



به نام خدا



گزارش کارشناسی

بررسی و تحلیل وضعیت خانه‌های سازمانی

مطالعه موردی خانه‌های سازمانی وزارت
راه و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن



مرکز ملی پژوهش‌های راه و شهرسازی

اقتصاد و سرمایه‌گذاری





موسسه عالی پژوهش‌های راهبردی

بررسی و تحلیل وضعیت خانه‌های سازمانی

مطالعه موردی خانه‌های سازمانی وزارت

راه و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن

واژه‌های کلیدی:

خانه‌های سازمانی

مسکن

واحد مسکونی

معاملات مسکن

بازار مسکن

تهیه و تدوین: علی چگنی

ناظر علمی: گروه اقتصاد و سرمایه‌گذاری

شماره مسلسل: ۹۷(۱۸)E۱۲۳DF

تاریخ انتشار گزارش: ۹۷/۱۰/۸



خواننده گرامسی از طریق اسکن بارکد، می‌توانید جهت شرکت در نظرسنجی این کتاب به لینک مربوط به آن مراجعه کنید.



فهرست مطالب	۴	پیشگفتار مؤسسه
	۶	فصل اول: فرآیند شکل گیری منازل سازمانی(مسکن در برابر خدمت)
	۶	مقدمه
	۸	تاریخچه مسکن و احداث خانه‌های سازمانی
	۱۲	تاریخچه منازل سازمانی در صنعت نفت
	۱۹	روند تغییرات قوانین مربوط به خانه‌های سازمانی
	۳۷	فصل دوم: ارائه توزیع جغرافیایی و ویژگی‌های خانه‌های سازمانی در سطح کشور
	۳۷	مقدمه
	۳۸	معرفی جامعه آماری تحقیق
	۴۷	فصل سوم: قیمت زمین و مسکن در شهرهای دارای منازل سازمانی
	۴۷	مقدمه
	۴۷	بررسی معاملات در بازار مسکن به تفکیک استان در سال ۱۳۸۸
	۴۷	حجم معاملات، متوسط قیمت و عمر بنا
	۵۰	توزیع فراوانی معاملات مسکن در استان‌ها برحسب عمر بنا
	۵۳	توزیع قیمتی معاملات مسکن برحسب سن بنا
	۵۷	توزیع فراوانی معاملات مسکن برحسب مساحت
	۶۰	فصل چهارم: برآورد ارزش خانه‌های سازمانی (ارزش بازاری)
	۶۰	مقدمه
	۶۰	بررسی روش‌های مختلف قیمت گذاری
	۶۲	برآورد ارزش بر پایه روش مقایسه‌ای بر اساس نسبت ثابت قیمت زمین به واحد مسکونی نوساز
	۶۵	برآورد ارزش بر پایه روش مقایسه‌ای بر اساس معاملات زمین مسکونی در سال ۱۳۹۶
	۶۷	فصل پنجم: جمع‌بندی و ارائه توصیه‌ها و پیشنهادات
	۶۷	مقدمه
	۶۸	نتایج تحقیق
۷۲	پیشنهادات	
۷۴	منابع و ماخذ	



پیشگفتار مؤسسه

خانه‌های سازمانی که اصولاً به نام منازل دولتی یا مسکن در برابر خدمت خوانده می‌شوند به آن دسته از واحدهای مسکونی اطلاق می‌شود که از طرف وزارتخانه‌ها یا مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت در اختیار متصدیان مشاغل معینی در دوره تصدی آن شغل برای سکونت گذارده می‌شود.



از آن‌جا که احداث و بهره‌برداری از منازل سازمانی، با هدف جذب و نگهداری نیروهای متخصص و تامین مسکن برای کارکنان نیازمند مسکن صورت گرفته است؛ ضرورت نگهداری این واحدها و اختصاص منابع به آن سازمانی دارای توجیه است که بتواند نیازها و خواسته‌های متقاضیان و گروه‌های هدف را تامین نماید. لذا تخصیص اعتبارات محدود دستگاه‌های اجرایی به منازل سازمانی و نگهداری آن‌ها در شرایط کنونی که عمر خانه‌های سازمانی موجود نیز عمدتاً بالاست و همچنین در صورت عدم تحقق اهداف پیش‌بینی شده در احداث این واحدها، علاوه بر تحمیل هزینه‌های اضافی بر دستگاه مربوطه موجب اتلاف منابع و انباشت سرمایه‌هایی می‌شود که می‌تواند در سایر سرفصل‌های تامین مسکن و فراهم نمودن رفاه عموم لحاظ شود.

بر این اساس، اکنون که موضوع تهاتر این واحدها با سازمان تأمین اجتماعی، در مقابل بدهی‌های دولت ذیل بند «ن» تبصره ۵ قانون بودجه سال ۹۷ کل کشور مطرح است، موضوع وضعیت این منازل،

هزینه و فایده اقتصادی آن، جامعه استفاده کننده و سایر شرایط و ملاحظات نگهداری یا واگذاری آن برای سازمان تأمین اجتماعی از اهمیت قابل توجهی برخوردار شده است. لذا موسسه عالی پژوهش تأمین اجتماعی بر آن شده است تا ضمن بررسی و تحلیل وضعیت خانه‌های سازمانی بر اساس اطلاعات آماری موجود از این منازل، راهکارهای موجود برای سازمان در صورت واگذاری این منازل از سوی دولت را نیز شناسایی کند.

در مطالعه حاضر تلاش شده است تا پس از مروری کوتاه بر تاریخچه و فرایند شکل‌گیری خانه‌های سازمانی، و همچنین ارائه تجزیه و تحلیل آماری بر معاملات مسکن و برآورد ارزش این خانه‌ها، در انتها پیشنهاد و راهکارهای مشخصی ارائه شود. بر اساس یافته‌های حاصل از این تحقیق با توجه به بالابودن عمر بناهای منازل مسکونی جامعه آماری مورد مطالعه که خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن را شامل می‌شود، در صورت واگذاری این منازل به سازمان تأمین اجتماعی، برنامه‌ریزی عمده از سوی سازمان باید بر روی ارزش زمین این منازل صورت پذیرد تا بتواند از منافع حاصل از آن به نحو احسن بهره‌مند شود. مطالعه پیش‌رو از آن جهت که گستره موضوعات مشخصی در حوزه مسکن سازمانی از تاریخچه تا ارزش اقتصادی این منازل را تحت پوشش قرار می‌دهد علاوه بر همکاران و فعالین سازمان تأمین اجتماعی می‌تواند مورد استفاده کلیه محققان، پژوهشگران و علاقه‌مندان حوزه مسکن قرار بگیرد.

دکتر شهرام غفاری

رئیس مؤسسه

زمستان ۹۷

فصل اول: فرآیند شکل‌گیری منازل سازمانی (مسکن در برابر خدمت)

مقدمه



در نزد هر یک از افراد جامعه بعد از خوراک و پوشاک، مسکن سومین نیاز اساسی است. مسکن پاسخگوی یکی از نیازهای اساسی بوده و از نظر اقتصادی یکی از فعالیت‌های عمده‌ای است که دارای پیوندهای گسترده‌ای با سایر بخش‌های اقتصادی است و بازتاب‌های زیادی بر دیگر ابعاد مختلف حیات اجتماعی دارد.

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به‌گیریان بوده و همیشه در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. این مسئله علیرغم آنکه دارای ابعاد گوناگون اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی و کالبدی است ولی همیشه از بعد اقتصادی مورد بررسی قرار گرفته و از این رو چون معضلی لاینحل جلوه می‌نماید.

با وقوع انقلاب صنعتی که با رشد بی‌سابقه جمعیت و گسترش فزاینده شهرنشینی همراه بود؛ تأمین مسکن به عنوان نیاز مردمی، که در پی وقوع انقلاب صنعتی روانه شهرها شده بودند، مطرح گردید و با گسترش ابعاد آن دخالت دولت‌ها و پرداختن به این مسئله در قالب برنامه‌های مختلف ضرورت یافت.

کشورهای صنعتی با مقداری تقدم و تاخر زمانی، چنین مرحله‌ای را پشت سر گذارده‌اند و در کشورهای در حال توسعه که روند صنعتی شدن شکل و محتوای متفاوتی داشته است نیز به دلیل شتاب افزون‌تر شهرنشینی و ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی پدید آمده در آن‌ها، شدت مسائل موجود در تأمین مسکن بیشتر بوده است. اما از آن‌جا که تأمین مسکن همواره با شاخص‌های درآمدی خانوار ارتباط مستقیم دارد لذا همیشه دغدغه معیشتی افراد به حساب می‌آید. ناپایداری اقتصادی در اکثر کشورهای در حال توسعه منجر به مواجه شدن تلاش خانوارها و دولت در تأمین این نیاز اساسی شده و در کشورهای در حال توسعه، تأمین مسکن تا چند دهه قبل همچنان یکی از مسائل مهم دولت و سازمان‌های بخش خصوصی بوده است.

در ایران نیز تأمین مسکن عموماً با معضلاتی همراه بوده و افزایش جمعیت کشور، آمار بالای مهاجرت به شهرها طی دهه‌های ۴۰ و ۵۰، تأمین سرپناه را حتی برای افراد حقوق بگیر و کارمند با مشکلات عدیده‌ای مواجه کرد. شاید به جرات بتوان گفت در آن سال‌ها یکی از عمده‌ترین مشکلات اکثر کارکنان در تمام شهرهای ایران نیز تأمین مسکن بوده است.

بر این اساس طی سال‌هایی که مهاجرت به شهرهای صنعتی با رشد قابل ملاحظه‌ای روبرو بوده است، تأمین مسائل رفاهی و بهداشتی کارکنان و تهیه و تأمین مسکن به عنوان یکی از ابزارهای جذب و نگهداری نیروی انسانی مورد توجه دولت و کارفرمایان بخش‌های خصوص قرار گرفت.

بر اساس این نظریه که نیروی انسانی موجود در سازمان‌ها را نمی‌توان صرفاً با افزایش حقوق دستمزد حفظ کرد، بدون بهره‌گیری از عوامل انگیزشی، دیری نخواهد گذشت که نیروهای متخصص و متعهد نسبت به ترک سازمان اقدام یا به صورت نیروهای بی‌تفاوت و خارج از صحنه تلاش و تولید در سازمان تبدیل خواهند شد. در جذب منابع انسانی در سازمان باید عوامل انگیزشی نیز مورد توجه قرار گیرد. در ایران تأمین مسکن کارکنان به عنوان یکی از عوامل انگیزشی در زمینه جذب نیروی انسانی، نخستین بار از سوی شرکت ملی نفت ایران و در راستای تحقق اهداف این شرکت در جذب نیروهای متخصص و افزایش بهره‌وری نیروی انسانی مورد توجه قرار گرفت.

بر این اساس و با توجه به اینکه قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تأمین سرپناه مناسب را یک ضرورت دانسته است و دولت، مکلف به فراهم نمودن شرایط مناسب در زمینه تأمین مسکن مطلوب برای همه اقشار جامعه شده است، یکی از مهمترین برنامه‌های دولت در زمینه تأمین مسکن کارکنان خود، احداث منازل سازمانی بوده است که غالباً این واحدها به صورت رایگان و یا در قبال دریافت اجاره بهای اندک در اختیار گروهی از کارکنان به خصوص در مناطق کمتر توسعه یافته قرار گرفته است. لذا می‌توان منازل سازمانی را که اصولاً به نام منازل دولتی هم خوانده می‌شود بدین صورت تعریف کرد: به آن دسته از واحدهای مسکونی اطلاق می‌گردد که بر طبق قانون از اعتبارات عمومی، احداث شده است و در اختیار وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت بر حسب نیاز قرار می‌گیرد تا به متصدیان مشاغل معینی در دوره و تصدی برای سکونت در قبال اجاره بهای مشخصی که ضوابط و آیین‌نامه

مربوطه تعیین می‌کند، واگذار گردد.

اگر چه طی سال‌های اخیر با توجه به فرسوده و غیر قابل سکونت بودن تعداد قابل ملاحظه‌ای از واحدهای مسکونی سازمانی و هزینه‌های بالای نگهداری این واحدها، قوانین مربوط به منازل سازمانی در اختیار دستگاه‌های دولتی، دستخوش تغییرات بسیار شده است. که این تغییرات علاوه بر تغییر در وضعیت واحدهای مسکونی سازمانی به ترجیحات کارکنان و تأمین مسکن این گروه مربوط می‌باشد.

لیکن با توجه به تعداد بالای خانه‌های سازمانی موجود و حجم بالای سرمایه‌های بلوکه شده در آن، مطالعه و بررسی وضعیت منازل سازمانی در اختیار دستگاه‌های دولتی می‌تواند در تحقق و اجرای سیاست‌های اتخاذ شده برای منازل سازمانی موثر واقع شود. از این رو تحقیق پیش رو به بررسی وضعیت منازل سازمانی به طور خاص منازل سازمانی در اختیار وزارت راه و شهرسازی می‌پردازد و در نظر دارد با برآورد قیمت این واحدهای مسکونی، علاوه بر نشان دادن میزان سرمایه بلوکه شده در این واحدها که در حال فرسوده شدن و تخریب هستند، اهمیت پرداختن به این موضوع از سوی دستگاه‌های اجرایی و اتخاذ سیاست‌های بهینه در تعیین تکلیف آن‌ها را روشن نماید.

تاریخچه مسکن و احداث خانه‌های سازمانی

مسکن به عنوان یک نیاز از دیرباز ذهن آدمی را به خود مشغول داشته است. گو اینکه تا نزدیک به دو قرن پیش، برآوردن این نیاز بیشتر مقوله‌ای فردی شمرده می‌شد تا اجتماعی. با وقوع انقلاب صنعتی که با رشد بی‌سابقه جمعیت و گسترش فزاینده شهرنشینی همراه بود، تأمین مسکن به عنوان نیاز مردمی که در پی وقوع انقلاب صنعتی روانه شهرها شده بود، مطرح شد و با گسترش ابعاد آن دخالت دولت‌ها و پرداختن به این مسئله در قالب برنامه‌های مختلف ضرورت یافت.

کشورهای صنعتی با مقداری تقدم و تاخر زمانی، چنین مراحل را پشت سر گذارده‌اند و در کشورهای در حال توسعه که روند صنعتی شدن شکل و محتوای متفاوتی داشته است نیز به دلیل شتاب افزون‌تر شهرنشینی و ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی پدید آمده در آن‌ها، شدت مسائل موجود در تأمین مسکن بیشتر بوده است. خانه‌سازی از دیرباز یکی از مهمترین اهداف دولت‌ها در سطح کلان و مردم در سطح

خرد آن است. در ایران در سطح کلان، بخش مسکن در حدود ۴۰ درصد از تشکیل سرمایه ثابت را تشکیل می‌دهد و در سطح خرد تأمین مسکن و مخارج مربوط به آن، بزرگترین سهم از بودجه خانوار را تشکیل می‌دهد و به عنوان بزرگ‌ترین دارایی خانوارهای به شمار می‌رود. با این نگرش، به منظور ایجاد انگیزه و جاذبه در نقاط مختلف به خصوص نقاط محروم و بد آب و هوا، موضوع احداث و نگهداری خانه‌های سازمانی اختصاصی ادارات دولتی به ویژه در کشورهای در حال توسعه مطرح و بعد وسیع‌تری به خود گرفت. در این کشورها تهیه خانه و مسکن برای کارکنان یکی از مسائل مهم دولت و سازمان‌های بخش خصوصی بوده است.

شاید به جرات بتوان گفت در سال‌های ورود صنایع بزرگ به کشور با گسترش شهرنشینی، یکی از عمده‌ترین مشکلات اکثر کارکنان در تمام شهرهای ایران نیز مشکل مسکن بوده است. از آن جا که تأمین مسائل رفاهی و بهداشتی کارکنان یکی از ابزارهای جذب و نگهداری نیروی انسانی متخصص است و یکی از شاخص‌ترین آن‌ها موضوع مسکن و تهیه و تأمین آن از طرف سازمان و قرار دادن آن به صورت رایگان در اختیار کارکنان بوده است.

سابقه احداث واحدهای مسکونی از سوی دولت برای اسکان گروه‌های خاص در ایران، به قبل از انقلاب بر می‌گردد. این واحدها که با توجه به شرایط اقتصادی-اجتماعی و با اهداف متفاوت احداث گردیده است، در مراحل اولیه، صرفاً دارای کارکرد سیاسی بوده و در مراحل بعد، کارکرد اداری، صنعتی و خدماتی داشته است. بر این اساس و با توجه به توسعه این واحدها به تناسب مشاغل خاص و اشتغال در سازمانی مشخص، این منازل به خانه‌های سازمانی (مسکن در برابر خدمت) شناخته شد. گرچه با اعمال سایر سیاست‌های تأمین مسکن کارکنان، نظیر پرداخت فوق‌العاده مسکن، پرداخت وام مسکن و یا پرداخت کمک هزینه مسکن از شدت نیاز به خانه‌های مسکونی سازمانی کاسته است، لیکن مسئله تأمین مسکن سازمانی برای کارکنان هنوز در بسیاری از سازمان‌ها و دستگاه‌های دولتی وجود داشته و بسیاری از این واحدها اگرچه خالی از سکنه هستند اما به عنوان دارایی سازمان به شکل سابق باقی مانده است.

در هر صورت از وظایف مدیریت هر سازمان کمک به تأمین مسکن کارکنان است که این امر می‌تواند از طریق ایجاد خانه‌های سازمانی در جوار محل کار، پرداخت وام مسکن، پرداخت کمک هزینه مسکن و ... صورت پذیرد.

جذب و نگهداری نیروی انسانی و جلب مشارکت آن متضمن اقدامات و استفاده از ابزارهایی است که لزوماً ارتباط نیروی انسانی موجود را با سازمان محکم تر نماید و مانع از قطع ارتباط آن‌ها با سازمان شود.

واگذاری خانه‌های سازمانی و تأمین امکانات و تسهیلات رفاهی در جوار تاسیسات به عنوان یکی از عوامل موثر در ایجاد انگیزش که موجب جذب افراد و ابقا آنها در مناطق نفت خیز جنوب بود، در زمانیکه امکان انتقال افراد در مناطق خوش آب و هوا وجود داشته است، محسوب می‌شد. به همین لحاظ از سال‌های بسیار گذشته و همزمان با آغاز پیدایش نفت و بهره‌برداری از مخازن نفت در مناطق مختلف جنوب و لزوم استقرار و سکونت کارکنان شاغل در نزدیکی کارخانجات بهره‌برداری و عملیات، احداث و واگذاری مسکن سازمانی به کارکنان قسمتی از الزامات کار و جز لاینفک عملیات به حساب آمده است. در راستای رفع این نیاز، احداث منازل، همزمان و مترادف با ایجاد و توسعه عملیات بهره‌برداری به تدریج به صورت مستمر از سال‌های متمادی در گذشته ادامه داشته است. لذا می‌توان گفت اولین خانه‌های سازمانی دولتی با هدف جذب و به کارگیری منابع انسانی متخصص از سوی شرکت نفت و در مناطق نفت خیز جنوب احداث و واگذار شده است.

از آن‌جاکه مناطق نفت خیز جنوب دارای آب و هوای بسیار بد می‌باشد، یکی از عواملی که توازن نیروهای فارغ‌التحصیل دانشگاه‌های کشور را از نقاط خوش آب و هوا به این مناطق هدایت می‌نمود تا در سرزمین گرم و سوزان خوزستان در عملیات اکتشاف، تولید و استخراج نفت نقش داشته باشند، تأمین مسکن به صورت رایگان برای کارکنان بود. شرکت نفت با هدف ایجاد توازن نیروهای فارغ‌التحصیل دانشگاه‌های کشور و هدایت آن‌ها از نقاط خوش آب و هوا به مناطق گرم و سوزان خوزستان، سیاست تأمین مسکن به صورت رایگان برای کارکنان را در پیش گرفت و اولین خانه‌های سازمانی دولتی را احداث نمود. سیاست تأمین مسکن کارکنان از طریق احداث یا اجاره به منظور جذب افراد متخصص و ابقا آنها در مناطق نفت خیز جنوب، همواره از سوی شرکت نفت اجرا شده است و همواره با واگذاری منازل مناسب سازمانی و تأمین امکانات و تسهیلات رفاهی در جوار تاسیسات توانسته است مانع بروز معضلات ناشی از کمبود نیروی انسانی گردد.

با توجه به اینکه علاوه بر مسکن، سایر نیازهای آموزشی، بهداشتی، امنیتی و ... کارکنان

شرکت نفت ساکن در شهرهای نفت خیز جنوب نیز باید به صورت مناسبی پاسخ داده می‌شد. از دهه ۴۰ و ۵۰ برخی از واحدهای تاسیس شده از سوی شرکت نفت در اختیار کارکنان آموزش و پرورش، شهربانی، دادگستری و ... قرار گرفت.

از آن جا که احداث و بهره‌برداری از خانه‌های سازمانی، با هدف جذب و نگهداری نیروهای متخصص و تأمین مسکن برای کارکنان نیازمند مسکن صورت گرفته است، ضرورت نگهداری این واحدها و اختصاص منابع به آن تا زمانی وجود خواهد داشت که بتواند نیازها و خواسته‌های متقاضیان و گروه‌های هدف را تأمین نماید. لذا به نظر می‌رسد تخصیص اعتبارات محدود دستگاه‌های اجرایی به منازل سازمانی و نگهداری آن‌ها در شرایط فعلی و در صورت عدم تحقق اهداف پیش‌بینی شده در احداث این واحدها، علاوه بر تحمیل هزینه‌های اضافی بر دستگاه مربوطه موجب اتلاف منابع و انباشت سرمایه‌هایی می‌شود که می‌تواند در سایر سرفصل‌های تأمین مسکن و فراهم نمودن رفاه عموم لحاظ گردد.

بر همین اساس در سالیان اخیر طرح فروش خانه‌های سازمانی دستگاه‌های اجرایی و تخصیص بخشی از منابع حاصل از فروش آن به تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد از سوی دولت مطرح و تصویب گردیده است. براساس متن آیین‌نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و با در نظر گرفتن معیارهای مختلفی همچون متر، متر، خانوار ساکن، شرایط دستگاه‌های اجرایی و مناطقی که خانه‌ها سازمانی در آن واقع شده است، مقرر شد کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی که صد در صد سرمایه و سهام آن‌ها متعلق به دولت است به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه، به فروش رسانده و وجوه حاصل را به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی واریز کنند.

تاریخچه خانه‌های سازمانی در صنعت نفت

با تأسیس پالایشگاه آبادان و شروع به کار آن، سیل مهاجران خارجی و داخلی به این شهر سرازیر شد. از این رو شرکت نفت انگلیس و ایران برای اسکان این افراد و نگه داشتن آنها در آبادان، ناچار بود امکانات مسکونی و خانه‌های مناسبی را برای سکونت این افراد و خانواده‌های شان، فراهم آورد. به عبارت دیگر شرکت نفت برای پیشبرد مقاصد خود باید رفاه نسبی کارکنان انگلیسی، هندی و ایرانی را تأمین می‌کرد و احداث خانه برای کارمندان و کارگران یکی از برنامه‌های رفاهی شرکت نفت بود.

اولین خانه آجری توسط شرکت نفت در آبادان ساخته شد که دارای سقف شیروانی با استفاده از حلیبی موج^۱ و چوب‌های چندل بود که اصطلاحاً به آن «قصر» می‌گفتند.

تا پیش از قرارداد ۱۹۳۳ میلادی (۱۳۱۲ ش) شرکت نفت انگلیس و ایران در آبادان ۴۷۶ خانه برای کارمندان متأهل، ۷۷۴ اتاق برای کارمندان مجرد، ۲۸ خانه برای کارگران متأهل و ۳۳ اتاق برای کارگران مجرد ساخته بود که تقریباً تمامی آنها به کارمندان و کارگران خارجی اختصاص داشت و فقط معدودی از آن به ایرانیان اختصاص یافته بود. پس از عقد قرارداد مذکور شرکت نقشه‌ای طرح کرد که بر اساس آن برای تمامی کارکنان خارجی و یک قسمت از کارمندان و کارگران ایرانی خود خانه‌هایی بسازد.

به این ترتیب در آبادان برنامه‌های ساختمانی شرکت نفت از سال ۱۹۳۴ میلادی (۱۳۱۳ ش) در سطح گسترده‌تری نسبت به قبل از قرارداد، شروع شد و پیشرفت‌هایی به وجود آمد. ولی این برنامه‌ها محدود بود و همه کارکنان شرکت نفت را در آبادان شامل نمی‌شد.

زمانی که جنگ جهانی دوم خاتمه یافت و ارتش‌های انگلیس و آمریکا از ایران رفتند، تعداد خانه‌هایی که در سرتاسر حوزه عملیات شرکت نفت به کارمندان ایرانی اختصاص داشت از ۷۰۰ خانه برای متأهلین و قریب ۱۰۰۰ اتاق برای مجردها تجاوز نمی‌کرد و بقیه در خارج از محوطه شرکت نفت زندگی می‌کردند.

از همین رو یکی از درخواست‌های کارکنان شرکت نفت در آبادان در اعتصاب بزرگ سال ۱۳۲۵ خورشیدی مربوط به مسکن بود. شرکت نفت پس از این اعتصاب برنامه

1- Corrugated Sheet Plate

وسیع‌تری برای ساختن مسکن و سایر وسایل رفاهی مستخدمان خود به اجرا در آورد که به سرعت هم پیشرفت کرد. در همان سال سه میلیون و ۴۰۰ هزار لیره و در سال بعد چهار میلیون لیره و در سه سال آخر عملیات شرکت نفت انگلیس و ایران، این شرکت ۳۹ میلیون لیره به مصرف خانه‌سازی رساند. در برنامه طراحی شده مقرر شده بود که پس از ده سال همه مستخدمان شرکت دارای مسکن باشند.

بعد از ملی شدن صنعت نفت اهمیت مسکن برای کارکنان صنعت نفت در آبادان در درجه اول اهمیت قرار گرفت و هیئت رئیسه صنعت نفت در بدو امر با این مسأله مواجه بود. ولی با طرح‌ریزی‌های دقیق این مشکل رفته رفته مرتفع گردید. در خلال سال‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۴۴ خورشیدی، تعداد ۱۲۵۲ خانه کارگری با سرویس‌های مربوطه در ناحیه پیروزآباد و ۲۰۰ خانه کارمندی در بوارده جنوبی و هلال بریم ساخته شد. با ساخته شدن این خانه‌ها تقریباً مشکل کمبود مسکن مرتفع گردید. تا سال ۱۳۴۵، متجاوز از ۱۴ هزار خانه سازمانی تحت نظر شرکت ملی نفت ایران، در آبادان ساخته شد. جدول زیر روند خانه‌های شرکت نفتی در آبادان را بین سال‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۴۴ نشان می‌دهد:

شرح	۱۳۴۰		۱۳۴۱		۱۳۴۲		۱۳۴۳		۱۳۴۴	
	مجردی	متاهلی	مجردی	متاهلی	مجردی	متاهلی	مجردی	متاهلی	مجردی	متاهلی
کارمندی	۱۲۰۷	۲۸۳۹	۱۱۸۷	۲۹۵۵	۱۲۴۸	۳۰۵۲	۱۳۵۸	۳۰۵۰	۱۲۶۶	۳۰۵۰
کارگری	۷۵	۹۰۸۵	۷۵	۹۵۷۶	۷۰	۹۷۵۶	۷۰	۹۸۱۷	۶۱	۹۸۲۶

Δ جدول ۱- روند ساخت خانه‌های کارمندی و کارگری شرکت نفت در آبادان طی سال‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۴۴
منبع: آمار شرکت ملی نفت ایران (سال ۱۳۴۵ خورشیدی)

با نگاهی به آمار این جدول مشاهده می‌شود که به طور کلی منازل کارگری مجردی در طی این سال‌ها کاهش و در مقابل منازل متاهلی کارگری افزایش چشمگیری داشته است. همچنین براساس آمار مزبور در سال ۱۳۴۱ خانه‌های کارمندی مجردی کاهش چشمگیر داشته ولی از آن پس روندی رو به رشد داشته است.

به هر صورت از همان ابتدا که سیل مهاجرت به آبادان شدت گرفت، مسأله مسکن کارکنان غیرشرکت نفتی یکی از مشکلات اساسی شهر آبادان بود. فعالیت‌های شرکت نفت بیشتر به ساخت و ساز مسکن برای کارکنان خود معطوف بود. اما

از سوی دیگر کارکنان دولتی (معلمان و دبیران، کادر ژاندارمری و نیروی دریایی، افسران شهربانی و...) می‌باید در آبادان حضور می‌داشتند، تا منافع شرکت نفت و خانواده‌های شرکتی حفظ می‌شد.

در آن مقطع زمانی، دولت هم قادر به تأمین مسکن برای کارکنان خود در آبادان نبود، از این رو همواره مسئولیت تهیه مسکن کارکنان به عهده شرکت نفت گذاشته می‌شد. شرکت هم از زمان ملی شدن صنعت نفت، منزلی را به صورت خانه‌های سازمانی به درستی از کارکنان دولتی غیر شرکت نفتی اختصاص داد. به طور مثال، منازل ناحیه خسر و آباد به کادر ژاندارمری واگذار شد. همچنین منازل جمشیدآباد به کادر نیروی دریایی سپرده شد. علاوه بر آنها، بسیاری از کارکنان آموزش و پرورش و دیگر سازمان‌ها (دادگستری، شهربانی و...) در منازل شرکت نفتی در مناطق بوارده، سیکالین، بهمنشیر، فرح آباد و بهار زندگی می‌کردند.

خانه‌های شرکت نفت در هر خیابان و هر کوچه یکسان بود. برای مثال، خانه‌های مناطق بریم و بوارده، از لحاظ تعداد اتاق و شکل ساخت کاملاً شبیه به یکدیگر بود.

خانه‌های مناطق کارگری هم یکسان بود؛ به این صورت که در هر منطقه چند خیابان و کوچه به صورت ردیفی وجود داشت.

تا سال آخر جنگ، تعداد مسکنی که شرکت در آبادان برای کارگران خود ساخته بود، در حدود ۳۵۰۰ خانه برای کارگران متأهل و قریب به ۹۰۰ اتاق برای کارگران مجرد بود. در مناطق نفت‌خیز هم شرکت برای کارگران متأهل نزدیک به ۲۰۰۰ خانه و برای کارگران مجرد قریب به ۲۰۰ اتاق تا آن تاریخ بنا کرده بود. تردیدی نبود که این چند هزار خانه برای احتیاجات عموم کارگران که عده‌شان هم روزافزون بود کفایت نمی‌کرد و همه سعی می‌کردند که در شهر و اطراف مسکنی برای خود تهیه کنند.

هم‌زمان با توسعه عملیات شرکت نفت و اضافه شدن بر عده کارگران، به همان نسبت هم شمار جمعیت سایر شهرهای نفت خیز خوزستان، که حیات اقتصادی و اجتماعی آن وابسته به صنعت نفت بود، زیادتر می‌شد.

براین اساس در اردیبهشت سال ۱۳۲۳ خورشیدی، پس از اعتصاب بزرگ که شرح آن در بالا گفته شد، برنامه شرکت برای ساختن مسکن و خانه و سایر وسایل رفاه مستخدمین آن شروع شد و با سرعت پیشرفت کرد. برنامه‌ای که طرح و اجرا می‌شد

مقرر می‌داشت که پس از ده سال همه مستخدمین شرکت دارای مسکن باشند. پیشرفت این برنامه از ارقام زیر معلوم می‌شود که در موقع خلع ید وسایل زیرین در مراکز مختلف عملیات شرکت آماده و مهیا شده بود.

تعداد خانه برای کارگران و کارمندان متأهل: ۱۷ هزار باب، تعداد اتاق برای کارگران و کارمندان مجرد: ۴۰۰۰ باب، تعداد ۹ بیمارستان که ۱۰۲۷ تخت داشت، مهمانخانه‌های شرکت: ۳۲ باب، درمانگاه: ۳۹ باب، باشگاه‌ها: ۴۹ باب، سینماها: ۲۵ باب، زمین‌های ورزشی: ۸۶ باب، استخرهای شنا: ۲۱ باب، تعداد دبستان و دبیرستان: ۴۸ باب و تعداد کارخانه‌های یخ‌سازی: ۳۱ باب.

طبق شواهد و قراین موثق مبتنی بر آنچه در پیشگفتار به آن اشاره شد، اولین پیمانکار که قرارداد خانه‌سازی با وی منعقد گردید فردی به نام "حاج محمد تقی هادی‌زاده" بود که در افواه عمومی و شرکت، به "نفتی" معروف شده بود.

ساختمان‌های اولیه شرکت نفت با سبک و سیاق معماری متداول آن زمان خوزستان دارای دیوارهای بسیار قطور از سنگ و لاشه و ملات گل یا مخلوطی از خاک و گچ بود. در مواردی که دیوارها به هم نزدیک و به عبارتی دهنه دیوارها تنگ بود، عموماً از سقف طاق ضریبی استفاده می‌شد و در غیر این صورت با قراردادن لوله‌های فولادی قطور با فواصل معینی روی دیوارها و چیدن ورق‌های موج‌دار فلزی روی آنها، نسبت به ایجاد سقف ساختمان اقدام می‌شد.

در این گونه ساخت و سازها که نسل اول ساختمان‌های مسکونی و اداری شرکت نفت بودند و عمدتاً در مسجد سلیمان احداث شد، هیچ گونه اثری از معماری خاصی دیده نمی‌شد، زیرا همان طور که در ابتدا به آن اشاره شد هدف ایجاد سرپناهی مطمئن و ثابت برای مسئولین وقت شرکت نفت در مرکز مناطق نفت خیز و سایر نواحی بود که بسیاری از این ساختمان‌ها تاکنون تخریب و نوسازی شده‌اند یا در شرف ویرانی هستند.

البته ساخت این گونه بناها مختص مسجد سلیمان نبود، بلکه تدریجاً به سایر مناطق از جمله اهواز که در آن زمان به علت موقعیت سوق‌الجیشی خود، مرکز تدارکات مسجد سلیمان و سایر مناطق نفت خیز شده بود سرایت کرد.

در تاریخ یکصد و اندی ساله عملیات ساختمانی که عمری هم‌تراز با پیدایش نفت دارد

می‌توان کلیه ساختمان‌های اداری و مسکونی را به چهار دوره یا چهار نسل متفاوت از یکدیگر تقسیم نمود (بدون مرزبندی زمانی بین آنها):

نسل اول- در نسل اول که ساختمان‌ها عجولانه جایگزین چادرهای صحرائی شده بودند، علاوه بر اینکه هیچ‌گونه سبک معماری در آنها مشاهده نمی‌شد از استحکام کافی نیز برخوردار نبودند و تجهیزات رفاهی در آنها وجود نداشت، فقط در بعضی ادارات و منازل جهت تهویه هوا بادبزن‌های بزرگی از برزنت، حصیر یا ترکیبی از هر دو تهیه و در فاصله معینی به سقف ساختمان آویزان می‌شد و طنابی را به قسمت تحتانی و وسط آنها متصل نموده و مستخدمی در امتداد طناب ایستاده با کشیدن و رها نمودن منظم این بادبزن، هوای گرم و طاقت فرسای محیط را قابل تحمل می‌نمود. البته در مراحل بعدی ساختمان‌سازی جهت غلبه بیشتر بر گرمای تابستان ایجاد و احداث زیرزمین با الهام گرفتن از سرداب‌های دزفول و شوشتر در دستور کار معماران قرار گرفت که آثار و بقایای آن را می‌توان در چند ساختمان باقیمانده مسجد سلیمان مشاهده نمود.

نسل دوم- در نسل دوم یا دوره بعدی ساختمان‌سازی، نگاه مسؤلان به مسکن صرفاً ایجاد سرپناه نبود و سعی شد هنر معماری و ظرافت در طراحی و ساخت منازل دیده شود. در این دوره ابتدا آهک و سپس سیمان پرتلند به کمک سایر مصالح ساختمانی آمد و حاصل کار بسیار دلپذیرتر از نسل قبل از خود شد.

در بسیاری از این بناها ردپایی از معماران اصفهانی دیده می‌شود. سنگ‌نماهای ساختمانی صیقل خورده، درب‌های تمام چوب با کنده کاری و در بعضی از قسمت‌های ساختمان آثاری از گچبری در سقف و دیوارها دیده می‌شد. این منازل که مخصوص رؤسا و مدیران خارجی شرکت نفت در مسجد سلیمان بود، به بنگله شهرت یافتند.

از دیگر خصوصیات این گونه اماکن پوشش ایوانی در جلو ساختمان و قسمت‌های دیگر آن بود که در معرض مستقیم تابش آفتاب قرار داشت. از تجهیزات رفاهی قابل توجه جدید در این منازل یخچال‌های نفتی بود که به تازگی وارد مناطق نفت خیز (مسجد سلیمان) شده بود. در اواخر این دوره با احداث و راه اندازی نیروگاه برق تمبی و تأسیسات آبیاری گذارلندر (با فاصله زمانی چند ساله) نیروی الکتریکی و آب لوله‌کشی به منازل و ادارات راه یافت.

در دوره بعد به موازات گسترش عملیات اکتشاف و استخراج نفت و افزایش تولید و تقویت بنیه مالی، سازماندهی جدیدی در تشکیلات اداری صورت گرفت و بخش ساختمان^۱ ایجاد شد.

در این مقطع که می‌توان آن را دوره سوم نامید، انبوه‌سازی منازل کارگری و کارمندی در تمامی مناطق در دستور کار قرار گرفت. هر چند محور و ملاک ساخت و ساز در این گزارش نواحی مسجد سلیمان و اهواز در نظر گرفته شده است ولی با اندکی تفحص در اقصی نقاط مناطق نفت خیز جنوب و نگاهی کوتاه به نوع ساختمان‌ها، مصالح به کار رفته، شکل ظاهری و بالاخره نوع معماری آنها، ملاحظه می‌شود همه با اندک فاصله زمانی از یکدیگر و تقریباً در یک دوره خاص و با یک سیاست و مدیریت متمرکز ساخته شده‌اند. این دوره (دوره سوم) که طولانی‌ترین زمان را به خود اختصاص می‌دهد از نظر تعداد خانه‌های ساخته شده و سایر اماکن عمومی مانند مجتمع‌های آموزشی، اداری، رفاهی، درمانگاهی و... نیز رکورد دار می‌باشد.

در این ساخت و سازها، معماری سنتی جای خود را به مهندسی داده تقریباً بام تمام ساختمان‌های اداری و منازل کارگری و کارمندی از حالت سنتی خود خارج و سقف کاذب و شبروانی فلزی جایگزین آن شد. این‌گونه ساختمان‌ها که در تیپ‌های متفاوت ساخته شده بود یک هدف اساسی خاص را در طراحی خود دنبال می‌کردند و آن در امان بودن از تابش نور مستقیم و عمودی خورشید در تابستان طاقت فرسای خوزستان بوده است. هر چند که در زمستان‌ها نیز در مقابل نزولات آسمانی که بعضاً به صورت رگبار ظاهر می‌شد، ساختمان را مانند چتری محافظت می‌نمود.

از اواسط دهه چهل که مرکزیت مناطق نفت خیز تدریجاً از مسجد سلیمان به اهواز انتقال یافت، نیاز به منازل مسکونی در اهواز مجدداً افزایش یافت و مسؤولان مربوطه ناچار به اجاره خانه‌های بیشتری در سطح شهر شدند. این در حالی بود که خانه‌های شرکتی نواحی دیگر مانند هفتکل و مسجد سلیمان به دلیل تخلیه و نداشتن متقاضی شرکتی در اختیار ادارات و بعضاً افراد متفرقه قرار گرفت.

در سایر دستگاه‌ها و شرکت‌های دولتی نیز به مرور، سیاست احداث و واگذاری خانه‌های سازمانی مطرح و اجرا شد. به طوری که در وزارت خانه‌ها و دستگاه‌های ستادی غالباً مدیران و نیروهای متخصص با تخصیص واحد مسکونی مناسب به

1- Construction

منظور همکاری جذب شده‌اند. لیکن در دو دهه اخیر (۸۰ و ۹۰) با توجه به تغییر در نگرش سازمانی و انجام حمایت‌های دولت از نیروی انسانی در تأمین رفاه در امور مربوط به بهداشت و مسکن از طریق اعطای کمک هزینه‌های مربوطه و تسهیلات متناسب با درآمد کارکنان، احداث خانه‌های سازمانی جدید به شدت کاهش یافته است. شایان ذکر است هزینه تعمیر و نگهداری بالای این واحدهای مسکونی و عدم تحقق درآمد مکفی از آن‌ها نیز تاثیر بسزایی در محدودشدن سیاست واگذاری خانه‌های سازمانی داشته است.

به طوری که طی سال‌های اخیر فروش خانه‌های سازمانی وزارت خانه‌ها و تخصیص منابع حاصل از آن به طرح‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در دستور کار دولت قرار گرفت.

از دیگر سو عدم اجرای کامل این قانون نیز علاوه بر ایجاد ناهماهنگی در مدیریت تخصیص و نگهداری این واحدها، منجر به دور شدن سازمان‌ها از اهداف تعیین شده در احداث خانه‌های سازمانی شد. به طوری که در بررسی‌های به عمل آمده از سوی مرکز آمار ایران مشخص شده است که بیشترین خانه‌های سازمانی، در اختیار دهک دهم که ثروتمندترین اقشار جامعه را تشکیل می‌دهند، قرار دارد. اطلاعات موجود درباره نحوه تصرف مسکن هر یک از دهک‌های خانوار نشان می‌دهد بیش از ۶۳ درصد مردم ایران دارای مسکن ملکی هستند، ۱۷ درصد دارای مسکن اجاره‌ای، بیش از هفت درصد دارای مسکن رهنی و بیش از دو درصد دارای «مسکن در برابر خدمت» یا همان خانه‌های سازمانی هستند. براساس این گزارش، باوجوداینکه خانوارهای موجود در دهک دهم در واقع ثروتمندترین اقشار جامعه هستند، اما پس از خانوارهای دهک سوم بیشترین میزان خانه‌های مسکونی در برابر خدمت (خانه‌های سازمانی) را در اختیار دارند. این در حالی است که تعدادی از دستگاه‌ها نسبت به ارائه آمار دقیق، تخلیه ملک، واگذاری به کارکنان واجد صلاحیت یا عرضه در مزایده عمومی، اقدام موثری انجام نداده‌اند به گونه‌ای که تا ابتدای سال جاری سازمان ملی زمین و مسکن وزارت راه و شهرسازی، به عنوان مرجع جمع‌آوری اطلاعات خانه‌های سازمانی از طریق اظهارنامه‌های ارسال شده از سوی دستگاه‌ها، تنها موفق به شناسایی ۲۰ هزار و ۱۸۶ واحد مسکونی با مالکیت دولتی شده است.

روند تغییرات قوانین مربوط به خانه‌های سازمانی

قانون نحوه استفاده از خانه‌های سازمانی در تاریخ ۱۳۴۶/۰۳/۲۹ برای منازل سازمانی دولتی از سوی مجلس شورای ملی تصویب و ابلاغ شد. لیکن خانه‌های سازمانی مربوط به نیروهای مسلح، تابع قوانین مربوط به خود شدند.

قانون نحوه استفاده از خانه‌های سازمانی

ماده ۱: خانه سازمانی خانه‌ای است که از طرف وزارتخانه‌ها یا مؤسسات دولتی و وابسته به دولت در اختیار متصدیان مشاغل معینی در دوره تصدی آن شغل برای سکونت گذارده می‌شود.

ماده ۲: شرایط و طرز استفاده از خانه‌های سازمانی و مبلغی که استفاده‌کننده باید بپردازد و همچنین ترتیب تخلیه آن به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این قانون از طرف وزارت دارایی و وزارت آبادانی و مسکن تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۳: در صورتی که استفاده‌کننده از خانه سازمانی ظرف مهلت مقرر خانه را تخلیه نکند تا روز تخلیه و تحویل حقوق و مزایای او و در مورد مستخدم بازنشسته، یک چهارم حقوق بازنشستگی او به نفع سازمان مربوطه برداشت می‌شود.

ماده ۴: ادارات پرداخت‌کننده حقوق در مرکز و شهرستان‌ها مکلفند مبلغی را که استفاده‌کننده از خانه‌های سازمانی در ازای استفاده از آن باید بپردازد ماهیانه از حقوق و سایر دریافتی‌های او کسر و بلافاصله به حساب مربوطه تحویل نمایند.

ماده ۵: خانه‌های سازمانی مشمول هیچ یک از مقررات مالک و مستاجر و همچنین انجام تشریفات ثبتی مربوط به مقررات اجاره و استجاره نخواهد بود.

تبصره: خانه‌های سازمانی که در بخش خصوصی از طرف صاحبان صنایع و معادن و واحدهای تولیدی در اختیار کارکنان و کارگران کارخانجات و معادن و واحدهای تولیدی گذارده می‌شود از حیث طرز استفاده و تخلیه مشمول مقررات این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن می‌باشد.

روزنامه رسمی شماره: ۱۴۶۱۱-۲/۰۲/۱۱/۳۶۳۱

شماره و تاریخ ابلاغ: ۸۵۳۶۷-۱/۰۱/۱۱/۳۶۳۱

آیین نامه مربوط به شرایط و طرز استفاده از خانه‌های سازمانی^۱ (با اصلاحات بعد)

ماده ۱ (اصلاحی ۱۳۶۴/۳/۱۱): در شهرهایی که خانه‌های سازمانی به منظور استفاده کارکنان دولت به طور عموم ساخته شده یا می‌شود تقسیم و تعیین سهمیه منازل برای وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار یا معاون وی، مدیر کل امور اقتصادی و دارایی و مدیر کل مسکن و شهرسازی حسب الارجاع انجام می‌گیرد. حضور سرپرست خانه‌های سازمانی و یا نماینده وی در کمیسیون به عنوان دبیر کمیسیون بدون داشتن حق رأی ضروری است.

تبصره ۱: تقسیم و تعیین خانه‌های سازمانی که از محل اعتبارات خاص وزارتخانه و مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته احداث می‌شود با وزیر مربوطه یا نماینده تام‌الاختیار وی می‌باشد.

تبصره ۲: آن قسمت از اماکن متعلق به سازمان‌های مذکور در این ماده که از طرف آنها در اختیار کارکنانشان که مشاغل معینی را تصدی می‌نمایند. در دوره تصدی آن شغل جهت سکونت گذارده می‌شود خانه سازمانی محسوب و مشمول مقررات این آیین‌نامه خواهد بود مگر این که کارکنان مزبور به لحاظ انجام وظیفه و به اقتضای نوع شغل ناگزیر به سکونت در اماکن نامبرده باشند که مشمول این آیین‌نامه نمی‌باشند. مانند کارکنان راه‌آهن دولتی در ایستگاه‌ها، کارکنان بنادر، کارکنان گمرکات در مرزها، کارکنان دستگاه‌های مخابراتی، محافظین سدها، نیروگاه‌ها، سرایدار، نگهبان، کشیک شبانه و سایر مشاغل مشابه که شاغل ناگزیر است به لحاظ نوع شغل به صورت تمام وقت در ساختمان دولتی و محل کار حضور داشته باشد.

ماده ۲: وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت مکلف می‌باشند کلیه خانه‌های سازمانی را از تاریخ تصویب این آیین‌نامه با رعایت شرایط ذیل در اختیار کارکنان قرار دهند.

۱. به موجب تصویب‌نامه شماره ۱۴۲۷۱۰/ت/۱۰۴۸ مورخ ۱۳۶۶/۱۲/۰۸ هیات وزیران "کادر آموزشی وزارت آموزش و پرورش چنانچه در شهری غیر از موطن اصلی خود استخدام شوند می‌توانند همانند کارکنان انتقالی یا مامور خدمت از مزایای سازمانی استفاده نمایند."

الف- استفاده از خانه‌های سازمانی منحصراً با کارکنان انتقالی یا مامور خدمت، می‌باشد و کارکنان محلی و یا افرادی که برای همان محل استخدام^۱ می‌شوند حق استفاده از خانه‌های مذکور را ندارند. چنانچه قبلاً خانه سازمانی در اختیار افراد غیر واجد شرایط مذکور در آیین‌نامه قرار گرفته باشد حداکثر ظرف ۳ ماه ملزم به تخلیه می‌باشند مگر آن که متقاضی واجد شرایط وجود نداشته باشد که در این صورت هر زمان متقاضی واجد شرایط مراجعه نماید استفاده‌کننده ملزم به تخلیه در مهلت مذکور است.

تبصره: استفاده از خانه‌های سازمانی برای کارمندان (بومی و غیربومی) دارای مدرک تحصیلی فوق دیپلم و بالاتر و یا معادل آن که در مناطق محروم مصوب هیات دولت شاغل باشند (اعم از اینکه در مناطق مزبور استخدام یا با این مناطق مامور و منتقل شده یا بشوند) در صورت پیشنهاد مدیر کل دستگاه بهره‌بردار در استان و تایید بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوط بلامانع است.

ب- چنانچه برای خانه‌های سازمانی استفاده‌کننده واجد شرایط وجود نداشته باشد و خانه مذکور حداکثر سه ماه بلااستفاده بماند سازمان استفاده‌کننده مکلف است مراتب را برای اخذ تصمیم حسب مورد به کمیسیون موضوع ماده (۱) و یا مرجع مندرج در تبصره (۱) ذیل آن اعلام نماید.

ج- (اصلاحی ۱۱/۰۳/۱۳۶۴) چنانچه تعداد متقاضیان واجد شرایط بیش از خانه‌های سازمانی خالی باشد حق تقدم متقاضیان با توجه به امتیازات زیر محاسبه می‌شود.

۱- با توجه به نوع تخصص و نیاز منطقه، ضرورت شغلی و پست سازمانی بین ۲۰ تا ۴۰ امتیاز به تشخیص استاندار و رئیس دستگاه استفاده‌کننده در استان.

۲- مستخدم رسمی یا ثابت ۳۰ امتیاز

۳- به ازای هر سال سابقه خدمتی ۴ امتیاز (حداکثر ۲۰ امتیاز)

۴- به ازای هر نفر افراد خانواده ۱ امتیاز (حداکثر ۲۰ امتیاز)

۵- به ازای هر ۱۰ هزار ریال مازاد بر ۷۰,۰۰۰ ریال حقوق گروه و پایه و مزایای شغل یک امتیاز کسر می‌شود.

د- استفاده کننده از خانه‌های سازمانی بایستی فاقد شش دانگ واحد مسکونی در آن شهر باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۶/۰۵/۱۳۷۹): منظور از کارکنان محلی اشخاصی هستند که حداقل ۷ سال سابقه سکونت متوالی و یا ۱۰ سال سابقه سکونت متناوب در محل تا زمان درخواست واگذاری داشته باشند. تایید احراز این مطلب به عهده کمیسیون ماده ۱ یا مراجع مذکور در تبصره ۱ ذیل آن خواهد بود.

تبصره ۲: در صورتی که خانه سازمانی در شهری متقاضی غیر بومی نداشته باشد بنا به تشخیص رئیس دستگاه اجرایی استفاده کننده از خانه سازمانی و تایید استاندار ایجاب نماید که یک یا چند نفر از کارکنان محلی و یا افرادی که برای همان محل استخدام شده‌اند که فاقد واحد مسکونی در محل می‌باشند به لحاظ ضرورت از خانه سازمانی استفاده نمایند می‌توان تا زمانی که موضوع ضرورت مرتفع نشده است حداکثر برای مدت ۳ سال به آنان اجازه استفاده از خانه‌های سازمانی را داد.

ماده ۳ (اصلاحی ۱۱/۰۶/۱۳۸۰): حداکثر مدت استفاده از خانه‌های سازمانی پنج سال است و پس از پایان مدت مذکور ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ سازمان متبوع، استفاده کننده ملزم به تخلیه می‌باشد مگر اینکه متقاضی واجد شرایط دیگری وجود نداشته باشد که در این صورت نیز در هر زمان که متقاضی واجد شرایط مراجعه نماید استفاده کننده از خانه سازمانی ظرف مهلت مذکور ملزم به تخلیه می‌باشد و همچنین در موارد خاصی که به تشخیص رئیس سازمان استفاده کننده در محل و تایید استاندارد تمدید مهلت استفاده از خانه سازمانی ضروری باشد مهلت مذکور فقط برای یک بار به مدت ۳ سال قابل تمدید است.

تبصره (اصلاحی ۲۶/۰۳/۱۳۷۸): تاریخ شروع احتساب ۵ سال برای استفاده کننده واجد شرایط که قبل از تصویب این آیین-نامه در خانه سازمانی بوده‌اند اول فروردین ماه ۱۳۶۱ می‌باشد مگر آن که تحویل خانه سازمانی بعد از تاریخ مذکور باشد که در این صورت از همان تاریخ محاسبه خواهد شد.

ماده ۴ (اصلاحی ۱۶/۰۵/۱۳۷۹): هزینه استفاده ماهانه خانه‌های سازمانی ویلایی و کاشانه‌ای (آپارتمانی) به شرح جدول‌های زیر تعیین می‌شود:

نحوه محاسبه مال الاجاره منازل سازمانی:

ب+الف= میزان مال الاجاره

(ضریب اعلام شده برای سال ۱۳۷۷ برابر ۱۸۰ ریال) ضریب پایه حقوق اعلام شده برای هر سال.
زیربنای مفید

نفر میلیون یک از کمتر شهرهای ب= (مفید زیربنای × طبقات ضریب × منطقه ضریب × سکونت سنوت ضریب) / ۱۰۰۰ × حقوق

نفر میلیون یک از بیشتر شهرهای ب= (مفید زیربنای × طبقات ضریب × منطقه ضریب × سکونت سنوت ضریب × محل مرغوبیت ضریب) / ۱۰۰۰ × حقوق

فوق العاده شغل + تفاوت تطبیق + حقوق مبنا= حقوق

ضریب سنوت سکونت در سه سال اول برای سراسر کشور یکسان و برابر (یک) می باشد و از سال چهارم به بعد برای مناطق محروم (یک) و برای شهرهای برخوردار مطابق جدول شماره (۳) محاسبه می گردد.

محل مرغوبیت ضریب = (محل ای منطقه قیمت) / (شهرای منطقه قیمت متوسط): (می گردد محاسبه یک برابر حداقل محل مرغوبیت ضریب)

هزینه استفاده ماهانه به ازای هر متر مربع زیر بنای مفید به ریال						شرح
ساکنین با حقوق کمتر از هفتصد هزار ریال		ساکنین با حقوق بیش از هفتصد هزار و کمتر از یک میلیون ریال		ساکنین با حقوق بیش از یک میلیون ریال		
کاشانه ویلایی (آپارتمان)	ویلایی	کاشانه (آپارتمان)	ویلایی	کاشانه (آپارتمان)	ویلایی	
۲۷۰	۳۰۰	۳۶۰	۴۰۰	۴۵۰	۵۰۰	شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر
۳۷۸	۴۲۰	۵۰۴	۵۶۰	۶۳۰	۷۰۰	شهرهای با جمعیت بین ۲۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر
۶۴۸	۷۲۰	۸۶۴	۹۶۰	۱۰۸۰	۱۲۰۰	شهرهای با جمعیت بین ۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر
۹۱۸	۱۰۲۰	۱۲۲۴	۱۳۶۰	۱۵۳۰	۱۷۰۰	شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر
۱۱۸۸	۱۳۲۰	۱۵۸۴	۱۷۶۰	۱۹۸۰	۲۲۰۰	شهر تهران

△ جدول شماره (۱)

سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	از ابتدای سال اول تا پنجم
۱,۳	۱,۲	۱,۱	۱

△ جدول شماره (۲): ضریب سنوات سکونت

*ضریب سنوات سکونت مندرج در جدول شماره (۲) مبلغ مربوط در جدول شماره (۱) مساحت زیربنای مفید = میزان هزینه استفاده ماهانه.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۶/۵/۱۳۷۹): منظور از حقوق مندرج در جدول شماره (۱)، میزان کل حقوق و مزایای استفاده کننده به شرح جمع کل مندرج در انتهای حکم کارگزینی خواهد بود.

تبصره (الحاقی ۱۶/۵/۱۳۷۹): در مناطق و شهرهای محروم واقع در گروه‌های ۷ و ۸ و ۹ جدول محرومیت از تسهیلات زندگی موضوع تصویبنامه شماره ۳۷۷۲۴ مورخ ۱۳۵۳، ۱۰، ۵ و اصلاحات بعدی آن و همچنین در مناطق و شهرهای مرزی به شرح مندرج در جدول موضوع تصویبنامه شماره ۲۰۲۷۲ ت ۵۱۵ مورخ ۱۳۷۴، ۱، ۱۴ و اصلاحات بعدی آن و در مناطق محروم روستایی طبق فهرست بخش‌ها و دهستان‌های محروم استان‌های مصوب هیات وزیران (بدون لحاظ حقوق دریافتی) هزینه استفاده از خانه‌های سازمانی ویلایی از قرار هر مترمربع دویست ریال و کاشانه‌ای (آپارتمانی) یکصد و هشتاد ریال تعیین می‌شود.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۶/۵/۱۳۷۹): از ابتدای سال ۱۳۸۰، هر سال معادل پنج درصد (۵٪) به نرخ تعیین شده سال قبل اضافه می‌شود.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۶/۵/۱۳۷۹): زیربنای مفید ساختمان بدون رعایت سطح زیرزمین بام‌ها و ایوان‌های سرباز و سرپوشیده و انواع قرنیزها محاسبه می‌شود.

تبصره ۵ (اصلاحی ۱۶/۵/۱۳۷۹): در صورتی که خانه سازمانی دارای شوفاژ یا دستگاه تهویه مطبوع باشد ماهیانه مبلغ بیست هزار ریال اضافه بر هزینه استفاده ماهانه تعیین شده بایستی پرداخت شود.

تبصره ۶ (اصلاحی ۱۳۷۱/۵/۲۵): در صورتی که در خانه سازمانی ائاثیه و اموال منقول دولت از قبیل کولر، پنکه، بخاری برقی، آبسردکن، یخچال، تختخواب، سرویس غذاخوری، میز و صندلی فرش، کمد، بوفه و سایر لوازم و وسایلی که در اختیار وی قرار گرفته با نظر کارشناسی که از طرف سازمان مالک ائاثیه معرفی می‌شود تعیین و به میزان حق استفاده محاسبه شده اضافه می‌شود، پرداخت دستمزد کارشناسی به عهده استفاده کننده خواهد بود.

تبصره ۷ (اصلاحی ۱۳۷۱/۵/۲۵): قضات دادگستری جمهوری اسلامی معادل ۶,۵ درصد حقوق و مزایای خود را بابت حق استفاده از خانه‌های سازمانی که توسط شورایعالی قضایی تهیه شده است پرداخت می‌نمایند، مگر در مواردی که مبلغ قابل پرداخت به عنوان حق استفاده از خانه‌های مذکور مطابق جدول ماده ۴ کمتر از ۶,۵ درصد حقوق و مزایای استفاده کننده باشد.

ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۶۷/۲/۱۹): دستگاه‌های پرداخت کننده حقوق مکلف می‌باشند مبالغ مربوط به حق استفاده از خانه سازمانی موضوع ماده (۴) و نیز وجوه مربوط به هزینه‌های موضوع مواد (۷) و (۸) این آیین‌نامه را از حقوق و مزایا و یا دستمزد کارکنان استفاده کننده از خانه سازمانی کسر و به حساب مربوط به سازمانی که خانه متعلق به اوست نزد خزانه داری کل واریز نمایند. استفاده از وجوه مذکور جهت تعمیرات اساسی خانه‌های سازمانی و پرداخت حق الارض (مربوط به اراضی وقفی) و در صورت لزوم هزینه‌های موضوع مواد (۷) و (۸) و تعمیر لوازم مذکور در تبصره ۳ ماده (۴) پس از منظور نمودن کلیه عوارض متعلقه به خانه‌های مذکور مجاز می‌باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۶۴/۳/۱۱): هر گاه در وصول و ایصال حق استفاده از خانه‌های سازمانی بیش از مدت ۳ ماه تاخیر روی دهد سازمان صاحب خانه می‌تواند پس از یک اخطار یک ماهه نسبت به تخلیه خانه طبق مقررات این آئین‌نامه اقدام و با مسئولین مربوط که به هر نحوی در کسر و ایصال درآمد دولت کوتاهی نموده‌اند مطابق قوانین و مقررات موضوعه رفتار نماید.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۷۹/۵/۱۶): پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه مربوط به تعمیرات خانه‌های سازمانی با دستگاه بهره‌بردار می‌باشد که باید هر ساله در بودجه پیشنهادی پیش بینی گردد.

ماده ۶: پرداخت بهای مصرف آب، برق، تلفن، گاز و گازوئیل و سایر هزینه‌های مشترک، هزینه سرانه خدمات (شارژ ماهانه به عهده استفاده کننده از خانه سازمانی است و وی موظف است در اسفند ماه هر سال مفاصا حساب مربوط به خانه سازمانی را از بابت مصارف مذکور به سازمان صاحبخانه تحویل و رسید دریافت دارد و همچنین ارائه برگ مفاصا حساب مربوط به مصارف مذکور در موقع تخلیه و تحویل خانه الزامی است و در صورت عدم پرداخت وجوه مذکور، دستگاه پرداخت کننده حقوق مکلف است از اولین حقوق یا سایر دریافت‌های استفاده کننده کسر و بابت بدهی‌های مذکور پرداخت نماید.

تبصره: در مواقعی که خانه‌های سازمانی از بابت مصارف مذکور در این ماده کنتور اختصاصی ندارند هزینه‌های مربوطه، طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرائی و اصلاحیه‌های آن محاسبه می‌شود. هزینه استفاده ماهانه خانه‌های سازمانی اعضای هیات علمی دانشگاه‌ها و مراکز پژوهشی توسط هیات امنای ذی ربط تعیین خواهد شد.

ماده ۷: استفاده کننده از خانه سازمانی در حدود قوانین موظف به حفظ و نگهداری خانه مورد استفاده می‌باشد و در غیر این صورت مسئول جبران خساراتی است که در اثر عدم مراقبت یا سهل انگاری به خانه وارد می‌شود و در صورتی که رأساً اقدام به ترمیم خسارات یا خرابی ننماید سازمان صاحبخانه نسبت به جبران خسارات اقدام و هزینه آن از حقوق یا دستمزد ماهانه و سایر دریافت‌های وی به وسیله دستگاه پرداخت کننده حقوق کسر و به حساب سازمان صاحبخانه واریز می‌شود میزان هزینه اعلام شده بر اساس صورتحساب تنظیمی مستند به اسناد مثبت به توسط سازمان صاحبخانه قطعی می‌باشد.

ماده ۸: تعمیرات جزئی از قبیل لکه گیری، رنگ آمیزی، تعمیرات قفل، شیر آب، در و پنجره، تعمیر و تعویض لوازم و آلات برقی (کلید و پریز و ...) و رفع معایب و نآودان‌ها و آبروها و تأسیسات بهداشتی، انداختن شیشه و همچنین نظافت و برف رویی و غیره به عهده استفاده کننده می‌باشد و در صورت عدم انجام تعمیرات لازم یا نظافت و برف رویی و غیره از طرف استفاده کننده هر گونه خسارتی به ساختمان وارد آید طبق ماده (۷) این آیین‌نامه اقدام خواهد شد.

ماده ۹ (اصلاحی ۱۳۷۴/۵/۸): به منظور حسن اجرای تعهدات ساکنین خانه‌های سازمانی از این پس قبل از تحویل خانه سازمانی، متقاضی بایستی مبلغ پانصد هزار ریال به عنوان تضمین جهت جبران خسارات احتمالی به نام سازمان صاحبخانه به شماره حسابی که سازمان صاحبخانه تعیین خواهد نمود واریز و فیش آن را به سرپرست خانه‌های سازمانی تحویل نماید تا چنانچه از بابت حق استفاده و هزینه‌های مربوط به مواد (۶)، (۷) و ۸ آیین‌نامه بدهی داشته باشد از محل مذکور کسر و مازاد آن هنگام تخلیه به وی مسترد شود و چنانچه کل مبلغ مذکور کافی برای تسویه حساب نباشد طبق ماده (۵) عمل خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۳۶۷/۴/۱۹): به تشخیص شورای عالی قضایی، ودیعه مذکور در این ماده از قضات ساکن در خانه‌های سازمانی دادگستری که توسط شورای عالی قضایی تهیه گردیده است اخذ نخواهد شد. لکن چنانچه در پایان مدت استفاده از خانه سازمانی، ساکن خانه بابت حق استفاده و هزینه‌های مربوط به مواد (۶)، (۷) و ۸ آیین‌نامه بدهی داشته باشد، دستگاه پرداخت کننده حقوق موظف است بدهی مذکور را از حقوق و مزایای بدهکار یک جا کسر و به حساب خانه‌های سازمانی مربوط واریز نماید یا در اقساط ماهانه و حداقل سی هزار ریال در ماه بپردازد.

ماده ۱۰: استفاده کننده از خانه سازمانی حق هیچ گونه تغییری در قسمت‌های داخلی و خارجی بنا و یا واگذاری خانه سازمانی را کلاً یا جزئاً به غیر ندارد.

ماده ۱۱: چنانچه شخصی که حق استفاده از خانه سازمانی را دارد به علل غیر موجه (به تشخیص کمیسیون موضوع ماده یک یا مرجع مندرج در تبصره ۱ ذیل آن) حداکثر تا دو ماه از خانه استفاده نکند سازمان صاحبخانه می‌تواند حق استفاده از خانه را با رعایت اولویت به دیگری واگذار نماید و چنانچه عذر متقاضی موجه تشخیص داده شود، متقاضی در صورتی حق استفاده از واحد مذکور را دارد که حق استفاده از زمان واگذاری را بپردازد.

ماده ۱۲: استفاده کننده از خانه سازمانی، خانه را طبق صور تجلسه‌ای حاوی وضعیت خانه سازمانی با ذکر جزئیات لازم تحویل می‌گیرد و باید در موقع تخلیه نیز خانه را عیناً به همان نحو که تحویل گرفته طی صور تجلسه‌ای به نماینده سازمان صاحبخانه تحویل و رسید دریافت دارد در غیر این صورت تا زمان تحویل رسمی مکلف به پرداخت حق استفاده است.

تبصره ۱: در صورتی که خانه سازمانی قبل از تنظیم صورتجلسه تحویل در اختیار استفاده کننده قرار گیرد اداره استفاده کننده متخلف شناخته شده و برابر مقررات رسیدگی به تخلفات اداری تعقیب و مجازات خواهد شد.

تبصره ۲: سرپرست خانه‌های سازمانی محل موظف است حداقل هر ۶ ماه یک بار از خانه‌های سازمانی بازدید به عمل آورده و در صورت مشاهده معایب یا خسارت عمده و ایراداتی که در صورت عدم رفع موجب بروز خسارات عمده می‌شود مراتب را کتباً به استفاده کننده از خانه سازمانی اعلام کند. در صورتی که استفاده کننده از خانه سازمانی ظرف یک ماه اقدام به رفع ایرادات و معایب و یا جبران خسارت ننماید طبق قسمت اخیر ماده (۷) این آیین‌نامه اقدام می‌شود. استفاده کننده از خانه سازمانی و همچنین سازمان متبوع وی موظف به همکاری و ایجاد تسهیلات لازم جهت بازدید سرپرست خانه‌های سازمانی یا نمایندگان وی می‌باشد.

تبصره ۳: سازمان متبوع استفاده کننده از خانه سازمانی مکلف است حداقل یک ماه قبل از هر گونه تغییر در وضع مستخدم که موجب تخلیه خانه سازمانی می‌گردد و یا انقضای مدت حق استفاده، مراتب را به سرپرست یا مسئول خانه‌های سازمانی محل اطلاع دهد تا سرپرست مذکور طبق تبصره ۲ این ماده اقدام لازم بنماید.

تبصره ۴: چنانچه خانه سازمانی هنگام تخلیه با رعایت استهلاک متعارف به صورت زمان تحویل نباشد و استفاده کننده ظرف یک ماه اقدام به رفع معایب و نواقص نکند سازمان صاحبخانه طبق قسمت اخیر ماده (۷) این آیین‌نامه اقدام خواهد کرد.

ماده ۱۳: در صورتی که استفاده کننده به هر علتی از قبیل انتقال، بازنشستگی، انفصال، استعفا، اخراج، تغییر شغل، تعلیق و غیره حق استفاده از خانه سازمانی را از دست بدهد و یا خانه سازمانی به غیر فروخته شود باید حداکثر ظرف سه ماه آن را تخلیه و برابر صورت مجلس تحویل نماینده سازمان صاحبخانه بنماید.

ماده ۱۴: در صورتی که استفاده کننده فوت شود مهلت تخلیه برای خانواده او شش ماه از تاریخ فوت می‌باشد و هرگاه فرزندان او در محل خدمت مشغول تحصیل باشند حداکثر تا پایان سال تحصیلی همان سال به خانواده وی مهلت داده می‌شود و در هر حال مهلت شش ماه برای خانواده او محفوظ خواهد بود.

تبصره (الحاقی ۱۱/۳/۱۳۶۴): در صورتی که متوفی دارای فرزند یا فرزندان صغیر باشد و همسر وی از کارکنان شاغل دولت و واجد شرایط جهت استفاده از خانه سازمانی و شاغل در سازمان متبوع متوفی باشد خانه سازمانی در اختیار همسر متوفی قرار می‌گیرد و در صورتی که در سازمان دیگر دولتی مشغول خدمت باشد خانه سازمانی جهت استفاده به وی واگذار و خانه مذکور از سهمیه سازمان متبوع متوفی حذف و به سهمیه سازمان متبوع همسر اضافه می‌شود.

ماده ۱۵: در صورتی که خانه سازمانی در پایان مدت یا مهلت مقرر تخلیه نشود سازمان متبوع استفاده کننده مکلف است از طریق دادستان یا جانشین یا نماینده او در نقاطی که مقامات مذکور نباشد وسیله مأموران انتظامی خانه را تخلیه نماید و تا زمان تخلیه از پرداخت حقوق و مزایای استفاده کننده از خانه سازمانی طبق ماده (۳) قانون نحوه استفاده از خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۴۶ خودداری به عمل خواهد آمد.

تبصره (الحاقی ۹/۱۰/۱۳۷۵): در صورت عدم تخلیه خانه توسط سازمان متبوع استفاده کنند در مهلت مقرر سازمان صاحبخانه موظف است با ارایه سه ماه مهلت مجدد نسبت به تخلیه خانه به روش مندرج در این ماده اقدام کند.

آن دسته از خانه‌های سازمانی که سازمان صاحبخانه و سازمان متبوع استفاده کننده آنها یکی است از مفاد این تبصره مستثنا هستند.

ماده ۱۶: افسران، درجه‌داران و افراد نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران و نیروهای انتظامی که از خانه‌های سازمانی متعلق به سازمان خود استفاده می‌نمایند مشمول قانون و مقررات خاص خود می‌باشند.

ماده ۱۷: سازمان‌های مشمول این آیین‌نامه مکلفند وجوه استفاده نشده موضوع بندج ماده (۳) آیین‌نامه طرز استفاده از خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۵۸، ۱۱، ۲۰ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران را به حساب موضوع ماده (۵) این آیین‌نامه واریز نمایند.

ماده ۱۸: در مواردی که در اجرای این آیین‌نامه ابهامی وجود داشته و یا موضوع در آیین‌نامه مسکوت مانده باشد حسب مورد توسط وزارت مسکن و شهرسازی و یا مرجع مندرج در تبصره ۱ ماده (۱) این آیین‌نامه به موضوع رسیدگی و اعلام نظر می‌نماید.

ماده ۱۹ (الحاقی ۱۱/۳/۱۳۶۴): به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود در صورتی که به مصلحت تشخیص دهد اختیارات مربوط به حفظ و نگهداری از خانه‌های سازمانی متعلق به خود را به دستگاه استفاده کننده از خانه سازمانی تفویض نماید در این صورت دستگاه استفاده کننده از لحاظ حفظ و حراست و نگهداری و انجام تعمیرات اساسی و وصول حق استفاده و سایر حقوق و تکالیف اقدام می‌نماید. وجوهات موضوع این ماده به حساب دستگاه استفاده کننده در نزد خزانه‌داری کل واریز و هزینه‌های مربوط از همان محل انجام و اسناد هزینه با رعایت مقررات مربوط به هزینه قطعی منظور خواهد شد.

همانگونه که در متن آیین نامه فوق‌الذکر نیز قابل مشاهده است هیات وزیران آخرین اصلاحات مربوط به این آیین نامه و قانون مربوطه را در سال ۱۳۷۹ مصوب نمود که این اصلاحات غالباً مربوط به محاسبه اجاره بهای این واحدها می‌باشد. لازم به ذکر است که میزان اجاره بهای دریافتی از منازل سازمانی دستگاه‌های دولتی کماکان براساس این مصوبه محاسبه می‌شود.

با توجه به تاریخچه منازل سازمانی و کمک به تأمین مسکن کارکنان از سوی دولت با پرداخت کمک هزینه مسکن و سایر تسهیلات، از آنجا که احداث و بهره برداری از منازل سازمانی، با هدف جذب و نگهداری نیروهای متخصص و تأمین مسکن برای کارکنان نیازمند مسکن صورت گرفت، ضرورت نگهداری این واحدها و اختصاص منابع به آن تا زمانی وجود خواهد داشت که بتواند نیازها و خواسته‌های گروه‌های هدف را تأمین نماید. لذا به نظر می‌رسد تخصیص اعتبارات محدود دستگاه‌های اجرایی به خانه‌های سازمانی و نگهداری آنها در شرایط فعلی و در صورت عدم تحقق اهداف پیش‌بینی شده در احداث این واحدها، علاوه بر تحمیل هزینه‌های اضافی بردستگاه مربوطه، موجب اتلاف منابع و انباشت سرمایه‌هایی می‌شود که می‌تواند در سایر سرفصل‌های تأمین مسکن و فراهم نمودن رفاه عموم لحاظ شود. بر همین اساس در سال ۱۳۸۷ موضوع فروش خانه‌های سازمانی دستگاه‌های اجرایی و تخصیص بخشی از منابع حاصل از فروش آن به تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد از سوی دولت در ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن تصویب گردید. آیین‌نامه اجرایی این ماده از قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن نیز

در سال ۱۳۸۸ مصوب و ابلاغ شد. بر اساس متن آیین‌نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و با در نظر گرفتن معیارهای مختلفی همچون متر، متر، خانوار ساکن، شرایط دستگاه‌های اجرایی و مناطقی که املاک سازمانی در آن واقع شده است، مقرر شد کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد سرمایه و سهام آن‌ها متعلق به دولت است به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه، به فروش رسانده و وجوه حاصل را به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی واریز کنند.

شماره: ۱۹۶/۱۰۹۴۱

مورخ: ۷۸۳۱/۳/۶

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ماده ۸ (اصلاحی ۱۳۸۹/۱۰/۲۵): کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی یا به ساکنین واجد شرایط (فاقدین زمین یا واحد مسکونی یا سابقه در بانک اطلاعات وزارت مسکن و شهرسازی) تا ۲۰۰ متر مربع به شرط قابل تفکیک بودن با قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع غیرقابل تفکیک با ده درصد (۱۰٪) اضافه قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع قابل تفکیک آن نیز به روش مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند تا معادل صددرصد (۱۰۰٪) آن در بودجه‌های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

۱. معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.

۲. معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.

۳. (الحاقی ۱۳۸۹/۱۰/۲۵) هزینه‌های تفکیک، افراز، نقل و انتقال و صدور سند مالکیت به عهده خریدار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها موظفند کلیه اقدامات اجرائی لازم را به انجام رسانند.

۴. (الحاقی ۱۳۸۹/۱۰/۲۵) خانه‌های سازمانی واقع در شهرهای محروم و یا شهرهای مرزی براساس اعلام وزارت کشور و نیز شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت براساس اعلام مرکز آمار ایران از شمول مقررات این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره: آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

عدم اجرای کامل این قانون و آیین‌نامه آن علاوه بر ایجاد ناهماهنگی در مدیریت تخصیص و نگهداری این واحدها، منجر به دور شدن سازمان‌ها از اهداف تعیین شده در احداث خانه‌های سازمانی شده است.

بر این اساس فروش خانه‌های سازمانی در دستور کار دولت قرار گرفت. لیکن با توجه به افزایش قابل ملاحظه قیمت زمین و مسکن طی سال‌های اخیر بسیاری از دستگاه‌های دولتی با هدف حفظ دارایی‌های خود در برابر اجرای این قانون ایستادگی کردند.

شماره : ۲۸۱۴۲/ت/۸۲۴۲۴ ک

تاریخ : ۸۸۳۱/۲/۷

آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ماده ۱- در اجرای ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تبدیل وضعیت و افزایش بهره‌وری عرضه خانه‌های سازمانی و تأمین مسکن منطبق بر الگوی مصرف مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی، بانک‌ها، شرکت‌های بیمه و مؤسسات اعتباری و همچنین نیروهای مسلح (به اذن مقام معظم رهبری) موظفند نسبت به فروش خانه‌های سازمانی در مالکیت خود بر اساس قیمت پایه کارشناسی روز که توسط کارشناس رسمی تعیین می‌گردد، از طریق مزایده عمومی اقدام و وجوه حاصله را در حسابی که با درخواست خزانه داری کل از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌گردد، واریز نمایند تا معادل صد در صد (۱۰۰٪) آن در بودجه سنواتی منظور و با رعایت قوانین و مقررات مربوط و مفاد این آیین‌نامه به مصرف برسد.

تبصره - چنانچه خانه‌های سازمانی در اراضی موقوفه احداث شده باشند، پس از کسب موافقت متولی موقوفه، اعیانی احداثی به قیمت کارشناسی روز به فروش خواهد رسید.

ماده ۲- دستگاه‌های مشمول این آیین‌نامه موظفند فهرست کامل کلیه خانه‌های سازمانی خود را با درج مشخصات ثبتی (مساحت عرضه و اعیان) اعلام مدت پایان قرارداد استفاده کننده فعلی به انضمام تصویر سند مالکیت و یا هر گونه مدرک مالکیت ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال دارند تا اطلاعات مذکور در برنامه فروش ثبت گردد.

تبصره ۲- چنانچه اطلاعات ظرف مهلت مقرر ارسال نگردد، وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های ذی ربط نسبت به استخراج اطلاعات مورد نیاز و وصول اسناد و مدارک اقدام و مبادرت به فروش خانه‌های سازمانی نماید.

ماده ۳- دستگاه‌های ذی ربط موظفند ظرف پنج سال از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه کلیه خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را بر اساس برنامه زمان بندی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و با رعایت قانون به فروش رسانند.

ماده ۴- از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، تمدید و مبادله قرارداد اجاره و همچنین واگذاری زمین به منظور احداث خانه‌های سازمانی ممنوع می‌باشد.

ماده ۵- آن قسمت از خانه‌های سازمانی متعلق و در اختیار دستگاه‌های مذکور در ماده (۸) قانون که از طرف آنها برای استفاده و سکونت کارکنان متصدی مشاغل معین گذارده شده، شامل خانه‌های سازمانی واقع در ایستگاه‌های راه آهن دولتی، محوطه ادارات بنادر و کشتیرانی، گمرکات در مرزها، محوطه دستگاه‌های مخابراتی، محوطه سد‌ها و نیروگاه‌ها و خانه‌های سازمانی مورد استفاده سربازان، نگهبان کشیک شبانه و مشاغلی که به لحاظ نوع شغل ناگزیر به حضور تمام وقت در ساختمان دولتی در محل کار هستند و یا سایر مشاغلی که به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، مشمول مقررات این آیین‌نامه نمی‌باشد.

تبصره - خانه‌های سازمانی مورد استفاده خانواده شهدا، جانبازان و ایثارگران مشمول قانون ادامه استفاده خانواده افرادی که ساکن خانه‌های سازمانی بوده و شهید، جانباز، اسیر و مفقودالثر شده‌اند - مصوب ۱۳۶۸ - در چارچوب مفاد این آیین‌نامه به ساکنین آنها فروخته می‌شود.

ماده ۶ - کارکنان شاغل و بازنشسته کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های مشمول این آیین‌نامه، موضوع ماده (۱) می‌توانند در مزایده شرکت کنند.

ماده ۷- خانه‌های سازمانی فرسوده که قبلاً بر اساس تبصره (۲) ماده (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی، اقدامات مربوط به مراحل برنامه تخریب و نوسازی انجام یا در دست اقدام می‌باشد، از شمول این آیین‌نامه خارج می‌باشد، ولی پس از احداث این گونه واحدها، سهم متعلق به دولت در قالب مفاد این آیین‌نامه و با رعایت قانون به فروش خواهد رسید.

ماده ۸- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ درخواست مالک خانه سازمانی (دستگاه بهره بردار) حسب مورد نسبت به تجمیع، تفکیک و صدور سند مالکیت خانه‌های سازمانی اقدام نماید.

ماده ۹ - کلیه هزینه‌های مربوط به انتقال سند به عهده خریدار می‌باشد.

ماده ۱۰ - در مواردی که فروش خانه‌های سازمانی متعلق به شرکت‌های دولتی موجب کاهش سرمایه شرکت گردد، شرکت دولتی ذی‌ربط موظف است پس از فروش خانه‌های سازمانی در پایان هر سال مالی نسبت به کاهش سرمایه خود مطابق مرجع تعیین شده در اساسنامه شرکت اقدام نماید.

ماده ۱۱ - خزانه داری کل مکلف است معادل صد درصد (۱۰۰٪) وجوه حاصل از فروش خانه‌های سازمانی را که در بودجه سنواتی منظور می‌شود، به عنوان وجوه اداره شده در اختیار دستگاه‌های زیر قرار دهد تا به شرح زیر استفاده و هزینه نمایند.

الف - بیست درصد (۲۰٪) وجوه حاصله در اختیار دستگاه مالک خانه سازمانی قرار می‌گیرد تا برای پرداخت ودیعه اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه مالک به مصرف رسانده و هزینه نماید.

ب - هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی برای خرید و تملک زمین برای تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط و اجرای سایر برنامه‌های تأمین مسکن موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، طبق برنامه‌ای که به تصویب کارگروه مسکن موضوع تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ می‌رسد، قرار می‌گیرد. هزینه‌های موضوع این بند هزینه قطعی محسوب می‌گردد.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تایید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

لازم به ذکر است فروش خانه‌های سازمانی قبل از تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن نیز قوانین مربوط خود را داشته است. لیکن در این قوانین، هدف از فروش خانه‌های سازمانی تکمیل خانه‌های سازمانی نیمه تمام و احداث منازل سازمانی در نقاط محروم بوده است. قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵ به شرح ذیل بوده است.

قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵

ماده واحد: دولت موظف است خانه‌های سازمانی در حال بهره‌برداری یا ناتمام خود را در مرکز استان‌های برخوردار و شهرهای بزرگ که استفاده از آنها را ضروری نمی‌داند و همچنین خانه‌های سازمانی فرسوده که نگهداری از آنها به صرفه و صلاح دولت تشخیص داده نمی‌شود و از محل اعتبارات دولتی ساخته شده حسب مورد فروخته و یا پیش فروش نموده و در آمد حاصله را به خزانه واریز نماید.

خانواده شهدا، اسراء، مفقودین و جانبازان انقلاب اسلامی و کارکنان دولت (شاغل و بازنشسته) و افراد نظامی و انتظامی برای خرید خانه‌های سازمانی در اولویت قرار دارند بهای خانه‌های مذکور بر اساس قیمت عادلانه کارشناسی و با احتساب هزینه‌های زیربنایی و جنبی تعیین می‌گردد. تشخیص خانه‌های سازمانی قابل فروش در مرکز به عهده کمیسیون مرکب از وزیر مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و وزیر یا بالاترین مقام دستگاه بهره‌بردار و در استان‌ها به عهده مدیران کل دستگاه‌های فوق و یا بالاترین مقام دستگاه بهره‌بردار در استان می‌باشد، نحوه تشکیل کمیسیون و عملکرد آن و همچنین نحوه واگذاری و میزان پیش پرداخت و اقساط خانه‌های سازمانی و تعیین شهرهای برخوردار و بزرگ و سایر شرایط در آیین‌نامه اجرایی که حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این قانون وسیله وزارخانه‌های مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و برنامه و بودجه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید تعیین می‌شود.

تبصره ۱ - جهت تکمیل خانه‌های نیمه‌تمام و احداث خانه‌های سازمانی در مناطق محروم وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند با درخواست وجه معادل ۵۰ درصد در آمد حاصله از محل ردیف اعتباری که تحت عنوان تکمیل و احداث خانه‌های سازمانی در قانون بودجه هر سال منظور می‌شود را اخذ و برابر مقررات مربوطه به مصرف برساند.

تبصره ۲ - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق سیستم بانکی کشور تسهیلات اعتباری لازم را در اختیار متقاضیان خرید واحدهای مسکونی سازمانی در حال بهره‌برداری یا نیمه تمام قرار دهد.

تبصره ۳- ادارات ثبت موظفند بر اساس تقاضای وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به افراز و تفکیک و صدور سند برای واحدهای واگذار شده به متقاضیان اقدام نمایند

فصل دوم: ارائه توزیع جغرافیایی و ویژگی‌های منازل سازمانی در سطح کشور (کمیت، نوع، مساحت، دستگاه متولی و ...)

مقدمه

منازل سازمانی که اصولاً به نام منازل دولتی یا مسکن در برابر خدمت خوانده می‌شوند به آن دسته از واحدهای مسکونی اطلاق می‌شود که از طرف وزارتخانه‌ها یا مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت در اختیار متصدیان مشاغل معینی در دوره تصدی آن شغل برای سکونت گذارده می‌شود.

سابقه تجربه و مطالعات نظری و پژوهشی انجام شده پیرامون بررسی وضعیت منازل سازمانی سوالاتی را جهت تحقیق پیرامون این واحدها در مقایسه با منازل شخصی در ذهن تداعی می‌کند که آیا برنامه‌های مدون تعمیر و نگهداری به صورت دوره‌ای و متناوب در منازل سازمانی صورت می‌گیرد؟ حجم منابع تخصیص یافته به نگهداری این واحدها به چه میزان است؟ آیا نگهداری این واحدها توجیه اقتصادی دارد؟

با توجه به این سوالات به نظر می‌رسد علاوه بر عدم وجود اطلاعات کافی و شفاف پیرامون تعداد منازل سازمانی دستگاه‌های دولتی، عدم وجود برآورد دقیق از حجم منابع مورد نیاز برای نگهداری این واحدها در مقایسه با منابع حاصل از فروش آن‌ها، از جمله اصلی‌ترین دلایل عدم اتخاذ سیاست مناسب در خصوص وضعیت واحدهای فرسوده و پرهزینه خانه‌های سازمانی در دستگاه‌های اجرایی می‌باشد. لذا بررسی وضعیت خانه‌های سازمانی، نوع، عمر، مساحت و سایر ویژگی‌های آن‌ها به منظور برآورد قیمت این واحدها جهت سنجش هزینه فایده نگهداری آن‌ها ضروری می‌نماید.

بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰، از مجموع ۲۱ میلیون واحد مسکونی معمولی، تعداد ۳۳۳ هزار واحد مسکونی در برابر خدمت در کشور وجود داشته است که بر این اساس واحدهای مسکونی در برابر خدمت، سهمی معادل ۱/۶ درصد از کل واحدهای مسکونی را به خود اختصاص داده است.

شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
کل	۱۲۲۸۱	۱۷۳۶۰	۲۱۰۵۰	۲۳۵۸۰
در برابر خدمت	۳۱۱	۳۷۱	۳۳۳	-
درصد	۲،۵	۲،۱	۱،۶	-

Δ جدول ۳- تعداد واحدهای مسکونی در برابر خدمت و سهم آن از کل واحدهای مسکونی موجود (هزار واحد- درصد) ماخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن

معرفی جامعه آماری تحقیق

با ابلاغ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و الزام دستگاه‌های اجرایی به فروش خانه‌های سازمانی در مالکیت خود در سال ۱۳۸۷، در سال ۱۳۸۸ با ابلاغ آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون مذکور و ممنوع شدن تمدید قرارداد اجرای این واحدها، با پیگیری سازمان ملی زمین و مسکن، حدود ۲۰ هزار واحد مسکونی در مالکیت نهادهای دولتی شناسایی شد. اطلاعات استخراج شده به شرح جدول ذیل می‌باشد.

با توجه به اینکه برخی دیگر از دستگاه‌ها، تاکنون اطلاعات مربوط به تعداد و موقعیت املاک سازمانی‌شان را به وزارتخانه مربوطه به طور کامل اعلام نکرده‌اند که این اقدام نیز می‌تواند حاکی از عدم تمایل دولتی‌ها به فروش خانه‌های سازمانی باشد؛ جدول ذیل دربرگیرنده اطلاعات مربوط به کلیه منازل سازمانی در تملک دستگاه‌های دولتی نخواهد بود.

لازم به ذکر است علیرغم ارائه این اطلاعات از سوی سایر دستگاه‌های دولتی، تاکنون اقدامی در جهت پیشبرد اهداف تعیین شده از سوی سایر وزارتخانه‌ها صورت نگرفته است و اطلاعات جدید در خصوص فروش یا نگهداری هر یک از واحدهای مسکونی اعلام شده نیز در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار نگرفته است.

بر این اساس و با توجه به اینکه در حال حاضر اطلاعات مربوط به خانه‌های سازمانی در مالکیت وزارت راه و شهرسازی به صورت کامل و به روز شده است؛ بدیهی است هنگام تحقیق در یک جامعه آماری بزرگ، امکان بررسی و مطالعه تک تک اعضا وجود نخواهد داشت. لیکن برای رفع این مشکل نمونه‌گیری آماری توصیه می‌شود که در اینجا نیز خانه‌های سازمانی تحت تملک وزارت راه و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان نمونه آماری مورد مطالعه قرار گرفته است.

۱۳۸۷					
ردیف	استان	وزارت راه و شهرسازی		سایر دستگاه‌ها	تعداد واحدهای مناطق مرزی و محروم و زیر ۲۵۰۰۰ نفر
		تعداد واحد	تعداد واحدهای مناطق مرزی و محروم و زیر ۲۵۰۰۰ نفر		
۱	آذربایجان شرقی	۴۵۵	۲۱۹	۳۶۴	۳۱
۲	آذربایجان غربی	۶۲۱	۶۰۳	۲۵۴	۱۸۹
۳	اردبیل	۲۱۲	۱۸۶	۴۳	۲۴
۴	اصفهان	۷۶۵	۲۸۰	۶	۶
۵	ایلام	۶۲۳	۵۹۲	۱۲۸	۸۹
۶	بوشهر	۶۶۳	۶۳۵	۲۵۰	۱۵۵
۷	تهران و البرز	۲۵۷	۷۲	۲۵۸	۶۵
۸	چهارمحال	۱۷۹	۸۷	۲۱۲	۴۱
۹	خراسان جنوبی	۳۰۶	۲۵۶	۵۶	۴۵
۱۰	خراسان رضوی	۵۱۱	۳۹۱	۳۲۱	۹۲
۱۱	خراسان شمالی	۲۱۷	۱۴۳	۳۵	۲۴
۱۲	خوزستان	۱,۰۵۰	۶۴۷	۶۳۳	۳۰۵
۱۳	زنجان	۴۹	۵	۳۲۹	۱۸۶
۱۴	سمنان	۱۹۶	۶	۲۴۸	۵۲

△ جدول ۴- اطلاعات مربوط به خانه‌های سازمانی به تفکیک استان سال ۱۳۸۸

۱۳۸۷					
ردیف	استان	وزارت راه و شهرسازی		تعداد واحدهای مناطق مرزی و محروم و زیر نفر ۲۵۰۰۰	سایر دستگاه‌ها
		تعداد واحد	تعداد واحدهای مناطق مرزی و محروم و زیر نفر ۲۵۰۰۰		
۱۵	سیستان	۱,۵۵۱	۱,۵۴۴	۱,۰۷۵	۱,۱۳۷
۱۶	فارس	۶۹۷	۱۸۶	۱۶۱	۲۵۹
۱۷	قزوین	۲۸۶	۱۳۷	۳۹	۴۰
۱۸	قم	۷۵	۰	۰	۰
۱۹	کردستان	۶۶۷	۳۶۷	۲۷۹	۶۲۲
۲۰	کرمان	۴۱۶	۱۲۱	۷۱	۱۷۷
۲۱	کرمانشاه	۱,۱۱۴	۶۱۴	۶۵	۲۵۶
۲۲	کهگیلویه	۴۴۸	۱۹۴	۵۱	۳۷۴
۲۳	گلستان	۴۲۱	۱۸۰	۰	۱۸
۲۴	گیلان	۴۸۰	۳۷۶	۱۰۲	۱۳۹
۲۵	لرستان	۳۵۰	۱۱۳	۱۵	۱۳۸
۲۶	مازندران	۲۲۳	۲۱۰	۱۷۸	۱۹۴
۲۷	مرکزی	۴۸۰	۱۰۳	۲۳	۷۶
۲۸	هرمزگان	۷۰۸	۷۰۶	۸۷۶	۹۰۴
۲۹	همدان	۳۵۷	۸۶	۱۱۳	۱۶۶
۳۰	یزد	۴۶۸	۱۵۴	۰	۳۳
	جمع کل	۱۴,۸۴۵	۹,۲۱۳	۴,۳۵۲	۷,۶۷۰

△ ادامه جدول ۴-۰

(ارائه شده از سوی دستگاه‌های اجرایی بر اساس تکلیف قانونی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن)

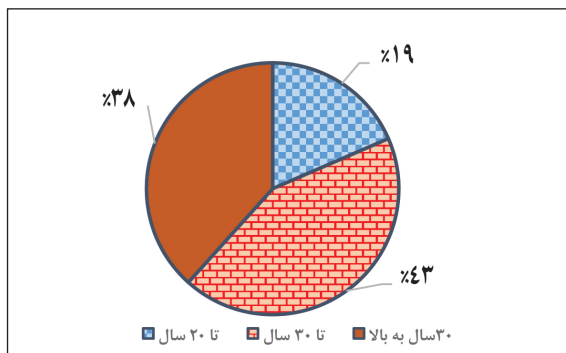
ردیف	استان	تا ۲۰ سال	تا ۳۰ سال	۳۰ سال به بالا	جمع
۱	آذر-شرقی	۴۱	۳۱	۲۸۳	۴۵۵
۲	آذر-غربی	۸۹	۲۸۷	۲۴۵	۶۲۱
۳	اردبیل	۴۲	۷۷	۹۳	۲۱۲
۴	اصفهان	۶۱	۳۶۲	۳۴۲	۷۶۵
۵	ایلام	۲۳۶	۱۹۱	۱۹۶	۶۲۳
۶	بوشهر	۱۶۶	۲۷۷	۲۲۰	۶۶۳
۷	تهران و البرز	۱۲۸	۵۱	۷۸	۲۵۷
۸	چهارمحال	۳۵	۷۱	۷۳	۱۷۹
۹	خراسان جنوبی	۱۹	۸۳	۲۰۴	۳۰۶
۱۰	خراسان رضوی	۳۱	۱۳۹	۳۴۰	۵۱۱
۱۱	خراسان شمالی	۱۳	۵۹	۱۴۵	۲۱۷
۱۲	خوزستان	۱۳۸	۷۰۷	۲۰۵	۱۰۵۰
۱۳	زنجان	۱۴	۱۹	۱۶	۴۹
۱۴	سمنان	۳۰	۱۰۰	۶۶	۱۹۶
۱۵	سیستان	۷۳	۹۶۵	۵۱۳	۱۵۵۱
۱۶	فارس	۹۶	۴۳۴	۱۶۷	۶۹۷
۱۷	قزوین	۷۲	۲۹	۱۸۶	۲۸۶
۱۸	قم	۴	۲۶	۴۵	۷۵
۱۹	کردستان	۱۵۶	۱۶۸	۳۴۳	۶۶۷
۲۰	کرمان	۲۲	۱۶۰	۲۳۴	۴۱۶
۲۱	کرمانشاه	۶۰۰	۲۸۹	۲۲۵	۱۱۱۴
۲۲	کهگیلویه	۱۰۲	۲۷۸	۶۸	۴۴۸
۲۳	گلستان	۶۹	۲۱۵	۱۳۷	۴۲۱
۲۴	گیلان	۱۵۸	۲۵۵	۶۷	۴۸۰
۲۵	لرستان	۳۷	۱۴۶	۱۶۷	۳۵۰
۲۶	مازندران	۳۷	۱۱۴	۷۳	۲۲۳
۲۷	مرکزی	۱۰۱	۰	۳۷۹	۴۸۰
۲۸	هرمزگان	۵۴	۳۱۷	۳۳۷	۷۰۸
۲۹	همدان	۵۲	۲۳۹	۶۶	۳۵۷
۳۰	یزد	۶۷	۳۲۱	۸۰	۴۶۸
جمع		۲۷۴۴	۶۴۰۸	۵۶۹۳	۱۴۸۴۵

△ جدول ۵- اطلاعات مربوط به سن بنا در خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی سال ۱۳۸۸

نسبتی تجمعی	تجمعی	نسبی	مطلق	فراوانی سنوات
۳/۱۵	۲۰۲۶	۳/۱۵	۲۰۲۶	تا ۵ سال
۸/۲۷	۳۶۹۶	۶/۱۲	۱۶۷۰	تا ۱۰ سال
۴/۵۵	۷۳۶۳	۶/۲۷	۳۶۶۷	تا ۱۵ سال
۱/۸۰	۱۰۶۴۳	۷/۲۴	۳۲۸۰	تا ۲۰ سال
۰/۹۳	۱۲۳۴۹	۸/۱۲	۱۷۰۶	تا ۲۵ سال
۱۰۰	۱۳۲۸۰	۰/۷	۹۳۱	۲۵ سال به بالا

△ جدول ۶- ترکیب عمر خانه‌های سازمانی (وزارت راه و شهرسازی) مورد استفاده در سطح کشور سال ۱۳۸۸

بررسی‌ها حاکی از آن است که تنها ۱۸/۵ درصد از خانه‌های سازمانی موجود در سال ۱۳۸۸ دارای عمر زیر ۲۰ سال و ۳۸/۳ درصد از این واحدهای مسکونی دارای عمر بالای ۳۰ سال بوده است. بیشترین فراوانی واحدهای مربوط به خانه‌های سازمانی با عمر ۲۰ تا ۳۰ سال می‌باشد که ۴۳/۲ درصد از واحدهای مورد بهره‌برداری در آن سال را شامل می‌شود.



△ ترکیب عمر بنای خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی در سطح کشور سال ۱۳۸۸

همانگونه که در نمودار نیز به صورت کامل قابل مشاهده است، کمتر از ۲۰ درصد از خانه‌های سازمانی مورد بهره‌برداری وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۸۸ دارای عمر کمتر از ۲۰ سال بوده و فرسوده به شمار نمی‌رود. این در حالی است که با گذشت حدود ۱۰ سال از دوره مورد بررسی در جداول فوق‌الذکر، در حال حاضر این واحدها در صورت وجود دارای عمر حدود ۳۰ سال می‌باشد.

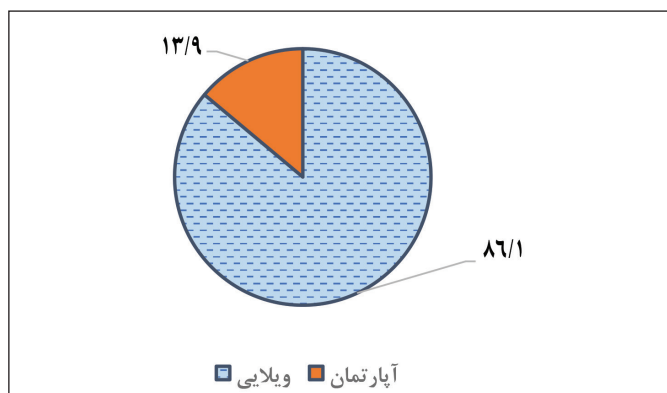
ردیف	استان	ویلیایی	آپارتمان	جمع
۱	آذر-شرقی	۴۵۵	۰	۴۵۵
۲	آذر-غربی	۵۵۷	۶۴	۶۲۱
۳	اردبیل	۲۰۹	۳	۲۱۲
۴	اصفهان	۶۹۳	۷۲	۷۶۵
۵	ایلام	۴۶۷	۱۵۶	۶۲۳
۶	بوشهر	۵۱۵	۱۴۸	۶۶۳
۷	تهران و البرز	۱۸۸	۶۹	۲۵۷
۸	چهارمحال	۱۷۱	۸	۱۷۹
۹	خراسان جنوبی	۲۸۰	۲۶	۳۰۶
۱۰	خراسان رضوی	۴۶۷	۴۴	۵۱۱
۱۱	خراسان شمالی	۱۹۸	۱۹	۲۱۷
۱۲	خوزستان	۱۰۳۵	۱۵	۱۰۵۰
۱۳	زنجان	۳۹	۱۰	۴۹
۱۴	سمنان	۱۸۶	۱۰	۱۹۶
۱۵	سیستان	۱۵۵۱	۰	۱۵۵۱
۱۶	فارس	۶۷۲	۲۵	۶۹۷
۱۷	قزوین	۲۱۰	۷۶	۲۸۶
۱۸	قم	۶۸	۷	۷۵
۱۹	کردستان	۵۹۱	۷۶	۶۶۷
۲۰	کرمان	۴۱۶	۰	۴۱۶
۲۱	کرمانشاه	۷۶۱	۳۵۳	۱۱۱۴
۲۲	کهگیلویه	۲۵۷	۱۹۱	۴۴۸
۲۳	گلستان	۳۵۳	۶۸	۴۲۱
۲۴	گیلان	۲۶۸	۲۱۲	۴۸۰
۲۵	لرستان	۳۲۲	۲۸	۳۵۰
۲۶	مازندران	۱۸۷	۳۶	۲۲۳
۲۷	مرکزی	۳۲۸	۱۵۲	۴۸۰
۲۸	هرمزگان	۵۷۹	۱۲۹	۷۰۸
۲۹	همدان	۲۸۸	۶۹	۳۵۷
۳۰	یزد	۴۶۸	۰	۴۶۸
	جمع	۱۲۷۸۰	۲۰۶۵	۱۴۸۴۵

△ جدول ۷-۱ اطلاعات مربوط به نوع خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی سال ۱۳۸۸

نسبی تجمعی	تجمعی	نسبی	مطلق	فراوانی
۸۶,۱	۱۲۷۸۰	۸۶,۱	۱۲۷۸۰	ویلایی
۰۰۱	۵۴۸۴۱	۱۳,۹	۲۰۶۵	آپارتمان

△ جدول ۸- ترکیب نوع خانه‌های سازمانی (وزارت راه و شهرسازی) مورد استفاده در سطح کشور سال ۱۳۸۸

همان‌طور که در جدول فوق قابل مشاهده است، بالغ بر ۸۶ درصد از منازل سازمانی مورد بهره‌برداری وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۸۸ ویلایی بوده است و تنها در حدود ۱۴ درصد این واحدها را واحدهای مسکونی آپارتمانی تشکیل می‌دهد.



△ ترکیب عمر بنای خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی در سطح کشور سال ۱۳۸۸

با توجه به بررسی نوع و سن بنای منازل سازمانی وزارت راه و شهرسازی در سطح کشور که یک نمونه آماری کامل از جامعه منازل سازمانی کل کشور می‌باشد، به نظر می‌رسد درصد قابل ملاحظه‌ای از منازل سازمانی دستگاه‌های دولتی در سال مورد بررسی (۱۳۸۸) فرسوده به شمار می‌رود. همچنین بالغ بر ۸۰ درصد از این واحدهای در نمونه مورد بررسی واحدهای ویلایی بوده است. بر این اساس می‌توان گفت هزینه نگهداری این واحدها برای دولت و دستگاه‌های اجرایی به مراتب بالاتر از درآمد حاصل از اجاره این واحدها به کارکنان می‌باشد.

لذا به نظر می‌رسد اجرای صحیح ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه اجرایی آن می‌تواند نقش موثر در بهینه کردن منابع تخصیص یافته به این بخش و بهره‌گیری از آن در سایر برنامه‌های تأمین مسکن دولت داشته باشد. در ادامه تعداد خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی پس از اجرای قانون مذکور در پایان سال ۱۳۹۶ مورد بررسی قرار گرفته است.

لازم به ذکر است با توجه به اینکه اطلاعات مربوط به نوع و سن بنای این واحدها به صورت کامل در دسترس نبوده لذا در این تحقیق اطلاعات مربوطه ارائه نگردید.

۱۳۹۶			
وزارت راه و شهرسازی		استان	ردیف
تعداد واحدهای مناطق مرزی و محروم و زیر ۴۵۰۰۰ نفر	تعداد واحد		
۲۱۹	۴۲۴	آذربایجان شرقی	۱
۶۰۴	۶۲۱	آذربایجان غربی	۲
۲۰۹	۲۰۹	اردبیل	۳
۳۵۷	۷۳۱	اصفهان	۴
۵۳۶	۵۶۷	ایلام	۵
۱۳۳	۵۳۷	بوشهر	۶
۷۲	۲۵۱	تهران و البرز	۷
۸۷	۱۳۹	چهارمحال	۸
۳۰۶	۳۰۶	خراسان جنوبی	۹
۱۳۹	۴۹۰	خراسان رضوی	۱۰
۱۳۹	۲۱۰	خراسان شمالی	۱۱
۷۷۸	۹۴۵	خوزستان	۱۲
۵	۴۹	زنجان	۱۳
۵	۱۳	سمنان	۱۴
۱۵۴۸	۱،۵۴۸	سیستان	۱۵
۱۷۸	۶۱۹	فارس	۱۶

△ جدول ۹-۹- اطلاعات مربوط به خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی سال ۱۳۹۶

۱۳۹۶			
وزارت راه و شهرسازی		استان	ردیف
تعداد واحدهای مناطق مرزی و محروم و زیر ۲۵۰۰۰ نفر	تعداد واحد		
۱۳۶	۲۵۶	قزوین	۱۷
۰	۰	قم	۱۸
۳۶۷	۶۱۱	کردستان	۱۹
۱۲۱	۳۴۳	کرمان	۲۰
۶۱۴	۱,۰۹۶	کرمانشاه	۲۱
۱۸۴	۴۲۳	کهگیلویه	۲۲
۱۸۰	۳۷۵	گلستان	۲۳
۳۷۳	۴۷۷	گیلان	۲۴
۱۱۳	۳۰۳	لرستان	۲۵
۱۹۶	۲۲۳	مازندران	۲۶
۱۰۳	۳۵۳	مرکزی	۲۷
۷۰۴	۷۰۴	هرمزگان	۲۸
۷۸	۳۵۳	همدان	۲۹
۱۵۴	۳۴۲	یزد	۳۰
۸۶۳۸	۱۳,۵۱۸	جمع کل	

△ ادامه جدول ۹

فصل سوم: قیمت زمین و مسکن در شهرهای دارای خانه‌های سازمانی به تفکیک عمر بنا، مساحت و سایر ویژگی‌ها

مقدمه

در فصل‌های قبل به زمینه تاریخی ایجاد خانه‌های سازمانی و پراکندگی آن در سطح کشور و ویژگی‌های این واحدهای مسکونی بر اساس نمونه آماری خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی پرداخته شد. با توجه به هدف تعریف شده در این تحقیق، به منظور اتخاذ سیاست بهینه در خصوص خانه‌های سازمانی تحت تملک دستگاه‌های اجرایی، در این فصل به بررسی قیمت مسکن، عمر بنا، مساحت و ... واحدهای مسکونی معامله شده در استان‌های کشور پرداخته می‌شود.

بر اساس اطلاعات استخراج شده از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، نخست بازار مسکن در استان‌های مختلف در سال ۱۳۸۸ مورد بررسی قرار می‌گیرد تا بتوان تغییرات بازار و نوسانات قیمت مسکن در سال ۱۳۹۶ را نسبت به سال ابلاغ آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۱۳۸۸) مورد ارزیابی قرار داد. بر اساس اطلاعات معاملات صورت گرفته در بازار مسکن، در فصل بعد به برآورد قیمت (ارزش بازاری) واحدهای مسکونی مربوط به منازل سازمانی تحت تملک دستگاه‌های دولتی پرداخته می‌شود.

بررسی معاملات در بازار مسکن به تفکیک استان در سال ۱۳۸۸

حجم معاملات، متوسط قیمت و عمر بنا

بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، حجم معاملات بازار مسکن در سال ۱۳۸۸، حدود ۳۰۵ هزار فقره بوده است که استان تهران با ثبت بیش از ۱۴۶ هزار معامله بیشترین حجم معاملات را داشته است. کمترین معاملات ثبت شده نیز در استان سیستان بلوچستان بوده است. بر اساس اطلاعات ثبت شده، استان تهران با میانگین قیمت ۵۱۸,۱۵ هزار ریال، بیشترین متوسط قیمت را در بین استان‌های کشور دارا بوده است. بر اساس معاملات ثبت شده، پایین‌ترین میانگین قیمت مربوط به استان کهگیلویه و بویر احمد

با متوسط قیمت ۲۱۱,۳ هزار ریال می‌باشد. متوسط عمر بنای واحدهای معامله شده در کشور در سال ۱۳۸۸، ۱۰ سال بوده است. اطلاعات ارائه شده در جدول شماره ۹ و ۱۰ حجم معاملات، متوسط قیمت و عمر بنای معاملات سال ۱۳۸۸ و ۱۳۹۶ را به تفکیک استان نشان می‌دهد.

متوسط عمر بنا	میانگین قیمت یک مترمربع (هزار ریال)	تعداد معاملات	استان
۱۰	۷,۶۷۸	۱۶,۹۹۳	آذربایجان شرقی
۸	۵,۸۶۸	۲,۷۰۰	آذربایجان غربی
۷	۶,۱۵۷	۳,۳۶۵	اردبیل
۱۰	۸,۴۸۲	۱۲,۱۲۵	اصفهان
۹	۶,۹۹۱	۲۷,۳۸۹	البرز
۱۰	۴,۵۷۱	۳۲۸	ایلام
۸	۵,۴۵۴	۲۲۵,۱	بوشهر
۱۱	۱۵,۵۱۸	۱۴۶,۲۶۷	تهران
۹	۵,۶۴۰	۶۶۲	چهارمحال و بختیاری
۷	۵,۰۰۹	۶۲۸	خراسان جنوبی
۱۶	۸,۱۱۹	۱,۵۲۷	خراسان رضوی
۷	۶,۰۲۰	۶۴۷	خراسان شمالی
۸	۵,۸۹۴	۱۳,۳۱۹	خوزستان
۹	۶,۵۲۰	۵۵۴,۲	زنجان
۸	۵,۴۴۵	۳,۶۳۳	سمنان
۸	۵,۱۶۵	۱۶	سیستان و بلوچستان
۹	۷,۹۳۵	۱۱,۸۹۶	فارس
۹	۷,۵۰۰	۸,۰۰۷	قزوین
۸	۷,۵۷۴	۲,۰۴۴	قم
۱۰	۶,۶۳۰	۲,۰۹۷	کردستان
۹	۵,۰۹۵	۲,۰۰۹	کرمان
۱۰	۷,۱۵۴	۵۰۰	کرمانشاه
۷	۳,۲۱۱	۱۶۰	کهگیلویه و بویراحمد

△ جدول ۱۰- حجم معاملات، متوسط قیمت و عمر بنای معاملات به تفکیک استان سال ۱۳۸۸

متوسط عمر بنا	میانگین قیمت یک مترمربع (هزار ریال)	تعداد معاملات	استان
۷	۵,۵۶۸	۳,۸۹۱	گلستان
۷	۶,۳۰۳	۱۵,۹۸۱	گیلان
۷	۴,۸۳۹	۸۹	لرستان
۸	۵,۳۹۴	۱۲,۰۲۴	مازندران
۹	۶,۹۵۹	۴,۳۹۴	مرکزی
۸	۶,۸۶۶	۲۹۲	هرمزگان
۹	۶,۸۵۷	۷,۴۸۵	همدان
۱۰	۵,۵۳۰	۳۶۷	یزد
۱۰	۱۰,۹۹۱	۳۰۴,۸۱۲	کل کشور

△ ادامه جدول ۱۰

متوسط عمر بنا	میانگین قیمت یک مترمربع (هزار ریال)	تعداد معاملات	استان
۶	۲۱,۰۸۹	۶,۸۷۷	آذربایجان شرقی
۴	۱۱,۹۰۵	۷۶۴	آذربایجان غربی
۵	۱۴,۴۹۸	۱,۶۱۹	اردبیل
۷	۲۶,۱۳۰	۲,۰۱۰	اصفهان
۷	۱۶,۴۸۰	۶۷,۴۴۸	البرز
۶	۱۲,۴۳۴	۵۷۷	ایلام
۵	۱۹,۲۵۷	۲۵۶,۱	بوشهر
۹	۴۶,۷۶۴	۲۰۰,۸۱۴	تهران
۶	۱۷,۶۳۴	۲۲۱	چهارمحال و بختیاری
۵	۱۳,۰۵۶	۴۲	خراسان جنوبی
۱۰	۱۹,۷۰۰	۵,۳۴۶	خراسان رضوی
۸	۱۲,۵۰۶	۳۶۰	خراسان شمالی
۶	۱۶,۳۱۰	۴,۴۹۹	خوزستان
۵	۱۶,۲۹۷	۲۱۱	زنجان
۷	۱۱,۸۱۴	۷۵۳	سمنان
۸	۱۳,۴۵۷	۱۲۸	سیستان و بلوچستان
۵	۲۵,۰۵۴	۱۵,۰۴۰	فارس
۷	۱۷,۶۷۰	۵,۶۴۰	قزوین
۵	۱۷,۹۸۶	۴,۶۳۶	قم

△ جدول ۱۱- حجم معاملات، متوسط قیمت و عمر بنای معاملات به تفکیک استان سال ۱۳۹۶

استان	تعداد معاملات	میانگین قیمت یک مترمربع (هزار ریال)	متوسط عمر بنا
کردستان	۱,۰۷۰	۱۲,۴۳۹	۶
کرمان	۱۰۱	۱۴,۷۳۰	۷
کرمانشاه	۲,۵۶۴	۱۵,۱۷۷	۷
کهگیلویه و بویراحمد	۴۸	۱۲,۱۷۷	۶
گلستان	۲,۹۳۳	۱۴,۲۴۳	۷
گیلان	۷,۱۳۱	۱۸,۵۷۸	۶
لرستان	۱۷۲	۱۱,۹۲۹	۷
مازندران	۵,۴۹۸	۱۵,۶۱۲	۵
مرکزی	۲,۸۵۰	۱۹,۸۷۲	۷
هرمزگان	۲,۳۲۷	۱۸,۵۲۹	۴
همدان	۲۸۱,۴	۱۸,۷۹۴	۶
یزد	۵۷	۱۷,۹۱۷	۷
کل کشور	۳۴۷,۴۷۱	۳۴,۶۱۴	۸

△ ادامه جدول ۱۱

بر اساس اطلاعات استخراج شده از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، حجم معاملات در سال ۱۳۹۶ حدود ۳۴۷ هزار به ثبت رسیده است که استان تهران با ثبت حدود ۲۰۱ هزار معامله بالاترین حجم معاملات را داشته است. کمترین حجم معاملات ثبت شده نیز مربوط به استان خراسان جنوبی می‌باشد. در سال ۱۳۹۶ نیز استان تهران با میانگین قیمت ۷۶۴,۴۶ هزار ریال، بیشترین متوسط قیمت را در بین استان‌های کشور داشته است. پایین‌ترین میانگین قیمت نیز مربوط به استان سمنان و برابر با ۸۱۴,۱۱ هزار ریال می‌باشد. در این سال متوسط عمر بنای واحدهای معامله شده در کشور، ۸ سال بوده است.

▲ توزیع فراوانی معاملات مسکن در استان‌ها برحسب عمر بنا

بر اساس بررسی‌های به عمل آمده، واحدهای مسکونی با سن ۲۰-۳۰ سال، بیشترین سهم از معاملات را در سال ۱۳۸۸ به خود اختصاص داده و در مجموع در سطح کشور، بالغ بر ۱۸۱ هزار معامله در واحدهایی با این رده سنی به ثبت رسیده است. کمترین تعداد معاملات مربوط به واحدهایی با میانگین سنی ۲۰-۳۰ سال می‌باشد که بالغ بر ۱۱ هزار فقره در این رده سنی به ثبت رسیده است.

اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور حاکی از آن است که در سال ۱۳۹۶، واحدهای با عمر کمتر از ۵ سال بیشترین حجم معاملات را شامل می‌شود، به طوری که در واحدهایی با این رده سنی، بالغ بر ۱۷۶ هزار معامله به ثبت رسیده است. واحدهای با عمر بیش از ۳۰ سال نیز کمترین سهم از معاملات ثبت شده در سال ۱۳۹۶ را خود اختصاص داده است.

جدول شماره ۱۲ و ۱۳ توزیع فراوانی معاملات بر حسب سن بنا در سال ۱۳۸۸ و ۱۳۹۶ را به تفکیک استان نشان می‌دهد.

عمر بنا استان	کمتر از ۵ سال	۲۰-۵ سال	۳۰-۲۰ سال	بیشتر از ۳۰ سال
آذربایجان شرقی	۵۸۱۲	۹۸۲۰	۶۴۰	۱۰۶۴
آذربایجان غربی	۱۱۵۶	۱۴۴۳	۶۱	۷۹
اردبیل	۱۵۴۱	۱۷۷۸	۲۹	۷۱
اصفهان	۳۳۵۵	۷۸۳۶	۴۷۳	۶۶۹
البرز	۶۰۸۹	۲۰۶۹۳	۴۰۵	۶۷۰
ایلام	۳۵	۲۷۷	۹	۱۴
بوشهر	۱۴۴	۱۰۴۹	۱۹	۲۴
تهران	۴۴۵۲۷	۸۶۱۳۲	۷۶۶۷	۱۱۶۴۴
چهارمحال و بختیاری	۱۶۰	۴۸۶	۹	۲۲
خراسان جنوبی	۱۷۹	۴۴۰	۶	۵
خراسان رضوی	۲۶۵	۱۰۸۲	۵۱	۱۷۸
خراسان شمالی	۲۸۳	۳۵۴	۹	۳
خوزستان	۶۰۰۳	۶۹۴۴	۱۶۴	۳۱۹
زنجان	۳۷۸	۱۵۱۳	۴۲	۸۱
سمنان	۱۵۹۵	۱۹۶۱	۴۸	۶۴
سیستان و بلوچستان	۳	۱۳	-	-
فارس	۴۰۲۱	۷۱۶۳	۳۵۸	۵۲۳
قزوین	۳۱۲۴	۴۴۵۷	۳۱۲	۳۵۴
قم	۴۹۵	۱۵۱۳	۲۶	۲۹
کردستان	۴۹۱	۱۵۲۶	۳۷	۱۰۸

△ جدول ۱۲- توزیع فراوانی معاملات مسکن در استان‌ها بر حسب عمر بنا در سال ۱۳۸۸

عمر بنا استان	کمتر از ۵ سال	۲۰-۵ سال	۳۰-۲۰ سال	بیشتر از ۳۰ سال
کرمان	۷۶۶	۱۱۵۸	۶۱	۶۳
کرمانشاه	۱۱۹	۳۳۲	۲۶	۲۹
کهگیلویه و بویراحمد	۵۹	۱۰۱	—	۱
گلستان	۱۴۱۸	۲۴۲۵	۳۶	۴۵
گیلان	۸۴۲۷	۷۱۹۹	۲۳۵	۲۹۲
لرستان	۳۳	۵۶	—	—
مازندران	۵۳۳۲	۶۳۱۴	۲۷۴	۲۷۷
مرکزی	۱۴۹۴	۲۶۲۱	۱۲۷	۲۱۰
هرمزگان	۹۲	۱۹۷	۲	۹
همدان	۲۹۹۷	۴۲۱۱	۱۵۲	۲۹۷
یزد	۲۷	۳۳۶	۳	۲۲

△ ادامه جدول ۱۲

عمر بنا استان	کمتر از ۵ سال	۲۰-۵ سال	۳۰-۲۰ سال	بیشتر از ۳۰ سال
آذربایجان شرقی	۳۳۱۹	۳۳۴۵	۱۶۰	۵۳
آذربایجان غربی	۴۸۷	۲۷۳	۲	۲
اردبیل	۱۰۴۴	۵۶۳	۱۰	۲
اصفهان	۱۰۵۹	۸۵۶	۴۷	۴۷
البرز	۳۴۴۹۳	۳۱۳۸۷	۱۲۶۳	۳۰۵
ایلام	۳۲۱	۲۴۹	۵	۲
بوشهر	۹۷۹	۶۶۴	۷	۲
تهران	۹۵۹۹۶	۸۷۳۵۰	۱۰۷۱۹	۶۷۴۹
چهارمحال و بختیاری	۸۲	۱۳۶	۳	—
خراسان جنوبی	۲۲	۲۰	—	—
خراسان رضوی	۲۷۵۴	۲۲۰۷	۱۲۱	۲۶۴
خراسان شمالی	۱۱۹	۲۴۰	۱	—
خوزستان	۲۷۲۲	۱۵۹۱	۷۶	۱۱۰
زنجان	۳۶	۴۸	—	۱
سمنان	۳۵۱	۳۸۲	۱۴	۶
سیستان و بلوچستان	۴۴	۷۶	۸	—

△ جدول ۱۳- توزیع فراوانی معاملات مسکن در استان‌ها برحسب عمر بنا در سال ۱۳۹۶

بیشتر از ۳۰ سال	۲۰-۳۰ سال	۲۰-۵ سال	کمتر از ۵ سال	عمر بنا استان
۱۸۱	۲۴۵	۴۱۹۰	۱۰۴۲۴	فارس
۴۴	۱۸۷	۲۴۰۷	۳۰۰۲	قزوین
۷	۱۲	۱۴۴۷	۳۱۷۰	قم
۴	۱۹	۴۲۰	۶۲۷	کردستان
۲	۱	۵۵	۴۳	کرمان
۵۰	۵۹	۸۸۵	۱۵۷۰	کرمانشاه
—	—	۳۰	۱۸	کهگیلویه و بویر احمد
۱	۷	۲۱۱۷	۸۰۸	گلستان
۵۵	۱۱۲	۲۷۱۹	۴۲۴۵	گیلان
۳	۲	۸۱	۸۶	لرستان
۲۵	۶۵	۲۳۶۰	۳۰۴۸	مازندران
۵۵	۸۱	۱۴۱۴	۱۳۰۰	مرکزی
۶	۱۳	۷۶۰	۱۵۴۸	هرمزگان
۲۵	۸۲	۱۶۹۷	۲۳۷۸	همدان
—	۱	۴۱	۱۵	یزد

△ ادامه جدول ۱۲

▲ توزیع قیمتی معاملات مسکن بر حسب سن بنا

بررسی معاملات ثبت شده کشور در سامانه ثبت املاک و مستغلات، حاکی از آن است که میانگین قیمت مسکن در استان‌های کشور بر اساس معاملات ثبت شده در سال ۱۳۸۸، ۹۹۱،۱۰ هزار ریال بوده است. که بیشترین میانگین قیمت مربوط به استان تهران به مبلغ ۱۵، ۱۵۸ هزار ریال و کمترین متوسط قیمت در معاملات ثبت شده مربوط به استان کهگیلویه و بویر احمد به میزان ۳، ۲۱۱ هزار ریال می‌باشد. باید توجه داشت که متوسط قیمت بر اساس عمر بنا متفاوت از میانگین کل خواهد بود.

جدول ذیل توزیع قیمتی معاملات مسکن به تفکیک استان و بر حسب سن بنا را در سال ۱۳۸۸ ارائه نموده است. همان‌طور که در جدول نیز مشخص است، میانگین قیمت واحدهای با عمر بیش از ۲۰ سال در دوره بندی ۲۰-۳۰ و ۳۰ سال به بالا در اکثر استان‌های کشور از میانگین قیمت کل معاملات صورت گرفته، کمتر می‌باشد.

لیکن باید توجه داشت که متوسط قیمت این رده‌های سنی در سطح کشور نسبت به میانگین قیمت کل کشور بالاتر می‌باشد.

بر اساس اطلاعات استخراج شده از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور در سال ۱۳۹۶، میانگین قیمت مسکن در سطح کشور ۶۱۴,۳۴ هزار ریال می‌باشد. واحدهای مسکونی با عمر بالای ۳۰ سال با میانگین قیمت ۵۳۶,۴۷ هزار ریال، بیشترین متوسط قیمت در سطح کشور را نسبت به سایر رده‌های سنی داشته است.

استان	میانگین قیمت یک مترمربع	میانگین قیمت مترمربع با عمر کمتر از ۵ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر ۲۰-۵ سال	میانگین قیمت مترمربع ۲۰-۳۰ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر بیشتر از ۳۰ سال
آذربایجان شرقی	۷,۶۷۸	۷,۹۵۷	۷,۵۱۰	۸,۸۰۹	۶,۴۷۰
آذربایجان غربی	۵,۸۶۸	۶,۰۹۶	۵,۷۴۱	۵,۳۲۵	۴,۶۰۰
اردبیل	۶,۱۵۷	۶,۰۰۷	۶,۲۹۸	۴,۵۷۸	۶,۸۰۳
اصفهان	۸,۴۸۲	۹,۰۴۸	۸,۳۳۷	۸,۷۴۲	۶,۹۸۳
البرز	۶,۹۹۱	۷,۸۵۹	۶,۷۵۰	۶,۰۵۷	۶,۶۷۸
ایلام	۴,۵۷۱	۵,۶۱۷	۴,۴۷۰	۴,۲۹۹	۴,۰۱۵
بوشهر	۵,۴۵۴	۵,۳۵۶	۵,۵۰۰	۴,۲۵۶	۵,۳۸۴
تهران	۸۱۵,۵۱	۱۷,۷۹۴	۱۴,۳۲۱	۱۵,۹۱۰	۱۴,۹۳۶
چهارمحال و بختیاری	۵,۶۴۰	۵,۹۸۵	۵,۵۴۶	۵,۶۱۶	۶,۰۷۹
خراسان جنوبی	۵,۰۰۹	۴,۹۲۸	۵,۰۷۴	۳,۶۸۲	۴,۵۵۰
خراسان رضوی	۸,۱۱۹	۸,۵۰۱	۸,۱۷۴	۸,۴۴۶	۷,۶۲۶
خراسان شمالی	۶,۰۲۰	۶,۲۵۳	۵,۸۲۰	۶,۸۹۰	۳,۸۵۹
خوزستان	۵,۸۹۴	۶,۱۵۷	۵,۷۷۰	۴,۵۹۳	۴,۱۶۲
زنجان	۶,۵۲۰	۶,۵۵۷	۶,۵۲۷	۶,۱۱۸	۶,۵۶۵
سمنان	۵۴۴,۵	۵,۴۹۹	۵,۴۵۵	۴,۵۴۶	۴,۱۷۹
سیستان و بلوچستان	۵,۱۶۵	۴,۰۷۱	۵,۴۱۷	-	-
فارس	۷,۹۳۵	۸,۲۷۲	۷,۸۱۳	۷,۳۶۹	۷,۰۸۱
قزوین	۷,۵۰۰	۸,۱۷۳	۷,۱۱۹	۶,۴۹۹	۶,۶۷۸
قم	۷,۵۷۴	۸,۳۷۷	۷,۲۶۸	۱۱,۱۵۶	۶,۷۶۲

△ جدول ۱۴- توزیع قیمتی معاملات مسکن در استان‌ها برحسب سن بنا در سال ۱۳۸۸

استان	میانگین قیمت یک مترمربع	میانگین قیمت مترمربع با عمر کمتر از ۵ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر ۲۰-۵ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر ۲۰-۳۰ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر بیشتر از ۳۰ سال
کردستان	۶,۶۳۰	۶,۷۱۱	۶,۶۴۲	۵,۶۵۷	۶,۳۴۶
کرمان	۵,۰۹۵	۵,۳۴۲	۵,۰۵۲	۳,۷۵۰	۳,۹۳۴
کرمانشاه	۷,۱۵۴	۷,۸۴۶	۷,۱۳۳	۵,۷۰۰	۵,۶۹۹
کهگیلویه و بویراحمد	۳,۲۱۱	۳,۰۹۲	۳,۲۸۰	—	۳,۲۲۶
گلستان	۵,۵۶۸	۵,۲۸۳	۵,۷۴۵	۵,۷۷۷	۳,۵۸۸
گیلان	۶,۳۰۳	۶,۲۵۴	۶,۳۶۹	۵,۸۵۹	۶,۰۴۶
لرستان	۴,۸۳۹	۴,۶۳۶	۴,۹۵۹	—	—
مازندران	۵,۳۹۴	۵,۷۰۶	۵,۱۷۵	۴,۳۰۰	۴,۸۸۱
مرکزی	۶,۹۵۹	۶,۸۲۱	۷,۱۵۶	۶,۱۵۹	۵,۹۶۹
هرمزگان	۶,۸۶۶	۷,۴۷۶	۶,۶۱۵	۶,۴۶۷	۴,۷۷۰
همدان	۶,۸۵۷	۶,۸۶۶	۶,۸۷۸	۶,۳۳۹	۶,۸۰۲
یزد	۵,۵۳۰	۶,۶۰۳	۵,۴۷۸	۲,۲۵۳	۵,۳۹۷

△ ادامه جدول ۱۴

استان	میانگین قیمت یک مترمربع	میانگین قیمت مترمربع با عمر کمتر از ۵ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر ۲۰-۵ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر ۲۰-۳۰ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر بیشتر از ۳۰ سال
آذربایجان شرقی	۲۱,۰۸۹	۲۲,۷۹۶	۱۹,۶۲۹	۱۶,۳۸۶	۲۰,۵۶۴
آذربایجان غربی	۱۱,۹۰۵	۱۳,۰۳۰	۹,۶۹۳	۳,۰۰۸۹	۲۱,۶۳۹
اردبیل	۱۴,۴۹۸	۱۵,۲۰۰	۱۳,۱۹۷	۱۵,۱۴۸	۱۱,۵۴۵
اصفهان	۲۶,۱۳۰	۲۵,۶۱۴	۲۵,۱۵۷	۲۲,۱۴۴	۵۸,۸۸۸
البرز	۱۶,۴۸۰	۱۹,۰۶۱	۱۳,۶۹۷	۱۴,۹۷۳	۱۷,۲۰۲
ایلام	۱۲,۴۳۴	۱۳,۰۹۵	۱۱,۶۷۷	۱۰,۶۱۷	۵,۱۵۳
بوشهر	۱۹,۲۵۷	۲۰,۹۵۲	۱۶,۶۷۵	۲۸,۳۰۸	۱۵,۰۶۳
تهران	۴۶۷,۶۴	۵۲,۲۵۵	۳۹,۸۴۷	۴۹,۹۳۴	۵۳,۱۴۸

△ جدول ۱۵- توزیع قیمتی معاملات مسکن در استان‌ها برحسب سن بنا در سال ۱۳۹۶

استان	میانگین قیمت یک مترمربع	میانگین قیمت مترمربع با عمر کمتر از ۵ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر ۲۰-۵ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر ۲۰-۳۰ سال	میانگین قیمت مترمربع با عمر بیشتر از ۳۰ سال
چهارمحال و بختیاری	۱۷,۶۳۴	۱۸,۷۱۶	۱۷,۱۵۴	۹,۸۱۷	—
خراسان جنوبی	۱۳,۰۵۶	۱۴,۸۱۶	۱۱,۱۲۱	—	—
خراسان رضوی	۱۹,۷۰۰	۲۱,۶۷۱	۱۷,۸۶۲	۲۰,۱۱۵	۱۴,۳۱۲
خراسان شمالی	۱۲,۵۰۶	۱۲,۷۵۷	۱۲,۴۰۳	۷,۱۴۳	—
خوزستان	۱۶,۳۱۰	۱۷,۳۹۷	۱۵,۰۳۷	۱۵,۰۵۹	۸,۷۰۵
زنجان	۱۶,۲۹۷	۱۸,۳۱۷	۱۳,۷۷۱	—	۱۰,۲۳۴
سمنان	۴۱۸,۱۱	۱۳,۰۰۹	۱۰,۷۴۷	۱۳,۰۵۶	۶,۹۳۲
سیستان و بلوچستان	۱۳,۴۵۷	۱۴,۷۳۲	۱۲,۸۴۷	۱۲,۲۲۹	—
فارس	۲۵,۰۵۴	۲۷,۳۳۷	۱۹,۸۳۶	۲۰,۸۶۸	۲۰,۰۲۵
قزوین	۱۷,۶۷۰	۱۹,۰۵۹	۱۵,۹۹۵	۱۷,۷۴۵	۱۴,۲۲۷
قم	۱۷,۹۸۶	۱۸,۸۷۴	۱۶,۰۱۷	۱۹,۵۱۶	۲۰,۲۶۲
کردستان	۱۲,۴۳۹	۱۲,۳۱۷	۱۲,۶۷۰	۱۲,۶۱۰	۶,۵۴۴
کرمان	۱۴,۷۳۰	۱۶,۱۰۸	۱۳,۷۷۴	۱۱,۳۰۲	۱۳,۰۸۶
کرمانشاه	۱۵,۱۷۷	۱۶,۴۴۵	۱۳,۴۳۸	۱۱,۳۲۷	۱۰,۶۶۴
کهگیلویه و بویراحمد	۱۲,۱۷۷	۱۴,۸۲۸	۱۰,۵۸۷	—	—
گلستان	۱۴,۲۴۳	۱۵,۱۵۴	۱۳,۹۰۶	۱۲,۱۳۱	۴,۳۴۵
گیلان	۱۸,۵۷۸	۲۰,۰۶۹	۱۶,۲۵۰	۱۸,۹۴۶	۱۷,۸۶۳
لرستان	۱۱,۹۲۹	۱۳,۶۳۷	۱۰,۱۰۸	۷,۴۱۰	۱۵,۱۷۰
مازندران	۱۵,۶۱۲	۱۷,۵۸۸	۱۳,۱۵۵	۱۳,۰۱۲	۱۳,۵۳۳
مرکزی	۱۹,۸۷۲	۲۴,۰۲۰	۱۶,۵۷۵	۱۴,۷۷۲	۱۴,۰۹۳
هرمزگان	۱۸,۵۲۹	۱۹,۵۷۶	۱۶,۵۰۶	۱۳,۳۴۱	۱۶,۰۹۵
همدان	۱۸,۷۹۴	۲۰,۲۲۹	۱۶,۸۴۶	۱۸,۱۰۸	۱۶,۷۴۳
یزد	۱۷,۹۱۷	۱۹,۳۰۲	۱۷,۵۹۹	۱۰,۱۸۰	—

△ ادامهٔ جدول ۱۵

▲ توزیع فراوانی معاملات مسکن بر حسب مساحت

بر اساس اطلاعات استخراج شده از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، بیشترین حجم معاملات ثبت شده کشور در سال ۱۳۸۸، مربوط به واحدهایی با مساحت ۸۰-۶۰ مترمربع بوده است که سهمی معادل ۳۱ درصد از کل معاملات را به خود اختصاص داده است و در مجموع حدود ۹۱ هزار معامله در این بازه قیمتی به ثبت رسیده است. واحدهایی با زیربنای ۱۰۰-۸۰ و ۶۰-۴۰ مترمربع به ترتیب با سهم ۲۱/۵ و ۱۶/۸ درصد از کل معاملات در جایگاه بعدی قرار دارند. بر اساس معاملات ثبت شده در سامانه مذکور، واحدهای کمتر از ۴۰ مترمربع کمترین سهم از کل معاملات صورت گرفته را به خود اختصاص داده است.

معاملات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور در سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که حدود ۹۲ هزار فقره از معاملات مربوط به واحدهایی با زیربنای ۸۰-۶۰ مترمربع بوده است که با دارا بودن سهمی معادل ۲۹/۴ درصد از کل معاملات، بیشترین حجم معاملات را در بازار مسکن سال ۱۳۹۶ به خود اختصاص داده است. واحدهای با زیربنای ۱۰۰-۸۰ و ۱۲۰-۱۰۰ مترمربع به ترتیب با سهمی معادل ۲۶/۵ و ۱۷ درصد در جایگاه بعدی قرار دارند. کمترین حجم معاملات در این سال مربوط به واحدهای بالاتر از ۱۴۰ مترمربع می‌باشد.

لازم به ذکر است مقایسه توزیع فراوانی معاملات به تفکیک مساحت زیربنا در سال ۱۳۸۸ و ۱۳۹۶ نشان می‌دهد که سهم واحدهای با زیربنای بالاتر از ۱۴۰ مترمربع در سال ۱۳۹۶ به شدت کاهش یافته و از حدود ۱۰ درصد حجم معاملات در سال ۱۳۸۸ به کمتر از یک درصد معاملات در سال ۱۳۹۶ کاهش یافته است. به نظر می‌رسد با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد کلان و نوسانات ایجاد شده در بازار مسکن با کاهش توان اقتصادی خانوارها، تمایلات سمت تقاضای بازار مسکن از واحدهای با مترهای خیلی بالا به واحدهایی با مترهاژ کم و در حدود الگوی مصرف معطوف شده است. به طوری که افزایش سهم واحدهای با زیربنای ۱۰۰-۸۰ و ۱۲۰-۱۰۰ مترمربع از کل معاملات، تقریباً برابر با میزان کاهش معاملات واحدهای با زیربنای بالاتر از ۱۴۰ مترمربع بوده است.

بیشتر از ۱۴۰	۱۲۰-۱۴۰	۱۰۰-۱۲۰	۸۰-۱۰۰	۶۰-۸۰	۴۰-۶۰	کمتر از ۴۰	مساحت استان
۱۹۹۲	۱۷۶۳	۲۵۶۱	۴۲۲۱	۴۲۷۰	۱۴۷۳	۱۸۱	آذربایجان شرقی
۲۶۵	۲۹۶	۶۴۱	۶۷۸	۴۳۱	۳۱۲	۲۴	آذربایجان غربی
۲۹۶	۳۵۱	۷۶۲	۹۱۱	۷۳۶	۱۵۷	۴۵	اردبیل
۱۹۵۰	۱۵۴۹	۲۶۰۰	۳۴۳۴	۱۷۹۸	۳۸۶	۳۷	اصفهان
۱۸۴۲	۱۷۵۷	۳۷۵۷	۶۳۷۲	۹۶۰۸	۲۵۳۳	۲۶۳	البرز
۳۰	۱۳	۵۰	۷۶	۹۴	۵۱	۲	ایلام
۱۱۱	۶۶	۱۷۰	۴۶۱	۴۶۹	۱۲۲	۱۲	بوشهر
۱۲۰۶۰	۷۹۸۰	۱۳۵۶۹	۲۱۳۶۱	۴۷۱۳۶	۳۷۰۶۹	۳۳۵۶	تهران
۳۳	۵۸	۱۱۰	۱۹۹	۱۶۳	۷۴	۵	چهارمحال و بختیاری
۴۹	۴۴	۹۵	۲۱۶	۱۸۴	۲۱	-	خراسان جنوبی
۲۲۷	۱۲۵	۲۵۴	۳۲۶	۴۳۳	۷۰	۳۴	خراسان رضوی
۵۴	۷۳	۱۹۰	۲۲۲	۶۸	۱۰	۵	خراسان شمالی
۱۱۵۹	۷۲۴	۱۹۶۴	۳۸۶۰	۴۶۷۷	۳۴۵	۷۵	خوزستان
۲۰۵	۱۵۸	۳۴۳	۶۴۱	۶۸۸	۳۲۸	۱۱	زنجان
۲۶۳	۲۴۸	۴۱۰	۹۶۴	۱۱۶۳	۴۱۶	۲۷	سمنان
۲	-	۵	۴	۵	-	-	سیستان و بلوچستان
۱۹۷۲	۱۸۲۰	۳۲۰۴	۲۴۹۹	۱۵۷۱	۴۸۷	۶۰	فارس
۴۶۲	۴۱۹	۹۱۹	۲۱۸۸	۲۵۱۹	۱۱۸۹	۳۹	قزوین
۱۰۹	۸۶	۳۴۴	۵۶۹	۶۷۴	۲۰۱	۲	قم
۱۳۳	۱۵۱	۳۹۳	۵۳۳	۴۷۸	۲۷۱	۴۱	کردستان
۱۶۹	۱۶۰	۳۵۷	۶۱۲	۴۷۸	۱۶۷	۸۱	کرمان
۳۷	۳۶	۷۸	۱۴۵	۱۲۴	۶۳	۳	کرمانشاه
۲۶	۲۱	۳۰	۳۹	۲۹	۳	-	کهگیلویه و بویراحمد
۳۴۳	۲۶۳	۷۳۱	۱۲۳۹	۸۶۲	۱۶۵	۳۲	گلستان
۷۸۰	۶۶۲	۱۷۵۱	۴۱۸۷	۵۸۷۰	۱۶۷۱	۲۱۶	گیلان
۸	۶	۱۹	۲۸	۲۰	۶	-	لرستان
۱۲۵۲	۸۸۵	۲۱۶۰	۴۳۲۵	۲۳۵۳	۳۷۵	۱۲۳	مازندران
۱۹۵	۲۵۷	۶۴۷	۱۱۳۵	۱۴۸۴	۴۶۳	۴۱	مرکزی
۱۲	۷	۳۲	۸۱	۸۷	۵۵	۵	هرمزگان
۳۸۷	۴۲۶	۷۵۰	۱۶۳۹	۲۸۵۰	۱۰۵۴	۹۰	همدان
۲۰	۳۶	۱۲۵	۹۵	۵۸	۲۹	۱	یزد

△ جدول شماره ۱۶- توزیع فراوانی معاملات مسکن در استان‌ها برحسب مساحت در سال ۱۳۸۸

بیشتر از ۱۴۰	۱۴۰-۱۲۰	۱۲۰-۱۰۰	۱۰۰-۸۰	۸۰-۶۰	۶۰-۴۰	کمتر از ۴۰	مساحت استان
۱۲۲	۱,۱۲۵	۱,۴۰۹	۱,۶۳۴	۱,۰۷۸	۲۲۶	۲۱	آذربایجان شرقی
۱۰	۱۲۹	۲۰۸	۱۷۹	۸۶	۲۲	۱	آذربایجان غربی
۱۲	۲۰۰	۴۴۷	۵۰۳	۲۵۹	۲۸	۳	اردبیل
۱۸	۲۸۵	۴۲۶	۵۹۰	۲۶۵	۴۹	۷	اصفهان
۵۰۸	۷,۵۱۳	۱۲,۷۱۰	۱۹,۳۲۱	۱۶,۴۲۵	۳,۷۱۸	۹۲	البرز
۲	۵۶	۱۳۴	۱۹۳	۹۳	۲۶	۱	ایلام
۲۶	۱۸۲	۳۷۳	۴۷۷	۳۴۵	۷۵	۲	بوشهر
۶۴۴	۱۴,۶۴۱	۲۴,۲۴۰	۴۰,۶۶۹	۵۹,۰۷۱	۴۰,۷۸۸	۳,۲۶۸	تهران
—	۲۷	۴۳	۷۱	۴۱	۱۳	—	چهارمحال و بختیاری
۱	۱۰	۸	۷	۸	۲	—	خراسان جنوبی
۴۷	۵۴۶	۱,۱۰۴	۱,۴۶۶	۱,۰۶۸	۲۲۰	۲	خراسان رضوی
۲	۵۳	۹۹	۱۰۹	۴۱	۳	—	خراسان شمالی
۳۳	۴۱۵	۸۱۴	۱,۶۷۳	۹۶۷	۱۲۸	۸	خوزستان
—	۹	۱۸	۲۹	۲۶	۵	—	زنجان
۳	۴۷	۱۲۰	۲۶۳	۲۲۲	۴۲	—	سمنان
—	۱۳	۲۴	۴۸	۱۵	۸	۱	سیستان و بلوچستان
۱۴۵	۲,۵۰۳	۴,۳۲۶	۳,۳۹۸	۱,۴۸۲	۳۲۸	۳۰	فارس
۲۰	۴۰۲	۷۷۱	۱,۴۹۹	۱,۸۷۸	۶۰۶	۱۲	قزوین
۲۸	۳۵۳	۸۸۷	۱,۸۲۰	۱,۰۰۹	۱۵۴	۳	قم
۷	۱۲۳	۲۲۷	۲۸۰	۲۹۲	۴۴	۴	کردستان
۱	۷	۲۷	۳۱	۲۰	۴	—	کرمان
۵۵	۴۳۶	۴۸۰	۵۳۴	۴۲۴	۱۲۸	۱۲	کرمانشاه
—	۳	۱۳	۱۳	۸	۱	—	کهگیلویه و بویراحمد
۱۸	۲۷۵	۵۴۹	۱,۱۷۶	۵۳۹	۸۶	۱	گلستان
۳۲	۴۷۲	۹۷۶	۲,۰۴۶	۲,۴۷۵	۶۲۹	۲۴	گیلان
۱	۲۰	۳۹	۴۴	۲۵	۱۷	—	لرستان
۵۷	۵۸۰	۱,۱۹۱	۲,۰۶۱	۸۶۴	۱۰۸	۱۳	مازندران
۱۰	۲۰۰	۶۷۸	۸۹۳	۶۵۹	۱۸۲	۴	مرکزی
۹	۲۰۰	۳۱۹	۶۸۶	۷۲۸	۱۶۳	۲	هرمزگان
۱۲	۲۹۶	۵۳۳	۱,۲۳۰	۱,۴۱۴	۳۸۸	۱۴	همدان
—	۷	۱۷	۲۰	۶	۴	—	یزد

Δ جدول شماره ۱۷- توزیع فراوانی معاملات مسکن در استان‌ها برحسب مساحت در سال ۱۳۹۶

فصل چهارم: برآورد ارزش خانه‌های سازمانی (ارزش بازاری)

مقدمه

زمین به عنوان یکی از عوامل تولید می‌باشد و ارزش زمین را کاربری و زمینه استفاده از آن تعیین می‌کند، بر این اساس ارزش زمین مسکونی با زمین کشاورزی برابر نخواهد بود و همچنین یک زمین کلنگی با یک آپارتمان نوساز ارزش برابری ندارد. در این بخش قبل از آن که به قیمت‌گذاری واحدهای مسکونی سازمانی پرداخته شود تعریف ارزش زمین و انواع روش‌های ارزش‌گذاری بیان خواهد شد تا بر اساس روش‌های موجود و با استفاده از داده‌های به دست آمده در فصول قبل برآورد ارزش واحدهای مسکونی مورد نظر صورت پذیرد.

بررسی روش‌های مختلف قیمت‌گذاری

معمولاً دو مفهوم "قیمت" (Price) و "بها" (Worth) به جای یکدیگر مورد استفاده قرار می‌گیرند، لیکن باید توجه داشت منظور از قیمت همان ارزش بازاری و قیمت قابل مشاهده در بازار است و بها به مفهوم ارزش و منفعت مورد انتظار فرد در معامله کالای مورد نظر می‌باشد. البته باید گفت که با برقراری تعادل در بازار، رقم بها و قیمت یکسان خواهد بود. بر این اساس روش‌های قیمت‌گذاری بسته به فرهنگ و تجربیات کشورهای مختلف، متفاوت می‌باشد.

روش‌های ارزش‌گذاری مورد تایید مؤسسات بین‌المللی که به عنوان روش جهانی در ارزش‌گذاری مورد تایید می‌باشد، روش مستقیم مقایسه سرمایه‌ای، روش سرمایه‌گذاری، روش پیمان کاری، روش باقیمانده‌ها و روش منافع و سود واقعی می‌باشد. در ادامه توضیح مختصری در رابطه با روش‌های مورد اشاره ارائه خواهد شد.

۱- روش مقایسه‌ای:

این روش زمانی به کار برده می‌شود که مدرک یا نمونه‌ای معتبر مبنی بر فروش و ارزش دارایی در گذشته وجود داشته باشد که برای اکثر دارایی‌ها این روش مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۲- روش سرمایه‌گذاری در آمد:

این روش غالباً در ارزش‌گذاری دارایی‌های تجاری مورد استفاده قرار می‌گیرد. زمانی که یک دارایی به عنوان یکی از عوامل تولید ایفای نقش کند و یا در فرآیند ارائه خدمت به کار گرفته شود، می‌توان با محاسبه درآمدهای آتی ایجاد شده ناشی از به کارگیری دارایی به ارزش و قیمت آن پی برد.

به عنوان مثال در مورد اوراق قرضه، قیمتی که برای این اوراق مشخص می‌کنند، ارزش حاصل از سودهایی است که به آن در آینده تعلق خواهد گرفت.

۳- روش حساب / سود:

در مواردی که مدارک و شواهدی در رابطه با اجاره یا درآمدی که در آینده قرار است به دارایی تعلق بگیرد وجود داشته باشد می‌توان از این روش استفاده نمود.

۴- روش توسعه / باقیمانده‌ها:

این روش در موارد توسعه زمین‌های بایر مورد استفاده قرار می‌گیرد و ارزش سرمایه‌های توسعه نیافته را که به قیمت‌های فروش ارتباط دارد، تعیین می‌کند.

۵- روش هزینه / پیمان کاری:

این روش برای اهداف تکنیکی و دارایی‌هایی که حاشیه سود مشخصی دارند، مورد استفاده قرار می‌گیرد. این روش‌ها بیشتر در کشورهای آمریکا، کانادا و آلمان استفاده می‌شوند.

خاطر نشان می‌گردد روش‌های اول، دوم و پنجم از پرکاربردترین و مهمترین روش‌های قیمت‌گذاری می‌باشند. در بازارهایی که حجم معاملات بالا می‌باشد، این امکان وجود دارد که سطوح قیمت بدون نیاز به تفسیر اصول بنیادی تعیین شود. در این بازارها قیمت توسط مقایسه تعیین می‌شود، اما اگر تعداد معاملات برای روش قیمت‌گذاری مقایسه‌ای کافی نباشد و همچنین هیچ اجاره و یا سودی ایجاد نشود، ارزش‌گذار باید قیمت دارایی را با توجه به جزییات بازار تعیین کند که نشان‌دهنده نقش ارزش‌گذار برای یافتن میزان اجاره برای دارایی است. این میزان با توجه به پتانسیل درآمدی مورد انتظار ناشی از سرمایه در هر سال، پس از کسر سایر هزینه‌ها تعیین می‌شود.

برآورد ارزش بر پایه روش مقایسه‌ای بر اساس نسبت ثابت قیمت زمین به واحد مسکونی نوساز

در این قسمت سعی بر آن است تا با بهره‌گیری از روش مقایسه‌ای به قیمت‌گذاری خانه‌های سازمانی دستگاه‌های دولتی (وزارت راه و شهرسازی) پرداخته شود. در این روش با بررسی قیمت واحدهای مشابه معامله شده در بازار مسکن و همچنین در نظر داشتن عمر، مساحت و سایر ویژگی‌های تاثیرگذار بر قیمت این واحدها به ارائه قیمت مناسب پرداخته می‌شود.

با توجه به نتایج بررسی وضعیت خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی به عنوان نمونه آماری از کل خانه‌های سازمانی تحت تملک دستگاه دولتی، مشخص شد، از آنجا که به استناد آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، از سال ۱۳۸۸ تمدید و مبادله قرارداد اجاره و همچنین واگذاری زمین به منظور احداث خانه‌های سازمانی ممنوع می‌باشد، اکثر خانه‌های سازمانی تحت تملک وزارت راه و شهرسازی (به جز در موارد استثنا شده در قانون مذکور) عمر بنای بالای ۲۰ سال دارد. به طوری که در حال حاضر بالغ بر ۸۱ درصد این واحدها عمر بالای ۲۰ سال دارند. بر این اساس اغلب واحدها، در نمونه آماری مورد بررسی واحدهای فرسوده با عمر بنای بالای ۲۰ سال می‌باشد. همچنین باید در نظر داشت که اکثر این واحدها از نوع ویلایی بوده و تعمیر و نگهداری آنها هزینه بالایی را به مالک تحمیل می‌نماید، لذا با توجه به ممنوعیت تمدید قرارداد اجاره این واحدها، علاوه بر عمر بنای بالا، عدم تخصیص منابع به تعمیر و نگهداری منازل سازمانی نیز حکایت از فرسوده بودن این واحدها دارد.

از آنجا که در طول چند دهه اخیر بسیاری از بناهای مسکونی، علیرغم کارایی، ایستایی و قابلیت نگهداری به دلایل مختلف همانند فرسوده شدن ظاهری بنا، افزایش تراکم و طبقات ساختمان، دست‌یابی به سود بیشتر از تراکم ایجاد شده بر مساحت ثابت از زمین، تخریب می‌شوند و به جای آن ساختمان‌های جدیدی که ممکن است آنها نیز مدتی بعد ویران شوند، احداث می‌گردد. به طوری که اغلب واحدهای مسکونی کلنگی و ویلایی با انگیزه کسب سود، تخریب و به عنوان نهاده زمین در تولید واحدهای آپارتمانی نوساز مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند. بر این اساس طی

سال‌های اخیر همواره قیمت آپارتمان‌های کلنگی و واحدهای مسکونی ویلایی بالاتر از آپارتمان‌های نوساز بوده است.

همانگونه که بیان شد خانه‌های سازمانی دستگاه‌های دولتی به دلایل فوق‌الذکر واحدهای فرسوده و با میانگین سن بالای ۲۰ سال می‌باشند و اغلب این واحدها از نوع ویلایی بوده و از عرصه مناسب به عنوان یک زمین مسکونی مرغوب جهت ساخت واحدهای مسکونی نوساز برخوردار می‌باشد، لذا به نظر می‌رسد در قیمت‌گذاری خانه‌های مسکونی سازمانی با استفاده از روش مقایسه‌ای، می‌توان قیمت آپارتمان‌های با عمر بنای بیشتر از ۳۰ و زمین کلنگی در هر یک از استان‌های مورد نظر در جامعه آماری را لحاظ نمود. لذا در اینجا بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه معاملات املاک و مستغلات به بررسی قیمت معاملات بازار مسکن در سال ۱۳۹۶ پرداخته می‌شود تا بتوان با توجه به قیمت آپارتمان‌های مشابه با خانه‌های سازمانی موجود، به برآورد قیمت آن‌ها پرداخت. اطلاعات ثبت شده در سامانه حاکی از آن است که در معاملات صورت گرفته در سال مورد بررسی، نسبت متوسط وزنی قیمت آپارتمان‌های بالای ۳۰ سال در سطح کشور به متوسط قیمت آپارتمان نوساز (کمتر از ۵ سال)، حدود ۱٫۲ می‌باشد. بر این اساس برای محاسبه قیمت آپارتمان‌های کلنگی به عنوان زمین برای ساخت می‌توان این نسبت را برای برآورد ارزش خانه‌های سازمانی در سطح استان‌ها استفاده نمود. به طوری که نسبت قیمت زمین به آپارتمان نوساز به عنوان ضریب ثابت برای محاسبه ارزش زمین منازل مسکونی استفاده می‌شود. با این روش، با بهره‌گیری از اطلاعات معاملات و فروش واحدهای مشابه، ارزش این واحدها (ارزش زمین) محاسبه خواهد شد.

جدول ذیل برآورد متوسط قیمت خانه‌های سازمانی در سطح استان را بر اساس روش مقایسه‌ای و نسبت ثابت قیمت زمین به قیمت آپارتمان نوساز با استفاده از اطلاعات فروش واحدهای مسکونی مشابه طی سال ۱۳۹۶ در بازار مسکن را نشان می‌دهد.

استان	میانگین در یک مترمربع آپارتمان سال ۱۳۹۶	بر آورد ارزش بازاری یک مترمربع منازل سازمانی (بر اساس نسبت ثابت قیمت زمین به نوساز (۱،۲))
آذربایجان شرقی	۲۱،۰۸۹	۲۸،۷۴۹
آذربایجان غربی	۱۱،۹۰۵	۱۶،۴۳۳
اردبیل	۱۴،۴۹۸	۱۹،۱۷۰
اصفهان	۲۶،۱۳۰	۳۲،۳۰۳
البرز	۱۶،۴۸۰	۲۴،۰۳۹
ایلام	۱۲،۴۳۴	۱۶،۵۱۶
بوشهر	۷۵۲،۹۱	۲۶،۴۲۴
تهران	۴۶،۷۶۴	۶۵،۹۰۳
چهارمحال و بختیاری	۱۷،۶۳۴	۲۳،۶۰۴
خراسان جنوبی	۱۳،۰۵۶	۱۸،۶۸۵
خراسان رضوی	۱۹،۷۰۰	۲۷،۳۳۲
خراسان شمالی	۱۲،۵۰۶	۱۶،۰۸۹
خوزستان	۱۶،۳۱۰	۲۱،۹۴۰
زنجان	۱۶،۲۹۷	۲۳،۱۰۱
سمنان	۱۱،۸۱۴	۱۶،۴۰۶
سیستان و بلوچستان	۱۳،۴۵۷	۱۸،۵۸۰
فارس	۲۵،۰۵۴	۳۴،۴۷۷
قزوین	۱۷،۶۷۰	۲۴،۰۳۷
قم	۱۷،۹۸۶	۲۳،۸۰۴
کردستان	۱۲،۴۳۹	۱۵،۵۳۴
کرمان	۱۴،۷۳۰	۲۰،۳۱۶
کرمانشاه	۱۵،۱۷۷	۲۰،۷۴۰
کهگیلویه و بویر احمد	۱۲،۱۷۷	۱۸،۷۰۰
گلستان	۱۴،۲۴۳	۱۹،۱۱۳
گیلان	۱۸،۵۷۸	۲۵،۳۱۱
لرستان	۱۱،۹۲۹	۱۷،۱۹۹
مازندران	۱۵،۶۱۲	۲۲،۱۸۱
مرکزی	۱۹،۸۷۲	۳۰،۲۹۴
هرمزگان	۱۸،۵۲۹	۲۴،۶۸۹
همدان	۱۸،۷۹۴	۲۵،۵۱۲
یزد	۱۷،۹۱۷	۲۴،۳۴۴

جدول شماره ۱۸- برآورد ارزش خانه‌های سازمانی بر اساس نسبت ثابت قیمت زمین به آپارتمان نوساز

برآورد ارزش بر پایه روش مقایسه‌ای بر اساس معاملات زمین مسکونی در سال ۱۳۹۶

همان‌گونه که در بخش قبل بیان شد اکثر واحدهای مسکونی در برابر خدمت (خانه‌های سازمانی) دارای عرصه با ارزش بوده و اعیان آن فرسوده به شمار می‌رود. لذا در این بخش به برآورد ارزش این واحدها بر اساس قیمت زمین‌های معامله شده در بازار در سال ۱۳۹۶ پرداخته می‌شود. با توجه به ثبت بالغ بر ۹۷۰۰ معامله زمین مسکونی در کشور در سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت معاملات ثبت شده در هر استان می‌تواند برآورد مناسبی از ارزش هر یک از خانه‌های سازمانی که به نظر می‌رسد زمین آن در ارزیابی مورد نظر قرار می‌گیرد، باشد.

با توجه به معاملات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، متوسط قیمت زمین مسکونی در هر یک از استان‌های کشور به شرح جدول ذیل بوده است.

استان	برآورد ارزش بازاری یک مترمربع منازل سازمانی
آذربایجان شرقی	۳۸,۴۲۲
آذربایجان غربی	۲۵,۰۴۷
اردبیل	۲۲,۴۶۹
اصفهان	۲۲,۷۰۳
البرز	۲۲,۶۳۱
ایلام	۱۸,۴۳۲
بوشهر	۴۹۵,۷۲
تهران	۷۶,۸۰۳
چهارمحال و بختیاری	۲۲,۳۴۷
خراسان جنوبی	
خراسان رضوی	۲۴,۷۴۳
خراسان شمالی	۳۱,۲۴۶
خوزستان	۲۲,۴۲۷
زنجان	۱۵,۹۵۰

△ جدول شماره ۱۹- برآورد ارزش بر پایه روش مقایسه‌ای بر اساس معاملات زمین مسکونی در سال ۱۳۹۶

استان	برآورد ارزش بازاری یک مترمربع منازل سازمانی
سمنان	۲۵,۴۱۶
سیستان و بلوچستان	۱۶,۱۶۱
فارس	۳۱,۷۴۸
قزوین	۲۳,۱۳۶
قم	۲۸,۱۲۶
کردستان	۲۳,۸۲۲
کرمان	۱۷,۹۰۷
کرمانشاه	۱۹,۶۵۰
کهگیلویه و بویراحمد	۳۱,۹۳۸
گلستان	۳۴,۰۷۶
گیلان	۴۱,۸۶۵
لرستان	۲۲,۰۲۸
مازندران	۲۴,۱۶۳
مرکزی	۳۹,۲۵۹
هرمزگان	۱۸,۵۱۸
همدان	۲۶,۹۳۸
یزد	۲۱۰,۵۶۸

△ ادامه جدول شماره ۱۹

فصل پنجم: جمع‌بندی و ارائه توصیه‌ها و پیشنهادات

مقدمه



مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده و همیشه در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. در پی وقوع انقلاب صنعتی، تأمین مسکن به عنوان نیاز مردمی مطرح گردید و با گسترش ابعاد آن، دخالت دولت‌ها و پرداختن به این مسئله در قالب برنامه‌های مختلف ضرورت یافت.

بر این اساس طی سال‌هایی که مهاجرت به شهرهای صنعتی با رشد قابل ملاحظه‌ای روبرو بوده است، تأمین مسائل رفاهی و بهداشتی کارکنان و تهیه و تأمین مسکن به عنوان شاخص‌ترین آن‌ها، به عنوان یکی از ابزارهای جذب و نگهداری نیروی انسانی مورد توجه دولت و کارفرمایان بخش‌های خصوص قرار گرفت. در ایران نیز با توجه به مکلف نمودن دولت به فراهم نمودن شرایط مناسب در زمینه تأمین مسکن مطلوب برای همه اقشار جامعه در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، یکی از مهمترین برنامه‌های دولت در زمینه تأمین مسکن کارکنان خود، احداث خانه‌های سازمانی بوده است که غالباً این واحدها به صورت رایگان و یا درقبال دریافت اجاره بهای اندک در اختیار گروهی از کارکنان به خصوص در مناطق کمتر توسعه یافته قرار گرفته است.

اگر چه طی سال‌های اخیر با توجه به فرسوده و غیر قابل سکونت بودن تعداد قابل ملاحظه‌ای از خانه‌های سازمانی و هزینه‌های بالای نگهداری این واحدها، قوانین مربوط به خانه‌های سازمانی در اختیار دستگاه‌های دولتی دستخوش تغییرات بسیار شده است؛ لیکن با توجه به تعداد بالای خانه‌های سازمانی موجود و حجم بالای سرمایه‌های بلوکه شده در آن، مطالعه و بررسی وضعیت خانه‌های سازمانی در اختیار دستگاه‌های دولتی می‌تواند در تحقق و اجرای سیاست‌های اتخاذ شده برای خانه‌های سازمانی موثر واقع شود. از این رو در این پژوهش به منظور بیان اهمیت پرداختن به این موضوع از سوی دستگاه‌های اجرایی و اتخاذ سیاست‌های بهینه در تعیین تکلیف آنها، در فصل اول پس از بررسی روند شکل‌گیری منازل در برابر

خدمت و مطالعه فرآیند و تاریخچه ایجاد خانه‌های سازمانی، به بررسی قوانین و مقررات مربوط به نحوه واگذاری، فروش و یا اجاره خانه‌های سازمانی پرداخته شد. سپس در فصل دوم با نگاهی به آمار خانه‌های سازمانی تحت تملک دستگاه‌های دولتی وضعیت خانه‌های سازمانی به طور خاص خانه‌های سازمانی در اختیار وزارت راه و شهرسازی مورد بررسی قرار گرفت. از آن جا که نتایج این پژوهش می‌تواند در اتخاذ سیاست بهینه در خصوص تعیین تکلیف این واحدها به کار گرفته شود.

در فصل سوم به بررسی وضعیت بازار مسکن در شهرهای دارای خانه‌های سازمانی پرداخته شد تا در فصل چهارم با استفاده از نتایج بررسی وضعیت بازار مسکن، قیمت خانه‌های سازمانی (ارزش بازاری) برآورد شود. بر این اساس در فصل چهارم به برآورد قیمت این واحدهای مسکونی پرداخته شد تا علاوه بر نشان دادن میزان سرمایه بلوکه شده در این واحدها که در حال فرسوده شدن و تخریب هستند، اهمیت پرداختن به این موضوع از سوی دستگاه‌های اجرایی و اتخاذ سیاست‌های بهینه در تعیین تکلیف آن‌ها تبیین شود.

در این تحقیق با توجه به موضوع و هدف مشخص شده در آن، دو فرضیه مطرح و مورد بررسی قرار گرفت که در ذیل خلاصه نتایج و پیشنهادات ارائه می‌شود.

نتایج تحقیق

طی سال‌های اخیر با توجه به فرسوده و غیر قابل سکونت بودن تعداد قابل ملاحظه‌ای از خانه‌های سازمانی و هزینه‌های بالای نگهداری این واحدها، قوانین مربوط به خانه‌های سازمانی در اختیار دستگاه‌های دولتی دستخوش تغییرات بسیار شده است. که این تغییرات علاوه بر تغییر در وضعیت خانه‌های سازمانی به ترجیحات کارکنان و تأمین مسکن این گروه از سایر روش‌ها نیز مربوط می‌باشد.

با توجه به تاریخچه خانه‌های سازمانی، از آنجا که احداث و بهره برداری از خانه‌های سازمانی، با هدف جذب و نگهداری نیروهای متخصص و تأمین مسکن برای کارکنان نیازمند مسکن صورت گرفت؛ ضرورت نگهداری این واحدها و اختصاص منابع به آن تا زمانی وجود خواهد داشت که بتواند نیازها و خواسته‌های گروه‌های هدف را تأمین نماید. لذا به نظر می‌رسد تخصیص اعتبارات محدود دستگاه‌های اجرایی به

خانه‌های سازمانی و نگهداری آن‌ها در شرایط فعلی و در صورت عدم تحقق اهداف پیش‌بینی شده در احداث این واحدها، علاوه بر تحمیل هزینه‌های اضافی بر دستگاه مربوطه، موجب اتلاف منابع و انباشت سرمایه‌هایی می‌شود که می‌تواند در سایر سر فصل‌های تأمین مسکن و فراهم نمودن رفاه عموم لحاظ گردد. بر همین اساس در سالیان اخیر طرح فروش خانه‌های سازمانی دستگاه‌های اجرایی و تخصیص بخشی از منابع حاصل از فروش آن به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد از سوی دولت مطرح و تصویب شده است. براساس متن آیین‌نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و با در نظر گرفتن معیارهای مختلفی همچون مترائ، خانوار ساکن، شرایط دستگاه‌های اجرایی و مناطقی که املاک سازمانی در آن واقع شده است، مقرر شد کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد در صد سرمایه و سهام آن‌ها متعلق به دولت است به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه، به فروش رسانده و وجوه حاصل را به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی واریز کنند. لیکن عدم اجرای کامل این قانون نیز علاوه بر ایجاد ناهماهنگی در مدیریت تخصیص و نگهداری این واحدها، منجر به دور شدن سازمان‌ها از اهداف تعیین شده در احداث خانه‌های سازمانی شد. به طوری که در بررسی‌های به عمل آمده از سوی مرکز آمار ایران مشخص شده است که بیشترین خانه‌های سازمانی، در اختیار دهک دهم که ثروتمندترین اقشار جامعه را تشکیل می‌دهند، قرار دارد. اطلاعات موجود درباره نحوه تصرف مسکن هر یک از دهک‌های خانوار نیز حاکی از آن است که بیش از ۶۳ درصد مردم ایران دارای مسکن ملکی هستند، ۱۷ درصد دارای مسکن اجاره‌ای، بیش از ۷ درصد دارای مسکن رهنی و بیش از ۲ درصد دارای «مسکن در برابر خدمت» یا همان خانه‌های سازمانی هستند.

بر اساس ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد در صد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده

کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام از طریق مزایده عمومی یا به ساکنین واجد شرایط (فاقدین زمین یا واحد مسکونی یا سابقه در بانک اطلاعات وزارت مسکن و شهرسازی) تا ۲۰۰ متر مربع به شرط قابل تفکیک بودن با قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع غیرقابل تفکیک با ده درصد (۱۰٪) اضافه قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع قابل تفکیک آن نیز به روش مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند.

معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه در اختیار دستگاه مالک واحد مسکونی قرار خواهد گرفت و معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.

بر اساس این قانون هزینه‌های تفکیک، افزاز، نقل و انتقال و صدور سند مالکیت به عهده خریدار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها موظفند کلیه اقدامات اجرائی لازم را به انجام رسانند.

لازم به ذکر است که خانه‌های سازمانی واقع در شهرهای محروم و یا شهرهای مرزی بر اساس اعلام وزارت کشور و نیز شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت بر اساس اعلام مرکز آمار ایران از شمول مقررات این قانون مستثنی می‌باشند.

بر اساس آیین‌نامه اجرایی این ماده از قانون، چنانچه خانه‌های سازمانی در اراضی موقوفه احداث شده باشند، پس از کسب موافقت متولی موقوفه، اعیانی احداثی به قیمت کارشناسی روز به فروش خواهد رسید. همچنین خانه‌های سازمانی مورد استفاده خانواده شهدا، جانبازان و ایثارگران مشمول قانون ادامه استفاده خانواده افرادی که ساکن خانه‌های سازمانی بوده و شهید، جانباز، اسیر و مفقودالثر شده‌اند - مصوب ۱۳۶۸ - در چارچوب مفاد این آیین‌نامه به ساکنین آنها فروخته می‌شود. کارکنان شاغل و بازنشسته کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های مشمول این آیین‌نامه، موضوع ماده (۱) می‌توانند در مزایده شرکت کنند. کلیه هزینه‌های مربوط به انتقال سند نیز طبق آیین‌نامه مذکور به عهده خریدار می‌باشد.

نتایج بررسی‌های آماری خانه‌های سازمانی در فصل دوم نیز حاکی از آن است که بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰، از مجموع ۲۱ میلیون واحد مسکونی معمولی، تعداد ۳۳۳ هزار واحد مسکونی در برابر خدمت در کشور وجود داشته است که بر این اساس واحدهای مسکونی در برابر خدمت، سهمی معادل ۱/۶ درصد از کل واحدهای مسکونی را به خود اختصاص داده است.

تنها ۱۸/۵ درصد از خانه‌های سازمانی موجود در سال ۱۳۸۸ دارای عمر زیر ۲۰ سال و ۳۸/۳ درصد از این واحدهای مسکونی دارای عمر بالای ۳۰ سال بوده است. بیشترین فراوانی واحدهای مربوط به خانه‌های سازمانی با عمر ۲۰ تا ۳۰ سال می‌باشد که ۴۳/۲ درصد از واحدهای مورد بهره‌برداری در آن سال را شامل می‌شود. این در حالی است که با گذشت حدود ۱۰ سال از دوره مورد بررسی، در حال حاضر این واحدها در صورت وجود دارای عمر حدود ۳۰ سال می‌باشد.

بر اساس آمار موجود، بالغ بر ۸۶ درصد از خانه‌های سازمانی مورد بهره‌برداری وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۸۸ ویلایی بوده است و تنها در حدود ۱۴ درصد این واحدها را واحدهای مسکونی آپارتمانی تشکیل می‌دهد.

با توجه به بررسی نوع و سن بنای خانه‌های سازمانی وزارت راه و شهرسازی در سطح کشور که یک نمونه آماری کامل از جامعه خانه‌های سازمانی کل کشور می‌باشد، به نظر می‌رسد درصد قابل ملاحظه‌ای از خانه‌های سازمانی دستگاه‌های دولتی در سال مورد بررسی (۱۳۸۸) فرسوده به شمار می‌رود. همچنین بالغ بر ۸۰ درصد از این واحدهای در نمونه مورد بررسی واحدهای ویلایی بوده است. بر این اساس می‌توان گفت هزینه نگهداری این واحدها برای دولت و دستگاه‌های اجرایی به مراتب بالاتر از درآمد حاصل از اجاره این واحدها به کارکنان می‌باشد. لذا به نظر می‌رسد اجرای صحیح ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه اجرایی آن می‌تواند نقش موثر در بهینه کردن منابع تخصیص یافته به این بخش و بهره‌گیری از آن در سایر برنامه‌های تأمین مسکن دولت داشته باشد.

بررسی معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات کشور نیز نشان می‌دهد که استان تهران با میانگین قیمت ۵۱۸,۱۵ هزار ریال، بیشترین متوسط قیمت را در بین استان‌های کشور در سال ۱۳۸۸ دارا بوده است. متوسط عمر بنای واحدهای معامله شده در کشور در سال ۱۳۸۸، ۱۰ سال بوده است.

حجم معاملات در سال ۱۳۹۶ حدود ۳۴۷ هزار فقره به ثبت رسیده است که استان تهران با ثبت حدود ۲۰۱ هزار معامله بالاترین حجم معاملات را داشته است. همچنین استان تهران با میانگین قیمت ۷۶۴,۴۶ هزار ریال، بیشترین متوسط قیمت را در بین استان‌های کشور داشته است. در این سال متوسط عمر بنای واحدهای معامله شده در کشور، ۸ سال بوده است.

بر این اساس با بهره‌گیری از روش مقایسه‌ای به قیمت‌گذاری خانه‌های سازمانی دستگاه‌های دولتی (وزارت راه و شهرسازی) پرداخته شد. در این روش با بررسی قیمت واحدهای مشابه معامله شده در بازار مسکن و همچنین در نظر داشتن عمر، مساحت و سایر ویژگی‌های تأثیرگذار بر قیمت این واحدها بر آورد قیمت صورت پذیرفت.

پیشنهادات

با توجه به نتایج حاصل از بررسی‌های صورت گرفته طی فصول ۱ تا ۳ این مطالعه و بر آورد قیمت صورت گرفته در فصل ۴ پیشنهاداتی به شرح ذیل بر اساس نتایج فوق‌الذکر ارائه می‌گردد:

با توجه به اینکه به نظر می‌رسد در شرایط کنونی، بهره‌برداری از خانه‌های سازمانی در قالب اجاره به کارکنان مورد نظر نمی‌تواند نیازها و خواسته‌های گروه‌های هدف را تأمین نموده و علاوه بر این اهداف پیش‌بینی شده در ایجاد این واحدهای را محقق ننموده است.

پیشنهاد می‌شود به جای تخصیص اعتبارات محدود دستگاه‌های اجرایی به خانه‌های سازمانی و نگهداری آن‌ها در شرایط فعلی که علاوه بر تحمیل هزینه‌های اضافی بردستگاه مربوطه، موجب اتلاف منابع و انباشت سرمایه‌های دستگاه‌های اجرایی کشور شده است، با تعیین تکلیف این واحدها و اجرای صحیح آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، منابع حاصل از فروش این واحدها در سایر سرفصل‌های تأمین مسکن و فراهم نمودن رفاه عموم هزینه شود. به نظر می‌رسد قانون‌گذار نیز در تدوین این آیین‌نامه به درستی دریافته است که تخصیص بخش اعظم منابع حاصل از فروش خانه‌های سازمانی به سایر سرفصل‌های تأمین مسکن ضروری است و با توجه به این مهم، تنها ۲۰ درصد از منابع حاصل

از فروش این واحدها را به تأمین مسکن کارکنان تخصیص داده است و مابقی آن به سایر سرفصل‌های تأمین مسکن اختصاص یافته است.

▲ از آن جا که درصد قابل ملاحظه‌ای از خانه‌های سازمانی دستگاه‌های دولتی در سال مورد بررسی (۱۳۸۸) و پس از آن در حال حاضر فرسوده به شمار می‌رود؛ بر این اساس می‌توان گفت هزینه نگهداری این واحدها برای دولت و دستگاه‌های اجرایی به مراتب بالاتر از درآمد حاصل از اجاره این واحدها به کارکنان می‌باشد. از طرفی با توجه به فرسوده بودن این واحدها و دارا بودن عرصه مناسب با توجه به ویلایی بودن آن‌ها، زمین آن‌ها دارای ارزش بالاتری نسبت به واحدهای مسکونی نوساز می‌باشد. لذا فروش آن‌ها در قالب آیین‌نامه صدرالذکر نه تنها می‌تواند در راستای سیاست‌های تأمین مسکن گام موثری تلقی شود، بلکه دستگاه‌های مالک این واحدها نیز از مزاد ارزش زمین بر ارزش واحد مسکونی فرسوده منتفع خواهد بود. لذا پیشنهاد می‌شود در خصوص واحدهای فرسوده، دستگاه‌های سیاست‌گذار در خصوص تأمین مسکن گروه‌های پایین درآمدی و نهادهای حمایتی در اولویت واگذاری قرار گیرند تا علاوه بر جلوگیری از اتلاف منابع تخصیص یافته به نگهداری این واحدها، اهداف قانون‌گذار در به کارگیری این منابع و به ویژه زمین این واحدها در طرح‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد محقق شود.

▲ با توجه به این که با بهره‌گیری از ارقام و اعداد حاصله از این مطالعه به ویژه بر آورد قیمت خانه‌های سازمانی در فصل چهارم، ارزش خانه‌های سازمانی به تفکیک استان نیز قابل احصاء می‌باشد؛ موضوع تهاثر این واحدها با دستگاه‌هایی از جمله سازمان تأمین اجتماعی، در مقابل بدهی‌های دولت نیز قابل طرح است. بر این اساس با توجه به اینکه سازمان تأمین اجتماعی به عنوان متولی تأمین رفاه بازنشستگان می‌باشد، در صورت تحقق این پیشنهاد و حاصل شدن توافق کلی، بخشی از ارزش زمین می‌تواند به عنوان تأمین مسکن نیازمندان تحت پوشش این نهاد در نظر گرفته شود. به طوری که طبق آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۸۰ درصد از ارزش خانه‌های سازمانی مورد توافق، در مقابل بدهی‌های دولت به این سازمان منظور شده و صرفاً ۲۰ درصد ارزش فروش آن قابل وصول خواهد بود. اراضی این واحدها نیز از سوی سازمان تأمین اجتماعی در طرح‌های تأمین مسکن افراد تحت پوشش مورد بهره‌برداری قرار خواهد گرفت.

- ۱- آریانفر، پرویز (۱۳۹۷)، تاریخچه منازل سازمانی در صنعت نفت.
- ۲- اهری، زهرا و شهلا امینی جدید (۱۳۷۵)، تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن).
- ۳- چگنی، علی (۱۳۸۵)، مطالعات امکان‌سنجی احداث مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی کرمانشاه.
- ۴- حسین‌زاده دلیر، کریم (۱۳۷۸)، مصرف مسکن در ایران از دیروز تا امروز، نشریه دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تبریز.
- ۵- زیستا (۱۳۷۵)، مهندسین مشاور معماری و شهرسازی، چکیده گزارش طرح تعیین نقاط مناسب برای خانه‌سازی در شهرها، وزارت مسکن و شهرسازی، دفتر بهسازی و نوسازی شهری سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۶- سازمان ملی زمین و مسکن (۱۳۷۳)، جزوه مدیریت کنترل پروژه و برنامه‌ریزی، بخش احداث و نگهداری خانه‌های سازمانی در سراسر کشور.
- ۷- شافانیان، حسین (۱۳۷۶)، بررسی وضعیت تعمیر و نگهداری منازل سازمانی در سازمان ملی زمین و مسکن، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده مهندسی صنایع، دانشگاه علم و صنعت.
- ۸- طالب، مهدی (۱۳۷۴)، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن).
- ۹- فائض، علی (۱۳۸۷)، بررسی میزان رضایت کارکنان کارگاه‌های صنعتی شهر گرمسار از برخی عوامل مرتبط با نظام نگهداشت نیروی انسانی در این کارگاه‌ها، فصلنامه علمی ترویجی مدیریت، شماره ۱۰، تابستان.
- ۱۰- مرکز آمار ایران (۱۳۹۰) گزیده نتایج سرشماری نفوس و مسکن.
- ۱۱- معمارزاده، غلامرضا، طاهرپورکلانتری، حبیب‌اله؛ مرادی، محمدرضا، شناسایی عوامل موثر بر توانمندسازی کارکنان در شرکت مجتمع گاز پارس جنوبی، نشریه فرآیند مدیریت و توسعه، شماره ۷۳، بهار و تابستان ۱۳۸۹.
- ۱۲- موسوی، سید عبدالغفور (۱۳۷۴)، بررسی تأثیر احداث و واگذاری منازل سازمانی در نگهداری نیروی انسانی متخصص در مدیریت تولید مناطق خشکی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده مدیریت.

منابع

- ۱۳- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۸۸)، آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب.
- ۱۴- وزارت راه و شهرسازی، آیین‌نامه مربوط به شرایط و طرز استفاده از خانه‌های سازمانی.
- ۱۵- وزارت راه و شهرسازی، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات.
- ۱۶- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۶۵)، قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب.
- ۱۷- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۸۷)، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.