره ۲: توزیع شاغلین شهری در بخشهای اقتصادی در استان سیستان و بلوچستان

(۱۳۷۵)

ردیف	بخش اقتصادی	تعداد شاغلین	درصد
۱	کشاورزی	۸۱۰۲	۵/۸۸
۲	صنعت	۴۲۵۳۹	۳۱/۶
۳	خدمات	۸۲۷۵۸	۶۰/۱
۴	جمع	۱۳۷۶۴۹	۱۰۰

ماخذ: سازمان مدیریت و برنامه ریزی، مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۷۵.

بررسی وضعیت شاغلین در بخش ساختمان در سطح منطقه اهمیت مسکن شهری را نشان می‌دهد. این وضعیت در جدول شماره ۳ مشخص شده است. ساختمان زیر مجموعه بخش صنعت می باشد. نسبت شاغلین بخش ساختمان به کل شاغلین استان ۱۵/۶٪ می باشد. ولی نسبت شاغلین بخش ساختمان در نقاط شهری به کل شاغلین نقاط شهری استان برابر ۲۰/۶٪ می باشد. که نمایانگر در صد بالای شاغلین بخش ساختمان به کل شاغلین در نقاط شهری نسبت به روستایی شهرستان می باشد. رونق صنعت ساخت و ساز در نقاط شهری در مقایسه با نقاط روستایی به این دلیل افزایش است. جدول شماره ۳: شاغلین بخش ساختمان به کل شاغلین شهرستانهای استان سیستان

ویلوچستان ۱۳۷۵

ردیف	شهرستان	کل شاغلین	درصد	شاغلین نقاط شهری	درصد	شاغلین نقاط روستایی	درصد	شاغلین بخش ساختمان	درصد	شاغلین بخش صنعت	درصد
۱	زابل	۶۲۱۸۱	۷۲	۲۱۵۹۲	۷۳	۴۰۰۸۰	۳۴	۱۰۴۸	۴۶	۲۱۷۲	۷۳
۲	خاش	۲۶۶۷۰	۲۶	۸۲۸۵	۳۱/۱	۱۶۸۰۹	۶۳	۲۲۶۹	۳	۱۵۲۰	۱۷
۳	نیک شهر	۲۵۷۳۰	۱۶	۲۲۶۱	۵۶	۱۱۲۵۲	۸۳	۱۷۹۸	۲۷	۳۱۹	۷
۴	زاهدان	۹۱۴۱۹	۲۹	۷۸۸۱۲	۲۱	۱۱۸۵۳	۸۶	۲۲۰۱	۹۷	۴۰۴۱	۱
۵	چابهار	۲۸۹۳۰	۱۸	۸۳۶۹	۹۲	۲۰۵۷۱	۲۸	۱۴۰۸	۷۱/۱	۴۰۱	۲/۹

۲۹۷۹	۲۳۰۵	۷۵	۵۲۸۸	۷۸	۳۵۰۱۶	۹۲	۱۳۵۲۴	۹۱	۵۰۱۸۲	ایرانشهر	۶
		۱۰		۶۹		۳۸		۱۵			
۲۷۱۰	۱۱۵۵	۱۵/۸	۳۷۷۲	۶۱/۲۱	۱۸۵۶۰	۲۲/۸۵	۱۰۵۳۳	۱/۵۸	۳۰۲۲۴	سراوان	۷
۱۸۸۷۱	۳۰۱۰۷	۱۵/۵	۲۹۰۳۰	۵۲/۲۱	۱۴۲۳۱	۲۶/۳۰	۱۰۴۳۰۰	...	۲۱۵۳۴۶	سجق	۸

ماخذ: سازمان مدیریت و برنامه ریزی، مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۷۵.

۲- نقش شهرها

۳- نقش یا کارکرد شهرهای استان سیستان و بلوچستان در سال ۱۳۷۵ با استفاده از دیاگرام سه گوش (فرید، ۱۳۷۵، ص ۵۷) و درصد شاغلین بخشهای مختلف اقتصادی در جدول شماره ۴ مشخص شده است. تنها یک شهر (کنارک) دارای نقش کشاورزی (۵۵/۷٪ شاغلین در بخش کشاورزی مشغول به فعالیت بوده اند)، ۶ شهر چند نقشی (۳۷/۵٪ شهرها)، ۴ نقطه شهری (۲۵٪ شهرها) ایفاگر نقش بازرگانی، ۵ شهر دارای نقش خدماتی (۳۱/۲۵٪ شهرها) بوده اند. هیچ یک از شهرهای استان ایفاگر نقش صنعتی نیست. بنابر این مرزی بودن شهرها اعم از خشکی و دریایی و در مسیر راههای تجاری قرار داشتن به همراه مرکزیت سیاسی در سطوح مختلف بخش، شهرستان و استان از عوامل عمده تعیین کننده نقشهای خدماتی و بازرگانی برای شهرهای منطقه است. کوچک مقیاس بودن شهرها و استقرار آنها در مسیر رودخانه و دشتهای رسوبی و چاله ها از دیگر عوامل تعیین کننده نقش کشاورزی، و چند نقشی برای شهرها در منطقه است.

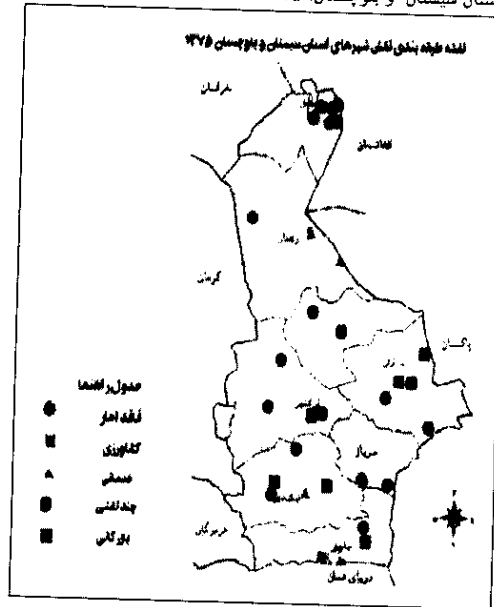
جدول شماره ۴: نقش شهرهای استان سیستان و بلوچستان (۱۳۷۵)

بازرگانی	چند نقشی	کشاورزی	نقش نام شهر
زهک	جاقق	کنارک	
ایرانشهر	سوران	--	
سراوان	فئوج	---	
خاش	قصر قند	---	
---	بمپور	---	
---	نگور	---	

مأخذ: سازمان مدیریت و برنامه ریزی، مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن، استان

سیستان و بلوچستان، ۱۳۷۵

مأخذ: سازمان مدیریت و برنامه ریزی ، مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن استان سیستان و بلوچستان، ۱۳۷۵



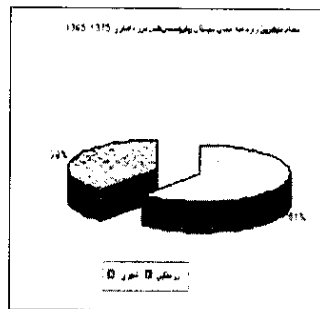
شاخص های کمی مسکن جمعیت شهری استان

تعداد خانوار نقاط شهری استان در سال ۱۳۷۵ برابر ۱۳۷۶۶۰ خانوار و میانگین بعد خانوارها ۵/۹۲ نفر در هر خانوار می باشد. بعد خانوار در نقاط شهری استان از ۹/۵ نفر در خانوار در شهر پلان و ۷/۲۵ نفر در شهر پیشین گرفته تا حداقل ۵ نفر در بنجار متفاوت می باشد. میانگین نفر در اتاق در نقاط شهری در این سال ۱۳۷۵ برابر ۲/۱۳ نفر در اتاق می باشد و نمایانگر تراکم شدید نفر در اتاق می باشد. میانگین تراکم خانوار در واحد مسکونی در نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان برابر ۱/۲۵ خانوار در هر

واحد مسکونی است. که نشان دهنده فشار بر خانوارها در واحدهای مسکونی می باشد. تفاوتی را در شهرهای مختلف نشان می دهد. حد اکثر تراکم خانوار مربوط به شهر پیشین با ۱/۵۴ خانوار در واحد مسکونی و حداقل آن مربوط به شهر ادیمی با یک خانوار در یک واحد مسکونی می باشد.

مهاجرت

یکی از عوامل موثر بر برآورد کمبود مسکن شهری تحلیل وضعیت مهاجرت جمعیت شهری می باشد در طی سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ به مدت ۱۰ سال ۱۸۹۵۰۱ نفر جمعیت در داخل استان سیستان و بلوچستان جایجا شده و یا از خارج وارد استان شده اند. که سالانه به طور متوسط ۱۸۹۵۰ نفر جایجا شده اند. از مجموع مهاجرین ۶۰/۹٪ در نقاط شهری و ۳۹/۱٪ در نقاط روستایی ساکن بوده اند. سالانه به طور متوسط ۱۱۵۳۴ نفر وارد نقاط شهری استان شده اند. با توجه به میانگین ۵/۹ نفر بعد خانوار در نقاط شهری استان به طور متوسط سالانه ۱۹۵۵ خانوار وارد نقاط شهری شده اند. همچنین ۳۱/۸٪ (۶۰۳۰۵ نفر) مهاجرین از خارج استان به داخل استان مهاجرت کرده اند. که از این تعداد ۸۶٪ از سایر استانها و ۱۴٪ از خارج کشور وارد استان شده اند. با توجه به اینکه مهاجرین عمدتاً در دو گروه ۱۵ تا ۱۹ و ۲۰ تا ۲۴ سال قرار دارند (۲۱٪). نمایانگر جوانی مهاجرین می باشد. بنابر این چنین نتیجه گرفته می شد که سالانه به طور متوسط باید حدود ۲۰۰۰ واحد مسکونی برای مهاجرین وارد به نقاط شهری ساخته شود. تا فشار بر خانوارهای موجود کاهش یابد.



مقایسه رشد واحدهای مسکونی و رشد خانوار در طی دوره ۱۳۶۵-۱۳۷۵ برآورد کمبود مسکن شهری نیاز به مقایسه روند رشد خانوار و واحد مسکونی است. این وضعیت در این قسمت بیان شده است وضعیت رشد واحدهای مسکونی نقاط شهری استان، جمعیت و تعداد خانوار در جدول شماره ۵ مشخص شده است. همانطوری که از جدول پیداست. رشد جمعیت در این دوره ۵٪، رشد خانوار ۴/۳٪، رشد واحد مسکونی ۴/۴٪ بوده است. تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۷/۲ به ۷/۶ نفر در واحد مسکونی افزایش یافته است. پیشی گرفتن سرعت رشد جمعیت به واحدهای مسکونی ولی برعکس رشد واحدهای مسکونی نسبت به خانوار فزونی داشته. دلیل عمده این موضوع افزایش تراکم خانوار در واحد مسکونی تا موضوع رشد ساخت و ساز است. که نشانگر شدت فشار بر مسکن در نقاط شهری استان می باشد.

جدول شماره ۵: مقایسه رشد جمعیت ، خانوار و واحدهای مسکونی نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان (۱۳۶۵-۱۳۷۵)

درصد رشد سالانه	سال ۱۳۷۵				سال ۱۳۶۵			
	تعداد واحد مسکونی	تعداد خانوار	تعداد جمعیت	تراکم نفر در واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	تعداد خانوار	تعداد جمعیت	تراکم نفر در واحد مسکونی
واحد	۱۰۳۹۱۰	۱۳۰۸۵۱	۷۹۴۵۱۷	۷/۳	۶۷۳۸۵	۸۵۶۷۱	۲۸۷۷۰۹	۳/۳
خانوار								۴/۳
جمعیت								۵
واحد								۶/۴

بررسی کمی و کیفی ویژگیهای مسکن شهری

در این قسمت به ترتیب ویژگیهای کیفی واحدهای مسکونی مناطق شهری استان سیستان و بلوچستان شامل نحوه تصرف واحدهای مسکونی (نحوه تصرف مسکن، تسهیلات و امکانات واحدهای مسکونی و غیره) و ویژگیهای کمی مسکن شهری (مصالح ساختمانی، عمر ساختمانها و غیره) به تفکیک مطالعه شده است که به شرح زیر می باشد:

۱- ویژگی های کیفی مسکن شهری

۱-۱- نحوه تصرف واحد مسکونی

نحوه تصرف واحدهای مسکونی مناطق شهری استان سیستان و بلوچستان در جدول شماره ۶ مشخص شده است. همانطوری که از جدول پیداست، ۱/۶۲٪ تصرف ملکی، ۸/۱۳٪ ملکی اعیانی و ۳/۱۱٪ اجاره ای، ۴٪ در برابر خدمت و ۲/۶٪ مجانی می باشد.

جدول شماره ۶: نحوه تصرف واحدهای مسکونی نقاط شهری استان سیستان

وبلوچستان ۱۳۷۵

ردیف	نحوه تصرف	درصد
۱	ملکی عرصه واعیانی	۶۲/۱۲
۲	ملکی اعیانی	۱۳/۸
۳	اجاره ای	۱۱/۳۵
۴	در برابر خدمت	۴
۵	مجانی	۶/۳
۶	نامشخص	۲/۲
۷	جمع	۱۰۰

۱-۲- تسهیلات واحدهای مسکونی خانوارهای شهری

وضعیت تسهیلات واحدهای مسکونی خانوارهای شهری استان سیستان و بلوچستان در جدول زیر مشخص شده است. همانطوری که از جدول پیداست در مقایسه با بسیاری از مناطق دیگر شهری کشور که خانوارها از لوله کشی گاز برخوردارند. در این استان لوله کشی گاز وجود ندارد. و فقط سه شاخص تسهیلاتی مورد مطالعه قرار گرفته اند. میانگین برخورداری خانوارهای شهری از تلفن ۱۵/۶٪ می باشد. که شهرستان زاهدان با ۳۲٪ بالاترین و نیک شهر با ۹/۴٪ پایین ترین می باشد. میانگین برخورداری خانوارها از آب لوله کشی نیز در سطح استان ۵۴/۸٪ می باشد که در زمینه آب لوله کشی شهرستان زاهدان با ۶۹/۷٪ بالاترین و کمترین چابهار با ۳۶/۴٪ می باشد. میانگین برخورداری خانوارهای شهری از برق خانگی ۷۲٪ در نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان می باشد. که این نسبت در بین نقاط شهری استان تفاوتی را نشان می دهد. بالاترین نسبت در شهرستان زاهدان با ۸۹٪ و کمترین نسبت در شهرستان نیک شهر با ۵۷٪ می باشد. تجزیه و تحلیل میزان برخورداری خانوارها از

تسهیلات شهری در سطح استان سیستان و بلوچستان بیانگر مشکلات اساسی در زمینه بهبود کیفیت واحدهای مسکونی شهری در این منطقه است.

جدول شماره ۷: تسهیلات واحدهای مسکونی نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان ۱۳۷۵

ردیف	نام شهرستان	تسهیلات		
		برق	تلفن	آب لوله کشی
۱	ایرانشهر	۷۴	۱۲/۴	۶۴
۲	چابهار	۷۰	۱۷/۱۵	۳۶/۳۸
۳	خاش	۶۸	۱۲/۶	۶۰/۸
۴	سراوان	۷۰	۱۴	۵۷/۷
۵	زابل	۷۸	۱۱/۸	۵۳/۷
۶	زاهدان	۸۹	۳۲	۶۹/۷
۷	نیک شهر	۵۷	۹/۴۱	۴۱/۸
۸	میانگین	۷۲	۱۵/۶	۵۴/۸۷

۲- ویژگیهای کمی مسکن شهری

۲-۱- میانگین عمر ساختمانها

میانگین عمر ساختمانها در جدول شماره ۸ مشخص شده است. همانطوری که از جدول پیداست ۵۵/۸۵٪ ساختمانها تا ۱۰ سال سن دارند. ۱۰ تا ۲۰ سال ۲۵/۸۵٪، ۲۰ تا ۳۰ سال ۱۱/۲۲٪ و بالای ۳۰ سال ۶/۳٪ و بقیه نیز نامشخص است.

جدول شماره ۸: طبقه بندی عمر ساختمانهای نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان ۱۳۷۵

ردیف	طبقه سنی (عمر ساختمانها به سال)	درصد
۱	تا ۱۰ سال	۵۵/۸۵
۲	۱۰-۲۰	۲۵/۸۵
۳	۲۰-۳۰	۱۱/۲۲
۴	۳۰ به بالا	۶/۳۴
۵	نامشخص	۰/۷
۶	جمع	۱۰۰

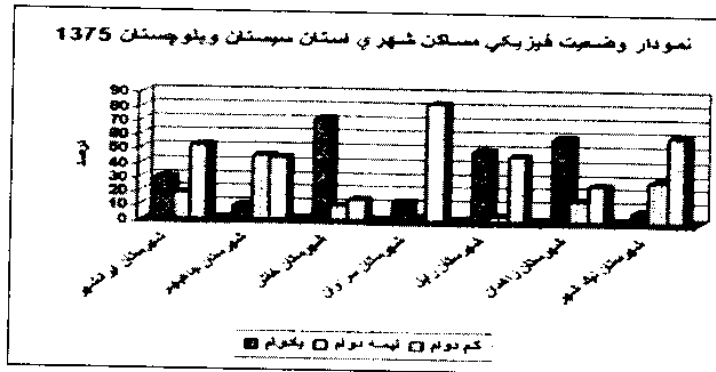
۲- وضعیت فیزیکی مساکن شهری

وضعیت فیزیکی مساکن شهری استان سیستان و بلوچستان به لحاظ مصالح ساختمانی و مقاومت مصالح در جدول شماره ۹ مشخص شده است. همانطوری که از جدول پیداست، ۳۴/۲۸٪ مساکن با دوام، ۱۷/۶٪ مساکن نیمه بادوام و ۴۶/۷٪ مساکن کم دوام می باشد. این ارقام نمایانگر آسیب پذیری مسکن شهری در این استان می باشد.

جدول شماره ۹: وضعیت فیزیکی مسکن شهری استان سیستان و بلوچستان ۱۳۷۵

ردیف	وضعیت فیزیکی مسکن	درصد
۱	بادوام	۲۴/۲۸
۲	نیمه بادوام	۱۷/۶۲
۳	کم دوام	۴۶/۷۱
۴	نامشخص	۱/۴
۵	جمع کل	۱۰۰

مآخذ: سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان سیستان و بلوچستان، سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۷۵
 وضعیت فیزیکی واحدهای مسکونی مناطق شهری استان سیستان و بلوچستان در
 نمودار زیر نیز مشخص است همان طوری که از جدول پیداست، بالاترین میزان مسکن
 بادوام در شهرستان خاش با ۷۲٪ و کمترین در شهرستان نیک شهر با ۷٪ می باشد. که
 نمایانگر بحران مقاومت مصالح ساختمانی می باشد. بالاترین میزان مسکن کم دوام در
 شهرستان سراوان با ۸۳٪ می باشد. لذا احتمال تخریب مسکن در نتیجه حرکات زمین
 از جمله زلزله و کمی درجه مقاومت واحدهای مسکونی، ضرورت توجه به بهبود
 کیفیت مصالح واحدهای مسکونی را ایجاب می نماید.



تخریب مرحله ای از عمر بنا و مجموعه ای از خصایص و قابلیت‌هایی را در بر می‌گیرد که بیانگر موجودیت و کیفیت بنا می‌باشند. و بناها از نظر فیزیکی قابل نابودی باشند. و علل متعددی از قبیل استهلاک طبیعی و کاهش کیفیت مصالح ساختمانی، سوانح و از مد افتادگی و منافع اقتصادی و اجرای طرحهای شهری (طرحهای نوسازی بافتهای قدیمی) باعث تخریب می‌شوند. نرخ تخریب با توجه به مصالح ساختمانی و تکنولوژی ساخت متفاوت است. در مصالح بی دوام ضریب تخریب ۱۰٪ و در مصالح کم دوام نرخ تخریب ۶٪ و در مصالح بادوام نرخ تخریب ۱/۵٪ می‌باشد. ولی مسایل دیگری در نقاط شهری از جمله اجرای طرحهای شهری و تغییر تراکم باعث ارزشمند شدن زمین و در نتیجه افزایش نرخ تخریب می‌شود. ولی به طور متوسط نرخ تخریب در نقاط شهری ۱/۱۵٪ اعلام شده است. با توجه به اینکه در نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان نسبت واحدهای مسکونی کم دوام و نیمه بادوام به واحدهای مسکونی بادوام بیشتر است. بنابراین نرخ تخریب نیز به طور طبیعی بالاست و سیاست روشنی نیز برای جلوگیری از تخریب واحدهای مسکونی موجود در نتیجه اجرای طرحهای شهری و با آراء کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها وجود ندارد. بنابراین نرخ تخریب بالا می‌رود. ولی در این تحقیق همان نرخ معمول کشور به عنوان

ملاک قرار گرفته، براین اساس در سال ۱۳۷۵ از مجموع واحدهای مسکونی موجود (۱۰۳۹۱۰ واحد) حدود ۱۱۹۵ واحد تخریبی بوده اند. بنابراین فشار بر مسکن و خانوارهای شهری افزایش می یابد.

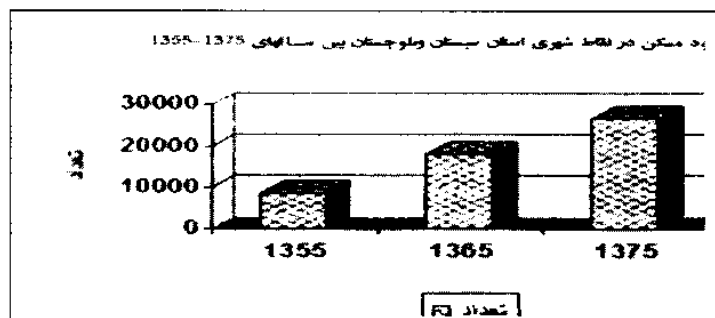
برآورد کمبود مسکن شهری

در این قسمت پس از تحلیل خصوصیات کمی و کیفی مسکن نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان کمبود مسکن در نقاط شهری استان برآورد شده است. آنچه مسلم است، کمبود مسکن پدیده ای طولانی و بلند مدت می باشد و مربوط به یک دوره خاص نیست. به طوری که در سال ۱۳۵۵ در استان ۳۴۶۴۹ خانوار شهری و ۲۵۹۷۰ واحد مسکونی وجود داشته است. و با توجه به شاخص استاندارد یک خانوار در یک واحد مسکونی، کمبود مسکن برابر ۸۶۷۹ واحد (۳۳/۴٪ کل واحدهای مسکونی) بوده است. این مقدار در سال ۱۳۶۵ با توجه به ۸۵۶۷۱ خانوار و ۶۷۳۸۵ واحد مسکونی، کمبودی برابر ۱۸۲۸۶ واحد (۲۷/۱٪ کل واحدهای مسکونی) بوده است. و در سال ۱۳۷۵ تعداد خانوار ۱۳۰۸۵۱ و تعداد واحد مسکونی ۱۰۳۹۱۰ واحد و کمبود مسکن ۲۶۹۴۱ واحد (۲۵/۹٪ کل واحدهای مسکونی) بوده است. این وضعیت در جدول شماره ۱۰ مشخص است.

جدول شماره ۱۰: کمبود واحدهای مسکونی نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان ۱۳۷۵-

۱۳۵۵

سال	خانوار	مسکن شهری	کمبود مسکن	درصد کمبود
۱۳۵۵	۳۴۶۴۹	۲۵۹۷۰	۸۶۷۹	۳۳/۴
۱۳۶۵	۸۵۶۷۱	۶۷۳۸۵	۱۸۲۸۶	۲۷/۱
۱۳۷۵	۱۳۰۸۵	۱۰۳۹۱۰	۲۶۹۴۱	۲۵/۹

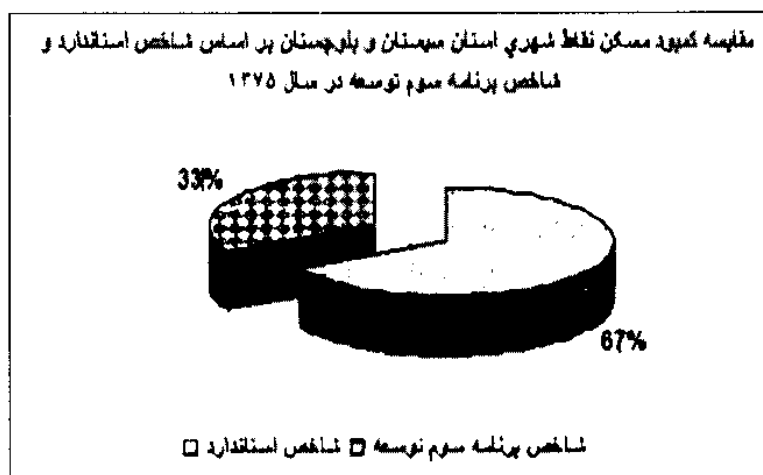


شاخص مورد استفاده برای محاسبه کمبود مسکن شهری، شاخص سازمان ملل متحد (استاندارد یک خانوار یک واحد مسکونی) و شاخص ۱/۱۲ خانوار در واحد مسکونی برنامه توسعه سوم کشور (۱۳۸۴-۱۳۷۹) می باشند.

۱- برآورد بر اساس شاخص استاندارد مسکن (یک خانوار یک واحد مسکونی): با توجه به اینکه در سال ۱۳۷۵ تراکم خانوار در واحد مسکونی ۱/۲۵ خانوار در هر واحد بوده است. حال اگر به ازاء هر خانوار یک واحد مسکونی وجود داشته باشد (شاخص استاندارد مسکن) براساس تعداد خانوار و واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵ تعداد ۲۸۰۱۳ واحد مسکونی در تمام نقاط شهری استان سیستان کمبود وجود داشته است. وضعیت کمبود مسکن به تفکیک نقاط شهری در جدول شماره ۱۱ مشخص است. میانگین درصد کمبود مسکن نقاط شهری استان ۲۵/۵٪ می باشد. که در تعدادی از شهرها درصد کمبود به ۷۱/۹٪ (راسک) می رسد. به لحاظ تعداد شهرزاهدان با ۵۸/۲٪ (۱۶۳۲۱ واحد) بیشترین کمبودی مسکن استان را به خود اختصاص داده است. وضعیت بقیه شهرها در جدول شماره ۱۱ مشخص است.

۲- برآورد کمبود مسکن براساس شاخص ۱/۱۲ خانوار در واحد مسکونی برنامه سوم توسعه کشور: حال اگر شاخص برنامه سوم توسعه ملاک برآورد کمبود مسکن قرار گیرد. در مجموع مسکن مورد نیاز ۱۳۶۴۵ واحد خواهد شد. از مجموع ۳۲ شهر ۱۰ شهر با کمبود مسکن مواجه نیستند (جدول شماره ۱۱). در نتیجه تعداد شهرها به

۲۲ شهر کاهش می یابد. در بین شهرها زاهدان با $۳/۶۴\%$ (۸۷۸۸ واحد) بیشترین کمبود مسکن نقاط شهری استان را بخود اختصاص داده است. و ۲۱ نقطه شهری دیگر ۳۶% کمبودی مسکن را دارا می باشند.



جدول شماره ۱۱: برآورد کمبود مسکن نقاط شهری استان سیستان و بلوچستان ۱۳۷۵

نام شهر	تعداد خانوار	تعداد واحد مسکونی	تراکم خانوار در واحد مسکونی	کمبود مسکن استاندارد	درصد کمبود مسکن استاندارد	نیاز مسکن بر اساس شاخص برنامه سوم
زاهدان	703 05	539 84	1.30233032	163 21	30.2330320 1	8788.32142 9
میرجاوه	123 4	934	1.32119914 3	300	32.1199143 5	167.785714 3
نصرت آباد	381	308	1.23701298 7	73	23.7012987	32.1785714 3
ایرانشهر	121 31	101 31	1.19741387 8	200 0	19.7413878 2	700.25
بزمان	557	476	1.17016806 7	81	17.0168067 2	21.3214285 7
بمپور	105 5	965	1.09326424 9	90	9.32642487	
گلمورتی	241	211	1.14218009 5	30	14.2180094 8	4.17857142 9
سرباز	117	114	1.02631578 9	3	2.63157894 7	
راسک	571	332	1.71987951 8	239	71.9879518 1	177.821428 6
بیشین	111	719	1.54381084	391	54.3810848	272.071428



	0		8		4	6
جابه‌ار	57 90	39 56	1.46359 9596	18 34	46.3599 5956	1213.64 2857
کنارک	214 6	139 2	1.54166666 7	754	54.1666666 7	524.071428 6
نگور	386	386	1	0	0	
خاش	593 1	473 8	1.25179400 6	119 3	25.1794005 9	557.535714 3
نوک اباد	20	13	1.53846153 8	7	53.8461538 5	4.85714285 7
زابل	177 84	153 99	1.15488018 7	238 5	15.4880187	479.571428 6
بنجار	616	568	1.08450704 2	48	8.45070422 5	
ادیمی	270	225	1.2	45	20	16.0714285 7
محمدآباد	349	312	1.11858974 4	37	11.8589743 6	
دوست محمدخان	540	416	1.29807692 3	124	29.8076923 1	66.1428571 4
زهک	138 7	127 5	1.08784313 7	112	8.78431372 5	
سراوان	630 7	569 5	1.10746268 7	612	10.74	

سیرکان	102	73	1.39726027	4	29	39.7260274	18.0714285	7
زابلی ابهر باد	879	690	1.27391304	3	189	27.3913043	94.8214285	7
جالق	158	145	1.08947006	2	130	8.94700619		4
سوران	113	107	1.05013927	6	54	5.01392757		7
نیک شهر	133	960	1.39166666	7	376	39.1666666	232.857142	9
بنت	529	466	1.13519313	3	63	13.5193133	6.32142857	1
فئوج	118	115	1.02247191	7	26	2.24719101		1
قصر قند	116	844	1.37677725	1	318	37.6777251	193.5	2
اسپکه	456	323	1.41176470	6	133	41.1764705	84.1428571	4
یلان	71	55	1.29090909	1	16	29.0909090	8.39285714	3
جمع	137	109	1.25548350	6	280	25.5483506	13645.9285	7
	660	647			13			2

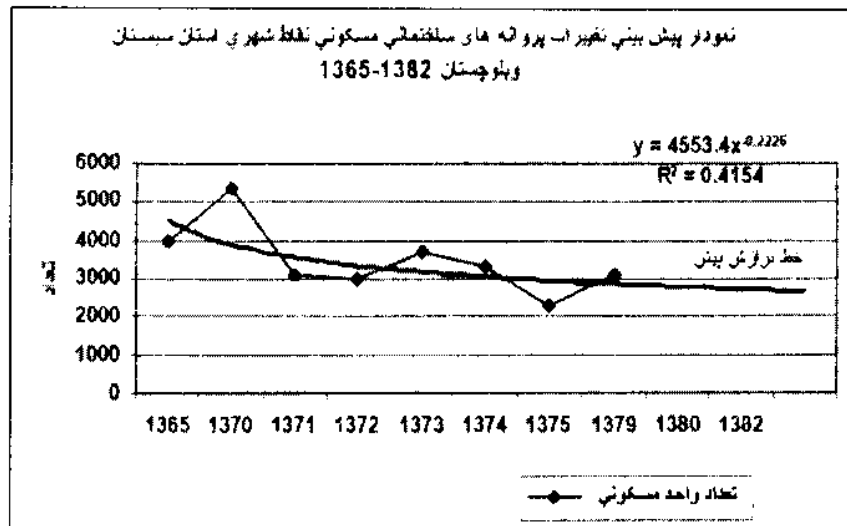
(۱۶۳۲۳ واحد) بیشترین سهم کمبود مسکن را دارا می باشد. میانگین کمبود مسکن شهری در تمام نقاط شهری ۵/۲۵٪ می باشد. یعنی به طور متوسط در کلیه نقاط شهری استان یک چهارم خانوارهای موجود با کمبود مسکن مواجه اند. ولی شدت کمبود مسکن مشخص نشده است. در این قسمت با استفاده از روش نرمالیزاسیون نرم افزار Arc view بر اساس جمعیت سال ۱۳۷۵ شدت کمبود مسکن برای تک تک شهرها بر روی نقشه مربوط مشخص شده است. همان طوری که از نقشه پیداست. شدت کمبود مسکن در شهرهای کوچک مانند نیک شهر بیشتر از زاهدان، زابل و ایرانشهر است، که شهرهای عمده منطقه می باشند و بخش عمده ای از حجم کمبود مسکن را به دلیل جمعیت زیاد به خود اختصاص داده اند. بنابر این محاسبه شدت کمبود مسکن بیانگر این واقعیت است که برنامه ریزان باید مشکل مسکن را تنها در شهرهای بزرگ به لحاظ تعداد جمعیت زیاد نبینند. بلکه در شهرهای کوچک شدت کمبود مسکن از شهرهای بزرگ بیشتر است. و باید به این شهرها نیز برای حل مشکل مسکن توجه جدی شود. برطرف نمودن مشکل مسکن در شهرهای کوچک هم ارزاتر و هم با هزینه کمتر به دلیل ارزانی قیمت زمین و با مشارکت بیشتر مردم انجام می گیرد. و در مقایسه با اجرای طرحهای انبوه سازی در شهرهای بزرگ که عمده با پشتیبانی دولت انجام می گیرد. کم هزینه تر است. و گام بسیار موثری برای جلوگیری از مهاجرت از شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ و پویا شدن اقتصاد شهری در اینگونه شهرها کاهش بار مالی دولت می باشد.

خانوار در سال ۱۳۸۰ افزایش یافته است (۴۸۶۸۷ خانوار اضافه شده است، رشد سالانه خانوار برابر ۵۲/۶٪ برآورد شده است). میانگین پروانه های صادره از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۹ برابر ۳۰۵۰ پروانه می باشد. در مجموع در طول مدت ۵ سال ۱۵۲۵۰ فقره پروانه واحد مسکونی ساختمانی صادر شده است. در حالی که در این مدت تعداد ۴۸۶۸۷ خانوار شهری اضافه شده است. یعنی نسبت خانوار به پروانه برابر ۳/۱۹ (۳۱/۳٪ خانوار) می باشد. حال چنانچه این نسبتها برای دوره ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۵ در نظر گرفته شود. با توجه به اینکه تعداد جمعیت شهری استان در سال ۱۳۸۵ برابر ۱۳۲۷۷۳۸ نفر (۲۲۴۲۸۰ خانوار) خواهد شد. تعداد پروانه صادره بر اساس میانگین سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۹ برابر با ۳۰۵۰ پروانه در نظر گرفته شود. پیش بینی می شود در سال ۱۳۸۵ تعداد پروانه صادره برابر ۱۵۲۵۰ فقره پروانه صادر خواهد شد. در مجموع تعداد کل پروانه های ساختمانی مسکونی اگر به ساخت تبدیل شوند. و نرخ تخریب نیز نادیده گرفته شود. کل واحد مسکونی ساخته شده از سال ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۸۵ برابر ۳۰۵۰۰ واحد خواهد شد. تعداد خانوار شهری اضافه شده در این مدت برابر ۹۳۱۱۸ خانوار خواهد شد. بنابراین نسبت خانوار به واحد مسکونی ۳/۱ برابر (۳۲/۷٪) خواهد شد. در نتیجه مجموع تعداد کمبود مسکن تا سال ۱۳۸۵ با توجه به کمبود مسکن سال ۱۳۷۵ که برابر ۱۳۰۲۸ واحد بوده رقمی برابر ۹۰۶۳۱ واحد مسکونی خواهد شد.

جدول شماره ۱۲: آمار صدور پروانه های ساختمانی شهرداریهای استان سیستان و بلوچستان ۱۳۶۵-۱۳۷۵

واحد های دارای پروانه	تعداد واحد مسکونی	سال آماری	ردیف
۱۴۵۴۱	۱۹۷۱۸	۱۳۶۵-۱۳۶۹	۱
۱۶۷۴	۵۳۲۵	۱۳۷۰	۲
۲۳۳۴	۳۱۳۵	۱۳۷۱	۳
۱۷۷۲	۲۹۹۸	۱۳۷۲	۴
۲۹۵۷	۲۶۸۹	۱۳۷۳	۵
۳۷۵۷	۳۳۰۶	۱۳۷۴	۶
۳۷۶۰	۲۳۰۴	۱۳۷۵	۷
۲۶۰۳۸	۲۷۴۷۵	جمع	۸
-	۳۱۲۸	۱۳۷۹	۹

مآخذ: سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان سیستان و بلوچستان، سالنامه آماری ۱۳۷۰-۱۳۷۹



نتیجه

شهرنشینی در استان سیستان و بلوچستان به دلیل تنوع جغرافیایی، تفاوت‌هایی را از ابعاد کمی و کیفی نشان می‌دهد. رشد سریع شهرنشینی، رشد ناهمگن نقاط شهری، نظام نامتعادل سلسله مراتب شهری، غلبه نقش خدماتی بر کارکرد شهرها، استاندارد های پایین کمی و کیفی شرایط سکونت و مهاجر پذیری و رشد حاشیه نشینی و فشار بر مسکن خانوار از ویژگیهای غالب شهرهای منطقه است. محدودیتهای طبیعی از جمله خشکی هوا، محدودیت منابع آب و خاک نیز بر تشدید مشکلات زیست محیطی شهرهای منطقه افزوده است. توجه نسبی دولت به شهرهای بزرگ به عدم تعادل سیستم شهری منطقه کمک نموده است. سرمایه گذاری در مسکن به عنوان صنعت پایه می تواند در ایجاد مشاغل پایه ای و به دنبال آن در رشد مشاغل تبعی موثر واقع شود. و به رونق فعالیتهای تولیدی و خدماتی در شهرهای منطقه کمک کند. بنابر این پیشنهادهای به شرح زیر ارائه می شود:

برآوردهای فوق نمایانگر رشد سریعتر خانوار به نسبت واحدهای مسکونی و تداوم کم مسکنی و در نتیجه فشار بر خانوار های شهری در استان سیستان و بلوچستان تا سال ۱۳۸۵ می باشد. شواهد نمایانگر این واقعیت است چنانچه بعد خانوار از ۵/۹۲ نفر به حدود ۵ نفر کاهش یابد، فشار بر مسکن افزایش می یابد. همچنین تراکم خانوار از ۱/۲۵ خانوار به ۱ خانوار کاهش یابد. و تراکم نفر در واحد مسکونی از ۷/۶ نفر به حدود ۶ نفر کاهش یابد، نیاز به تلاش گسترده ای برای حل مشکل مسکن شهری و بهره گیری از استعداد و تواناییهای محلی و لغو و اصلاح پاره ای از قوانین مخرب شهرسازی می باشد (ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها در خصوص ساخت مسکن خلاف ضابطه شهر سازی و یا ساخت و ساز در حریم شهرها که حکم به تخریب آنها می دهد). با توجه به بالا بودن شدت کمبود مسکن در شهرهای کوچک در مقایسه با شهرهای بزرگ اتخاذ سیاست توجه به احداث واحدهای مسکونی در شهرهای کوچک به همان اندازه شهرهای بزرگ از ضروریات لازم برای مواجهه با کمبود مسکن

شهری در این منطقه است. سیاست گذاری منطقه ای گامی اساسی در زمینه هدایت صحیح منابع و کارآیی بهینه از امکانات موجود است.

منابع

- ۱- اعتماد، گیتی و دیگران، شهر نشینی در ایران، انتشارات آگاه، ۱۳۶۳.
- ۲- پارسایی، جابر، رویکردهای عمران شهری، روستایی و منطقه ای برنامه پنجساله سوم توسعه، انتشارات سازمان شهرداریهای کشور، ۱۳۸۰.
- ۳- تایش، احمد، پیشینه برنامه ریزی در ایران، سازمان برنامه و بودجه، تهران، ۱۳۷۵.
- ۴- جوان، جعفر، جغرافیای جمعیت ایران، جهاد دانشگاهی، مشهد، ۱۳۸۰.
- ۵- چکنی، علی، بررسی پی آیندهای تحقق اهداف برنامه سوم توسعه، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۲، بهار و تابستان ۱۳۸۰.
- ۶- درکوش، سعید عابدین، درآمدی به اقتصاد شهری، مرکز نشر دانشگاهی، تهران، ۱۳۶۴.
- ۷- دلال پور محمدی، محمد رضا، برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۷۹.
- ۸- رضاییان، علی، اصول و مبانی مدیریت، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۸۰.
- ۹- رفعت جاه، فریمند، روند تحولات برنامه ریزی مسکن در دو دهه اخیر، انتشارات چکاد، تهران، ۱۳۸۲.
- ۱۰- رفیعی، مینو، اقتصاد مسکن، وزارت مسکن و شهر سازی، معاونت معماری و شهر سازی، ۱۳۷۵.
- ۱۱- رهنما، محمد رحیم، گزارش آینده شهرنشینی در شرق ایران، دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۸۱.
- ۱۲- رهنما، محمد رحیم، بررسی مشکلات شهر و شهر نشینی با تاکید بر مسکن شهری در شرق ایران (خراسان و سیستان و بلوچستان) دانشگاه فردوسی مشهد، معاونت پژوهشی، ۱۳۸۱.

- ۱۳-رئیزی، محمد کریم، تحلیلی بر تنگناها و مشکلات مسکن شهری در استان سیستان و بلوچستان، پایان نامه کارشناس ارشد، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد، ۱۳۸۰
- ۱۴-سازمان مدیریت و برنامه ریزی، هفته نامه خیرب تحلیلی، برنامه، عملکرد مثبت شاخصهای بخش عمران شهری در سال ۱۳۸۲، شماره ۳۱، شنبه ۸ شهریور ماه ۱۳۸۲
- ۱۵- سازمان مدیریت و برنامه ریزی، هفته نامه خیرب تحلیلی، برنامه، عملکرد مثبت شاخصهای بخش عمران شهری در سال ۱۳۸۲، شماره ۳۳، شنبه ۲۴ شهریور ماه ۲- سازمان برنامه و بودجه استان سیستان و بلوچستان، طرح بررسی قابلیتها وامکانات توسعه استان، مرحله اول شناخت و تحلیل وضع موجود، جلد دوم جمعیت و جوامع، ۱۳۷۶
- ۱۶-سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان سیستان و بلوچستان، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۳۵ و ۱۳۴۵ و ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵
۱۳۸۲
- ۱۷- شفق، سیروس، و دیگران، شیوه های تامین مسکن برای اغفراد کم درآمد شهری، نشریه مسکن و انقلاب، شماره های ۹۵ و ۹۶، پاییز زمستان ۱۳۸۰
- ۱۸-عظیمی، ناصر، پویش شهر نشینی و مبانی نظام شهری، انتشارات مشهد، تهران، ۱۳۸۱
- ۱۹-فرید، یدالله، مبانی جغرافیای جمعیت، دانشگاه تبریز، چاپ دوم، ۱۳۷۶
- ۲۰-مهندسین مشاور شهر و خانه، خلاصه گزارش مرحله اول طرح منطقه شهری چابهار
- ۲۱-وزارت کشور، دفتر تقسیمات کشوری، نشریه عناصر و واحدهای تقسیمات کشوری، شهریور ۱۳۸۰،
- ۲۲-هاشمی، سید رضا، سیاستهای مسکن در ایران، ماهنامه فنی اجتماعی شهر، سال اول، شماره ۷ و ۸، بهار ۱۳۷۹.

23-Paul Balchin and Maureen Rhoden(2002),Housing Policy,4th Edition an Introduction,Routledge,U.K.



24-Richard Haget,et al(1979), settlements ,Harper ,and row ,london ,U.k

25-Roger C.k . Chain(2002),Self –help housing Strategy for Temporary Population in Guangzh,China,Habitat,International

26-Vinit Mukinja (2001),Upgrading Housing Settlement in Developing Countries,Cities,Vol,18,No.4