

پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره‌ی ۴۵، شماره‌ی ۳، پاییز ۱۳۹۲
صص. ۱۶۸-۱۴۷

پیش‌بینی مسکن گروه‌های کم‌درآمد با تحلیل طرف عرضه و تقاضا (مطالعه‌ی موردی: شهر دامغان)

اکبر نشاط* - کارشناس ارشد مدیریت شهری، دانشگاه تهران
مجید نیکنایی - کارشناس ارشد شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی
محمد حسین شریف زادگان - دانشیار دانشکده‌ی معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی

پذیرش مقاله: ۱۳۹۱/۰۴/۱۷ تأیید نهایی: ۱۳۹۱/۰۷/۲۶

چکیده

مسکن به‌منزله‌ی نیاز انسان، مقوله‌ای پیچیده معرفی می‌شود و ابعاد متنوعی دارد. با وارد شدن به عرصه‌ی برنامه‌ریزی مسکن، این امر حاصل می‌شود که این نوع برنامه‌ریزی با توجه به محدودیت‌ها و نیازهای سکونتی، درصدد ارضای احتیاج‌ها و ارائه‌ی عملکردی مطلوب در پاسخ به نیاز اقشار مختلف است. موضوع اساسی در چابستی مورد توجه در این نوشتار، پرداختن به اهمیت تعریف گروه هدف در این مقوله‌ی خاص و برنامه‌ریزی و شناخت دقیق ساختار عرضه و تقاضای این بازار در گستره‌ی شهری است و به‌گفته‌ای درصدد پاسخ به این دو پرسش است که چه میزان کمبود در زمان حال و آینده برای پاسخ به تقاضای مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر دامغان وجود دارد؟ و مهم‌ترین وجوه تشکیل‌دهنده‌ی ساختار عرضه و تقاضای مسکن چیست و به چه نوع واحد مسکونی در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان نیاز داریم؟ در عرصه‌ی مسکن برای پاسخ به تقاضا، عوامل متعددی نقش دارند که شناخت این عوامل یکی از نتایج مورد انتظار این پژوهش است. از ابزارها و روش‌های مورد توجه در این بخش مدل موس است و نتایج ارائه شده‌ی آن، به‌درستی ساختار تقاضای مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر دامغان را بیان می‌کند. از راه‌حل‌های جلوگیری از بروز مشکل، کنترل این ساختار (عرضه و تقاضا) و برآورد نیازهای موجود در این بخش و اعمال سازوکارهای مؤثر است.

کلیدواژه‌ها: برنامه‌ریزی مسکن، عرضه‌ی مسکن، تقاضای مسکن، مدل موس.

مقدمه

مسکن جزء اصلی ساختار فضایی شهر است که در روند توسعه‌ی پایدار شهری نقشی اساسی ایفا می‌کند و شناخت کامل نسبت به آن، از اهمیت به‌سزایی برخوردار است. در این نوشتار، ابتدا مفهوم مسکن، برنامه‌ریزی و برنامه‌ریزی فضایی مسکن بررسی و در نهایت ساختار مسکن گروه‌های کم‌درآمد بررسی می‌شود. بنابراین لازم است الگوهای توسعه‌ی مسکن مشخص و با توجه به رویکرد پژوهش، مفاهیم عرضه و تقاضا در چارچوب بازار مسکن با توجه به گروه هدف مورد برنامه‌ریزی، بررسی شود. مسکن مقوله‌ای گسترده و پیچیده است و ابعاد متنوعی دارد و سرپناه و نیاز اولیه و اساسی انسان به‌شمار می‌رود (اهری، ۱۳۶۷: ۷). مفهوم مسکن، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را دربرمی‌گیرد که شامل همه‌ی خدمات و تسهیلات ضروری و مورد نیاز به زیستن خانوار و اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (مخبر، ۱۳۸۴: ۱۷). مسکن چیزی فراتر از یک سر پناه فیزیکی است و بایستی حق تصرف به‌نسبت طولانی و مطمئن برای استفاده‌کنندگان آن فراهم آورد (دلایل‌پور محمدی، ۱۳۷۹: ۳).

سازوکار برنامه‌ریزی در جوامع گوناگون دارای نقش، مقصود، جایگاه، انگیزه و پیامدهای ویژه خود است و پیدایی و رشد آن را می‌توان همچون فرآیندی افزون‌بر فرآیندهای از پیش موجود در هر جامعه نیز، مشاهده کرد (دانشپور، ۱۳۸۷: ۱۳). مسکن عرضه‌ی دیگر و بسیار مهم یک نظام شهری است که برنامه‌ریزان به آن می‌پردازند. برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از فرضیه‌ها و روش‌های ویژه با چارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سروکار دارد (دلایل‌پور محمدی، ۱۳۷۹: ۲۵). مشکل بخش مسکن در ارتباط مستقیم با سایر ناهنجاری‌های اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، حقوقی و فرهنگی جامعه قرار دارد (دلایل‌پور محمدی، ۱۳۷۹: ۷). به‌طور عام در کشورهای رو به پیشرفت جوانی جمعیت، گرایش به تملک مسکن مستقل و جابه‌جایی بدون برنامه‌ریزی، همراه با بالا رفتن فزاینده‌ی ارزش زمین و به‌دنبال آن، کمبود و محدودیت خدمات شهری، مسکن را به یک مشکل عمومی پیچیده تبدیل کرده است (سمیر، ۱۳۸۱: ۲۳۴). بازار مسکن به‌دلیل دو ویژگی مصرفی بودن و داشتن ارزش مبادلاتی، همچون یک کالای اقتصادی، از سوی نیروهای عرضه و تقاضا کنترل می‌شود. دخالت سازوکار برنامه‌ریزی برای برقراری تعادل بین عرضه و تقاضای بازار مسکن و به‌منظور در نظر گرفتن منافع عامه، نقش مهم و دیرین برنامه‌ریزی شمرده می‌شود (دانشپور، ۱۳۸۵: ۴۹).

به‌طور کلی عوامل مؤثر بر بازار مسکن، به دو بخش عرضه و تقاضا تقسیم می‌شوند که بیشتر موضوعات بازار مسکن در بخش عوامل تقاضا هستند (جهانی، ۱۳۸۷: ۲۴). منظور از عرضه‌ی مسکن، تعداد واحد مسکونی قابل سکونت است که صاحبان آنها با قیمت‌های مشخص برای فروش یا اجاره ارائه در اختیار دارند (توکلی، ۱۳۸۴، ۵۹). در واقع برای پاسخ‌گویی به تقاضای مسکن، باید عوامل مختلفی دست‌به‌دست هم دهند و اینجاست که مسئله‌ی مسکن ماهیت وجودی می‌یابد. بنابراین شناخت و تجزیه و تحلیل مسئله‌ی مسکن از دو جهت لازم است: نخست آنکه از تبدیل به مشکل جلوگیری شود و دوم، راه‌های برطرف کردن مشکل به‌وجود آمده مشخص شود. در اینجا فرق بین مسئله و مشکل اینست که مسئله مربوط به اختلاف بین میزان تقاضا و عرضه در یک زمان کوتاه است، اما چنانچه این اختلاف زمان زیادی طول بکشد (بیش از ۳ سال) تبدیل به مشکل می‌شود؛ زیرا تقاضا به‌صورت انباشته درخواهد آمد (دلایل‌پور

محمدی، ۱۳۷۹: ۵۱). در تحلیل این بازار، نکته‌ی شایان تأمل، شناخت نیازهای دو طرف عرضه و تقاضا در راستای دستیابی به بهترین نتایج برنامه‌ریزی است. این سطح نیاز بایستی بر اساس ویژگی‌های گروه هدف تعریف و مد نظر قرار گیرد که در این مقاله به این موضوع و جنبه‌های مختلف آن پرداخته خواهد شد.

مبانی نظری

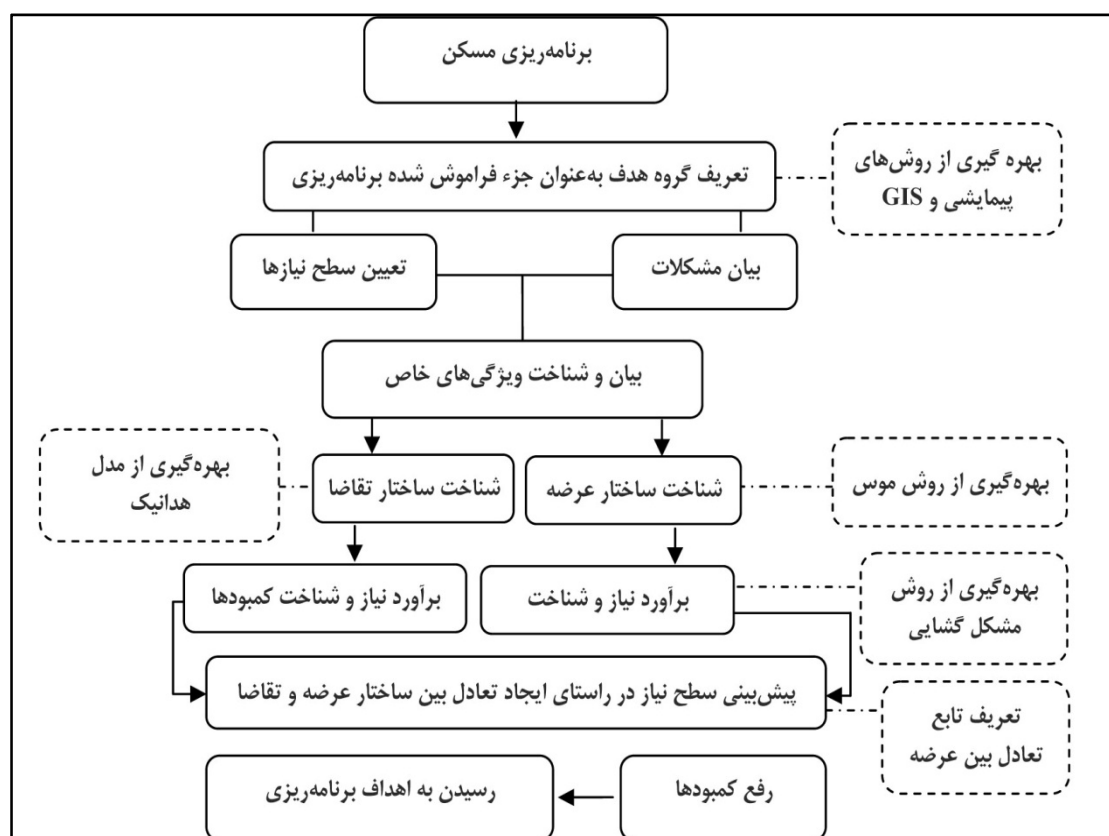
آنچه در نظریه‌ها و دیدگاه‌های شهر و شهرنشینی پیرامون برنامه‌های مسکن و سکونتگاه‌های گروه‌های کم‌درآمد قابل توجه است، تفاوت دیدگاه‌ها به لحاظ سطح علت‌یابی، توضیح و تبیین علل مؤثر در شکل‌گیری این حوزه و درنهایت، شرایط حاکم بر آن است. بررسی مطالعات با در نظر گرفتن روند تکوین نظریه‌های برنامه‌ریزی مسکن با رویکرد مسکن گروه‌های کم‌درآمد، از دهه‌ی ۱۹۸۰ میلادی به بعد با حصول از منابع مطالعاتی انجام گرفته است. با توجه به بررسی نظریه‌های موجود، می‌توان دریافت که سیر تطور نظری نسبت به موضوع، از یک واقع‌نگری و تکامل نسبی برخوردار بوده است تا جایی که در سال‌های اخیر، برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد را به‌عنوان یک واقعیت شهری نیز مطرح کرده‌اند و تأکید خاصی بر دخالت دولت در این زمینه دارند. البته بایستی توجه داشت که هنوز برخی از نگرش‌های گذشته به‌دلیل پیچیدگی موضوع از سوی نظریه‌پردازان تداوم دارد. بنابراین از میان دیدگاه‌های مطرح شده، راهکارهای اجرایی در نحوه‌ی برخورد با تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد از جانب دو دیدگاه ذیل پذیرفتنی است.

نخست دیدگاه مبتنی بر نگرش جدید نظام سرمایه‌داری به زمین و مسکن است که بر جلوگیری از پیدایش و کنترل مناطق خودروی جدید شهری و تأمین و ساماندهی مسکن گروه‌های کم‌درآمد، به‌کمک اشتراک ساکنان این مناطق (در کوتاه‌مدت) تأکید دارد و در درازمدت با پیش‌فرض حرکت سیاست‌های کلان به‌سمت تغییر شرایط به‌منظور خارج کردن زمین و مسکن، به‌عنوان کالایی به‌منظور انباشت سرمایه توجه دارد. دوم دیدگاه مبتنی بر ارتقابخشی و ساماندهی سکونتگاه‌های گروه‌های کم‌درآمد است که از جانب ترنر و هم‌فکرانش مطرح شده و به جنبه‌های مثبت و توانایی ساکنان این مناطق توجه دارد و به‌شکلی واقع‌گرایانه بر ارائه‌ی راهکار منطقی و قابل اجرا در قالب برنامه‌های ساماندهی تأکید دارد. بنابراین نتایج پیروی از آن، درعمل به کاهش مشکلات ساکنان این مناطق می‌انجامد. در بطن تمامی این نظریه‌ها تلاش برای پیش‌بینی دقیق نیازهای دو طرف عرضه و تقاضای بازار مسکن، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

روش پژوهش

ارائه‌ی راهبرد مناسب در برنامه‌ریزی مسکن با تأکید بر بهره‌مندی از فرآیند برنامه‌ریزی راهبردی، بر مبنای داشته‌های اطلاعاتی مناسب از ساختار عرضه و تقاضای این بازار، پیچیده است و همچنین پیش‌بینی‌های دقیق از این فرآیند امکان‌پذیر است. بر این اساس، بررسی و به‌کارگیری مدل‌هایی که به برنامه‌ریز در شناخت مناسب ساختار عرضه و تقاضای این بازار کمک کنند، از اهمیت بسزایی برخوردار است. قبل از این مهم، توجه به گروه هدف در برنامه‌ریزی مسکن، به‌منزله‌ی مقوله‌ای که در اکثر موارد نادیده گرفته می‌شود، از اهمیت به‌سزایی برخوردار است. اینکه قرار است برای کدام گروه درآمدی و اجتماعی و با چه ویژگی‌های ساختاری در زمینه‌ی اقتصادی و اجتماعی برنامه‌ریزی شود، از

اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. این ساختار و همچنین روش‌شناسی فرآیند کلی پژوهش، در شکل شماره‌ی ۱ مشخص شده است. در ادامه نیز، روش مناسب در انتخاب محدوده‌ی مطالعاتی ارائه شده است.

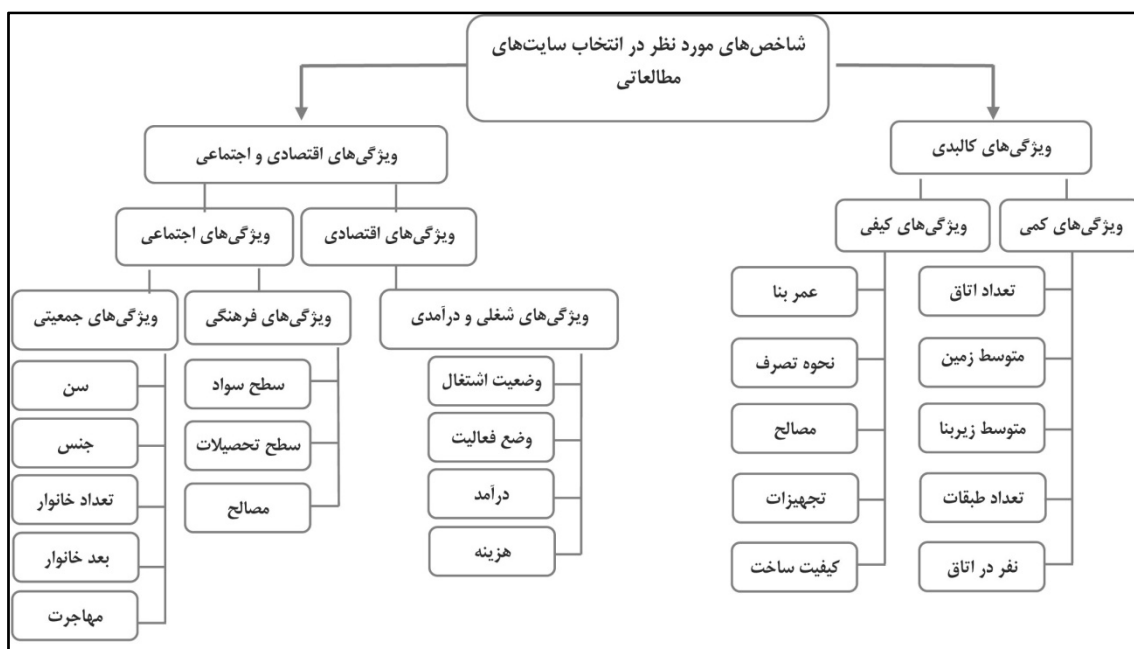


شکل ۱. نمودار فرآیند و روش‌شناسی پژوهش

یافته‌های پژوهش

نخستین و مهم‌ترین وجهی که در قصور برنامه‌ها، به‌ویژه برنامه‌های تأمین مسکن و آغاز بروز مشکل در دستیابی به هدف معرفی می‌شود، شناخت نادرست از وضع موجود و گروه هدف، یا به‌گفته‌ای فقدان تعریفی روشن از گروه‌هایی است که برنامه، قصد تأمین سر پناه آنها را دارد. این امر در تعیین ابزار درست و کارآمد برای دستیابی به هدف، بسیار مهم است. این همان معضلی است که کارایی ابزارهای اجرایی را در ارتباط با هر یک از نهادهای اصلی دست‌اندرکار مسکن با مشکل مواجه کرده است؛ زیرا اگر مشخص نباشد سیاست‌های زمین، وام و اعتبارات، تشکیل تعاونی‌ها و غیره برای پوشش دادن کدام گروه هدف و در راستای پاسخ به چه چیز طراحی می‌شوند، مسلم است که در بروز موفقیت آن برنامه تردید و شک ایجاد می‌شود. هدف کلان این بخش، پاسخ به این پرسش است که چرا گروه‌های کم‌درآمد به‌عنوان گروه هدف برگزیده شدند و بر چه اساسی محله‌های برنامه‌ریزی مورد نظر از کل محدوده‌ی شهر دامغان، به‌عنوان محله‌های هدف انتخاب می‌شوند (امکچی، ۱۳۸۱: ۵۹).

در این بخش برای شناسایی محله‌های برنامه‌ریزی، ابتدا اقدام به تولید، استخراج و ارتباط میان ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر دامغان و ترسیم نقشه و بهره‌گیری از محیط GIS شده است. علاوه بر این، به منظور شناخت دقیق‌تر محله‌های هدف، تلاش شده که این امر از طریق مقایسه‌ی آمار حوزه و بلوک‌های آماری بررسی و با مطالعات میدانی و مصاحبات انجام گرفته شناسایی و لکه‌گذاری شوند. با توجه به ویژگی‌هایی چون کیفیت پایین ساخت و عمر بالای واحدهای مسکونی، به همراه ویژگی‌های اقتصادی (درآمد پایین، قیمت واحد مسکونی و متوسط اجاره‌بها) و ویژگی‌های اجتماعی (مانند سطح پایین سواد، میزان اشتغال، بُعد خانوار و خصوصیت‌های سرپرست خانوار)، محله‌های هدف از محله‌های دیگر شهر دامغان تمیز و انتخاب شده است.



شکل ۲. نمودار شاخص‌های مورد استفاده در فرآیند انتخاب محله‌های هدف

بر اساس شاخص‌های مورد نظر، دسته‌بندی گروه‌های هدف برنامه‌ریزی در بخش مسکن بر اساس جدول شماره‌ی

۱ ارائه شده است.

جدول ۱. دسته‌بندی گروه‌های هدف برنامه‌های تأمین مسکن

بر اساس ویژگی‌های اجتماعی	بر اساس ویژگی‌های اقتصادی	بر اساس ویژگی‌های کالبدی
جوانان زنان بی‌سرپرست معلولان و جانبازان آسیب‌دیدگان اجتماعی	کم‌درآمدها در دهک‌های ۱ تا ۴ گروه‌های شغلی رسمی مانند کارگران، کارمندان رده پایین و مشاغل غیر رسمی	مناطق حاشیه‌ای شهرها مناطق روستایی و بحرانی خانوارهایی که در اثر استهلاک یا تخریب نیاز به جایگزینی مسکن خود دارند

در مقایسه و برآورد انجام گرفته بر اساس نکات مطرح شده، در نهایت شش ناحیه‌ی خرد برنامه‌ریزی، به‌عنوان محدوده‌ی مطالعاتی شناسایی و معرفی شده است که در قالب یک محدوده‌ی مطالعاتی بررسی می‌شود. در این بخش موقعیت هر ناحیه نسبت به مرکز شهر دامغان بیان شده است.

ناحیه‌ی شماره ۱: شهرک ولی عصر (تقی آباد) و بلوار راه‌آهن؛ در جنوب شرق شهر دامغان واقع شده است.

ناحیه‌ی شماره ۲: خیابان خواجه شهاب؛ در امتداد محور شرقی شهر دامغان واقع شده است.

ناحیه‌ی شماره ۳: خیابان سه راه وری؛ در امتداد مسیر خروجی شهر دامغان و به‌بیانی در محدوده‌ی شرقی شهر قرار دارد.

ناحیه‌ی شماره ۴: محله‌ی باسکول؛ در مدخل خروجی شهر دامغان و در مجاورت کاربردهای کارگاهی شهر واقع شده است.

ناحیه‌ی شماره ۵: بالا محله و زینبیه؛ از سمت مرکز شهر در امتداد محور شمال شرقی واقع شده است.

ناحیه‌ی شماره ۶: محله‌ی امام و انتهای خیابان شهدا؛ در بخش جنوبی با گرایش به نواحی غربی شهر واقع شده است.

جدول ۲. مقایسه‌ی تعداد جمعیت، خانوار و واحد مسکونی شهر دامغان و محدوده مطالعاتی سال ۱۳۸۵

مشخصات	جمعیت	تعداد خانوار	بُعد خانوار	تعداد واحد مسکونی	تراکم خانوار در واحد مسکونی
شهر	۵۹,۳۰۰	۱۵,۸۸۴	۳.۷	۱۴,۸۵۶	۱.۰۷
حوزه‌های برنامه‌ریزی	۲۰,۲۶۷	۵,۴۵۰	۶۳.	۴,۹۳۳	۱.۱۰
سهام	۳۴.۲	۳۴.۳	-	۳۳.۲	-
حوزه‌های خارج از محدوده برنامه‌ریزی	۳۹,۰۳۳	۱۰,۴۳۴	۳.۷	۹,۹۲۳	۱.۰۵
سهام	۶۵.۸	۶۵.۷	-	۶۶.۸	-

منبع: آمار حوزه و بلوک‌های آماری، مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵

قیمت زمین یکی از مهم‌ترین عناصر تعیین‌کننده‌ی قیمت نهایی واحد مسکونی است که از اهمیت بسیار زیادی در چرخه‌ی تولید مسکن برخوردار است. در بررسی‌های میدانی محله‌های مورد برنامه‌ریزی شهر دامغان، میانگین قیمت زمین بین ۷۱ تا ۱۰۰ هزار تومان است که شدت نسبی بیشتری در مقایسه با سایر قیمت‌ها دارد. این میزان در سایر محله‌های دیگر شهر دامغان، در بخش زمین‌هایی با میانگین قیمت ۱۵۱ تا ۲۰۰ هزار ریال از شدت نسبی بالاتر برخوردار است. در محدوده‌ی محله‌های برنامه‌ریزی، بیشترین سهم متعلق به میانگین نرخ ۵۰ تا ۷۰ هزار تومان و بعد از آن، ۷۱ تا ۱۰۰ هزار تومان است. این شدت نسبی در سایر محله‌ها، به‌ترتیب در میانگین قیمت ۱۰۱ تا ۱۵۰ هزار تومان (برابر با ۳۱ درصد) است. قیمت واحدهای مسکونی نوساز در سطح محله‌های برنامه‌ریزی که بیشتر به‌صورت آپارتمانی تعریف شده است، در میانگین قیمت ۳۰۱ تا ۳۵۰ هزار تومان (سهمی برابر با ۳۵ درصد) از شدت نسبی بیشتری در مقایسه با سایر میانگین قیمت‌ها برخوردار است. در محله‌های دیگر شهر دامغان این سهم در بخش واحدهای مسکونی با متوسط قیمت ۴۰۱ تا ۴۵۰ هزار تومان، از شدت نسبی بیشتری برخوردار است. در محدوده‌ی محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان با توجه به ساختار کالبدی محدوده، بیشترین سهم متعلق به واحدهای مسکونی با میانگین اجاره بهای ۸۱ تا ۱۰۰ تومان در ماه است.

در این بخش مسئله‌ی اصلی محاسبه تراکم خانوار در واحد مسکونی است که تعداد خانوار برابر با ۵۴۵۰ خانوار برآورد شده است و سهمی برابر با ۳۴/۳ درصد از کل خانوارهای ناحیه‌ی مطالعاتی را دارد که در برابر موجودی ۴۹۳۳ دستگاه واحد مسکونی، دارای تراکم ۱/۱ خانوار در واحد مسکونی است و در مقایسه با کل محدوده، بالاتر است. تراکم خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱/۱۷ خانوار در واحد مسکونی بوده است که در مقایسه با آمار سال ۱۳۸۵، در راستای بهبود وضعیت مسکن روندی کاهنده داشته است.

سهم واحدهای مسکونی با متوسط زمین کمتر از ۱۰۰ مترمربع، برابر با ۴/۵ درصد است. حدود ۵۷/۲ درصد از واحدهای مسکونی موجود در سطح محله‌های مورد برنامه‌ریزی، زمین‌هایی با مساحت بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر مربع هستند که در مقایسه با آمار کل محدوده، گویای اختلاف به‌نسبت مشهودی است.

در محله‌های برنامه‌ریزی‌شده‌ی شهر دامغان، نسبت افراد مالک واحدهای مسکونی ۲۴/۷ درصد است. ۶۰ درصد از ساکنان محله را اجاره‌نشین‌ها تشکیل می‌دهند که در مقایسه با سایر گزینه‌ها سهم بالاتری را به خود اختصاص می‌دهند. سهم واحدهای مسکونی با قدمت کمتر از ۵ سال، برابر با ۱۲/۴ درصد است. ۱۳/۲ درصد از واحدهای مسکونی در این محدوده بین ۵ تا ۱۰ سال قدمت دارند و سهم واحدهای مسکونی با قدمت ۱۰ تا ۱۵ سال برابر با ۱۷/۷ درصد است.

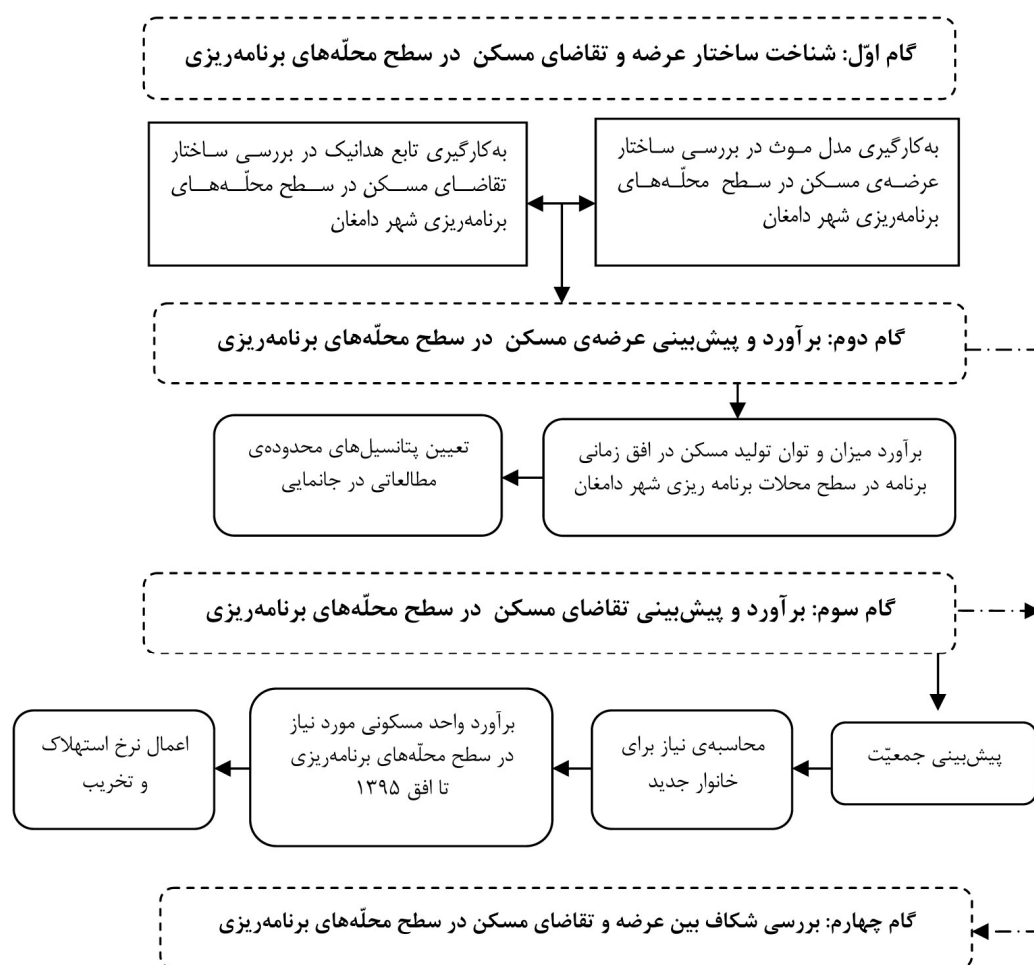
مصالح به‌کار رفته در استخوان‌بندی بناها ارتباط بسیار نزدیکی با استحکام و کیفیت بنا دارد. بر این اساس در حدود ۱۸/۲ درصد از واحدهای مسکونی، مجهز به مصالحی چون بلوک و سیمان هستند. ۴۰/۳ درصد از واحدهای مسکونی با آجر و آهن، در غالب الگوهای نیمه‌صنعتی و نیمه‌سنتی تجهیز شده‌اند. سهم واحدهای مسکونی مجهز به استخوان‌بندی فلزی و بتون‌آرمه، برابر با ۱۰/۴ درصد است که در مقایسه با سهم ۴۰ درصدی سایر محدوده‌های خارج از مناطق برنامه‌ریزی، از شدت نسبی بالاتری برخوردار است. سهم سازه‌ی بنایی در محدوده‌ی مطالعاتی برابر با ۸۶ درصد برآورد شده است. سهم واحدهای مسکونی نوساز برابر با ۸/۲ و واحدهای مسکونی قابل نگهداری برابر با ۲۱/۵ درصد است. بر این اساس، سهم واحدهای مرمتی در مقابل سایر کیفیت‌ها، از شدت نسبی بیشتری برخوردار است. سهم واحدهای نوساز و قابل نگهداری در این محله در مقایسه با کل محدوده بسیار ناچیز است و این آمار گویای آسیب‌پذیری بالای محدوده مطالعاتی است.

با رویکرد به موارد پیش گفته، مسکن به‌عنوان یکی از نخستین نیازهای اساسی انسان در تمام برنامه‌ریزی‌های جامع، طرح‌ریزی شهری، اقتصاد، سیاست و... جایگاه خاصی دارد. میزان آسیب‌پذیری گروه‌های درآمدی پایین در سطح محله‌های هدف، بسیار بالا بوده است، به‌گونه‌ای که این میزان در بخش مسکن این گروه‌ها به‌وضوح مشاهده می‌شود. هم‌اکنون نزدیک به دوپنجم جمعیت شهر دامغان در سکونتگاه‌های غیر مقاوم و محروم از فضاهای مناسب زیستی مستقر هستند و از حداقل آستانه‌های پایداری برای رسیدن به یک اجتماع با ثبات انسانی برخوردارند. روند تکامل کالبدی شهر دامغان طی دهه‌های گذشته، رابطه‌ی قطعی بین جریان‌های اقتصادی - اجتماعی شهر و توسعه‌ی کالبدی آن را نشان می‌دهد. بررسی وضعیت و بُعد خانوارها نشان می‌دهد که همواره بُعد خانوار در گروه‌های کم‌درآمد محله‌های مطالعاتی بالاتر از سایر مناطق شهر دامغان است. مهم‌ترین مشکلات مسکن گروه‌های کم‌درآمد منطقه‌ی مطالعاتی بدین شرح هستند: ساختار کالبدی نامناسب و بدون انسجام و یکپارچگی، کمبود بیشتر مسکن در مقایسه با سایر محله‌های شهر

دامغان، ساخت‌وساز غیرحرفه‌ای و بدون برنامه‌ریزی در محدوده‌ی مورد مطالعه، پایین بودن کیفیت مصالح به کار رفته در ساخت بنا، پوشیده شدن بخش‌هایی از محدوده‌ی مطالعاتی با واحدهای مسکونی غیررسمی، گسترش کالبدی بدون فکر و قابل تفکیک بودن محله‌ها به واسطه‌ی نوع مالکیت اراضی، سابقه‌ی اسکان و منشأ مهاجرتی.

شناخت و برآورد ساختار عرضه و تقاضای مسکن در محدوده‌ی مورد مطالعه

در بحث اقتصاد مسکن، دو مفهوم عرضه و تقاضا در تعیین قیمت مسکن نقش به‌سزایی برعهده دارد. برآورد مطمئن از نیاز به مسکن، عامل مهمی در تدوین سیاست‌ها و تنظیم و ارزیابی برنامه‌های مسکن است. برای تنظیم و اجرای برنامه‌ها، باید نیاز مسکن را در مناطق مختلف شهر دامغان مشخص کرد و همچنین شناختی از ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی متقاضیان به دست آورد که این امر به تعیین اولویت‌های تهیه مسکن منجر خواهد شد. اولویت‌ها ممکن است بر مبنای کمبود مسکن، اهمیت مناطق معین، گروه‌های جمعیتی و هدف‌های برنامه‌های عمرانی تعیین شود. فرآیند روش کار در این بخش در شکل زیر ارائه شده است.



شکل ۳. فرآیند شناخت ساختار عرضه و تقاضای مسکن در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان

گام اول: شناخت ساختار عرضه‌ی مسکن و کاربرد مدل موث در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان

در این بخش برای شناخت دقیق ساختار عرضه و در راستای آن، برآورد توان عرضه‌ی مسکن در آینده، ابتدا سعی در بررسی و استخراج داده‌های اطلاعاتی در راستای تولید تابع عرضه‌ی مسکن شده است. در این مدل خانوار سعی در به حداکثر رساندن تابع مطلوبیت خود دارد و این امر با در نظر داشتن محدودیت بودجه‌ای صورت می‌گیرد.

کالای مسکن + سایر کالاها = تابع مطلوبیت

در این مدل:

تابع بودجه خانوار = خرید مسکن + خرید کالاهای دیگر + هزینه‌ی حمل و نقل

در نهایت تابع این مدل به این شکل برآورد می‌شود.

Q : مقدار عرضه = قیمت ساخت و قیمت فروش

قیمت ساخت یا هزینه‌ی ساخت شامل زمین، دستمزد و مصالح است که تفاضل قیمت فروش با هزینه‌ی ساخت

سود حاصل را برای مصرف کننده مشخص می‌کند.

$$TP = f(CH, PH, PZ)$$

F : عرضه (تعداد پروانه) = (هزینه ساخت و قیمت زمین و قیمت زیربنا).

نحوه‌ی کاربرد مدل عرضه بر اساس روابط زیر تعریف می‌شود:

$$TP = a + CH - PH - TM$$

TP : تعداد پروانه؛

a : عدد ثابت؛

CH : هزینه یا قیمت ساخت (سرمایه، مصالح و نیروی انسانی)؛

PH : قیمت فروش یک متر مربع مسکن؛

TM : تعداد معاملات.

در این تابع رابطه‌ی CH با PH رابطه‌ای مستقیم است و این‌گونه تفسیر می‌شود که هر چه هزینه‌ی ساخت افزایش

یابد قیمت تمام شده‌ی مسکن نیز بالا می‌رود.

۱. عدد ثابت عرض از مبدأ نشانگر این است که تحت هر شرایطی میزان مشخصی از تولید مسکن خواهیم داشت که تغییرات قیمت‌ها و سایر عوامل در بازار مسکن در آن تأثیری ندارد.

رابطه‌ی TP با PH رابطه‌ای معکوس تعریف شده است و به این گونه تفسیر می‌شود که هر چه قیمت تمام شده‌ی واحد مسکونی بیشتر باشد، بر میزان صدور پروانه نیز تأثیر می‌گذارد.

رابطه‌ی TM و PH نیز رابطه‌ای معکوس است و قیمت واحد مسکونی بالا در کاهش تعداد معاملات تأثیر دارد. در نهایت می‌توان به این نکته اشاره کرد که عرضه‌ی مسکن تابعی از هزینه‌ی احداث بنا و بهای واحد مسکونی است و انتظار می‌رود که همواره افزایش هزینه، کاهش عرضه و افزایش قیمت را به همراه داشته باشد.

CH: این متغیر قیمت ساخت یک مترمربع بنا طی سال‌های ۸۶-۱۳۷۵ است و از آمارهای سالانه‌ی بانک مرکزی استخراج شده است. علامت انتظاری این متغیر منفی و واحد آن هزار ریال است.

PZ: این متغیر میانگین قیمت یک مترمربع زمین در فاصله‌ی سال‌های ۸۶-۱۳۷۵ است که از آمارهای سالانه‌ی بانک مرکزی استخراج شده است. علامت انتظاری این متغیر منفی و واحد آن هزار ریال است.

PH: این متغیر میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در فاصله‌ی سال‌های ۸۶-۱۳۷۵ است که از آمارهای سالانه‌ی بانک مرکزی استخراج شده است. علامت انتظاری این متغیر مثبت و واحد آن هزار ریال است.

به کارگیری و تحلیل نتایج آزمون مدل موث در بررسی ساختار عرضه‌ی مسکن

ابتدا بایستی به این نکته اشاره کرد که به دلیل کمبود و عدم اطمینان داده‌های آماری در بخش مربوط به تعداد معاملات ملکی، متغیر TM از ساختار مدل حذف شده است. بر اساس داده‌های جدول شماره‌ی ۳، تعداد پروانه‌های صادره‌ی شهرداری دامغان در سطح محله‌های برنامه‌ریزی در کنار هزینه‌ی زمین و زیربنا ارائه شده است. با استفاده از نرم افزار E VIEWS تابع عرضه‌ی مسکن برآورد شده و نتایج زیر به دست آمده است.

$$TP = 30.9 + 0.188PH - 0.65PZ - 2/22 CH$$

$$R^2 = 98.6\% \quad R - Sq = 97.6\%$$

PH: در ازای افزایش یک هزار ریال در قیمت هر متر مربع زیربنا، تعداد واحدهای مسکونی تقاضا شده در پروانه‌های صادره ۰/۸۸ واحد اضافه می‌شود.

CH: در ازای افزایش یک هزار ریال در قیمت ساخت هر متر مربع بنا تعداد واحد مسکونی تقاضا شده در پروانه‌های صادره ۲/۲۲ واحد کاهش می‌یابد.

PZ: در ازای افزایش یک هزار ریال در قیمت زمین، ۰/۶۵ درصد از عرضه‌ی مسکن یا به سخن دیگر، تولید پروانه کاهش می‌یابد.

علامت ضرایب به دست آمده منطبق بر علامت‌های انتظاری است و تمامی آماره‌های تی قابل قبول و از درجه توضیح بالایی برخوردارند. در رابطه‌ی به دست آمده، مشاهده می‌شود بالاترین ضریب کاهنده‌ی تأثیرگذار بر متغیر وابسته عرضه‌ی مسکن (پروانه‌های صادره)، قیمت یا هزینه ساخت است.

جدول ۳. میانگین قیمت زمین، زیربنا و فروش مسکن شهر دامغان در دوره‌ی ۸۶-۱۳۷۵

سال	تعداد پروانه‌های صادر شده	متوسط قیمت زمین یک متر مربع (pz)	قیمت زیربنا (ph)	هزینه‌ی زیربنا (ch)	(pz) Log	(ph) Log	(ch) Log	(tp) Log
۱۳۷۵	۸۳	۱۳۵	۴۸۳	۳۰۴	۴.۷۹	۵.۶۱	۵.۱۹	۴.۱۸
۱۳۷۶	۹۷	۱۴۶	۵۳۲	۳۳۸	۵.۰۲	۵.۹۸	۵.۳۸	۴.۳۵
۱۳۷۷	۱۱۶	۱۹۸	۶۳۰	۳۷۵	۵.۲۷	۶.۱۲	۵.۷۱	۴.۷۲
۱۳۷۸	۱۶۸	۳۰۷	۸۳۹	۴۵۶	۵.۷۴	۶.۳۲	۵.۹۸	۴.۹۶
۱۳۷۹	۱۶۴	۳۶۷	۹۳۳	۴۸۲	۵.۹۱	۶.۵۴	۶.۱۸	۵.۱۰
۱۳۸۰	۲۱۳	۵۸۸	۱۲۶۰	۵۵۸	۶.۲۸	۶.۹۰	۶.۳۲	۵.۳۶
۱۳۸۱	۲۹۵	۹۵۴	۱۷۶۴	۶۵۰	۶.۸۶	۷.۳۶	۶.۴۸	۵.۶۹
۱۳۸۲	۳۳۴	۱۵۷۶	۲۶۳۸	۸۲۲	۷.۳۶	۷.۷۶	۶.۷۱	۵.۸۱
۱۳۸۳	۳۲۷	۲۲۴۱	۳۵۶۵	۱۰۰۰	۷.۷۱	۸.۰۱	۶.۹۱	۵.۷۹
۱۳۸۴	۳۸۰	۱۶۱۲	۳۲۴۲	۱۳۳۵	۷.۳۹	۸.۰۵	۷.۲۰	۵.۹۴
۱۳۸۵	۳۱۴	۲۰۴۸	۴۰۰۵	۱۵۹۳	۷.۶۲	۸.۱۴	۷.۳۷	۵.۷۵
۱۳۸۶	۴۴۶	۶۲۲۵	۸۶۶۹	۱۶۵۶	۸.۷۴	۸.۸۹	۷.۴۱	۶.۱۰

منبع: مرکز آمار ایران، آمار پروانه‌های ساختمانی در سطح نقاط شهری، مطالعات نگارنده

پیش‌بینی تولید مسکن (عرضه) تا افق ۱۳۹۵ در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان

پیش‌بینی توان تولید و عرضه‌ی مسکن در سال‌های آینده با استفاده از برآورد وضعیت تولید در سال‌های مورد بررسی (۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵) برای سال‌های مورد برنامه‌ریزی (۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵) صورت گرفته است.

$$TP = a + CH - PH - pz$$

$$TP = ۳۹۰ + CH(۲/۲) - PH(۰/۱۸۸) - pz(۰/۱۶۵)$$

جدول ۴. شناخت ساختار عرضه‌ی مسکن محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان تا افق ۱۳۹۵

سال	تعداد پروانه‌های برآورد شده	متوسط قیمت زمین یک متر مربع (pz) (هزار ریال)	قیمت زیربنا (هزار ریال) (ph)	هزینه زیربنا (هزار ریال) (ch)
۱۳۸۶	۴۴۶	۶۲۲۵	۸۶۶۹	۱۶۵۶
۱۳۸۷	۵۶۰	۷۷۸۱	۱۰۸۳۶	۱۹۰۴
۱۳۸۸	۸۲۲	۹۳۳۷	۱۳۰۰۳	۲۱۹۰
۱۳۸۹	۱۱۶۷	۱۱۲۰۵	۱۵۶۰۴	۲۵۱۸
۱۳۹۰	۱۶۱۸	۱۳۴۴۶	۱۸۷۲۵	۲۸۹۶
۱۳۹۱	۲۲۰۲	۱۶۱۳۵	۲۲۴۷۰	۳۳۳۰
۱۳۹۲	۲۹۵۰	۱۹۳۶۲	۲۶۹۶۳	۳۸۳۰
۱۳۹۳	۳۹۰۳	۲۳۲۳۴	۳۲۳۵۶	۴۴۰۴
۱۳۹۴	۵۱۱۱	۲۷۸۸۱	۳۸۱۲۷	۵۰۶۵
۱۳۹۵	۶۶۳۴	۳۳۴۵۷	۴۶۵۹۳	۵۸۲۴

منبع: مطالعات نگارنده

گام دوم: شناخت ساختار تقاضای مسکن و کاربرد مدل هدانیک در سطح محله‌های برنامه‌ریزی

در این بخش، نخست عوامل مؤثر در قیمت تمام‌شده‌ی مسکن، به‌عنوان تابع قیمت هدانیک و ساختار تشکیل دهنده‌ی تقاضای مسکن بررسی شد و در ادامه با توجه به مطالعات وضع موجود، میزان تقاضا در آینده برآورد شده است (عیان‌بد، ۱۳۷۵: ۵۰). برآورد توابع تقاضا در دو مرحله امکان‌پذیر است. در مرحله‌ی اول، تابع قیمت هدانیک برای واحدهای مسکونی برآورد خواهد شد و در مرحله‌ی دوم با استفاده از نتایج به‌دست‌آمده‌ی مرحله‌ی اول، توابع تقاضا برای ویژگی‌های اصلی مسکن حاصل می‌شود. در این روش تمام ویژگی‌های خاص یک واحد مسکونی به‌طور یکسان در تمام مطالعات مربوط به تخمین تقاضا دخالت داده نمی‌شود، بلکه بنا به مورد مطالعه، تأکید بر یک یا گروهی از ویژگی‌ها بیشتر است و معیاری است که میزان و اهمیت متوسط هر ویژگی را مورد ارزیابی قرار می‌دهد. به‌گفته‌ای در این روش، میزان تمایل خانوار برای پرداخت بهای عناصر مختلف مسکن برآورد می‌شود و برای پاسخ‌گویی صحیح به رشد نیازهای شهر با برآورد خصوصیت‌های بازار مسکن گام برمی‌دارد (درکوش و اسفندیاری، ۱۳۷۹: ۶۷).

در این مدل‌ها ویژگی‌های مسکن شامل موارد زیر است:

- مشخصه‌ها و ویژگی‌های کالبدی واحد مسکونی، شامل مساحت زمین، مساحت زیر بنا، تعداد اتاق و...؛
- ویژگی‌های زون‌بندی و خدمات شهری، بر اساس عواملی چون کیفیت معابر مجاور و نواحی کارکردی مجاور ارزیابی می‌شود؛
- ویژگی‌های فضایی مسکن، شامل دسترسی به خیابان‌ها و معابر شهری، فاصله از پارک و مدرسه و نواحی کارکردی تجاری و اداری است.

نتایج حاصله حاکی از آن است که عوامل محیطی و همسایگی، به‌دلیل توزیع متجانس از اهمیت چندانی در تعیین قیمت واحدهای مسکونی برخوردار نیست. کشش درآمدی حاصله از برآورد تابع تقاضا برای چهار ویژگی عمده‌ی مسکن (مساحت زمین، سطح زیربنا، تعداد اتاق و فاصله واحد مسکونی از خیابان اصلی) کوچکتر از یک است. این نتیجه بیان می‌کند که مسکن یک کالای ضروری به‌شمار می‌رود (حسینی، ۱۳۸۳: ۲۴).

با توجه به رشد جمعیت و افزایش تقاضای مسکن و در نتیجه بالا رفتن قیمت، به بررسی ساختار تقاضای مسکن محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان اقدام شده است. در این راستا تابع قیمت مسکن مورد بررسی قرار گرفته است و هدف، شناسایی عوامل فیزیکی و محیطی مؤثر بر قیمت واحدهای مسکونی است. در تابع قیمت هدانیک واحدهای مسکونی محله‌های هدف شهر دامغان، ویژگی‌های کالبدی (مساحت زیربنا، اسکلت، کیفیت، تعداد اتاق، عمر بنا) و ویژگی‌های مکانی (دسترسی به خیابان با عرض کمتر از ۸ متر و بیشتر از آن، فاصله تا مرکز تجاری شهر و فاصله تا فضای سبز) بررسی شده است.

معرفی متغیرهای تابع هدانیک در سطح محدوده‌ی مطالعاتی شهر دامغان

در این بخش میانگین قیمت واحد مسکونی و قیمت زمین متغیرهای وابسته و متغیرهای مکانی و کالبدی، مانند فاصله تا مرکز تجاری شهر، دسترسی به خیابان با عرض کمتر و بیشتر از ۸ متر، کیفیت واحدهای مسکونی، عمر بنا، اسکلت و...

متغیرهای مستقل در نظر گرفته شده‌اند.

برای برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن در شهر دامغان، از مدل زیر استفاده شده است.

$$PRICE = f(SURF, SUFL, OLD, ESK, CENT, GS, ARZ, EMK)$$

به‌طوری که:

PRICE: قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی؛

SURF: متوسط مساحت زیربنای واحد مسکونی؛

SUFL: متوسط مساحت زمین واحدهای مسکونی؛

OLD: متوسط قدمت بنا (انتظار می‌رود علامت این متغیر در تخمین منفی باشد).

ESK: نوع اسکلت ساختمان (بادوام ESKBA؛ بی‌دوام ESK BI؛ کم‌دوام ESK KAM که اصولاً لحاظ

نمی‌شود)؛

ARZ: دسترسی به خیابان به‌عنوان متغیری مستقل (ARZ-8) (ARZ 8-16) (ARZ +16)، هر چه دسترسی به

خیابان با عرض بیشتر فراهم باشد، ارزش آن واحد مسکونی بیشتر است؛

GS: دسترسی به فضای سبز؛

CENT: دسترسی به مرکز تجاری شهر که در این مطالعه، چهار راه لاله به‌عنوان این مرکز در نظر گرفته شده

است؛

EMK: امکانات و تسهیلات واحدهای مسکونی شامل آب، برق، گاز و ... است. معمولاً امکاناتی لحاظ می‌شوند که

سهم کمتری در تمامی واحدهای مسکونی داشته باشند. برای مثال آب لوله‌کشی لحاظ نمی‌شود؛ چراکه در تمامی

واحدهای مسکونی منظور شده است، اما شرفاژ گزینه‌ی مناسبی است (درکوش و اسفندیاری، ۱۳۷۹: ۳۸).

به‌کارگیری تابع قیمت هدانیک مسکن در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان

پس از تخمین تابع با مشتق‌گیری از آن، قیمت ضمنی برای هر یک از مشخصه‌ها به‌منظور برآورد تقاضای نهایی حاصل

می‌شود. قیمت ضمنی برآوردی از میل نهایی به پرداخت خانوارها در قبال هر یک از مشخصه‌های واحد مسکونی است.

میل نهایی خانوار، اولویت‌های خانوار را تعیین می‌کند. در برآورد تابع قیمت هدانیک، علامت انتظاری و ضرایب کشش

هر متغیر نشانه‌ی کشش تابع نسبت به موضوع مورد انتظار است و بر این اساس، در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر

دامغان، این ضرایب و علامت‌ها با توجه به مشخصه‌های تعریف شده به‌دست آمده است. این متغیرها در سطح اطمینان

۱، ۵ و ۱۰ درصد مورد آزمون قرار گرفتند و متغیرهایی که معنادار نبودند، در مدل لحاظ نشدند. همچنین متغیرهای آب،

برق، گاز، تلفن، آشپزخانه، به‌دلیل اینکه تفاوت معناداری در ارائه‌ی خدمات آنها مشاهده نشد، در الگو وارد نشدند. گفتنی

است، از آزمون حذف متغیرها^۱ برای حذف هر متغیر این‌گونه عمل شده است که متغیر آماره مذکور و فرضیه‌ی حذف متغیر مورد آزمون قرار گرفته و سپس متغیر مورد نظر حذف شده است.

جدول ۵. علامت انتظاری و ضرایب کشش متغیرهای تابع هدانیک مسکن در سطح محله‌های برنامه‌ریزی

نام متغیر	برآورد نهایی	علامت انتظاری	F
SURF(X1)	۲۳/۴۶۰	?	۹۴/۸۵۸
OLD (X6)	۹۱/۵۸۶	+	۱۲۴/۳۶۲
SUFL (X2)	-	-	-
ESK (X3)	۳۴/۱۳۳	+	۱۱۹/۰۹۶
ARZ (X7)	۴۳/۱۹۶	+	۱۲۰/۹۳۴
CENT (X8)	۶۰/۶۷۳	+	۱۳۸/۷۶
GS(X9)	۲۷/۸۷۸	?	۱۰۷/۵۳۹
OTGH(X4)	-	-	-
KEF(X5)	-	-	-

منبع: مطالعات نگارنده

ضرایب کشش، میزان تأثیر متغیرهای مستقل را بر متغیر وابسته بیان می‌کند و یک درصد تغییر در این ضریب، معادل ضریب کشش تغییر در قیمت نهایی است. مقدار R بیانگر ضریب تشخیص تخمین است و بیانگر قدرت تشریح الگو توسط پارامترهای موجود در آن است، به طوری که مقدار آن، میزان تأثیرپذیری متغیر وابسته از متغیرهای مستقل را بیان می‌دارد که در این مدل، برابر با ۰/۸۶۰ به دست آمده است. مهم‌ترین نتایج به دست آمده از بررسی تابع هدانیک قیمت مسکن و زمین در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان به شرح زیر هستند:

- در واحدهای مسکونی موجود در سطح محله‌های مورد برنامه‌ریزی شهر دامغان، عوامل مکانی تأثیر بیشتری در قیمت نهایی واحد مسکونی نسبت به عوامل کالبدی دارند و تقاضا برای خصوصیات کالبدی با توان کمتری بر قیمت واحد مسکونی اثر دارد.
- در کل واحدهای مسکونی، مهم‌ترین ویژگی کالبدی قدمت بنا با ضریب کشش ۹۱/۵۸ و آماره‌ی آزمون ۱۲۴/۳ است، علامت انتظاری این متغیر مثبت و مطابق انتظار است.
- دومین عامل مهم کالبدی، استخوان‌بندی ساختمان یا میزان دوام واحد مسکونی مورد نظر با ضریب کشش ۳۴/۱۳ و آماره‌ی آزمون ۱۳۸/۷ است و علامت انتظاری این متغیر براساس پیش‌بینی مثبت است.
- تعداد اتاق به عنوان عامل کالبدی، کمترین قدرت توضیح‌دهندگی در این منطقه از شهر را دارد.
- در قیمت نهایی واحدهای مسکونی محله‌های مورد برنامه‌ریزی، مهم‌ترین عوامل مکانی مؤثر به ترتیب؛ متوسط فاصله تا مرکز تجاری شهر دارای رابطه‌ی مثبت، آماره‌ی آزمون برابر با ۱۳۸/۷ و میزان دسترسی به معابر با

- عرض کمتر و بیشتر از ۸ متر با آماره‌ی آزمون ۱۲۰/۹ هستند.
- در اولویت‌بندی بعدی، متغیر دسترسی به فضای سبز با آماره‌ی آزمون ۱۰۷/۵، پنجمین عامل تأثیرگذار در قیمت نهایی واحد مسکونی برآورد شده است.
 - در بررسی‌های انجام گرفته، آماره‌ی آزمون متغیرهایی مانند؛ کیفیت، تعداد اتاق و مساحت زیربنا، بنا به پایین بودن SIG آن از عدد ۰/۰۵ و بر اساس ماهیت تابع، از فهرست متغیرهای تأثیرگذار حذف شده است.
 - اگر دو واحد مسکونی از لحاظ کالبدی هر دو متجانس باشند، اما از لحاظ محل استقرار در دو همسایگی متفاوت از یک منطقه شهری قرار داشته باشند، قیمت یکی می‌تواند دو برابر قیمت دیگری باشد، پس نمی‌توان سیاست‌های برنامه‌ای یکسانی را پیاده کرد.
 - هر چه تعداد ویژگی‌های مثبت و مطلوب برای مصرف یک واحد مسکونی بیشتر باشد، با فرض ثابت بودن شرایط، قیمت بازار آن واحد بیشتر است.
 - کاهش تعداد اتاق در واحد مسکونی و مساحت زمین و زیربنا، بنا به ضریب کشش پایین و به دلیل اثر پایین در سطح محله‌های برنامه‌ریزی، امکان حذف از مدل را دارند. به‌گفته‌ای پیامدهای مناسبی در اجرای برنامه‌های تأمین مسکن در راستای تولید مسکن کوچک و ارزان در سطح محدوده‌ی مطالعاتی دارند.
 - در زمینه‌ی برنامه‌ریزی مسکونی با استفاده از تابع قیمت هدانیک، منافع ناشی از برنامه‌های ساخت‌وساز مسکن قابل محاسبه (تحلیل هزینه و فایده) و ساختار بخش تقاضا قابل برآورد است.
 - تابع هدانیک با بیان عوامل مؤثر بر میزان ارزش واحد مسکونی، می‌تواند ملاک عمل ساختار مالیاتی مدیریتی برای تعیین ضرایب مالیاتی و عوارض نوسازی ساختمان در راستای تأمین رفاه اجتماعی ساکنان باشد و به جای استفاده از قیمت منطقه‌ای که از واقعیت به دور است، از ضرایب اهمیت عوامل مؤثر بر قیمت واحد مسکونی استفاده کند.
 - تأکید بر توسعه‌ی فناوری ساخت با هزینه‌ی پایین و استفاده از مصالح موجود برای کاهش هزینه‌های نهایی.
 - اگر یک واحد مسکونی ویژگی مطلوب بیشتری نسبت به واحد دیگر داشته باشد، این عامل در افزایش قیمت منعکس می‌شود.
 - در تابع قیمت هدانیک زمین، شاخص‌های مکانی از اهمیت بیشتری در مقایسه با سایر شاخص‌ها برخوردارند و فاصله تا مرکز تجاری شهر و میزان دسترسی به معابر با عرض بیشتر، از اهمیت بیشتری در قیمت نهایی زمین در سطح محله‌های برنامه‌ریزی برخوردارند.
 - اشکال تابع هدانیک در این است که در کوتاه‌مدت، ویژگی‌های مسکن به‌تنهایی قابل خرید و فروش نیستند و همچنین، متقاضی مجبور به انتخاب سبکی از ویژگی‌هاست.
 - خدمات مسکن تقسیم‌نشده است و مصرف‌کننده یا واحد مسکونی ویژه‌ای را انتخاب می‌کند، یا به‌علاوه سلیقه و امکانات مالی خود، از آن چشم‌پوشی کرده و واحد دیگری را خریداری می‌کند.
 - با وجود اشکالات موجود، بنا به هدف تعیین شده که شناخت ساختار تقاضای مسکن در راستای سیاست‌گذاری

مناسب است، از روش تابع قیمت هدانیک در بررسی ساختار تقاضای مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر دامغان استفاده شده است.

- در نهایت به دلیل کمبود اطلاعات آماری در بستر پژوهش، امکان محاسبه‌ی دقیق میزان تقاضای مسکن در آینده با استفاده از تابع قیمت هدانیک وجود ندارد و از روش دیگری که در بخش بعد به آن پرداخته شده استفاده شده است.

برآورد میزان تقاضای مسکن در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان

برای تنظیم و اجرای برنامه‌ها، باید نیاز مسکن را در مناطق مختلف شهر دامغان مشخص کرد و همچنین شناختی از خصوصیت‌های اقتصادی و اجتماعی متقاضیان کسب کرد که این امر خود منجر به تعیین اولویت‌های تهیه‌ی مسکن خواهد شد. اولویت‌ها ممکن است بر مبنای کمبود مسکن، اهمیت مناطق، ساختار گروه‌های جمعیتی و هدف‌های برنامه‌ای تعیین و مشخص شود. جمعیت شهر دامغان به میزان $1/9$ درصد برابر با تعداد ۱۰۰۹۶ نفر در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال ۱۳۷۵ رشد داشته است. در سال ۱۳۸۵ تعداد ۴۹۵۳ واحد مسکونی به موجودی ۹۹۰۳ واحد مسکونی سال ۱۳۷۵ شهر دامغان افزوده شده است که این رقم در سال ۱۳۸۵ برابر با ۱۴۸۵۶ واحد مسکونی است.

جمعیت محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان، از ۱۶۸۲۸ نفر در سال ۱۳۷۵ با محاسبه‌ی ۲ درصد رشد سالانه به ۲۰۲۶۷ نفر افزایش یافته است. سهم این نواحی از کل جمعیت شهر دامغان در سال ۱۳۸۵ برابر با $34/2$ درصد است. موجودی مسکن محله‌های برنامه‌ریزی با ۱۶۴۵ دستگاه افزایش در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال ۱۳۷۵، به تعداد ۴۹۳۳ دستگاه واحد مسکونی با رشدی معادل $4/1$ درصد رسیده است.

پیش‌بینی جمعیت در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان

مطالعات جمعیتی، چارچوبی برای مراحل بعدی فرآیند برنامه‌ریزی، همچون تخمین نیاز به فضا، طراحی، ارزیابی و اجرای برنامه تشکیل می‌دهد؛ چرا که پشتوانه‌ی هر تصمیم مهم در برنامه‌ریزی، یک فرض در رابطه با اصل جمعیت است. محاسبات انجام شده در مورد میزان باروری، میزان مولید و مرگ‌ومیر شهر دامغان، نرخ رشد متوسط سالانه‌ی طبیعی شهر را طی بیست سال اخیر (سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۸۵) حدود $1/9$ درصد نشان می‌دهد. در پیش‌بینی جمعیت شهر دامغان بر اساس سه طرح فرضی عمل شده است.

با توجه به وضعیت اقتصادی و اجتماعی موجود شهر دامغان و برآورد عملکرد اقتصادی آینده‌ی شهر و محله‌های برنامه‌ریزی و اینکه این شهر مرکز شهرستان بوده و در عین حال به‌عنوان یک شهر دانشگاهی شناخته می‌شود، به نظر می‌رسد قبول نرخ رشد مهاجرت قوی به دامغان، یعنی فرض سوم با واقعیت‌های فعلی و آتی این شهر همخوانی بیشتری داشته باشد، به همین دلیل برای برآورد نیازهای آتی شهر و رفع کمبودهای فعلی در طول دوره‌ی برنامه جمعیت، این گزینه مورد استفاده قرار گرفته است.

جدول ۶. پیش‌بینی جمعیت در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان با سه فرض مختلف تا افق ۱۳۹۵

سال	مهاجرت ضعیف			مهاجرت متعادل			مهاجرت قوی		
	جمعیت	خانوار	نرخ رشد	جمعیت	خانوار	نرخ رشد	جمعیت	خانوار	نرخ رشد
۱۳۸۵	۲۰۲۶۷	۵۴۵۰	/	۲۰۲۶۷	۵۴۵۰	۲/۴	۲۰۲۶۷	۵۴۵۰	۲/۷
۱۳۹۰	۲۲۳۷۶	۶۲۱۶	۲	۲۲۵۹۶	۶۲۲۷	۲/۲	۲۲۹۳۰	۶۳۶۹	۲/۵
۱۳۹۵	۲۴۸۲۶	۷۰۹۳		۲۵۴۴۰	۷۲۶۹		۲۶۱۹۷	۷۴۸۵	

منبع: مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۷۵-۱۳۸۵، مطالعات نگارنده

برآورد و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان تا افق ۱۳۹۵

هدف نهایی از این بررسی، فراهم آوردن مبانی و مقدماتی برای پیش‌بینی وضع آینده‌ی مسکن و فضای سکونتی مورد نیاز است. بر اساس مطالعات صورت گرفته، تقاضای مسکن در سال ۱۳۹۰ با اعمال نرخ تخریب ۱/۲ درصد، برابر با ۶۰۹۸ دستگاه واحد مسکونی برآورد شده است. با برآورد این تعداد در مقایسه با تعداد خانوار موجود و اعمال تراکم خانوار ۱/۰۶، کمبود مسکن سال ۱۳۹۰ مناطق مورد مطالعه‌ی شهر دامغان، برابر با ۲۷۱ دستگاه واحد مسکونی محاسبه شده است. کمبود مسکن محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان در سال ۱۳۹۵ با اعمال نرخ تخریب ۱ درصد، برابر با ۷۴ دستگاه واحد مسکونی برآورد شده است و بر این اساس تراکم خانوار در واحد مسکونی برابر با ۱/۰۲ به دست آمده است که بیان می‌کند، به‌ازای هر ۱۰۲ خانوار، تنها ۱۰۰ واحد مسکونی وجود دارد. تولید سالانه‌ی مسکن در سطح محله‌های مورد مطالعه‌ی شهر دامغان در دوره‌ی زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰، برابر با ۲۳۳ واحد مسکونی و در سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵، برابر با ۲۶۳ دستگاه برآورد شده است.

جدول ۷. برآورد تعداد واحد مسکونی محلات برنامه‌ریزی شهر دامغان تا افق ۱۳۹۵

سال	جمعیت	تعداد خانوار	واحد مسکونی	تخریب واحد مسکونی با اعمال نرخ	تراکم خانوار	نیاز به احداث واحد مسکونی جدید حاصل اختلاف مسکن موجود با مسکن دوره‌ی قبل	از موجودی مسکن و تعداد خانوار	کمبود مسکن (اختلاف حاصل)	تولید سالانه در دوره‌ی زمانی ۱۳۹۰-۹۰ و ۱۳۹۰-۸۵
۱۳۸۵	۲۰۲۶۷	۵۴۵۰	۴۹۳۳	-	۱.۱۰	-	۴۰۴	-	-
۱۳۹۰	۲۲۹۳۰	۶۳۶۹	۶۰۰۸	۶۰۹۸	۱.۰۶	۱۱۶۵	۲۷۱	۲۳۳	۲۳۳
۱۳۹۵	۲۶۱۹۷	۷۵۰۱	۷۴۱۱	۷۴۹۹	۱.۱۰	۱۴۰۱	۲	۲۸۰	۲۸۰

منبع: مطالعات نگارنده

جدول ۸. برآورد سالانه‌ی تعداد واحد مسکونی محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان تا افق ۱۳۹۵

سال	تعداد خانوار	واحد مسکونی	واحد مسکونی با اعمال نرخ تخریب	تراکم خانوار	نیاز به احداث واحد مسکونی جدید	کمبود مسکن (اختلاف حاصل از موجودی مسکن و تعداد خانوار)
۱۳۸۵	۵۴۵۰	۴۹۳۳	-	۱.۱۰	-	۴۰.۴
۱۳۸۶	۵۶۲۲	۵۱۵۸	۵۲۲۰	۱.۰۹	۲۸۷	۴۰.۲
۱۳۸۷	۵۸۰۰	۵۳۷۰	۵۴۳۵	۱.۰۸	۲۱۵	۳۶.۵
۱۳۸۸	۵۹۸۴	۵۵۹۳	۵۶۶۰	۱.۰۷	۲۲۵	۳۳.۴
۱۳۸۹	۶۱۷۳	۵۸۲۴	۵۸۹۳	۱.۰۶	۲۳۴	۲۸.۰
۱۳۹۰	۶۳۶۹	۶۰۰۸	۹۸۶۰	۱.۰۶*	۱۸۷	۲۸.۸
۱۳۹۱	۶۵۷۰	۶۲۵۷	۶۳۳۲	۱.۰۵	۲۵۲	۲۳.۸
۱۳۹۲	۶۷۷۸	۶۵۱۷	۶۵۹۶	۱.۰۴	۲۶۳	۱۸.۲
۱۳۹۳	۶۹۹۳	۶۷۸۹	۶۸۷۱	۱.۰۳	۲۷۵	۱۲.۲
۱۳۹۴	۷۲۱۴	۷۰۷۳	۷۱۵۷	۱.۰۲	۲۸۷	۵.۷
۱۳۹۵	۵۰۱۷	۷۴۱۱	۷۴۹۹	۱.۱۰	۳۴۲	۲

منبع: مطالعات نگارنده

* ثابت دیدن این نرخ در سال‌های ۱۳۸۹ بنا به در نظر گرفتن تأخیرها و اشتباهات احتمالی در اجرای برنامه‌های تأمین مسکن است.

محاسبه‌ی پتانسیل محدوده مطالعاتی در پاسخ به احداث واحدهای مسکونی در افق ۱۳۹۵

در محاسبه‌ی پتانسیل بافت در جانمایی واحدهای مسکونی برآورد شده در سطح محله‌های برنامه‌ریزی، مساحت زمین‌های بایر محدوده ملاک عمل قرار گرفته شده است. کل مساحت زمین‌های بایر در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان، برابر با ۴۹/۵ هکتار^۱ برآورد شده است که با در نظر گرفتن میانگین ۱۴۰ متر مربع زمین، بر اساس مطالعات وضع موجود و با توجه به ساختار کالبدی و اجتماعی محدوده‌ی مطالعاتی، برآورد پتانسیل احداث ۳۵۳۶ واحد مسکونی در سطح منطقه صورت گرفته است. بر این اساس و با توجه به برآورد نیاز به احداث ۲۴۷۸ واحد مسکونی تا سال ۱۳۹۵ مشکلی در راستای تأمین زمین در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان وجود ندارد. با اعمال رقم حاصل بر تراکم مجاز، ۱۲۰ درصد به نسبت تعداد واحد مسکونی قابل احداث در نواحی مطالعاتی اضافه خواهد شد.

پتانسیل احداث مسکن جدید = اراضی بایر و قابل توسعه‌ی مسکونی / متوسط مساحت زمین

برآورد شکاف بین الگوی عرضه و تقاضا در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان

برآورد مطمئن از نیاز به مسکن، عامل مهمی در تدوین سیاست‌ها و تنظیم و ارزیابی برنامه‌های مسکن است. برای تنظیم و اجرای برنامه‌ها، باید نیاز مسکن را در مناطق مختلف شهر دامغان مشخص کرد و همچنین شناختی از خصوصیت‌های اقتصادی و اجتماعی متقاضیان انجام گیرد که این امر خود به تعیین اولویت‌های تهیه مسکن منجر خواهد شد. اولویت‌ها ممکن است بر مبنای کمبود مسکن، اهمیت مناطق، ویژگی گروه‌های جمعیتی و هدف‌های برنامه‌های عمرانی تعیین

۱. مطالعات طرح تفصیلی شهر دامغان، ۱۳۸۶

شوند. جمعیت شهر دامغان به میزان ۱/۹ درصد، برابر با تعداد ۱۰۰۹۶ نفر در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال ۱۳۷۵ رشد داشته است. در سال ۱۳۸۵ تعداد ۴۹۵۳ واحد مسکونی به موجودی ۹۹۰۳ واحد مسکونی سال ۱۳۷۵ شهر دامغان افزوده شده است که این رقم در سال ۱۳۸۵ برابر با ۱۴۸۵۶ واحد مسکونی با رشدی برابر با ۴/۱ درصد بوده است. در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان، برآورد نیاز به احداث ۷۴۹۹ دستگاه واحد مسکونی در سال ۱۳۹۵ صورت گرفته است که در مقایسه با آمار سال ۱۳۸۵، بایستی تعداد ۲۵۶۶ دستگاه در طول این دو دوره‌ی ۱۰ ساله، به موجودی مسکن محله‌ها اضافه شود. در این راستا به‌طور میانگین، سالانه بایستی ۲۵۰ دستگاه واحد مسکونی ساخته شود تا با توجه به نتایج محاسبات، مشکل کمبود مسکن رفع شود. در سال ۱۳۹۵ با اعمال نرخ تراکم خانوار ۱/۰۱ کمبود مسکن در مقایسه با تعداد خانوار، رقم بسیار ناچیزی در حدود صفر خواهد بود.

در بحث اقتصاد مسکن دو مفهوم عرضه و تقاضا در تعیین قیمت مسکن نقش به‌سزایی برعهده دارند. عرضه مقادیری از کالا است که عرضه‌کننده در قیمت‌های مختلف به بازار ارائه می‌کند و تقاضا برای یک کالا عبارت است از مقداری از آن کالا که مصرف‌کننده در قیمت‌های مختلف قادر به خرید آن است. در مقایسه‌ی سطح اختلاف بین عرضه و تقاضای مسکن تا سال ۱۳۹۵ در محدوده‌ی مطالعاتی، اختلاف چندانی مشاهده نمی‌شود و اختلاف‌های موجود به این دلیل است که پروانه‌های صادره توسط شهرداری، تعداد واحد مسکونی بیشتری را در سطح طبقات دربرمی‌گیرد.

جدول ۹. برآورد سالانه‌ی تعداد واحد مسکونی محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان تا افق ۱۳۹۵

سال	واحد مسکونی با اعمال نرخ تخریب	نیاز به احداث واحد مسکونی جدید	کمبود مسکن (اختلاف حاصل از موجودی مسکن و تعداد خانوار)	تعداد پروانه‌های برآورد شده در سطح محله‌های برنامه‌ریزی
۱۳۸۵	-	-	۴۰۴	-
۱۳۸۶	۵۲۲۰	۲۸۷	۴۰۲	۲۳۵
۱۳۸۷	۵۴۳۵	۲۱۵	۳۶۵	۱۸۵
۱۳۸۸	۵۶۶۰	۲۲۵	۳۲۴	۲۰۱
۱۳۸۹	۵۸۹۳	۲۳۴	۲۸۰	۲۱۵
۱۳۹۰	۹۸۶۰	۱۸۷	۲۸۸	۲۴۰
۱۳۹۱	۶۳۳۲	۲۵۲	۲۳۸	۲۳۴
۱۳۹۲	۶۵۹۶	۲۶۳	۱۸۲	۲۵۷
۱۳۹۳	۶۸۷۱	۲۷۵	۱۲۲	۲۷۰
۱۳۹۴	۷۱۵۷	۲۸۷	۵۷	۲۸۱
۱۳۹۵	۷۴۹۹	۳۴۲	۲	۳۱۵

منبع: مطالعات نگارنده

نتیجه‌گیری

هدف از این مطالعه، یافتن ابزاری است که با استفاده از آن، به‌راحتی بتوان در راستای برنامه‌ریزی مسکونی گروه‌های کم‌درآمد شهر دامغان به تحلیل‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی پرداخت. برای رسیدن به این هدف، ابتدا سیاست‌های کلی تولید مسکن در راستای توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد، در سطوح مختلف جهانی با توجه به کلیات این بخش

بررسی شده و در بخش بعد با بیان جایگاه برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در دل نظریه‌های موجود، سعی در شناسایی فنون و روش‌های مناسب برای شناخت دقیق موضوع و درنهایت ارائه‌ی پیش‌بینی مناسب در این رابطه شده است. با توجه به ماهیت گروه هدف در این نوشتار که گروه‌های کم‌درآمد شهری معرفی شده‌اند، در راستای فرآیند مطالعات صورت گرفته، به این نکته می‌توان اشاره کرد که تأمین مالی گروه‌های کم‌درآمد در دو بخش عرضه و تقاضا و اعمال سیاست‌های مرتبط با آن، به‌همراه راهبردهای مربوط به الگوهای ساخت و تجهیز واحدهای مسکونی، از مهم‌ترین عناصر قابل اتکا و توجه در این مقاله به‌شمار می‌آیند. نتایج به‌دست آمده نشان می‌دهد که با لحاظ کردن تمامی عوامل دخیل در تولید و عرضه‌ی مسکن در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان، باید به‌گونه‌ای عمل کرد که منتفع کردن هر چه بیشتر اقشار کم‌درآمد، در دستور کار قرار گیرد.

در بیان مهم‌ترین وجوه تشکیل‌دهنده‌ی بازار مسکن (طرف عرضه و تقاضا) در سطح محله‌های برنامه‌ریزی، به‌عنوان پاسخ به پرسش اصلی پژوهش، بایستی به این نکته اشاره کرد که مهم‌ترین عوامل در عرضه‌ی مسکن در سطح محله‌های برنامه‌ریزی شهر دامغان، قیمت تمام شده‌ی هر متر مربع واحد مسکونی، حاصل جمع قیمت زمین و هزینه‌ی ساخت که در برگیرنده دستمزد، مصالح و... می‌شود و همچنین سود حاصل از فعالیت در این بخش است. هر چه قیمت زمین بالاتر باشد، هزینه‌ی ساخت نیز افزایش یافته و از میزان عرضه‌ی آن کاسته می‌شود؛ زیرا بالا رفتن قیمت زمین و هزینه‌ی ساخت در قیمت نهایی تأثیرگذار است و میزان تقاضا کاهش می‌یابد.

ساختار تقاضای مسکن با استفاده از تابع قیمت هدانیک این نتیجه را به‌همراه داشته است که مهم‌ترین عوامل مؤثر در قیمت نهایی واحد مسکونی، به لحاظ بررسی شاخص‌های مکانی و کالبدی، دسترسی به مرکز تجاری شهر، قدمت بنا، اسکلت و دسترسی به معابر با عرض بیشتر از ۸ متر معرفی شده‌اند. شناخت ساختار عرضه و تقاضا مهم‌ترین عامل در رسیدن به شیوه‌های مناسب تولید و عرضه‌ی مسکن کافی و مناسب است. در این راستا برای برآورده شدن تقاضای مسکن گروه‌های کم‌درآمد، به شناخت مکان دقیق سکونت و جانمایی واحدهای مسکونی جدید بنا نیاز است. تا این‌گونه تأثیر شاخص‌های مکانی مؤثر در ساختار تقاضا را به حداقل رساند.

برنامه‌ریزی مسکن الگویی پیچیده در عرصه‌ی برنامه‌ریزی شهری معرفی می‌شود و نگاه مناسب در این عرصه بایستی به بخش‌های مختلف آن وجود داشته باشد. در این بین شناخت این نکته که هر کدام از ویژگی‌های کمی، کیفی و کالبدی بخش مسکن چه جایگاهی در برآوردها و برنامه‌های این بخش دارد، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. اصولاً در برنامه‌های تأمین و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز، این جنبه نادیده گرفته می‌شود که بر این اساس تلاش شده است در فرآیند پیش‌بینی مسکن مورد نیاز گروه‌های کم‌درآمد شهر دامغان، این ساختار به‌طور دقیق بررسی و مبنای عمل قرار گیرد که در مقایسه با آمار جمعیت پیش‌بینی شده، تمامی نیازها در این بخش مشخص می‌شود.

منابع

1. Ahari, Z. et al, 1988, **Minimum Housing, Building and Housing Research Center**, Department of Housing and Urban Development, Tehran. (in Persian)

2. Amchky, H., 2002, **Effective Legal Means of Breaking out of the Population and the Incidence of Marginalization in Development Programs**, Journal of Seven Cities, Construction and Urban Development, No. 9 -10, PP. 52-64. (*in Persian*)
3. Asnaashari, A. and Frhanyan, S.M.J., 2007, **Evaluation of Sensitivity Factors Affecting Housing Demand in Iran**, Journal of Economic Policy, Economic Affairs - Ministry of Economic Affairs and Finance, Vol. 15, No. 41 - 42, PP. 18-32. (*in Persian*)
4. Athari, K., Khatam, A., 1386, **the Problem of Low-income Housing and Informal Settlements**, the Department of Housing and Urban Development, Planning and Architecture Research Center of Iran, Tehran. (*in Persian*)
5. Ayanbod, N., 1996, **Housing Demand in Urban Areas of Economic Variables**, Total Housing Policies of Third Seminar Papers, Vol. I, Department of Housing and Urban Development, Tehran. (*in Persian*)
6. Baduhi, M., Rafiee, M., 1980, **Preliminary Evaluation of Housing Planning**, Research and Planning Department - Office of Planning and Statistics, Ministry of Housing and Urban Development, Tehran. (*in Persian*)
7. Dalalpour Mohammadi, M.R., 2000, **the Housing Plan, the Publication**, Tehran. (*in Persian*)
8. Daneshpur, Z., 2002, **Residential Housing and Urban Planning, Magazine Pages**, Department of Architecture, University of Shahid Beheshti, Tehran. (*in Persian*)
9. Daneshpur, Z., 2008, **Introduction to the Theory of Planning with an Emphasis on Urban Planning**, Publishes Shahid Beheshti University, Tehran. (*in Persian*)
10. Daneshpur, Z., 2008, **Pamphlet Course Requires an Estimate of the Space**, Shahid Beheshti University, Tehran. (*in Persian*)
11. Daniels, H. and Kamp, B., 2002, **Application of MLP Networks to Bond Rating and House Pricing**, Neural Compute and Applica, Vol. 8, No. 3, PP. 226-234.
12. Engineering Consultant and Project Drafting, 2007, **Comprehensive Plan Damghan**, Damghan. (*in Persian*)
13. Esfandiari, M., 2000, **Hdanyk Estimate the Cost of Land and Housing in the City between 1992-1998**, MA Thesis, Supervisor Dr. Abedindarkoosh, University of Shahid Beheshti, Tehran. (*in Persian*)
14. Etemad, G., 1980, **Home Ownership and Its Impact on Urban Spatial Organization**, Journal of Architecture and Urban Planning, No. 9, PP. 49-71. (*in Persian*)
15. Golland, A., Blake, R., 2004, **Housing Development Theory, Process and Practice**, Routlinge. London.
16. Habibi, M. and Ahari, Z., 1991, **Minimum Housing, Second Edition**, Building and Housing Research Center, Tehran. (*in Persian*)
17. Hashemi, R., 2000, **Urban Land Policies or Supply Constraints**, the Department of Housing and Urban Development, Tehran. (*in Persian*)
18. Hosseini, M., 2004, **Estimating Housing Demand with Hedaneek Function (Rasht)**, Management and Planning Organization of Guilan, Rasht. (*in Persian*)
19. Iranian Census, 1976 & 2006, **Population and Housing Census**. (*in Persian*)
20. Jahani, M., 2007, **Developments in the Housing Market and Guidelines**, Housing Economics Quarterly, No. 39, PP. 51-69. (*in Persian*)

21. Javaheri Pour, M. and Davarpanah, B., 2002, **Unstable, Low-income Urban Settlements**, Seven City Journal, No. 8, PP. 18- 37. (*in Persian*)
22. McClure, K., 2005, **Deciphering the Need in Housing Markets, a Technique to Identify Appropriate Housing, Policies at the Local Level**, Journal of Planning Education and Research, Vol. 24, No. 4, PP. 361-378.
23. Meshkini, A., Mirkamali, R., 2008, **Issues and Challenges of Affordable Housing in Indonesia**, Journal of Housing Economics, No. 41, Tehran. (*in Persian*)
24. Montazeri, M., 1992, **Estimating Demand for Housing in the City of Yazd**, MA Thesis, University of Isfahan, Isfahan. (*in Persian*)
25. Pakker, R. and et al., 1987a, **Multi-level Application of Strategic Choice at the Sub-Regional Level**, Town Planning Review, Vol.49, No.2, PP. 26 – 35
26. Piran, P., 1991, **Theoretical Perspectives on the City and Urban Sociology**, Political and Economic Information Magazine, No. 50, PP. 41-60. (*in Persian*)
27. Ramazani, R., 2002, **Hedaneek Estimate the Housing Demand Model: a Case Study in Sari**, Master's Thesis, Mazandaran University, Sari. (*in Persian*)
28. Sarabandi, B., 2002, **Methods of Construction, Engineering Bureau**, National Land and Housing Organization, Tehran. (*in Persian*)
29. Sheikhi, M., 2001, **Investigate and Explains How the Advent of the Automobile and Its Impact on the Settlements Surrounding Metropolitan Area**, Ph.D. Thesis, Tehran University, Tehran. (*in Persian*)
30. Straszheim, M., 1973, **Estimation of the Demand for Urban Housing Services from Household Interview Data**, Review of Economics and Statistics, Vol. 55, No. 1, PP. 1-8.
31. Studies Province Housing Master Plan, 2009, **the Department of Housing and Urban Development**, Office of Housing Economics, Semnan. (*in Persian*)
32. Tavakoli, A., 2005, **Estimating the Demand for Urban Housing in 2005**, Master's Thesis, University of Science and Technology, Supervisor of Ismail Shia Tehran. (*in Persian*)
33. Tofigh, F., 1990, **Discussion of Methods and Urban Development, Housing, Architecture and Urban Studies**, Department of Housing and Urban Development, Tehran. (*in Persian*)
34. Ward, S., 1992, **City Management and Innovation Policies in Developing**, Translating Parviz Zahedi, Processing Enterprises and Urban Planning, Tehran. (*in Persian*)
35. Yazdani, F., 2006, **Master Plan of Housing, Office of Housing Economics**, Department of Housing and Urban Development, Tehran. (*in Persian*)
36. Zamanian, R., 2006, **Evaluation and Regulation of Land Use Policies on Urban Housing Markets, Shiraz Case**, Shahid Beheshti University Master's Thesis, Supervisor, Mohamed Hussein Sharif, Tehran. (*in Persian*)
37. Zonouzi, A., 1995, **Characteristics and Indicators of Social Housing**, Housing Development Policies in Proceedings of the Second Conference, Vol. 2, Tehran. (*in Persian*)

***Predicted by Analyzing the Supply and Demand of Housing for
Low-income Groups (Case Study: Damghan)***

Neshat A. *

M.A. in Urban Management, Dep. of Urban Management University, Tehran

Niknaei M.

M.A. in Urban and Regional Planning, Shahid Beheshti University

Sharifzadegan M.H.

Associate Prof., Faculty of Architecture and Urban Planning, SHahid Beheshti University

Received: 07/07/2012 Accepted: 17/10/2012

Extended Abstract

Introduction

Housing is defined as a complicated category of human basic needs with a variety of dimensions. By an exploration about the housing planning this may be revealed that the planning with residential needs and restrictions seeks to meet the requirements of different classes and also to present competent performance. What is the main issue addressed in this paper relates to the specific issues of importance to define the target group in the planning and detailed knowledge of the structure of supply and demand in the municipal market in order to answer these two questions: What are the current and future shortage of housing demands in response to lower income groups in Damghan? What is the most important aspect of forming the structure of supply and demand and what type of housing units are needed in the planned community of Damghan? Several factors are involved in the supply of housing in response to demand. Identification of these factors is as the expected results of this paper and the tools and methods considered in this section can be pointed out by mouse model. The results presented in this section can be applicable for the correct housing of low-income groups in Damghan. Solutions to prevent the problem, the control structure (supply and demand) and the estimated requirements in this section present effective mechanisms.

Factors affecting housing demand and supply side factors are divided into two parts and demand factors are more issues related to the housing market. The supply of housing and the

number of habitable housing units are determined by their owners to be offered for sale or lease. To meet the demand for housing through various factors is as the essence of housing. Thus, identifying and analyzing the problem of housing is difficult and there are ways to fix the problem identified. Analyzing the supply and demand sides of the market that needs considerable knowledge in planning is to achieve the best results. The needs to be defined based on the characteristics of the target group should be considered. In this paper various aspects of this topic will be discussed.

Methodology

Appropriate strategic planning for housing, with emphasis on the strategic planning process has been benefited from proper information of the structure of supply and demand in the market that make complex and accurate predictions of the process possible. Based on the study and application of the models it is very important to consider the structure of supply and demand in the market to assist the planners. Before this, in the planning of housing the target group as an issue often overlooked is of importance. The income groups and the social and the economic characteristics and structure of this special issue are to be scheduled. The structure and methodology of the study is generally indicated in the diagram and the way the appropriate method in the study area has been selected is also presented.

Results and Discussion

The purpose of the study is to explore a method by which we can analyze economic, social and physical planning for low income groups. To achieve the goal we first examined the policies of housing production for empowering low income people in global scale. The study next has attempted to recognize suitable techniques and methods to understand the subject for a proper prediction. Due to the nature of the target group of low-income urban populations, it can be noted that financing low-income groups in both the demand and supply related policies and strategies in model construction and equipment of units is reliable as the main focus of this paper. This result has been obtained that studies considering all factors involved in the production and supply of housing in neighborhood planning should be conducted in a way that benefit low-income citizens of Damghan as much as practical.

Conclusion

The most important aspect of forming the housing market (supply and demand) in the local level planning as the main research question should be noted. The most important factor in the supply of housing in neighborhood planning in Damghan is in cost per square meter of housing units. It is sum of the costs of land and construction which include wages, materials and etc. In addition to the benefits derived from activities in this section. The higher land prices and construction costs increase and the supply decreases. This charge is due to the high price of land and construction costs that have an impact on the final price and the quantity demanded.

The price of housing demand has led to the conclusion that Hdanyak. The most important factors affecting the final price of housing units in terms of location and physical indicators,

access to the business center of the city, old buildings, structures and access roads are presented with a width of 8 meters. In this regard, in order to meet the housing demand of low-income groups, we need to know the exact location of residence and locating new housing units because of the effective spatial index structure that exists to minimize demand and good quality can be produced by taking approaches to implementing robust and inexpensive.

Keywords: Housing Plannin, Housing Supply, Housing Demand, Mouse Models.