

K. Zayyari
H. Mahdnezhad
F. Parhiz
M. Aghajani

E.mail: zayyari@ut.ac.ir

کرامت الله زیاری: استاد دانشگاه تهران

حافظ مهدنژاد: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

فریاد پرهیز: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه زنجان

محمد آقاجانی: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

شماره مقاله: ۷۹۳

شماره صفحه پیاپی ۱۶۴۹۵-۱۶۴۶۷

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان)

چکیده

مسکن کوچکترین عنصر سکونتگاه‌ها، مهمترین کاربری شهری و یکی از شاخص‌های عمده ارزیابی توسعه یک کشور است. هدف این مقاله، بررسی وضعیت گروه‌های کم درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد، با استفاده از تکنیک‌های آماری مورد استفاده در برنامه‌ریزی مسکن بوده. متدولوژی آن بنیادی-کاربردی است. این مقاله سعی دارد با بررسی وضعیت گروه‌های درآمدی و شاخص‌های تامین مسکن مانند متوسط سطح زیر بنا متوسط درآمد و... در دهک‌های موجود به تخمین نیاز مسکونی و برآورد توان مالی گروه‌های کم درآمد استان هرمزگان بپردازد و نتایج حاصل را برای برنامه‌ریزی دقیق تر مسکن در استان هرمزگان به کار برد. طبق یافته‌های تحقیق وضعیت مسکن در گروه‌های کم درآمد از سال ۷۵ به بعد در حال بدتر شدن است و عدم توانایی تامین مسکن مناسب از دهک‌های ۱، ۲ و ۳ به سمت دهک‌های ۴ و ۵ نیز کشیده شده است. همچنین نرخ اجاره نشینی نشان می‌دهد که سرمایه گذاری‌های بخش‌های مختلف به سمت دهک‌های درآمدی بالاست و این نیاز به برنامه‌ریزی دقیق برای این استان برای دهک‌های پایینی را ضروری می‌سازد.

واژه‌های کلیدی: مسکن غیر رسمی، برنامه‌ریزی مسکن، دهک‌های درآمدی، فقر نسبی و مطلق، مسکن گروه‌های کم درآمد، استان هرمزگان

مقدمه

در هر کشوری به منظور تضمین استحکام اقتصاد اجتماعی جامعه در راستای ارتقای توسعه ملی، تهیه مسکن برای عموم مقوله‌ای اساسی است (مشکینی و میر کمالی، ۱۳۸۶: ۹۱). دسترسی به امکانات و خدمات مسکن در میان طبقات درآمدی از زمینه‌های توانمندسازی و ایجاد شرایط مساعد رفاه اقتصادی و اجتماعی برای بهره‌مندی و افزایش توان استفاده از فرصت‌های آموزشی، بهداشتی، و مانند اینها در جهت رشد سرمایه انسانی است (پیمان، ۱۳۸۶: ۷۲). در چارچوب تامین فضای مورد نیاز برای آسایش انسان، مسکن وجودی مادی و کیفیتی فضایی است که تامین نیازهای روحی و روانی آدمیان را بر عهده دارد (سرتیپی پور، ۱۳۸۳: ۲۵). ویلیامز معتقد است شهرهای حامی عدالت اجتماعی، آن دسته از شهرهایی هستند که سهم بیشتری از مسکن با تراکم بالا دارند (Williams et al, 2000, pp. 49).

یکی از مهمترین بخشهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، طراحی و برنامه‌ریزی توسعه مسکن است؛ عوامل اقتصادی همانند هزینه زندگی، پایه اشتغال و درآمدهای ناپایدار در برنامه‌ریزی مسکن دارای نقش بسیار مهمی هستند. علاوه بر عامل اقتصادی، تعیین‌کننده‌ترین عامل در برنامه‌ریزی مسکن، سبک معماری است. زبان بومی منطقه‌ای، گرایش‌های سبک‌شناسی، آب و هوا، جغرافیا، آداب و سنن محلی، و سایر عوامل بر توسعه برنامه‌ریزی و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تاثیر می‌گذارند (Sendich, 2006, p. 185). برنامه‌ریزی تهیه مسکن باید به صورتی طراحی گردد که علاوه بر تامین مسکن مناسب، متغیرهای اصلی بوم‌شناسی نیز در آن ملحوظ شود (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۳).

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۳۱

به تاکید سازمان بهداشت جهانی (WHO) مسکن مهمترین عامل زیست محیطی مرتبط با شرایط بیماری و امید به زندگی است (هدایت نژاد، ۱۳۷۵: ۵۶۲) و همچنین یکی از مهمترین شاخص‌های توسعه یافتگی از نظر فیزیکی یا کالبدی به شمار می آید (رفیعی، ۱۳۷۹: ۳۴). بخش مسکن همواره به عنوان بخش کلیدی اقتصاد شهری مطرح بوده است سرمایه گذاری در این بخش بین ۲ تا ۸ درصد تولید ناخالص ملی (GNP) و ۱۰ تا ۳۰ درصد تشکیل سرمایه ناخالص را در کشورهای در حال توسعه به خود اختصاص می دهد. از سویی دیگر، مسکن به عنوان دارایی از اهمیت خاصی برخوردار است و ۲۰ تا ۵۰ درصد ثروت مولد اغلب کشورها را شامل می شود (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۳). در کشورهای پیشرفته مسکن بعدی از رفاه اجتماعی و برنامه توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند (غازی، ۱۳۷۴: ۹۳). اما در کشورهای در حال توسعه فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه ریزی جامع ملی و افزایش شتابان جمعیت، تامین مسکن را در این کشورها به شکل پیچیده و جنبد بعدی در آورده است (Wood field, 1989, p.5).

اقشار کم درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله؛ یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه خود تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه هستند بنابراین، این اقشار جز روی آوردن به بازار غیر رسمی مسکن چاره ای دیگری ندارند (حاتمی نژاد و دیگران، ۱۳۸۵: ۶). مسکن نامناسب و خارج از استاندارد به طور مستقیم و غیر مستقیم، علاوه بر آثار زیانبار روحی، پیامدهای اجتماعی، چون بزهکاری، جرم و نقض قوانین و مقررات را به دنبال دارد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۵)؛ چنانکه خانه‌های ویرانه، مساکن شلوغ و زیر استاندارد و محله‌های دارای میزان مالکیت پایین خانه، از جمله عوامل موثر در جرم خیزی به حساب می آیند (Walmsly, 1988, p. 141-143).

تحقیقات مختلف نشان داده است که ایجاد مسکن برای طبقات با استطاعت پایین، به پیشرفت وضعیت زندگی کودکان در خانواده‌های کم درآمد کمک می کند. اساساً

پرداخت‌های اجاره‌ای امکان پذیر در ثبات مسکونی، کاهش جابه‌جایی‌های اجباری، بی‌خانمانی، تزلزل و بی‌ثباتی مسکونی خانوارها که عوامل تضعیف‌کننده رفاه کودکان هستند، تاثیر گذار است (Lovell and Isaacs, 2008; Rumberger, 2003: 6-21). طرف دیگر تحقیقات بیانگر این مطلب است که آثار مسکن یارانه‌ای بر رفاه کودکان با ویژگی‌های محله‌ای که در آن زندگی می‌کنند، دارای رابطه معنا دار است: بدین معنا که زندگی در محلات آشفته، بی‌نظم، جرم‌خیز، خشونت‌آمیز و فقدان امکانات آموزشی لازم تضعیف‌کننده موفقیت کودکان است (Ellen and Turner, 1997, pp. 833-866). برعکس، زندگی در محلات ایمن، سالم و مجهز شانس کودکان را برای موفقیت افزایش می‌دهد (Rosenbaum, 1995, p. 31). به لحاظ تاریخی سیاست‌هایی که بر ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین تاکید ورزیده‌اند، توجه اندکی به آثار محیطی آن معطوف نموده‌اند. ساخت اینگونه واحدهای مسکونی در مرکز شهرها به پراکندگی الگوهای توسعه مسکونی در حاشیه شهرها انجامیده است (Katz and Turner, 2008, pp. 319-358). برنامه‌ریزی بخش مسکن در ایران با فقدان یک نظام آماری کارآمد و به‌هنگام مواجه است. با وجود تناقضات، کمبودها و ناهماهنگی‌ها در آمار و اطلاعات بخش مسکن، رسیدن به برنامه‌ای مشخص و جامع برای رفع مشکلات بخش مسکن در ایران دور از انتظار است. یکپارچه نبودن نهادها و دستگاه‌های مسؤول در جمع‌آوری و تنظیم اطلاعات شاخص‌های مسکن (مرکز آمار ایران، بانک مرکزی، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداریها، ..) را باید مسأله جدی دانست (عزیزی، ۱۳۸۴: ۳۴).

استان هرمزگان یکی از فقیرترین استان‌های کشور است. جمعیت‌پذیری در شهرهای استان از یک طرف و فقدان ابزار و سیاست‌های لازم جهت اسکان مطلوب جمعیت، از طرف دیگر، موجب بروز ناهنجاری‌های گسترده‌ای در نظام کالبدی و اجتماعی شهرهای استان گردیده است. از جمله معضلات اجتماعی اقتصادی خانوار در نقاط شهری استان نسبت وابستگی یا بار تکفل بالا، نرخ رشد بالای جمعیت، نرخ بالای بیکاری، سطح پایین مشارکت زنان در کار و تمایل به اشتغال در بخش غیررسمی به دلیل جاذبیت خاص

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۳۳

اقتصادی نقاط شهری استان را می‌توان برشمرد. جمعیت‌های فقیر و ساکن‌های غیررسمی و عمدتاً جمعیت مهاجر بومی در نقاط مختلف شهرها، به خصوص در شهر بندرعباس، در اراضی شمال شهر که دارای ناهمواری‌هایی است استقرار دارند. عمده‌ترین چالش‌های پیش روی برنامه‌ریزان شهری استان، به ویژه بندرعباس، کیفیت پایین ساخت مساکن، نامناسب بودن بافت و ضعف خدمات شهری و مصالح ساختمانی سکونتگاه‌های شهری است. بنابراین هدف از ارائه مقاله بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی مختلف و سپس برآورد مسکن کم درآمدها در سطح نقاط شهری استان هرمزگان است.

چارچوب نظری

مسکن نخستین واحد جامعه و مهترین واحد سکونت انسانها و همچنین نشان دهنده کوچکترین واحد طرح‌های برنامه‌ریزی است (وثوقی ۱۳۷۷: Rangwala, 1998, 6129). همچنین مقوله پیچیده ای است که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روانشناختی و پزشکی است (Cullingworth, 1997: 166). عنصر اصلی جامعه پذیری افراد نسبت به جهان است؛ و کالایی کلیدی در سازمان اجتماعی فضا است و در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده ای دارد (Short, 2006, pp. 199-200). افزون بر این یک عامل کلیدی در تعیین دسترسی خانوارها به حمل و نقل، الگوهای سفر، دسترسی به خدمات و آموزش و مصرف انرژی و سایر منابع طبیعی است (رهنما و عباس زاده، ۱۳۸۷: ۵۷)؛ و کالایی با دوام، غیرمنقول، چند بعدی، غیرهمگن با هزینه‌های جستجو و معاملاتی بالا است (Meen, 1996, pp. 425-444).

مفهوم مسکن، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد (knapp, 1982, p.35)؛ به طوری که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۳۱).

اغلب دولت‌ها در پاسخ به اهمیت مسکن، برنامه‌ریزی مسکن را در قالب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری به کار می‌برند (زیاری و دهقان، ۱۳۸۲: ۶۳). هدف اساسی برنامه‌ریزی مسکن در سطح ملی، ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن با توجه به موقعیت آن در اقتصاد کلان است (صادقی، ۱۳۸۲: ۱۹). در برنامه‌ریزی منطقه‌ای مسکن، عرضه و تقاضا در سطح منطقه سنجیده می‌شود، ایجاد تعادل در آنها مورد هدف قرار می‌گیرد (زبردست، ۱۳۸۲: ۱۸). برنامه‌ریزی محلی مسکن در مقیاس شهرستان، شهر یا مناطق شهری صورت می‌گیرد. به برنامه‌ریزی محلی مسکن، می‌توان با دو رویکرد متفاوت نگاه کرد: رویکرد اول، تقسیم یا توزیع اهداف و اعتبارات برنامه ملی و منطقه‌ای به واحدهای جغرافیایی کوچکتر ناحیه، شهرستان و شهر است؛ رویکرد دوم بررسی وضعیت مسکن در سطوح محلی و برآورد زمین مسکونی مورد نیاز برای توسعه مسکونی آینده شهر و تفکیک مناسب اراضی است (توفیق، ۱۳۸۲: ۱۷). مسکن و برنامه‌ریزی مسکن از دیدگاه‌های مختلف مورد توجه بوده است. در این مجال به اهم آنها اشاره می‌شود: نخستین دیدگاه، دیدگاه اقتصادی بازار است؛ این دیدگاه دیدگاهی لیبرالی بوده است که مسایل مسکن را مانند دیگر مسایل اقتصادی به مکانیزم بازار سپرده و معتقدند که هر نوع مداخله دولت از کارایی «دست نامرئی» می‌کاهد (دژکام، ۱۳۷۳: ۲۵۵). دومین دیدگاه دیدگاه اقتصادی برنامه‌ریزی شده بازار مسکن است؛ در این دیدگاه انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود بخش مسکن جزو جدایی ناپذیر سیستم عمومی، برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و از هدف‌های کلی توسعه اجتماعی و اقتصادی است (حیدر آبادی، ۱۳۸۰: ۹). این دیدگاه به ایدئولوژی رفاه معروف است. سومین دیدگاه موجود به مسکن گروه‌های کم درآمد مربوط است. این دیدگاه شامل سه برنامه عمده است که عبارتند از:

۱- برنامه‌ای که سوبسیدهای جبرانی اجاره را برای مساکن منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌نماید.

۲- اعتبارهای مالیاتی که ماحصل آن واحدهای مسکونی با اجاره پایین است.

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۳۵

۳- برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین. سیاست گذاران، مدافعان و نظریه پردازان مخالف با سیاست‌های توسعه سنتی مسکن پی برده اند که ساخت مسکن اجاره ای مطلوب و در حد استطاعت برای خانوارهای کم درآمد، ابزاری کلیدی در دستیابی به اهداف حیاتی، از جمله موفقیت اقتصادی خانوارها، رفاه و سعادت کودکان، رشد هوشمند و توسعه عادلانه است. شواهد حاکی از آن است که ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین سکوی پرتابی برای اشتغال یابی، افزایش درآمد و امنیت مالی آنان است. (Mills et al, 2006) تحقیقات مختلف نشان داده است افرادی که برای ساخت مسکن کمک دریافت نموده اند، در مقایسه با افرادی که مورد حمایت واقع نشده اند، از برنامه‌های رفاهی مربوط به کار منتفع شده اند. بنابراین برنامه مسکن برای افزایش توانایی خرید می تواند تشویق کننده برنامه‌های اجتماعی مربوط به کار کردن و خود اتکایی باشد. (Newman and Harkness, 2000: 40-63; Sard and Springer, 2002: 5-7)

روش تحقیق

نوع تحقیق بنیادی- کاربردی و روش بررسی آن تکنیکی- کمی تحلیلی است. محدوده جغرافیایی حوزه سیاسی- اداری استان هرمزگان در سال ۱۳۸۵ است. متغیرهای مورد بررسی مشتمل بر خانوار، دهک‌های درآمدی، مساحت زیر بنا بر حسب دهک‌ها، درصد خانوارهای مالک بر حسب دهک، درصد خانوار مستاجر بر حسب دهک، درصد سرپرست بیکار خانوار بر حسب دهک، درصد سرپرست دارای درآمد بدون کار بر حسب دهک، سن گروه‌های غیر مالک بر حسب دهک، سواد در دهک‌ها، توان مالی مسکن در گروه‌های درآمدی، خط توانمندی خانوار، خط فقر نسبی خانوار در تامین مسکن، خط فقر مطلق خانوار در تامین مسکن و برآورد و حجم نیاز سکونتی خانوار فقیر است. مرجع تامین آمارهای مرکز آمار ایران در دوره‌های مختلف سر شماری است. روش‌های مورد استفاده شامل تکنیک‌های آماری دهک‌های جمعیتی است. برای توان مالی

گروه‌های درآمدی از تابع روش غیر مستقیم استفاده شده است. همچنین، از طریق بررسی متون، منابع و کار کارشناسی به صورت مصاحبه و ایجاد کارگاه مشورتی از طریق الگوی تحلیل SWOT به بررسی قوت، ضعف (عوامل درونی) و تهدید، فرصت (عوامل بیرونی) شاخص‌های مسکن در استان هرمزگان مبادرت می‌گردد و سپس مبادرت به تعیین راهبردها، سیاست‌ها و اقدامات برای ارتقای شاخص‌ها و وضعیت مسکن کم درآمد در استان هرمزگان می‌گردد. شایان ذکر است افراد مورد استفاده در کارگاه‌های مشورتی ۱۰۰ نفر از کارشناسان مسکن و برنامه‌ریزی در اداره کل مسکن و شهرسازی و استانداری هرمزگان و وزارت مسکن هستند در مجموع پس از محاسبات و استخراج داده‌ها به تحلیل یافته‌ها مبادرت می‌گردد.

بحث و یافته‌ها

استان هرمزگان یکی از استان‌های جنوبی است در سال ۱۳۸۵ دارای ۱۱ شهرستان و ۳۴ بخش، ۹۰ دهستان و ۲۲ شهر بوده است. در سال ۱۳۸۵ جمعیت استان در حدود ۱۴۰۳۶۷۴ نفر بوده است. به تفکیک ۷۲۵۱۹۸ نفر مرد و ۶۷۸۴۷۶ نفر زن و ۶۶۱۳۲۵ نفر شهرنشین و ۷۴۲۳۴۹ نفر روستانشین بوده‌اند و در حدود ۵۲/۸ درصد روستانشین و ۴۷/۲ درصد شهرنشین بوده‌اند. استان هرمزگان و به خصوص نقاط شهری آن در چند دهه گذشته الگوی اقتصاد ملی (تأکید بر واردات) به عنوان مراکزی جهت سازمان دادن ورود کالاهای مصرفی کشور شناخته شده و همزمان گرایش‌های شدید جمعیتی در شهرهای آن و به خصوص بندرعباس، قشم، بندرلنگه و ... صورت گرفته است. این سرعت فزاینده جمعیت‌پذیری در شهرهای استان از یک طرف و فقدان ابزار و سیاست‌های لازم جهت اسکان مطلوب جمعیت، از طرف دیگر، موجب بروز ناهنجاری‌های گسترده‌ای در نظام کالبدی و اجتماعی شهرهای استان گردیده است. از جمله معضلات اجتماعی - اقتصادی خانوار در نقاط شهری استان، نسبت وابستگی یا بار تکفل بالا، نرخ رشد بالای جمعیت، نرخ بالای بیکاری، سطح پایین مشارکت زنان در کار، تمایل به اشتغال در بخش

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۳۷

غیررسمی به دلیل جاذبیت خاص اقتصادی نقاط شهری استان را می‌توان برشمرد. میزان درصد باسوادی میان گروه‌های فقیر، به مراتب کمتر از گروه‌های دیگر جمعیتی است. شاخص باسوادی در میان محلات فقیرنشین کمتر از ۸۰ درصد است. ساختار کالبدی شهرهای استان معمولاً به لحاظ ساحلی بودن به صورت خطی و به تبعیت از ساحل شکل گرفته است. جمعیت‌های فقیر و اسکان‌های غیررسمی و عمدتاً جمعیت مهاجر بومی در نقاط مختلف شهرها، به خصوص در شهر بندرعباس در اراضی شمال شهر که دارای ناهمواری‌هایی است استقرار دارند. عمده‌ترین چالش‌های پیش روی برنامه‌ریزان شهری استان، به ویژه بندرعباس، کیفیت پایین ساخت مساکن، نامناسب بودن بافت و ضعف خدمات شهری و مصالح ساختمانی سکونتگاه‌های شهری است.

۱- بررسی مساحت زیربنای در اختیار دهک‌های درآمدی نقاط شهری استان در طول سال‌های ۸۵-۱۳۷۵:

در سال ۱۳۷۵ متوسط زیربنای در اختیار دهک اول برابر با $۷۵/۴$ مترمربع بوده است. پایین‌ترین متوسط زیربنا مربوط به دهک سوم در سال ۱۳۷۵ است و بالاترین متوسط زیربنا هم در سال ۱۳۷۵ در اختیار دهک‌های درآمدی نهم و دهم بوده است. این مقدار برابر $۱۰۹/۱$ مترمربع بوده است (جدول شماره ۱). پایین‌ترین سطح متوسط زیربنا در سال ۱۳۸۰ متعلق به دهک اول و بالاترین سطح زیربنا متعلق به دهک دهم به ترتیب با $۴۹/۶$ و $۱۳۰/۴$ مترمربع بوده است. متوسط زیربنای واحدی مسکونی در اختیار خانوار در سال ۱۳۸۰ برابر با $۸۴/۲$ مترمربع بوده که در مقایسه با دهک‌های درآمدی گویای نزدیک بودن متوسط زیربنای دهک‌های سوم تا هشتم با متوسط زیربنای استان است. در سال ۱۳۸۵ سطح متوسط زیربنای دهک اول برابر با $۶۵/۸$ مترمربع، دهک دوم $۷۲/۷$ مترمربع، دهک سوم برابر با $۸۹/۵$ مترمربع، دهک چهارم برابر $۸۷/۶$ مترمربع، دهک پنجم برابر با $۸۶/۸$ مترمربع، دهک ششم برابر با $۹۶/۷$ مترمربع، دهک هفتم برابر با $۱۰۱/۹$ مترمربع، دهک هشتم برابر با $۱۰۷/۶$ مترمربع، دهک نهم برابر با $۱۰۶/۷$ مترمربع و دهک دهم

برابر با ۱۱۹/۸، بالاترین سطح متوسط زیربنای واحدهای مسکونی است. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی استان در سال ۱۳۸۵ برابر با ۹۳/۵ مترمربع است (جدول شماره ۱).

جدول ۱: متوسط زیربنا برحسب دهک در نقاط شهری استان هرمزگان در دوره ۸۵-۱۳۷۵

دهکها	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
۱	۷۵/۳۶	۷۸	۴۹/۳۸	۴۳/۲۴	۵۵/۶۷	۴۹/۶۳	۴۰/۱۳	۴۲/۵۳	۷۳/۱۹	۵۱/۴۴	۶۵/۸۱
۲	۶۴/۹۲	۹۲/۳۳	۵۴/۶۳	۵۲/۷۷	۶۲/۶۲	۶۲/۵۳	۵۳/۹۳	۵۳/۰۳	۸۱/۹۱	۵۶/۸۶	۷۲/۷۱
۳	۴۹/۶۴	۸۲/۶۴	۸۵/۸۹	۷۸/۵۷	۶۱/۹۳	۷۴/۰۳	۵۹/۳۹	۶۲/۳۱	۸۵/۲۵	۷۸/۶۷	۸۹/۵
۴	۸۵/۸۳	۸۴/۴۲	۹۵/۷۸	۷۳/۷۳	۶۵/۳۷	۶۷/۲	۶۱/۳۳	۶۵/۵۷	۸۸/۲۲	۹۲/۲۲	۸۷/۶۲
۵	۷۳/۶۴	۱۰۶/۸	۱۲۵/۴	۱۰۷/۶	۸۸/۶۹	۷۱/۱	۷۹/۷	۶۹/۴۶	۱۰۰/۴	۹۰/۲۸	۸۶/۸۳
۶	۷۶	۱۱۶/۷	۱/۱۱۱	۹۰/۱۸	۸۶/۸	۹۴/۲۳	۷۹/۴۳	۷۶/۵۷	۱۰۹/۸	۷۰/۹۲	۹۶/۶۹
۷	۸۰/۷۵	۱۲۳/۲	۹۴/۷۸	۸۹/۵۵	۸۵/۲۸	۹۳/۷۳	۸۱/۷۳	۹۰/۴۹	۱۰۹/۹	۱۰۰/۷	۱۰۱/۹
۸	۸۸	۱۲۵/۵	۲/۵۹	۱۱۵	۹۹/۱۷	۹۶/۵۹	۹۲/۰۳	۸۹/۴۶	۱۰۸/۵	۸۶/۱۹	۱۰۷/۶
۹	۱۰۹/۱	۱۱۶/۵	۱۱۹/۷	۱۱۳	۱۰۱	۱۰۲/۷	۸۷/۶۷	۱۱۲	۱۳۷/۸	۹۹/۸۶	۱۰۶/۷
۱۰	۱۰۹/۱	۱۷۵/۹	۱۴۴/۳	۱۱۴/۸	۱۳۶/۶	۱۳۰/۴	۱۱۳/۷	۱۰۶/۴	۱۳۱/۲	۱۰۶/۷	۱۱۹/۸
جمع	۸۱/۹	۱۱۰	۹۷/۵۸	۸۷/۷۴	۸۴/۲۷	۸۴/۱۸	۷۴/۹۳	۷۶/۸۱	۱۰۲/۶	۸۳/۳۸	۹۳/۵۲

ماخذ: استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۱۳۷۵-۸۵ مرکز آمار ایران (محاسبات نویسنده)

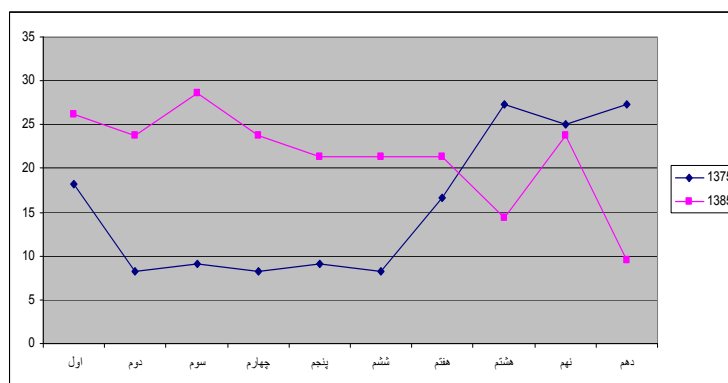
۲- بررسی تحولات نرخ مالکیت و اجاره نشینی در دهک‌های درآمدی

داده‌های جدول شماره ۲ بیانگر تحولات درصد مالکیت واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط شهری استان هرمزگان در دوره ۸۵-۱۳۷۵ است. بر اساس محاسبات و نتایج این جدول نوسان‌های مختلفی در میان دهک‌های دهگانه در دوره مورد بررسی مشاهده می‌شود. بالاترین میزان درصد مالکیت مسکن در میان دهک متعلق به دهک دوم، ششم و پنجم است. کمترین میزان متعلق به دهک هشتم و نهم در سال ۱۳۷۵ است. در سال ۱۳۸۵ بالاترین میزان مالکیت مسکن در دهک نهم و پایین‌ترین در دهک نهم وجود داشته است. در مجموع درصد کلی مالکیت در سطح استان

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۳۹

طی دوره ۸۳-۱۳۷۵ کاهش یافته و از ۷۰/۴ درصد به ۵۸/۳ درصد رسیده است.

تغییرات دوره ۸۵-۱۳۷۵ به نفع دهک دهم بوده است (جدول شماره ۳، ۲).



نمودار شماره ۱: مقایسه درصد خانوارهای مالک واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط شهری

استان هرمزگان در دوره ۸۵-۱۳۷۵

جدول شماره ۲: درصد خانوارهای مالک واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط

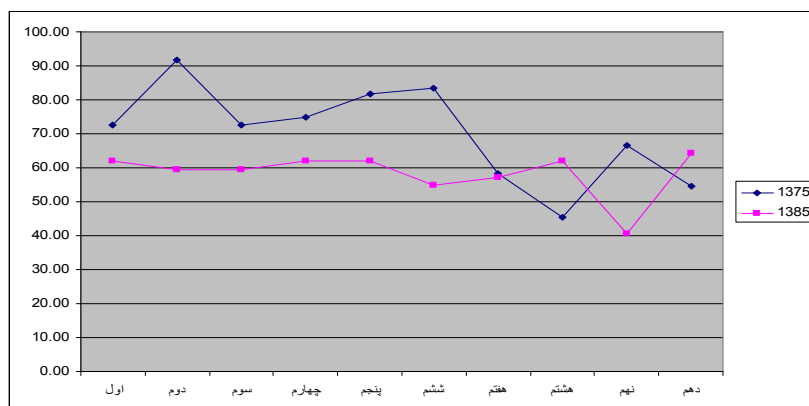
شهری استان هرمزگان در دوره ۸۵-۱۳۷۵

دهک‌ها	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
۱	۷۲/۷	۱۰۰/۰۰	۷۵/۰	۶۶/۷	۶۰/۰	۴۰/۰	۵۰/۰	۵۲/۹	۵۶/۳	۵۰/۰	۶۱/۹
۲	۹۱/۷	۹۱/۷	۶۲/۵	۵۰/۰	۵۱/۷	۳۳/۳	۴۴/۸	۵۲/۸	۶۲/۵	۵۸/۳	۵۹/۵
۳	۷۲/۷	۶۳/۶	۷۷/۸	۶۶/۷	۵۱/۷	۶۳/۳	۵۱/۶	۶۸/۶	۵۳/۱	۶۶/۷	۵۹/۵
۴	۷۵/۰	۵۸/۳	۷۷/۸	۷۲/۷	۷۰/۰	۶۳/۳	۵۶/۷	۷۴/۳	۶۸/۸	۵۸/۳	۶۱/۹
۵	۸۱/۸	۸۱/۸	۷۵/۰	۵۲/۴	۵۱/۷	۴۶/۷	۶۳/۳	۷۴/۳	۶۲/۵	۷۵/۰	۶۱/۹
۶	۸۳/۳	۶۶/۷	۵۵/۶	۴۵/۵	۵۳/۳	۷۰/۰	۵۳/۳	۸۰/۰	۷۵/۰	۴۷/۲	۵۴/۸
۷	۵۸/۳	۵۰/۰	۵۵/۶	۴۵/۵	۵۸/۶	۷۰/۰	۶۶/۷	۷۴/۳	۵۹/۴	۵۰/۰	۵۷/۱
۸	۴۵/۵	۴۵/۵	۵۰/۰	۸۵/۷	۶۰/۰	۵۶/۳	۶۶/۷	۸۰/۰	۵۶/۳	۵۰/۰	۶۱/۹
۹	۶۶/۷	۴۱/۷	۳۳/۳	۷۷/۳	۵۳/۳	۶۰/۷	۷۰/۰	۶۸/۶	۶۵/۶	۵۲/۸	۴۰/۵
۱۰	۵۴/۵	۷۲/۷	۶۲/۵	۶۱/۹	۶۲/۱	۵۶/۷	۷۰/۰	۶۵/۷	۵۳/۱	۵۸/۳	۶۴/۳
جمع	۷۰/۴	۶۷/۰	۶۲/۴	۶۲/۳	۵۷/۳	۵۶/۰	۵۹/۳	۶۹/۱	۶۱/۳	۵۶/۷	۵۸/۳

مأخذ: استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۸۵-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران

جدول شماره ۳: درصد خانوارهای مستأجر واحد مسکونی بر حسب دهک در نقاط شهری استان هرمزگان در دوره ۱۳۷۵-۸۵

دهک‌ها	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
۱	۱۸/۲	۰/۰	۱۲/۵	۲۸/۶	۱۶/۷	۴۳/۳	۲۶/۷	۴۱/۲	۳۷/۵	۲۵/۰	۲۶/۲
۲	۸/۳	۸/۳	۲۵/۰	۳۶/۴	۲۴/۱	۵۶/۷	۳۷/۹	۳۰/۶	۳۱/۳	۲۵/۰	۲۳/۸
۳	۹/۱	۱۸/۲	۱۱/۱	۲۳/۸	۴۱/۴	۳۰/۰	۳۵/۵	۲۲/۹	۳۴/۴	۲۲/۲	۲۸/۶
۴	۸/۳	۸/۳	۰/۰	۱۳/۶	۲۳/۳	۲۳/۳	۳۶/۷	۱۷/۱	۹/۴	۳۳/۳	۲۳/۸
۵	۹/۱	۹/۱	۰/۰	۲۸/۶	۲۴/۱	۳۶/۷	۲۰/۰	۲۰/۰	۱۸/۸	۱۹/۴	۲۱/۴
۶	۸/۳	۱۶/۷	۱۱/۱	۴/۵	۲۰/۰	۲۰/۰	۲۳/۳	۲۰/۰	۱۵/۶	۳۶/۱	۲۱/۴
۷	۱۶/۷	۲۵/۰	۱۱/۱	۱۳/۶	۱۰/۳	۲۰/۰	۱۳/۳	۱۴/۳	۱۸/۸	۲۵/۰	۲۱/۴
۸	۲۷/۳	۱۸/۲	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۲۱/۹	۱۶/۷	۵/۷	۱۸/۸	۱۶/۷	۱۴/۳
۹	۲۵/۰	۲۵/۰	۲۲/۲	۹/۱	۲۳/۳	۱۴/۳	۱۶/۷	۱۱/۴	۱۸/۸	۱۹/۴	۲۳/۸
۱۰	۲۷/۳	۲۷/۳	۲۵/۰	۱۴/۳	۲۰/۷	۲۳/۳	۱۰/۰	۱۷/۱	۲۵/۰	۲۲/۲	۹/۵



نمودار شماره ۲: مقایسه درصد خانوارهای مستأجر واحد مسکونی بر حسب دهک در نقاط شهری
 مأخذ: استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۸۵-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران، (محاسبات نویسنده)

در سال ۱۳۸۵ میزان مالکیت در میان گروه‌های دهگانه به شرح زیر بوده است: ۶۱/۹ درصد، ۵۹/۵ درصد، ۵۹/۵ درصد، ۶۱/۹ درصد، ۶۱/۹ درصد، ۵۹/۵ درصد، ۵۴/۸ درصد، ۵۷/۱ درصد،

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۴۱

۶۱/۹ درصد، ۴۰/۵ درصد، ۶۴/۳ درصد و در کل ۵۸/۳ درصد. درصد اجاره نشینی برحسب دهک‌ها در سطح نقاط شهری استان طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ در مجموع افزایش یافته است. در مجموع، بالاترین درصد اجاره‌نشینی در سال ۱۳۷۵ در میان دهک‌ها متعلق به دهک ۱۰، ۸ و ۹ بوده است. این میزان در سال ۱۳۸۵ به گروه‌های سوم، دوم و چهارم و اول و نهم اختصاص داشته است. در دهک اول درصد اجاره‌نشینی از ۱۸/۲ درصد سال ۱۳۷۵، به ۲۶/۲ درصد افزایش یافته است. در دهک دوم درصد اجاره نشینی از ۸/۳ درصد به ۲۳/۸ درصد رسیده است. در دهک سوم تغییرات درصد اجاره نشینی از ۹/۱۰ درصد به ۲۸/۶ درصد و در دهک چهارم از ۸/۳ درصد به ۲۳/۸ درصد، در دهک پنجم از ۹/۱ درصد به ۲۱/۴ درصد رسیده است. در دهک دهم نرخ اجاره‌نشینی از ۲۷/۳ درصد به ۲۱/۴ درصد و در دهک نهم از ۲۵ درصد به ۲۳/۸ درصد و در دهک هشتم از ۲۷/۳ درصد به ۲۱/۴ درصد رسیده است (جدول شماره ۵). در مجموع، درصد اجاره‌نشینی از ۱۵/۷ درصد به ۲۱/۴ درصد افزایش یافته است.

۳- بررسی وضعیت شغلی سرپرستان خانوار در دهک‌های مختلف

در مجموع سطح نقاط شهری استان درصد شاغلان در سال ۱۳۷۵ برابر ۷۹/۱ درصد بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۷۶/۹ درصد کاهش یافته است؛ یعنی هم اکنون ۷۶/۹ درصد خانوار شاغل هستند طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ در سطح استان و همچنین در میان دهک‌های دهگانه نوسان‌های مختلفی مشاهده می‌شود. تحولات درصد سرپرست شاغل برحسب دهک را در نقاط شهری استان نشان می‌دهد. در سال ۱۳۸۵ در دهک اول ۴۲/۹ درصد، دهک دوم ۶۴/۷ درصد، دهک سوم ۷۶/۲ درصد، دهک چهارم ۶۶/۷ درصد، دهک پنجم ۷۶/۲ درصد، دهک ششم ۸۸/۱ درصد، دهک هفتم ۸۵/۷ درصد، دهک هشتم ۸۸/۱ درصد، دهک نهم ۹۵/۲ درصد و دهک دهم ۸۳/۳ درصد شاغل هستند. در واقع، به طور متوسط با دهک‌های اول به دهم میزان درصد اشتغال افزایش نسبی می‌یابد.

۱-۳- بررسی سرپرست درآمد بدون کار

اغلب دهک‌های کم درآمد و بخصوص ۱، ۲، ۳ و ۴ طی دوره مورد بررسی و به خصوص در سال ۱۳۸۵ دارای بالاترین درصد درآمد بدون کار بوده‌اند. در سال ۱۳۸۵ در دهک‌های اول ۴۲/۹ درصد، دوم ۲۸/۶ درصد، سوم ۱۶/۷ درصد، چهارم ۲۶/۲ درصد، پنجم ۲۱/۴ درصد، ششم ۷/۱ درصد، هفتم ۹/۵ درصد، هشتم ۱۱/۹ درصد، نهم ۲/۴ درصد و دهم ۷/۱ درصد درآمد بدون کار بوده‌اند. در مجموع ۱۷/۴ درصد از سرپرست‌های نقاط شهری استان دارای درآمد بدون کار بوده‌اند (جدول شماره ۴).

جدول شماره ۴: درصد سرپرست بیکار بر حسب دهک در نقاط شهری استان هرمزگان در

دوره ۸۵-۱۳۷۶

دهک‌ها	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385
۱	۱/۹	۰/۰	۰/۵۰	۰/۰	۷/۶	۰/۰	۷/۶	۹/۲	۳/۶	۱/۱۱	۸/۴
۲	۰/۰	۳/۸	۰/۲۵	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۳/۸	۰/۰	۹/۱۳	۴/۲
۳	۱/۰	۰/۰	۳/۳۳	۱/۰	۰/۰	۳/۳	۵/۶	۹/۲	۱/۳	۰/۰	۸/۴
۴	۲/۰	۳/۸	۰/۰	۲/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۱/۷
۵	۳/۰	۰/۰	۵/۱۲	۳/۰	۰/۳	۰/۰	۰/۰	۷/۵	۰/۰	۶/۵	۴/۲
۶	۴/۰	۷/۱۶	۰/۰	۵/۴	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۸/۲	۸/۴
۷	۵/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۶/۵	۰/۰
۸	۶/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۹/۲	۱/۳	۰/۰	۰/۰
۹	۷/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۴/۲
۱۰	۸/۰	۰/۰	۵/۱۲	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۱/۷
جمع	۹/۰	۵/۳	۹/۱۲	۵/۰	۰/۱	۳/۰	۳/۱	۳/۲	۳/۱	۹/۳	۶/۳

مأخذ: استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۸۵-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران، (محاسبات نویسنده)

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۴۳

۴- بررسی ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی گروه‌های غیرمالک

در سطح استان ۱ درصد سرپرستان خانوار گروه‌های غیرمالک زیر ۲۰ سال، ۱۹ درصد بین ۲۰ تا ۳۰ سال سن، ۲۶/۷ درصد بین ۳۰ تا ۴۰ سال، ۲۶/۹ درصد بین ۴۰ تا ۵۰ سال، ۱۵/۷ درصد بین ۵۰ تا ۶۰ سال، ۶/۹ درصد بین ۶۰ تا ۷۰ سال سن و ۳/۸ درصد بالاتر از ۷۰ سال سن دارند (جدول شماره ۵).

جدول شماره ۵: چگونگی سن گروه‌های غیرمالک در نقاط شهری استان

جمع	بالاتر از ۷۰ سال	بین ۶۰ تا ۷۰ سال	بین ۵۰ تا ۶۰ سال	بین ۴۰ تا ۵۰ سال	بین ۳۰ تا ۴۰ سال	بین ۲۰ تا ۳۰ سال	زیر ۲۰ سال	
۰/۱۰۰	۱/۷	۳/۱۴	۳/۱۴	۷/۱۶	۸/۲۳	۷/۱۶	۱/۷	۱
۰/۱۰۰	۸/۴	۵/۹	۱/۷	۶/۲۸	۷/۳۵	۳/۱۴	۰/۰	۲
۰/۱۰۰	۴/۲	۵/۹	۴/۲۱	۳/۳۳	۰/۱۹	۳/۱۴	۰/۰	۳
۰/۱۰۰	۱/۷	۱/۷	۳/۱۴	۴/۲۱	۴/۲۱	۶/۲۸	۰/۰	۴
۰/۱۰۰	۵/۹	۴/۲	۵/۹	۶/۲۸	۴/۲۱	۶/۲۸	۰/۰	۵
۰/۱۰۰	۴/۲	۸/۴	۷/۱۶	۰/۱۹	۱/۳۸	۰/۱۹	۰/۰	۶
۰/۱۰۰	۰/۰	۵/۹	۰/۱۹	۶/۲۸	۸/۲۳	۰/۱۹	۰/۰	۷
۰/۱۰۰	۰/۰	۵/۹	۰/۱۹	۴/۲۱	۳/۳۳	۷/۱۶	۰/۰	۸
۰/۱۰۰	۰/۰	۰/۰	۷/۱۶	۹/۴۲	۲/۲۶	۳/۱۴	۰/۰	۹
۰/۱۰۰	۸/۴	۴/۲	۰/۱۹	۶/۲۸	۸/۲۳	۰/۱۹	۴/۲	۱۰
۰/۱۰۰	۸/۳	۹/۶	۷/۱۵	۹/۲۶	۷/۲۶	۰/۱۹	۰/۱	کل

مأخذ: مرکز آمار ایران استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۸۵-۱۳۷۵، (محاسبات نویسنده)

در جدول شماره ۸ چگونگی سواد در میان دهک‌ها در گروه‌های غیر مالک در سال ۱۳۸۵ ارائه شده است. در مجموع، میزان بیسوادی در گروه‌های فقیر بیشتر از گروه‌های بالاتر است. در واقع حدود ۳۱ درصد از گروه‌های دوم غیرمالک بی سواد و در گروه‌های دهم حدود ۱۴/۳ درصد بیسواد هستند. در سطح کل استان ۱۸/۳ درصد از گروه‌های غیرمالک بی سواد هستند (جدول شماره ۶).

جدول شماره ۶: چگونگی سواد در میان دهک‌ها در گروه‌های غیرمالک در سال ۱۳۸۵

ردیف	باسواد	بی سواد	جمع
۱	۰/۶۹	۰/۳۱	۰/۱۰۰
۲	۰/۶۹	۰/۳۱	۰/۱۰۰
۳	۸/۷۳	۲/۲۶	۰/۱۰۰
۴	۳/۸۳	۷/۱۶	۰/۱۰۰
۵	۴/۷۱	۶/۲۸	۰/۱۰۰
۶	۵/۹۰	۵/۹	۰/۱۰۰
۷	۷/۸۵	۳/۱۴	۰/۱۰۰
۸	۵/۹۰	۵/۹	۰/۱۰۰
۹	۶/۹۷	۴/۲	۰/۱۰۰
۱۰	۷/۸۵	۳/۱۴	۰/۱۰۰
کل	۷/۸۱	۳/۱۸	۰/۱۰۰

مأخذ: استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۸۵-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران، (محاسبات نویسندگان)

جدول شماره ۷: چگونگی سن گروه‌های غیرمالک در میان دهک‌ها در سال ۱۳۸۵

دهک	مرد	زن	جمع
۱	۹/۶۱	۱/۳۸	۰/۱۰۰
۲	۷/۸۵	۳/۱۴	۰/۱۰۰
۳	۱/۸۸	۹/۱۱	۰/۱۰۰
۴	۷/۸۵	۳/۱۴	۰/۱۰۰
۵	۱/۸۸	۹/۱۱	۰/۱۰۰
۶	۲/۹۵	۸/۴	۰/۱۰۰
۷	۵/۹۰	۵/۹	۰/۱۰۰
۸	۶/۹۷	۴/۲	۰/۱۰۰
۹	۶/۹۷	۴/۲	۰/۱۰۰
۱۰	۹/۹۲	۱/۷	۰/۱۰۰
کل	۳/۸۸	۷/۱۱	۰/۱۰۰

مأخذ: مرکز آمار ایران استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۸۵-۱۳۷۵، (محاسبات نویسندگان)

۵- برآورد توان مالی مسکن در گروه‌های درآمدی

مسکن به عنوان یکی از نخستین نیازهای اساسی انسان در کلیه طرح‌ها و برنامه‌ریزی‌های جامع، طرح‌ریزی شهری، اقتصاد، سیاست و ... جایگاه خاصی را داراست و از زیرساخت‌های کلیدی در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور به حساب می‌آید. با توجه به اینکه پس‌انداز و کمک‌های مدت‌دار منبع تأمین مالی متقاضی مسکن است و گروه‌های فاقد مسکن، گروه‌های درآمدی پایین هستند که توانایی ایجاد پس‌انداز لازم برای خرید یا ساخت خانه را ندارند و بعضاً حتی توانایی تقاضا برای اجاره مکان مناسب را هم ندارند. یا شامل گروه‌های درآمدی متوسط با سابقه پایین کار سرپرست است. لذا در بازار مسکن یکی از عوامل مؤثر در طرف تقاضا، درآمد و پس‌انداز خانوار و یا به بیان دیگر، توان مالی خانوار است که در این مقاله به بررسی کمیت متغیر کلیدی مؤثر بر تقاضای کالای مسکن در استان می‌پردازیم. شایسته یادآوری است که اتخاذ روش ذیل با توجه به محدودیت تأمین داده‌های اولیه بوده و جامعه مورد بررسی را صرفاً جامعه شهری استان محدود نموده است.

۱-۵- عوامل مؤثر بر توان مالی خانوار

عوامل مؤثر بر توان مالی خانوار جهت ارائه روش مناسب به شرح زیر بررسی می‌گردد:

۱- درآمد؛ ۲- پس‌انداز؛ ۳- وام و شرایط آن و سهم وام در سبد هزینه‌ای خانوار؛ ۴- قیمت واحد مسکونی و ویژگی‌های آن. بر این اساس با اعمال موارد زیر می‌توان توان مالی تملک‌زیربنای مسکونی در گروه‌های درآمدی را برآورد نمود.

الف) توان اقتصادی خانوار به طور عمده شامل پس‌انداز و وام بانکی است.

ب) میزان پس‌انداز خانوار تابعی از درآمد و الگوی رفتاری گروه‌های درآمدی است. به دلیل نبودن آمار مستقیم از میزان پس‌انداز خانوار، از روش غیرمستقیم زیر استفاده

شده است

$$S_i = Y_i * T_i * MPS_i$$

که در آن داریم:

$$S_i = \text{میزان پس انداز هر گروه؛}$$

$$Y_i = \text{متوسط درآمد در سالهای کار در هر گروه؛}$$

$$T_i = \text{سابقه سرپرست خانوار در هر گروه؛}$$

$$MPS_i = \text{متوسط میل به پس انداز در هر گروه.}$$

متوسط میل به پس انداز در هر گروه با توجه به شرایط زیر به دست آمده است.

محاسبه متوسط میل نهایی پس انداز خانوار در کشور با برآورد تابع مصرف تعیین میل

نهایی به پس انداز در گروههای درآمد با توجه به تأثیر درآمد در تعیین الگوی مصرف

خانوار با استفاده از توابع گمپرتز به فرم ذیل

$$S_i = K a^{b Y_i}$$

که در آن داریم :

$$S_i = \text{میزان میل نهایی به پس انداز در گروه درآمدی؛}$$

$$Y_i = \text{میزان درآمد؛}$$

$$K = \text{میزان حداکثر میل نهایی به پس انداز؛}$$

$$a, b = \text{پارامترهای ثابت.}$$

این تابع با شرایط:

- گذر منحنی از مختصات میانگین درآمد و میل نهایی به پس انداز کل کشور؛

- میزان پس انداز در پایین ترین گروه درآمدی ناچیز باشد (۵ درصد)؛

- حداکثر میل نهایی به پس انداز از ۴ درصد بیشتر نباشد ($K=0-4$)؛

- حل دستگاه معادلات به صورت لگاریتمی $a=0/079$ و $b=0/975$ در سال ۱۳۸۴ و

$a=0/0799$ و $b=0/979$ در سال ۱۳۸۵ به دست آمد.

لذا تابع تصریح شده به شکل $S_i=0/4$ بوده که به لحاظ Y_i در گروههای درآمدی،

می توان میل نهایی به پس انداز آن گروه را به دست آورد.

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۴۷

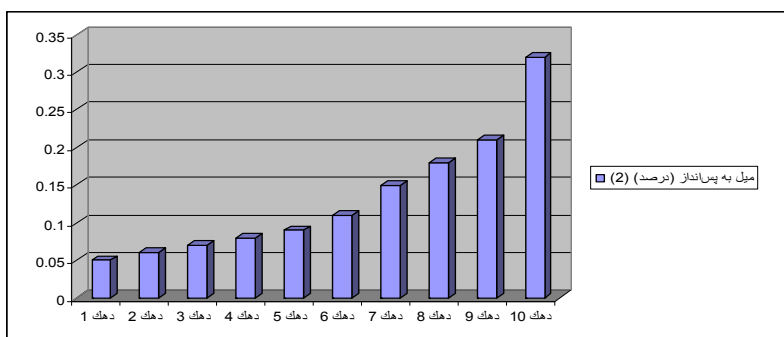
ج) وام مورد درخواست خانوار با توجه به توان مالی خانوار در هزینه‌کرد مسکن (سهم هزینه‌های مسکن در متوسط هزینه خانوار) و دوره پرداخت و نرخ بهره محاسبه شده است.

د) نتایج هزینه - درآمد خانوار شهری استان با توجه به ۳۷ درصد شهر بندرعباس در جامعه شهری استان برای خانوارهای شهر بندرعباس محاسبه و تسری داده شده است.

ه) مقایسه سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بر اساس قیمت سال می‌تواند صورت گیرد. توان تملک خانوارهای استان در سال ۱۳۸۴ بر اساس متوسط قیمت یک مترمربع به طور متوسط معادل ۴۰/۷ مترمربع زیربنای مسکونی است. این توان در سال ۱۳۸۴ در دهک دهم تقریباً ۳۲۲ برابر دهک اول بوده و معادل ۲۴۱/۴ مترمربع گردیده است. برآورد تابع مصرف بر اساس سری زمانی و درآمد $C1 = a_0 + a_1y_1 + a_2y_1 - 1$ که از

$$\text{رابطه } \frac{\Delta C}{\Delta Y} = 0.81 \text{ و } \text{MPC} = 1 - \text{MPS}$$

همچنین این بررسی نشان دهنده آن است که تا دهک ششم امکان تأمین واحد مستقل در حد متراژ واحد عرضه شده وجود ندارد. اگر توان تملک خانوارهای گروه‌های درآمدی را متناسب با قیمت‌های متفاوت هر گروه در نظر بگیریم، توان تملک دهک دهم تقریباً ۱۶۲ برابر دهک اول خواهد شد (جدول شماره ۸). در مجموع، توان اقتصادی خانوارهای شهری استان در تملک واحدهای مسکونی ارائه شده است.



نمودار شماره ۴: مقایسه میل به پس انداز در دهک‌های درآمدی خانواده‌های شهری استان در سال

۱۳۸۵

۲-۵. تعیین خط توانمندی، خط فقر نسبی و مطلق تأمین مسکن

خط فقر در استان هرمزگان در مرحله اول بر اساس میانگین ۶۶ درصد و ۵۰ درصد محاسبه شده است. بر اساس میانگین ۶۶ درصد خط فقر در استان هرمزگان درآمدهای پایین تر از ۱۱/۶ میلیون ریال از نظر مسکن فقیر و درآمدهای بالاتر از ۱۱/۶ میلیون ریال فقیر به شمار نمی آیند. بر اساس میانگین ۵۰ درصد درآمدهای زیر ۸/۸ میلیون ریال فقیر محسوب می گردند. خط فقر بر اساس میانه ۶۶ درصد در سال ۱۳۸۵ درآمدهای زیر ۱۱/۱ میلیون ریال زیر خط فقر و بر اساس میانه ۵۰ درصد درآمدهای زیر ۸/۴ میلیون ریال نظر مسکن فقیر محسوب می گردند (جدول شماره ۹).

جدول شماره ۸: محاسبه توان اقتصادی خانوارهای شهری استان هرمزگان برحسب گروه های درآمدی (هزینه ای) در

تملك واحد مسكونی به مترمربع در سال ۱۳۸۴

دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	کل	
۱۰	دهک ۹	دهک ۸	دهک ۷	دهک ۶	دهک ۵	دهک ۴	دهک ۳	دهک ۲	دهک ۱		
149/6	82/64	66/2	53/38	37/06	27/14	21/42	17/82	13/08	5/12	68/7	متوسط هزینه خانوار (۱) میلیون ریال
6/86	5/56	11/44	20/59	25/16	5/88	7/19	3/92	7/19	6/21	100	سهم نسبی
0/32	0/21	0/18	0/15	0/11	0/09	0/08	0/07	0/06	0/05	0/18	میل به پس انداز (درصد) (۲)
872/64	319/81	176/76	118/30	48/66	28/45	16/15	10/94	6/20	1/63		پس انداز دوره میلیون ریال (۳)
13/6	9/4	8/1	7/5	5/2	4/2	3/1	2/4	1/5	0/6		توان پرداخت وام بانکی میلیون ریال
27/1	18/7	16/2	15/0	10/4	8/4	6/2	4/8	3/0	1/2		وام بانکی میلیون ریال (۴)
899/76	338/53	192/96	133/30	59/07	36/81	22/36	15/79	9/17	2/79		توان مالی در سال ۱۳۸۴ میلیون ریال
241/4	90/8	51/8	35/8	15/8	9/9	6/0	4/2	2/5	0/7	40/3	متر از واحد مسکونی در حد توان مالی قیمت متوسط ۱۳۸۴ میلیون ریال
149/9	62/0	38/9	29/6	14/4	9/9	6/3	4/7	2/9	0/9	29/4	متر از واحد مسکونی در حد توان مالی قیمت مناسب ۱۳۸۴ (۵)

مأخذ: سالنامه آماری کشور سالهای مختلف و فصلنامه علمی اقتصادی مسکن شماره ۳۹

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۴۹

توضیحات جدول

- ۱- با توجه به ماهیت داده‌های درآمدی و عدم اطمینان از متوسط هزینه خانوار استفاده شده است .
- ۲- محاسبه بر اساس بند ب فروض
- ۳- پس‌انداز دوره بر اساس متوسط هزینه خانوار در سال ۱۳۸۴ و یا ۱۳۸۵ محاسبه شده است .
- ۴- وام بانکی معادل دو برابر توان پرداخت وام محاسبه شده است . مهلت وام ۱۵ ساله با نرخ بهره ۱۶ درصد در سال ۱۳۸۵ و ۱۸ درصد در سال ۱۳۸۴
- ۵- قیمت مناسب برابر دهک‌های چهارم معادل ۹۰ درصد قیمت متوسط زیربنا منظور شده برای دهک پنجم و دهک‌های سوم تا اول معادل ۹۰ درصد دهک‌های بالاتر می‌باشد و برای دهک‌های ششم تا دهم معادل ۱۱۰ درصد قیمت دهک ماقبل است.

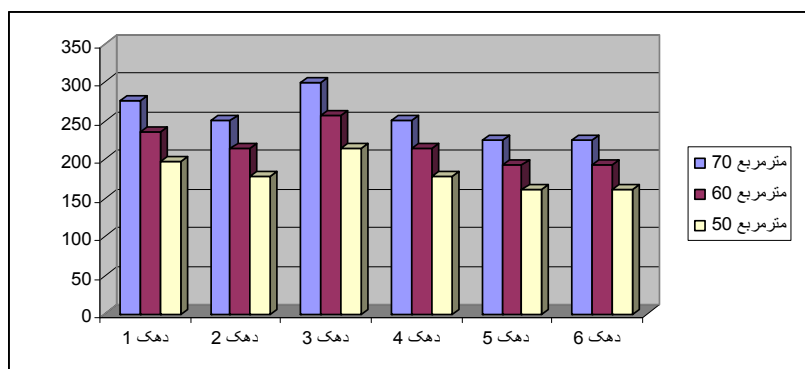
۶- برآورد حجم نیازهای سکونتی

خانوارهای فقیر بر اساس دهک‌های درآمدی در سه سناریوی مختلف:
در (جدول شماره ۱۰) حجم نیازهای سکونتی در دهک‌های شماره ۱ تا ۶ برآورد شده است، چرا که دهک‌های بالای جامعه در دسته خانوارهای فقیر جای نمی‌گیرند. نیازهای سکونتی خانوارهای فقیر استان در سه دسته واحدهای مسکونی ۵۰، ۶۰ و ۷۰ متر مربعی برآورد شده است. همان‌طور که مشهود است دهک‌های ابتدایی جامعه از نیاز سکونتی بالاتری برخوردار می‌باشند. همچنین از طریق بررسی‌های متون و منابع و کارشناسی به صورت مصاحبه و ایجاد کارگاه مشورتی به بررسی قوت‌ها، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌ها و سپس راهبردها، سیاست و اقدامات (برنامه اجرایی) مبادرت گردید (جدول شماره ۱۱).

جدول شماره ۱۰: برآورد حجم نیاز سکونتی خانوارهای فقیر استان هرمزگان براساس دهک‌های

فاقد توان خرید در سه سناریو (هزار مترمربع)

براساس متوسط قیمت زیر بنا و توان خرید واحد به مساحت			شرح
۵۰ مترمربع	۶۰ مترمربع	۷۰ مترمربع	شرح
۱۹۷	۲۳۶	۲۷۵	دهک ۱
۱۷۹	۲۱۵	۲۵۰	دهک ۲
۲۱۵	۲۵۶	۳۰۰	دهک ۳
۱۷۹	۲۱۵	۲۵۰	دهک ۴
۱۶۱	۱۹۳	۲۲۵	دهک ۵
۱۶۱	۱۹۳	۲۲۵	دهک ۶



نمودار شماره ۵: برآورد حجم نیاز سکونتی خانوارهای فقیر استان براساس دهک‌های درآمدی در

سه سناریوی مختلف

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۵۱

جدول شماره ۱۱: تحلیل قوت‌ها، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌های مسکن
گروه‌های کم درآمد

تحلیل	متغیر	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عوامل درونی	مسکن گروه‌های کم درآمد	<ul style="list-style-type: none"> - وجود نیروی کار فراوان - وجود بانک‌های متعدد و آماده ارائه تسهیلات - وجود نسبی مصالح در منطقه - وجود ارایه مناسب حاشیه شهرها - زمینه‌های مناسب در شورای شهر و نهادهای قانون‌گذار 	<ul style="list-style-type: none"> - پایین بودن قدرت خرید دهک‌های ۱، ۲، ۳ و ۴ - پایین بودن توان پرداخت وام در دهک‌های ۱، ۲، ۳ و ۴ - پایین بودن توان پس‌انداز در دهک‌های ۱، ۲ و ۳ - پایین بودن توان مالی بر ساخت در دهک‌های ۱، ۲، ۳ و ۴ - کافی نبودن اعتبارات ساخت دهک‌های ۱، ۲، ۳، ۴ - پایین بودن ضریب مالکیت در دهک‌های ۱، ۲، ۳ - سهم اندک گروه‌های (۱ تا ۵) در تأمین وام - تورم سالانه و تأثیر مستقیم بر توان گروه‌های کم درآمد - دسترسی گروه‌های کم درآمد به منابع مالی - فروش زمین‌های واگذار شده به گروه‌های کم درآمد و عدم توان نگهداری و ساخت آنها
تحلیل بیرونی	مسکن گروه‌های کم درآمد	<ul style="list-style-type: none"> - آمادگی دولت برای ارائه کمک و تسهیلات - آمادگی دولت و مجلس برای رفع تنگنایهای آیین‌نامه‌ای و حقوقی 	<ul style="list-style-type: none"> - نبود سیستم یکپارچه و هماهنگ برای مدیریت - آسیب‌پذیری شدید خانوارهای فقیر
		فرصت‌ها O	تهدید T

۷- مسکن گروه‌های کم درآمد

اهم موارد قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها در این مؤلفه به شرح زیر و در جدول شماره ۱۱ ارائه شده است. پس از آن جدول ۱۲ راهبردها، سیاست‌ها و اقدامات ارائه شده است.

نتیجه گیری

به طور کلی، پس از بررسی و انجام مطالعات، این نتایج از وضعیت مسکن هرمزگان به دست آمده متوسط زیر بنای دهک‌های در آمدی ۱ تا ۴ به سرعت در حال پایین آمدن است. از دیگر یافته‌های تحقیق میزان بالای اجاره نشینی است که این موضوع در دهک‌های پر درآمد درصد بیشتری را دارا است. که نشان دهنده سرمایه گذاری بخش‌های مختلف در این مناطق است. در واقع اکثر برنامه‌های مسکن که توسط بخش خصوصی اجرایی می شود، برای گروه‌های درآمدی بالاست. همچنین بیشتر اجاره نشین‌ها گروه‌های سنی بین ۲۰ تا ۲۹ سال هستند. که نشان دهنده بحران مسکن در گروه‌های جوان است. برابر بررسی‌های انجام آمده، ساخت و ساز برای گروه‌های کم درآمد، کمتر در استان تحقق یافته است. در ذیل راهبردها و سیاستها و اقدامات لازم برای مسکن گروه‌های کم درآمد در استان هرمزگان ارائه شده است (جدول شماره ۱۲).

اغلب دهک‌های کم درآمد و بخصوص ۱، ۲، ۳ و ۴ طی دوره مورد بررسی و به خصوص در سال ۱۳۸۵ دارای بالاترین درصد درآمد بدون کار بوده اند. در سال ۱۳۸۵ در دهک‌های اول ۴۲/۹ درصد، دوم ۲۸/۶ درصد، سوم ۱۶/۷ درصد، چهارم ۲۶/۲ درصد، پنجم ۲۱/۴ درصد، ششم ۷/۱ درصد، هفتم ۹/۵ درصد، هشتم ۱۱/۹ درصد، نهم ۲/۴ درصد و دهم ۷/۱ درصد درآمد بدون کار بوده‌اند.

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۵۳

جدول شماره ۱۲: تدوین راهبردها، سیاست‌ها و اقدامات مسکن گروه‌های کم درآمد در استان

هرمزگان

راهبردها	سیاست‌ها	اقدامات
مدیریت واحد در راستای حمایت از خانوارهای نیازمند	شناسایی گروه‌های درآمدی پایین و خانواده‌های نیازمند	
- ایجاد نظام مالی برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد - واگذاری زمین برای ساخت - شناسایی گروه‌های فقیر	- ایجاد صندوق حمایت از گروه‌های کم درآمد - در یک دوره بیست ساله تهیه سند مالکیت - اجاره به سمت تملیک - عرضه زمین ارزان برای گروه‌های کم درآمد	- اجرای روش مالیات منفی بر درآمد از طریق تدوین ضوابط قانونی - اجاره بلندمدت

در مجموع ۱۷/۴ درصد از سرپرست‌های نقاط شهری استان دارای درآمد بدون کار بوده‌اند. در اصل مشکلات مسکن هرمزگان به شرح زیر است. پایین بودن قدرت خرید دهک‌های ۱، ۲، ۳ و ۴ پایین بودن توان پرداخت وام در دهک‌های ۱، ۲، ۳ و ۴؛ پایین بودن توان پس‌انداز در دهک‌های ۱، ۲ و ۳ پایین بودن توان مالی بر ساخت در دهک‌های ۱، ۲ و ۳ کافی نبودن اعتبارات ساخت دهک‌های ۱، ۲، ۳ و ۴؛ پایین بودن ضریب مالکیت در دهک‌های ۱، ۲، ۳ سهم اندک گروه‌های (۱ تا ۵) در تأمین وام تورم سالانه و تأثیر مستقیم بر توان گروه‌های کم درآمد، دسترسی گروه‌های کم درآمد به منابع مالی فروش زمین‌های واگذار شده به گروه‌های کم درآمد و عدم توان نگهداری و ساخت آنها؛ که این مشکلات برنامه‌ریزی برای گروه‌های کم درآمد را ضروری می‌سازد.

منابع

۱- کبری، نعمت‌الله و نجارزاده، مصطفی. (۱۳۸۳). «بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در مشهد»، فصلنامه

پژوهش‌های اقتصادی، شماره ۱۱.

- ۲- ابولفضل مشکینی، روحی کمایی. (۱۳۸۵). «مسایل و چالش‌های مسکن ارزان قیمت و نیمه ارزان در مالزی»، **مجله اقتصاد و مسکن**، وزارت مسکن و شهرسازی، شماره ۴۱
- ۳- پور محمدی، محمد رضا. (۱۳۸۵). **برنامه‌ریزی مسکن**، چاپ چهارم، انتشارات سمت.
- ۴- توفیق، فیروز. (۱۳۸۲). **برنامه‌ریزی مسکن**، مجموعه مقالات آموزشی برنامه‌ریزی مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
- ۵- حاتمی نژاد، حسین و سیف الدینی، فرانک و میره، محمد. (۱۳۸۵). «بررسی شاخص‌های مسکن غیر رسمی در ایران، نمونه موردی محله شیخ آباد قم»، **فصلنامه تحقیقات جغرافیایی**، شماره ۵۸.
- ۶- حیدر آبادی، ابوالقاسم. (۱۳۸۱). «بررسی تاثیر جمعیت بر شاخص‌های مسکن»، **پایان نامه کارشناسی ارشد**، تهران.
- ۷- دژ کام، لاله. (۱۳۷۳). **دولت و مساله مسکن**، مجموعه مقالات سمینار توسعه مسکن ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد اول، چاپ اول، تهران.
- ۸- پیمان، سید حسین. (۱۳۸۶). «ویژگی‌های مسکن خانواده‌های شهری در طبقه‌های درآمدی»، **مجله اقتصاد مسکن**، شماره ۴۱
- ۹- رفیعی، مینو. (۱۳۷۹). «مسکن شهری به سوی برنامه‌ریزی محلی»، **ماهنامه شهرداری‌ها**، شماره ۱۹.
- ۱۰- رهنما، محمد رحیم و عباس زاده، غلامرضا. (۱۳۸۷). **اصول، مبانی و مدل‌های سنجش فرم کالبدی شهر**، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، مشهد.
- ۱۱- زبردست، اسفندیار. (۱۳۸۲). **برنامه‌ریزی منطقه ای و مسکن**، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
- ۱۲- زبیری، کرامت الله و دهقان، مهدی. (۱۳۸۲). «بررسی وضعیت مسکن و برنامه‌ریزی آن در شهر یزد» **صفه**، شماره ۳۶
- ۱۳- سالنامه سرشماری. (۱۳۸۵). سازمان برنامه و بودجه استان هرمزگان.
- ۱۴- شکر گزار، اصغر. (۱۳۸۵). **مسکن شهری در ایران**، چاپ اول، انتشارات حق شناس، تهران.
- ۱۵- صادقی، افسانه. (۱۳۸۲). «امکان سنجی الگوی برنامه‌ریزی محلی مسکن در شهر قزوین»، **پایان نامه کارشناسی ارشد**، دانشگاه تهران.
- ۱۶- طرح جامع استان هرمزگان. (۱۳۷۵). وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۷- عزیزی، محمد مهدی. (۱۳۸۳). «جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن»، **نشریه هنرهای زیبا**، شماره ۱۷.
- ۱۸- عزیزی، محمد مهدی. (۱۳۸۴). «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران»، **نشریه هنرهای زیبا**، شماره ۲۳.
- ۱۹- غازی، ایران. (۱۳۷۴). «بحثی پیرامون اجاره بها در برنامه‌ریزی مسکن»، **مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران**، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، دانشگاه تهران.
- ۲۰- وثوقی، فاطمه. (۱۳۷۹). **مسکن در خراسان**، انتشارات پاز، مشهد.

بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد ۵۵

۲۱-هدایت نژاد، محمود. (۱۳۷۵). «اجاره نشینی، عوارض روانی اجتماعی و راه حل‌ها»، مجموعه مقالات سومین سمینار

سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی.

- 22-Cullingworth, B,(1997),”planning in the USA: policies, issues and processes,Routledge
- 23-Ellen,Ingrid Gould, and Margery Austin Turne,(1997) ,”Does Neighborhood Matter? Assessing Recent Evidence.”Housing Policy Debate8(4).
- 24-Katz, Bruce, and Margery Austin Turner,(2008) , “Rethinking U.S. Rental Housing Policy: A New Blueprint for Federal, State and Local Action.” In Revisiting Rental Housing, edited by Nicolas P. Retsinas and Eric S. Belsky Washington, DC: Brookings Institution Press.
- 25-Knapp,E,(1982) ,"Housing problems in Third world",university of Stuttgart.
- 26-Lovell, Phillip, and Julia Isaacs, (2008),“The Impact of the Mortgage Crisis on Children and Their Education.” First Focus April.
- 27-Meen,G.P,(1996) ,The Propositions in uk Housing Macroeconomics :An over view of the 1980's and Early 1990's,Urban Studies,33.
- 28-Mills, Gregory, Daniel Gubits, Larry Orr, David Long, Judie Feins, Bulbul Kaul,Michelle Wood, and Amy Jones,(2006) , Effects of Housing Vouchers on Welfare Families. Washington, DC: U.S. Department of Housing and Urban Development.
- 29-Newman, Sandra, and Joseph Harkness,(2000) , “Assisted Housing and the Educational Attainment of Children.” Journal of Housing Economics 9(1-2).
- 30-Rangwala, S.C,(1998) , Town planning, Charatar Publishing house,India.
- 31-Rennie short,John,(2006),Urban Theory A Critical Assessment,Routledge.
- 32-Rosenbaum, James E, (1995) , “Changing the Geography of Opportunity by Expanding Residential Choice: Lessons from the Gautreaux Program.” Housing Policy Debate 6(1):.
- 33-Rumberger, Russell,(2003) , “The Causes and Consequences of Student Mobility.” Journal of Negro Education 72(1).
- 34-Sard, Barbara and John Springer,(2002) , “Affordable Housing: One of the Keys to Self Sufficiency.” Housing Facts and Findings 4(1).
- 35-Sendich,Emina,(2006) ,Planning and urban Standards,Newjersy
- 36-W00d field, ANTONY,(1989),Housing and Economic Adjustment, Taylor & Francis, Newyork.
- 37-Walmsly, D.j, (1988) ,Urban Living, Longman Scientific & Technical ,Newyork.
- 38-Williams, K, et all ,(2000) ,Achieving Sustainable eurban form, E & FN spon, Londen, U.K

