

## بررسی و تحلیل نقش بازارچه‌های مرزی در قیمت زمین و مسکن شهری (نمونه موردی شهر بانه در مقطع زمانی ۱۳۹۲-۱۳۷۵)

محسن احدنژاد روشتی: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، ایران\*  
سماعت معتمدی: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، ایران

### چکیده

در دهه‌های اخیر در تحقیقات اقتصادی، اجتماعی و اکولوژیکی به مناطق مرزی و مسائل آن‌ها توجه بسیاری شده است. این رغبت و علاقه وافر از آن نشأت گرفته است که این مناطق ویژه ممکن است موجب ایجاد سازگاری و همسانی اقتصادی در همگرایی بین کشورها گردند. در کل مبادله تجاری و اقتصاد پویای مناطق مرزی می‌تواند نقش اساسی در ترقی و پیشرفت توسعه پایدار، به‌ویژه اقتصاد نواحی مرزی، بهبود استانداردهای زندگی مردم، کاهش فقر، توزیع مناسب درآمد و تسریع همکاری‌های بیشتر بین نواحی مرزی داشته باشد. ایجاد بازارچه‌های مرزی در چند دهه اخیر تأثیرات زیادی بر شهرها گذاشته است. از جمله این تأثیرات می‌توان به رشد و توسعه شهرها، افزایش تجارت و مبادلات و افزایش قیمت زمین و مسکن اشاره کرد. این پژوهش به بررسی نقش بازارچه مرزی در قیمت زمین و مسکن بر روی شهر بانه در طی دوره ۱۳۷۵-۱۳۹۲ با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی پرداخته است. آمارهای مورد استفاده از بنگاه‌های املاک زمین و مسکن گردآوری شده است. و همچنین آمار تعداد پروانه‌ای ساختمانی از شهرداری بانه اخذ شده است. در این تحقیق با استفاده از سه شاخص (حداقل، حداکثر و میانگین) دو متغیر زمین مسکونی و زمین تجاری مورد بررسی قرار گرفته‌اند. همچنین از روش Crosstab برای ارزیابی روند قیمت استفاده شده است. نتایج به‌دست آمده حاکی از این است که محلات واقع در مرکز شهر به دلیل دسترسی به خدمات و مراکز تجاری از افزایش قیمت بیشتری برخوردار بوده و به‌موازات دور شدن از مرکز شهر قیمت زمین و مسکن روند نزولی پیدا می‌کند. واژه‌های کلیدی: بازارچه مرزی، بانه، زمین، مسکن، Crosstab.

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

امروزه افزایش بی‌رویه جمعیت با توجه به ضعف امنیت و تثبیت جمعیت در مناطق مرزی، افق بسیار پیچیده‌ای برای آینده نواحی حاشیه‌ای پدید آورده است. در قرن تکنولوژی و اطلاعات، کشوری موفق خواهد بود که بتواند مشکلات جمعیتی خود را به حداقل برساند و با استفاده از راهکارهای مختلف اقتصادی، اجتماعی و امنیتی بتواند جمعیت را به ماندن در نواحی مرزی و محل تولدشان علاقه‌مند نماید (رضایی، ۱۳۸۰: ۱۷).

یکی از سیاست‌های موفق دولت در دو دهه اخیر ایجاد بازارچه‌های مرزی بوده است. این بازارچه‌ها در نواحی مرزی، بسته به میزان فعالیت و ارتباط تجاری با کشورهای همسایه در ابعاد ملی و منطقه‌ای اثرات مثبتی را داشته و در سطح محلی نیز تأثیرات قابل توجهی را داشته‌اند.

دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن، یکی از مؤلفه‌های اساسی توسعه پایدار شهری محسوب می‌شود (مهدی‌زاده، ۱۳۷۹: ۷۰). توجه به زمین به عنوان یک منبع اصلی و تجدید ناپذیر در توسعه پایدار شهری امری ضروری است، چراکه زمین شهری جزو منابع اصلی توسعه پایدار شهر تلقی می‌شود و دسترسی عادلانه و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های توسعه پایدار است. پس از این دیدگاه زمین یک ثروت همگانی است و بستری مناسب برای فعالیت‌های شهروندان و ابزاری برای تحقق خواست‌ها و آرزوهای انسانی است (کریمی، ۱۳۸۰: ۳۱).

از سال ۱۳۸۰ به بعد شهر بانه کم‌کم کارکرد تجاری - توریستی پیدا می‌کند و در برابر تجربه جدیدی قرار می‌گیرد و آن سیل مسافران برای خرید کالا از مراکز تجاری شهر است. این امر موجب می‌شود که کاربری‌های شهر بانه تغییر جهت محسوسی به سمت افزایش قیمت زمین و مسکن و تغییر کاربری‌ها به نفع کاربری تجاری، مسکونی، مراکز اقامتی و پذیرایی صورت بگیرد. رشد بخش تجاری که در نتیجه فعالیت بازارچه مرزی و مبادلات غیررسمی به وجود آمد، به صورت مجتمع‌های تجاری و بازارچه‌ها نمود پیدا می‌کند. در نتیجه این امر، مهاجرت‌ها به بانه و سکونت افزایش پیدا می‌نماید و به افزایش قیمت زمین و مسکن منجر شده است.

## ۱-۲- اهمیت و ضرورت

در اقتصاد نیز با توجه به اینکه زمین عرصه هرگونه فعالیت اقتصادی است، از زمین به عنوان نخستین نهاد تولید در تمامی بخش‌ها یاد می‌شود. یکی از معیارهای مورد بحث در این مقاله، بررسی اثرات بازارچه مرزی بر روی قیمت زمین و مسکن است. بازارچه‌های مرزی یکی از عوامل تأثیرگذار بر اقتصاد و تجارت و توسعه شهری محسوب می‌گردند. بازارچه مرزی با فراهم کردن زمینه سرمایه‌گذاری و معاملات اقتصادی باعث اشتغال و افزایش درآمد برای مردم شهر بانه شده است. در شهر مرزی بانه افزایش قیمت زمین و مسکن بعد از احداث بازارچه مرزی روندی صعودی داشته است. و با توجه به ضرورت و اهمیت تأثیر بازارچه مرزی بر روی اقتصاد شهر و اینکه در کدام قسمت از شهر بیشترین افزایش قیمت را در برداشته است، انجام این تحقیق ضروری به نظر می‌رسید.

### ۳-۱- اهداف پژوهش

- مطالعه رابطه بین تأسیس بازارچه مرزی و افزایش قیمت زمین و مسکن؛

- بررسی میزان ارزیابی و تحلیل قیمت زمین مسکونی و زمین تجاری در محلات مختلف شهر؛

### ۴-۱- پیشینه پژوهش

- مورشید و همکارانش (۲۰۰۵)، در مقاله‌ای تحت عنوان "اقتصاد مرزی کامبوج"، به بررسی مبادلات مرزی، کامبوج، لائوس، ویتنام و تایلند می‌پردازد. در این تحقیق چهار جنبه در ارتباط با اقتصاد مرزی در کامبوج مورد توجه قرار گرفته است. و از این موارد نتیجه گرفته‌اند، نواحی که در مجاورت مرز با تایلند قرار دارند، دارای فعالیت بیشتر و در معرض اثرات زیادی مانند افزایش اشتغال، درآمد، منابع و نیز کاهش فقر قرار دارند.

- لی پائویه و همکارانش (۲۰۰۴)، به بررسی اثرات اقتصادی-اجتماعی تجاری مرزی و تأثیر آن در افزایش استانداردهای سطح زندگی مردم در سه ایالت کشور لائوس می‌پردازند. این گزارش در ۴ قسمت تهیه شده که در قسمت اول به چارچوب‌های سیاسی تجارت و اقتصاد در نواحی مرزی، در قسمت دوم به کالاهای تولیدشده در منطقه مورد مطالعه و چگونگی صادر شدن آن و سپس آنالیز تجارت مرزی بر روی استانداردهای سطح زندگی مردم این نواحی می‌پردازد و در نهایت پیشنهادهایی را ارائه می‌دهد.

- رضایی (۱۳۸۹)، در پایان‌نامه کارشناسی ارشد خود تحت عنوان "تأثیر بازارچه‌های مرزی بر رشد فیزیکی و اقتصادی اجتماعی شهرهای مجاور، مورد بازارچه مرزی باشماق مریوان" به این نتیجه رسیده است که بازارچه مرزی باشماق از لحاظ فیزیکی و

اقتصادی-اجتماعی تأثیر شگرفی بر شهر مریوان گذاشته و رونق و رکود بازارچه مرزی باشماق منجر به واکنش شهر نسبت به این تغییرات به صورت رشد فیزیکی، جذب جمعیت، اشتغال و بیکاری، رفاه و یا عدم رفاه و... برای ساکنان شده است.

- حاجی‌نژاد و احمدی (۱۳۸۹)، در مقاله‌ای با عنوان "تأثیرات اقتصادی گردشگری تجاری بر مناطق شهری، مطالعه موردی: شهر بانه" در مورد اثرات گردشگری بر شهر بانه مطالعاتی انجام داده‌اند و استنباط می‌نمایند که گردشگری در سال‌های اخیر با تکیه بر مبادلات مرزی و تجاری در بازارهای داخل شهر باعث رشد متغیرهای اقتصادی در شهر بانه شده است. و گردشگری تجاری نقشی مؤثر در تغییرات اقتصادی شهر بانه داشته است. اگرچه تغییراتی مانند افزایش قیمت زمین و مسکن در شهر را می‌توان از جنبه‌های منفی این پدیده دانست که باعث بروز ناهنجاری‌هایی در بازار زمین در شهر بانه شده است. تفاوت بسیار زیاد قیمت زمین، در مناطق مختلف شهر و افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بهای مجتمع‌های تجاری و منازل در شهر بانه به دلیل افزایش تقاضا برای کالاها و خدمات باعث ناهنجاری در مسئله زمین و افزایش زمین‌خواری شده است.

### ۵-۱- سؤال‌ها و فرضیه‌های تحقیق

در فرآیند پژوهش در پی پاسخگویی به این سؤال هستیم که تأثیر ایجاد بازارچه مرزی بر افزایش قیمت زمین مسکونی و زمین تجاری در محلات مختلف شهر بانه به چه صورت بوده و در صورت افزایش قیمت، روند این تغییرات در مرکز شهر و محلات دورتر از مرکز تجاری چگونه بوده است؟

### ۶-۱- روش تحقیق

روش تحقیق مورداستفاده در پژوهش حاضر توصیفی - تحلیلی بوده و به لحاظ نوع تحقیق کاربردی است. شیوه گردآوری اطلاعات اسنادی - کتابخانه‌ای و برداشت میدانی بوده است. در روش اسنادی- کتابخانه‌ای به صورت گردآوری منابع از مراکز رسمی، کتب، مقالات و پایان‌نامه‌ها و استفاده از اطلاعات و مجموعه گزارش‌ها در ارتباط با موضوع و مطالعات طرح جامع شهر بانه بوده است. در مطالعات میدانی با مراجعه به بنگاه‌های املاک زمین و مسکن داده‌ها و اطلاعات موردنظر گردآوری شده است. تکنیک مورداستفاده در این پژوهش "تحلیل روند" است؛ بدین صورت که روند تغییرات قیمت زمین و مسکن در طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۲ صورت گرفته است. پس از جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مربوط به قیمت زمین و مسکن در سال‌های موردنظر برای ثبت

داده‌ها و نمایش همزمان موقعیتی - توصیفی آن‌ها از نرم‌افزار Arc/GIS , Excel استفاده شده است و در آخر نمایش تدریجی تغییرات از طریق نرم‌افزار Idrisi Selva و به کارگیری مدل Crosstab صورت پذیرفته است. در این روش ابتدا اطلاعات موردنظر را طبقه‌بندی نموده و سپس این اطلاعات طبقه‌بندی شده در دوره‌های زمانی مختلف باهم مقایسه می‌شود. نتیجه این مقایسه به صورت یک جدول ماتریسی ارائه می‌گردد. طبق جدول به دست آمده از این روش می‌توان حداقل، حداکثر و همچنین مقدار متوسط تغییرات را مشخص نمود (احدنژاد، ۱۳۷۹: ۶۷). در این روش با استفاده از نتایج حاصله از مقایسه متغیرها، در مقاطع زمانی مختلف، مشخص می‌شود که متغیر موردنظر در طول بازه زمانی موردنظر چه تغییر و تحولاتی را داشته است.



شکل ۱: روند مفهومی مدل تحقیق

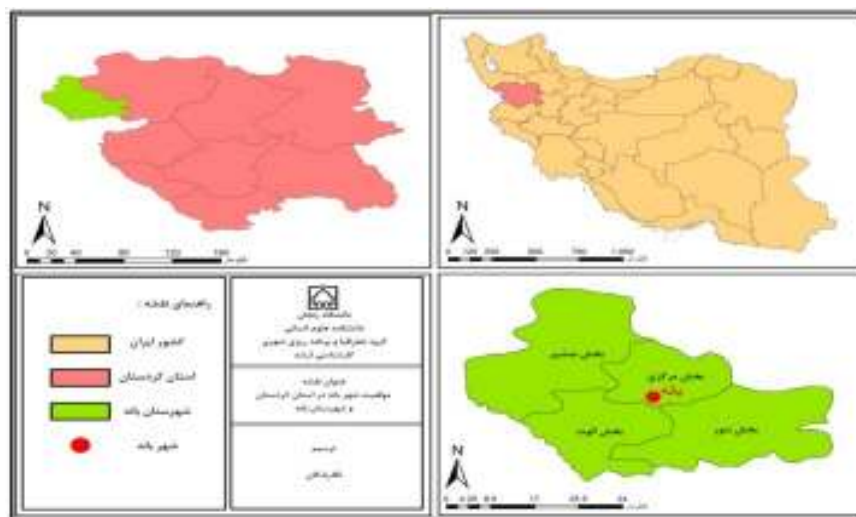
### ۱-۷ معرفی متغیرها و شاخص‌ها

متغیرهایی که در این تحقیق بررسی شده‌اند شامل (زمین مسکونی و زمین تجاری) است که در طول تحقیق مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. برای برآورد قیمت زمین مسکونی و زمین تجاری از سه شاخص حداقل و حداکثر و میانگین قیمت بهره گرفته شده است.

### ۱-۸- محدوده و قلمرو پژوهش

شهر بانه به‌عنوان مرکزیت اداری-سیاسی و خدماتی از شهرهای استان کردستان است، که به لحاظ تأثیرپذیری از خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی

ناحیه‌ای و منطقه‌ای از مناطق کوهستانی و جنگلی استان محسوب می‌شود (مهندسین مشاور نقش پیراوش، ۱۳۸۵: ۶). این شهر در فاصله ۲۷۰ کیلومتری شمال غربی سنندج و در منطقه‌ای پای کوهی - دشتی قرار دارد، و به‌وسیله کوه‌های آربابا در ۳ کیلومتری جنوب شهر به ارتفاع ۲۲۲۰ متر، بابوس در ۳ کیلومتری شرق بانه به ارتفاع ۲۳۸۱ متر و قلارش در ۷ کیلومتری شمال شهر به ارتفاع ۲۳۵۰ متر احاطه شده است (سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، ۱۳۷۳: ۱۵).



شکل ۲: موقعیت شهر بانه

### ۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

#### ۱-۲- شهر مرزی

شهر مرزی به شهر و شهرستان‌های نزدیک بین دو مرز کشور گفته می‌شود. شهرهای مرزی به دلیل تماس با محیط‌های گوناگون داخلی و خارجی دارای ویژگی‌های خاصی هستند. که می‌توان به دوری از

مرکز، تنوع قومیت‌ها، اقتصاد غیررسمی و قاچاق کالا، توزیع نامتناسب جمعیت و... اشاره کرد.

#### ۲-۲- بازارچه مرزی

بازارچه مرزی محوطه‌ای است محصور واقع در نقاط صفر مرزی و در جوار گمرکات، مجاز به انجام تشریفات ترخیص کالا، یا مکان‌هایی که طبق

تفاهم‌نامه‌های منعقدشده بین جمهوری اسلامی ایران و کشورهای هم‌جوار تعیین می‌شود، که اهالی دو طرف مرز می‌توانند تولیدات و محصولات محلی خود را با رعایت مقررات و صادرات و واردات جهت دادوستد در این بازارچه‌ها عرضه نمایند (وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۷۱: ۱).

### ۲-۳- زمین شهری

امروزه زمین شهری بستر اصلی کلیه تصمیماتی است که مقوله‌ی شهرسازی و توسعه شهرها را موجودیت می‌بخشد و کلیه ایده‌ها و آرمان‌های شهرسازی بر روی آن معنا و مفهوم پیدا می‌کند. موضوع زمین و چگونگی استفاده از آن بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود، در واقع مشخصات و ویژگی‌های زمین شهری از نظر مقدار، شکل زمین، خصوصیات طبیعی، پوشش گیاهی و ... از عوامل اصلی تعیین‌کننده شکل توسعه شهری و نحوه ساماندهی فضای فعالیت‌ها و خدمات است (مرکز مطالعات برنامه‌ریزی وزارت کشور، ۱۳۸۳). توجه به زمین به‌عنوان یک منبع اصلی و تجدید ناپذیر در توسعه پایدار شهری امری ضروری است، چرا که زمین جزو منابع اصلی توسعه پایدار شهری تلقی می‌شود. بنابراین دیدگاه، زمین یک ثروت همگانی است و بستری مناسب برای فعالیت‌های شهروندان و ابزار برای تحقق خواست‌ها و آرزوهای انسانی است (حکمت‌نیا، ۱۳۸۹: ۸۴ به نقل از صمدی، ۱۳۹۱: ۳).

۲-۳-۱ زمین از دیدگاه توسعه پایدار شهری دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن، یکی از مؤلفه‌های اساسی توسعه پایدار شهری محسوب می‌شود (مهدی‌زاده، ۱۳۷۹: ۷۰). توجه به زمین به‌عنوان یک منبع اصلی و تجدید ناپذیر در توسعه پایدار شهری امری ضروری است، چرا که زمین شهری جزو منابع اصلی توسعه پایدار شهر تلقی می‌شود و دسترسی عادلانه و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های توسعه پایدار است. پس از این دیدگاه زمین یک ثروت همگانی است و بستری مناسب برای فعالیت‌های شهروندان و ابزاری برای تحقق خواست‌ها و آرزوهای انسانی است (کریمی، ۱۳۸۰: ۳۱).

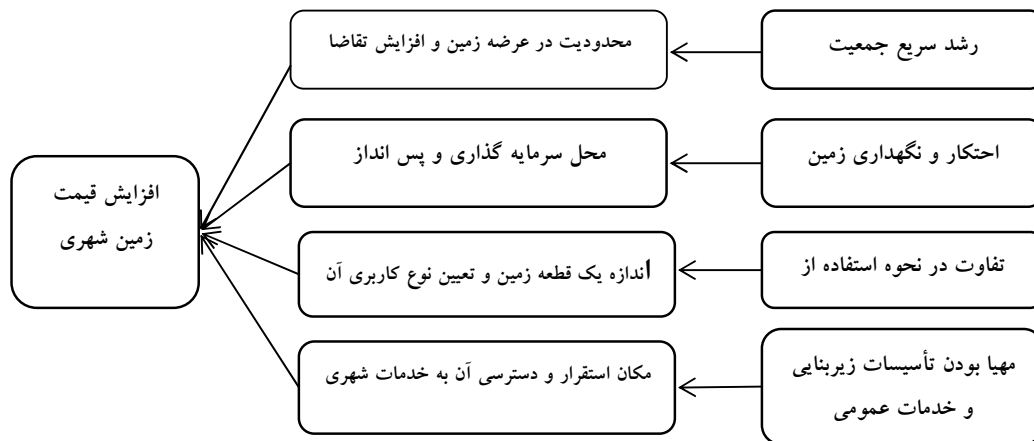
### ۲-۳-۲ اثرگذاری بازار زمین بر اقتصاد

منابع طبیعی نقش مهمی در اقتصاد کشورها دارند و زمین یکی از مهم‌ترین این منابع است، رونق یا رکود در بازار زمین، بر دیگر بازارها اثر می‌گذارد (فراهانی‌فرد، ۱۳۸۷: ۱۰۳). تأثیر بازار زمین بر اشتغال، تورم و تولید ناخالص باعث نقش زیاد بر اقتصاد کلان شده است. حوزه‌های تولیدی و خدماتی به‌شدت از بازار زمین تأثیر می‌پذیرند. علاوه بر این، بخش قابل توجهی از تورم کشور که به بروز پدیده فقر دامن می‌زند، ناشی از تورم موجود در بازار زمین است. در صورتی که اقتصاد بازار زمین به‌صورت صحیح عمل کند و تورم از بازار زمین حذف شود، بخش زیادی از تورم موجود در کل اقتصاد کشور حذف خواهد شد.

## ۲-۴- مسکن

مسکن به‌عنوان یکی از پدیده‌های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست‌به‌گریبان بوده و همواره تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. مسکن برای بسیاری از خانواده‌ها در سراسر جهان بالاترین هزینه و مهم‌ترین دارایی است. و برای تمامی خانوارها مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی است (C.Warnock & E.Warnock, 2008: 239). مسکن هم‌اکنون عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی،

روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش تعیین‌کننده‌ای دارد (Short, 2006: 199).  
 ۲-۴-۱- عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن عوامل مؤثر در عرضه و تقاضا و تعیین قیمت زمین شهری تا حد زیادی به ویژگی‌های منحصربه‌فرد آن به‌عنوان یک کالای خصوصی و عمومی مربوط می‌شود. همچنین رابطه پایگاه اقتصادی ساکنین با قیمت زمین نشان از مثبت بودن رابطه بین این دو متغیر است. در واقع هر چه ساکنین محله‌ای دارای پایگاه اقتصادی و اجتماعی بالاتری باشند به همان نسبت بر قیمت زمین افزوده می‌شود.



شکل ۳: عوامل مهم و تأثیرگذار در قیمت زمین شهری (میرکتولی به نقل از Bredan, 2005: 214)

## ۳- تحلیل یافته‌ها

### ۳-۱- پیامدهای عملکردی- فضایی اقتصاد مرزی

۳-۱-۱- تأثیر مبادلات بر قیمت زمین در محلات ۱۶ گانه شهر بانه  
 در این پژوهش اساس کار بر مبنای ناحیه بندی منتج از طرح جامع و تقسیم‌بندی رسمی محلات ۱۶ گانه

شهر بانه است. در طرح جامع، شهر بانه به ۵ ناحیه اصلی و ۱۶ محله تقسیم‌بندی شده است که این نواحی و محلات به‌عنوان مدیریت شهری تعیین گردیده‌اند. بدین دلیل در این پژوهش برای بررسی قیمت زمین و مسکن در سطح شهر نقشه محلات

شانزده گانه شهر بانه طی این دوره نشان‌دهنده روند تغییرات متوسط قیمت زمین مسکونی این محلات است، محلات ۱۰، ۶ و ۳ بیشترین قیمت را دارند و کمترین قیمت مربوط به محله ۱۶ بوده است. در روند تغییرات میانگین قیمت زمین مسکونی در سال ۹۲، نقشه‌های حاصل از روش Crosstab نشان می‌دهد که محلات ۱۰ و ۶ دارای بیشترین قیمت می‌باشند و در طبقه ۹ قرار می‌گیرند. با توجه به نمودار روند تغییرات حداکثر قیمت زمین مسکونی بیشترین تغییرات مربوط به محله ۱۰ و ۳ است که همواره روندی افزایشی در این دو محله وجود داشته است، و بر اساس نقشه‌های حاصل از روش Crosstab در سال ۹۲، بیشترین قیمت مربوط به محله ۳، ۱۰، ۶ و ۷ است و کمترین قیمت مربوط به محله ۱۶ است. نمودار روند تغییرات حداقل قیمت زمین مسکونی نشان می‌دهد که کمترین قیمت مربوط به محلات ۱۶ و ۵ است که به دلیل شیب زیاد و کمبود و عدم دسترسی به امکانات و خدمات شهری، قیمت زمین مسکونی کمتر از سایر محلات است. محله ۵ به جز شهرک جهاد سایر بخش‌های دیگر این محله دارای شیب زیاد و دور از امکانات و خدمات شهری است و قیمت زمین و مسکن کمتر از سایر محله‌های دیگر است. محله ۳ در طی دوره مورد مطالعه بیشترین افزایش قیمت را داشته است، به صورتی که در سال ۷۵ جزو طبقه ۱ بوده است و در سال ۹۲ قیمت زمین مسکونی به طبقه ۹ رسیده است که به دلیل شهرک نور است، که بیشتر اقشار با درآمد

۱۶ گانه به‌عنوان مبنای کار قرار گرفته است، تا با اهداف طرح جامع شهر در یک راستا باشند.

۳-۱-۲- مسائل مربوط به ارزش زمین و مسکن در مناطق مختلف شهر و شناخت عوامل مؤثر بر این تغییرات.

در این پژوهش، دو متغیر زمین مسکونی و تجاری با سه شاخص حداقل قیمت، حداکثر قیمت و میانگین قیمت از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۲ و نیز تعداد پرونده‌های ساختمانی در محلات ۱۶ گانه شهر بانه مورد بررسی قرار گرفته است. و برای هر شاخص، قیمت به صورت طبقات در نظر گرفته شده است.

جدول ۱: طبقات قیمت دو متغیر (زمین مسکونی و زمین

تجاری به تومان)

طبقه	مسکونی (تومان)	زمین تجاری (تومان)
۱	۰-۲۰۰۰۰	۰-۱۰۰۰۰۰
۲	۲۰۰۰۰-۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰-۳۰۰۰۰۰
۳	۵۰۰۰۰-۱۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰-۷۰۰۰۰۰
۴	۱۰۰۰۰۰-۳۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰-۱۲۰۰۰۰۰
۵	۳۰۰۰۰۰-۷۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰-۲۰۰۰۰۰۰
۶	۷۰۰۰۰۰-۱۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰-۲۵۰۰۰۰۰
۷	۱۲۰۰۰۰۰-۱۷۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰-۳۰۰۰۰۰۰
۸	۱۷۰۰۰۰۰-۲۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰-۳۵۰۰۰۰۰
۹	۲۰۰۰۰۰۰-۳۰۰۰۰۰۰	-

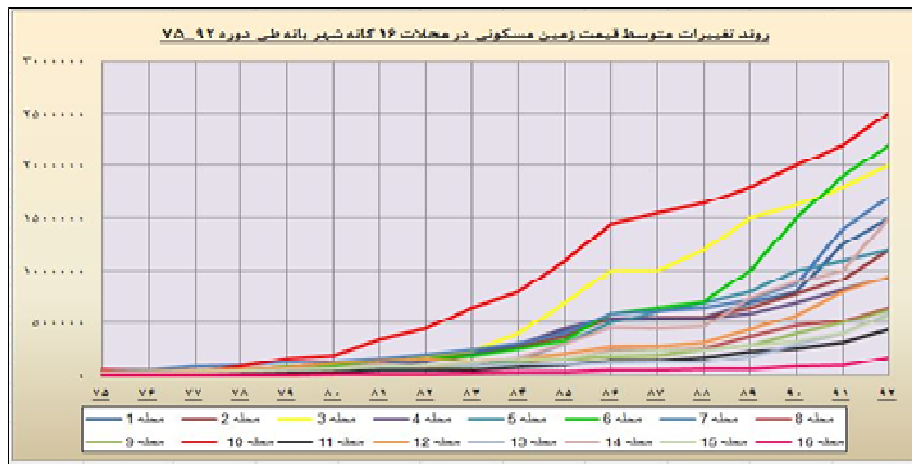
منبع: یافته‌های تحقیق

۳-۱-۲-۱- بررسی و تحلیل تغییرات قیمت زمین مسکونی.

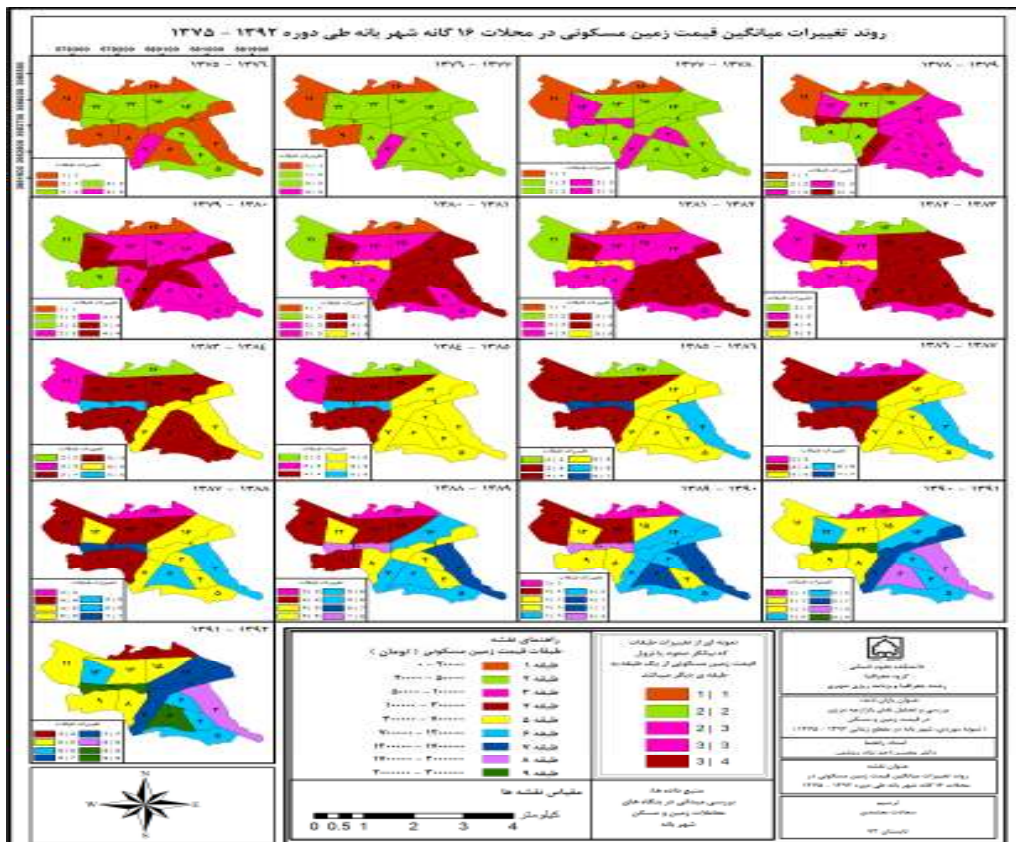
بررسی و تحلیل نمودارها و نقشه‌های مربوط به قیمت زمین مسکونی (اشکال شماره ۹-۴) در محلات



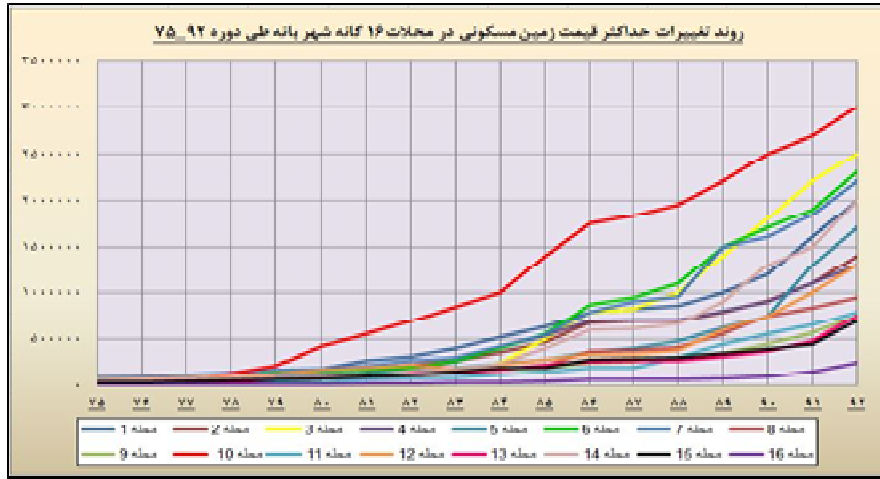
بالا، به دلیل وجود امکانات و خدمات شهری تمایل به زندگی در این محله هستند.



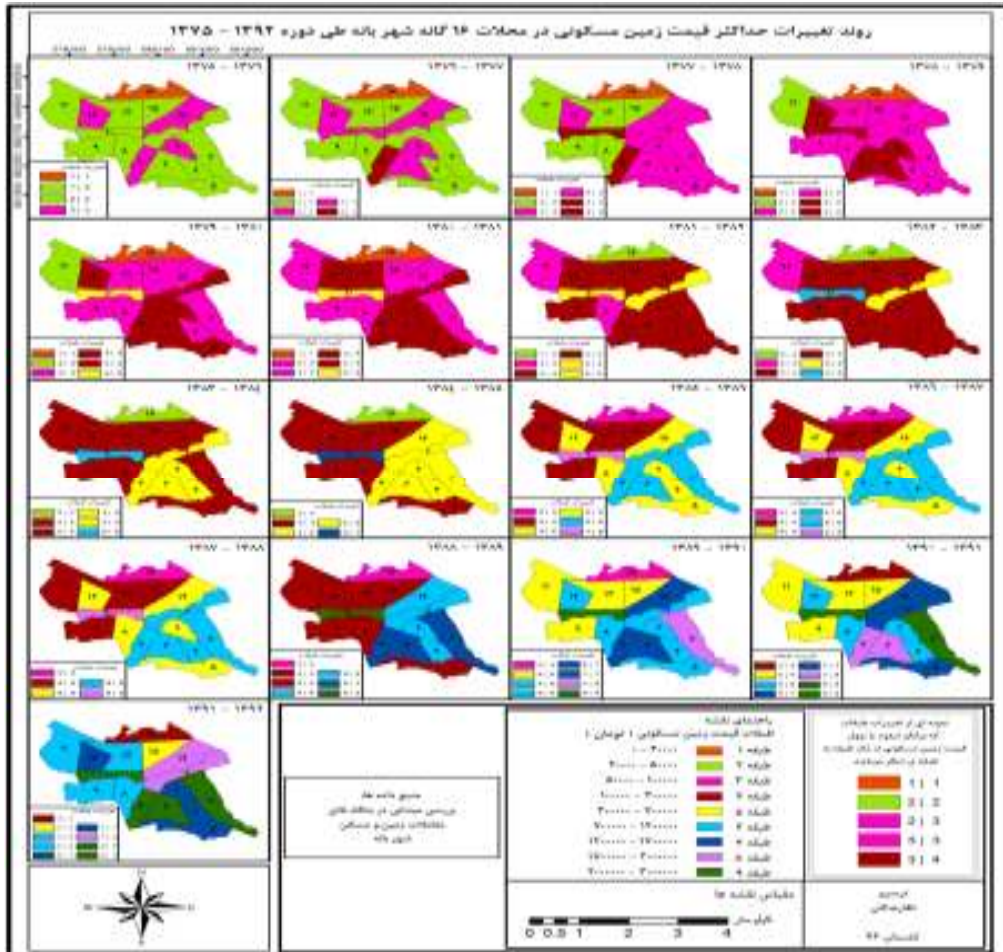
شکل ۴: روند تغییرات متوسط قیمت زمین مسکونی در شهر بانه



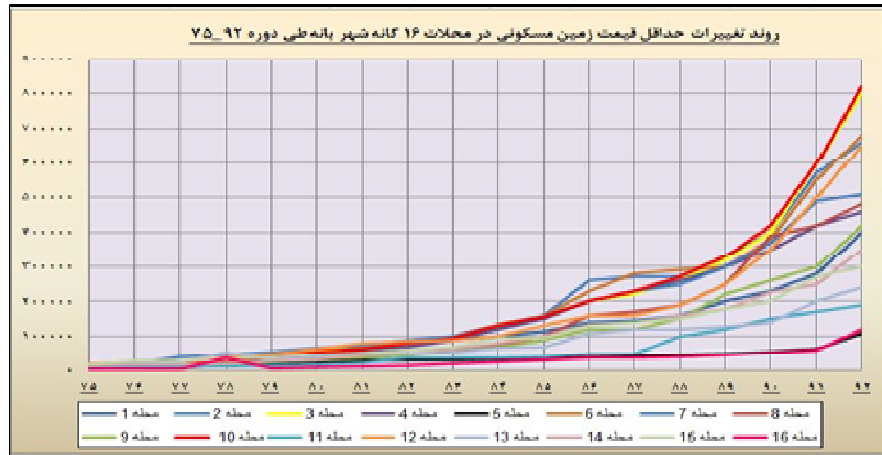
شکل ۵- روند تغییرات میانگین قیمت زمین مسکونی در محلات ۱۶ گانه شهر بانه



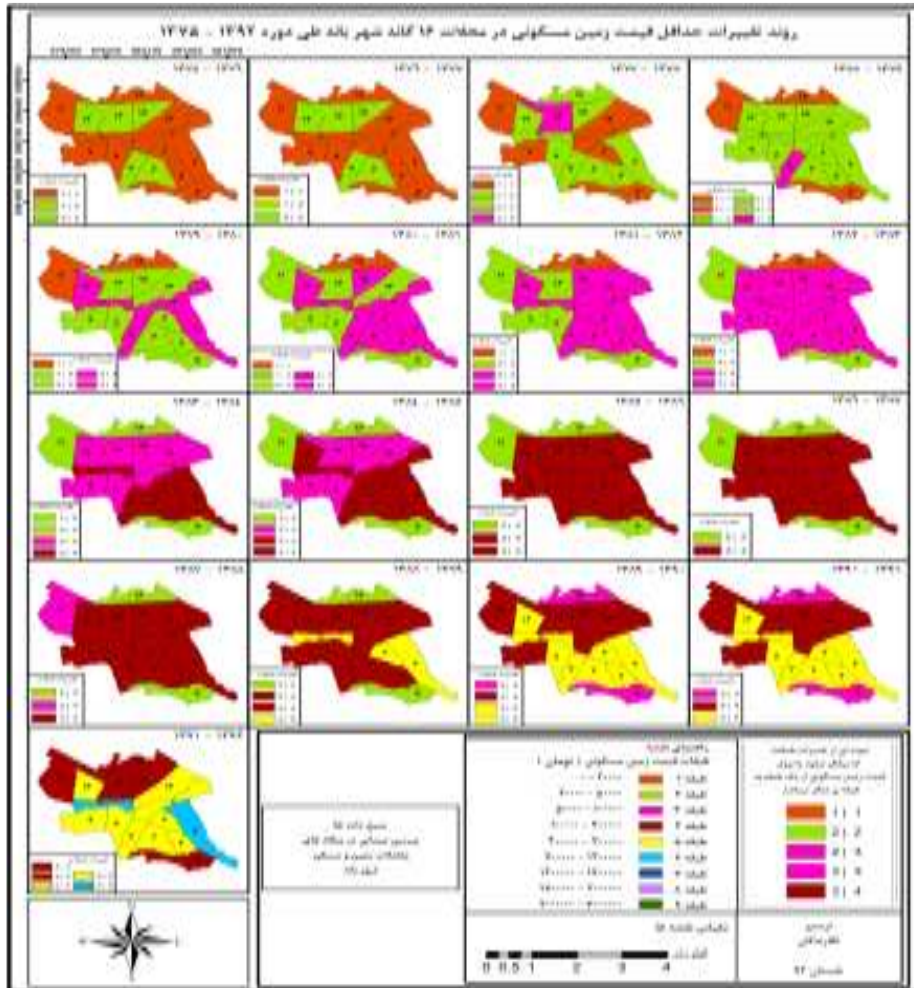
شکل ۶- روند تغییرات حداکثر قیمت زمین مسکونی در محلات ۱۶ گانه شهر بانه طی دوره ۱۳۷۵-۱۳۹۲.



شکل ۷: روند تغییرات حداکثر قیمت زمین مسکونی در محلات ۱۶ گانه شهر بانه طی دوره.



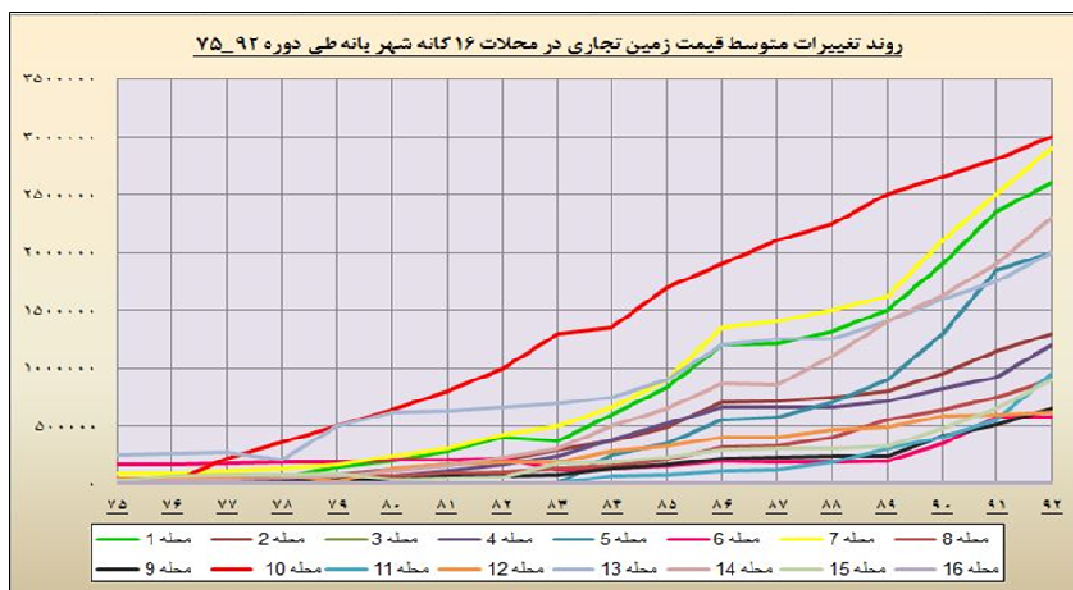
شکل ۸: روند تغییرات حداقل قیمت زمین مسکونی در محلات ۱۶ گانه شهر بانه طی دوره



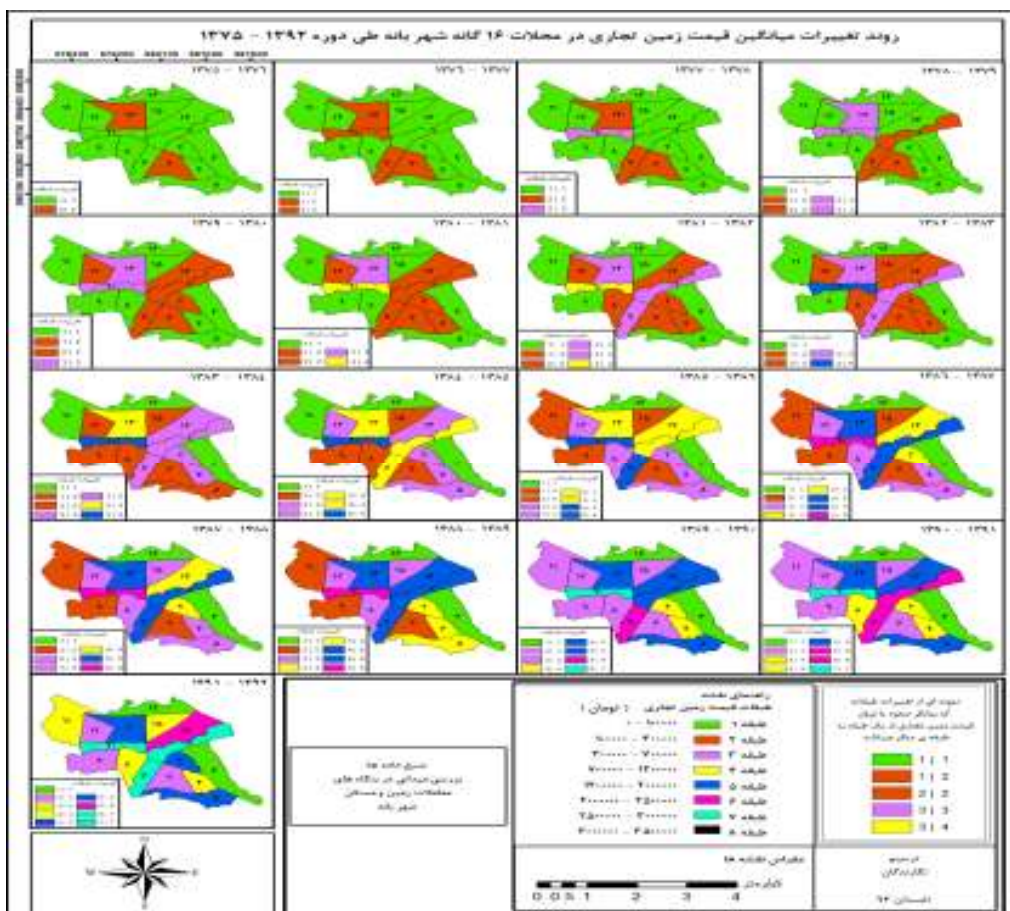
شکل ۹- روند تغییرات حداقل قیمت زمین مسکونی در محلات ۱۶ گانه شهر بانه طی دوره

قرار گرفته‌اند. و در سطح محله نقش تجاری ضعیفی برای ساکنان محله ایفا می‌نمایند. نکته قابل توجه مربوط به قیمت زمین تجاری مربوط به محله ۱۰ است که در هر سه شاخص (حداقل و حداکثر و میانگین) بیشترین قیمت را دارد. محله ۱۰ به دلیل افزایش روزافزون احداث مجتمع‌های تجاری و پاساژها، حتی در سطح منطقه‌ای و معاملات تجاری وسیع، قیمت مغازه‌ها و نیز اجاره‌بها و معامله زمین تجاری تفاوت زیادی با سایر محلات دارد. محلات ۱۴ و ۱۳ نیز به دلیل نزدیکی به مرکز تجاری قیمت زمین تجاری نیز در این محلات زیاد است و بر اساس طبقه‌بندی انجام شده برای زمین تجاری جزو طبقه ۶ هستند.

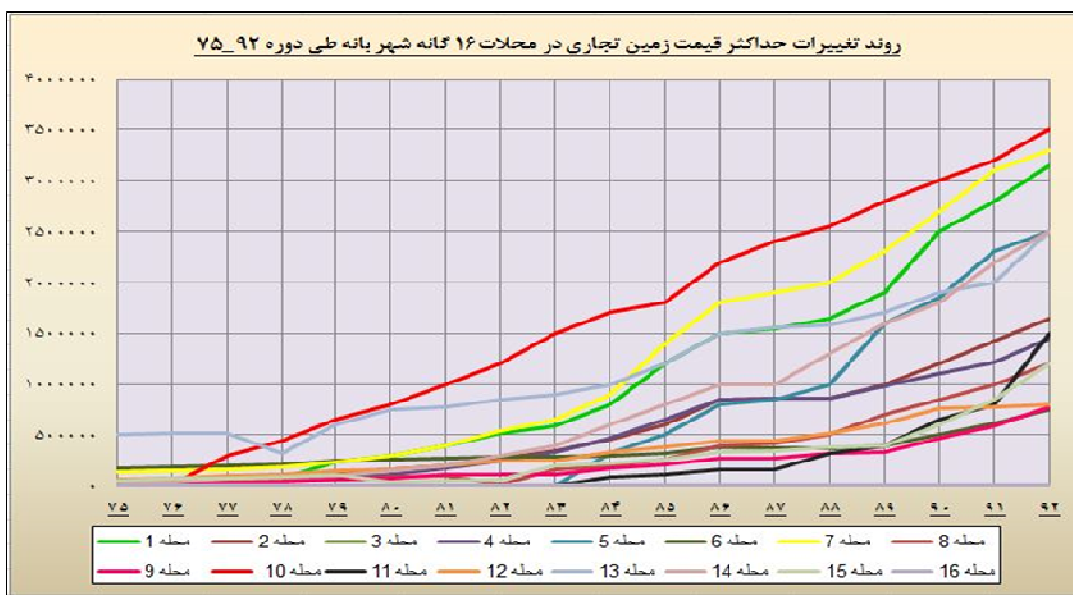
۳-۲-۱- بررسی و تحلیل تغییرات قیمت زمین تجاری: بررسی و تحلیل نقشه‌ها و نمودارهای مربوط به قیمت زمین تجاری (اشکال ۱۵-۱۰) در محلات ۱۶ گانه شهر بانه نیز نشان‌دهنده روند تغییرات میانگین قیمت زمین تجاری است. روند تغییرات متوسط قیمت زمین تجاری نشان می‌دهد بیشترین قیمت زمین تجاری مربوط به محله ۱۰، ۷ و ۱ و کمترین قیمت مربوط به محلات ۱۶، ۹ و ۳ است. نقشه‌های حاصل از روش Crosstab مربوط به روند حداکثر قیمت زمین تجاری نشان می‌دهد بیشترین قیمت مربوط به محلات ۱۰ و ۷ و ۱ و کمترین قیمت زمین تجاری مربوط به محلات ۱۶ و ۳ است. بر اساس نمودار و نقشه‌های مربوط به حداقل قیمت زمین تجاری، کمترین قیمت مربوط به محلات ۱۱ و ۳ و ۱۶ است که دور از مرکز اصلی تجاری



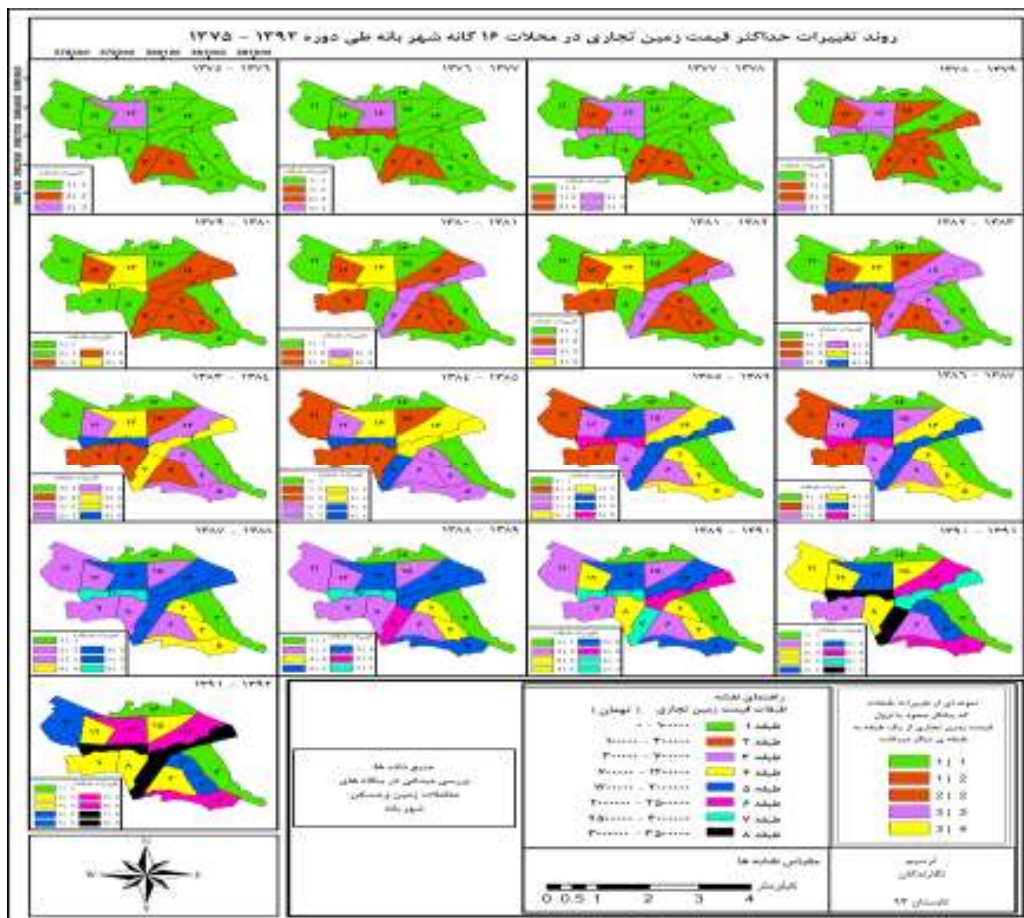
شکل ۱۰- روند تغییرات میانگین قیمت زمین تجاری در محلات ۱۶ گانه شهر بانه طی دوره.



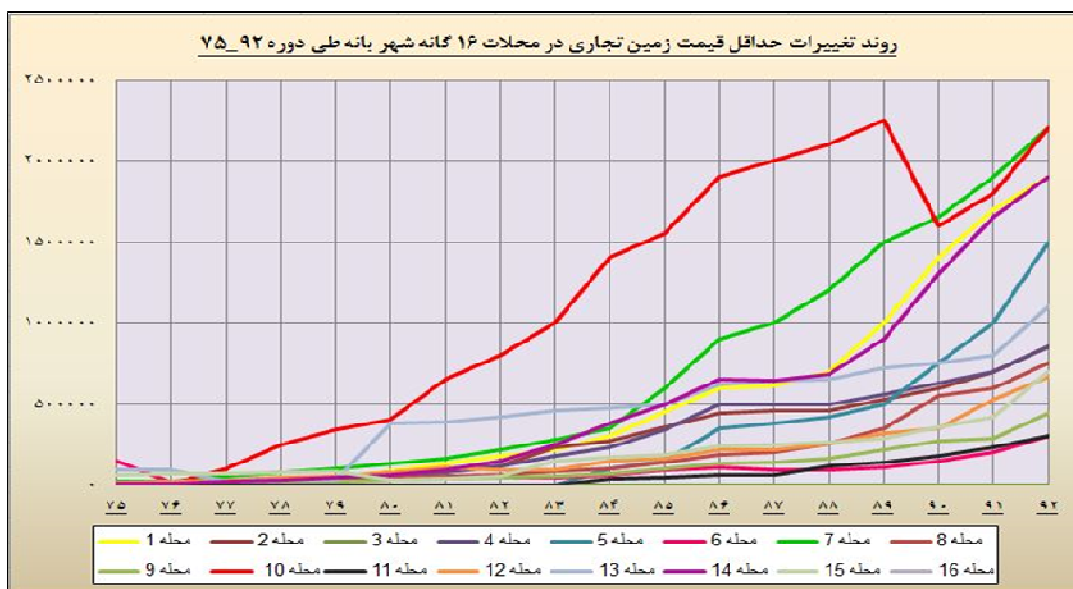
شکل ۱۱- روند تغییرات میانگین قیمت زمین تجاری در محلات ۱۶ گانه شهر بانه طی دوره.



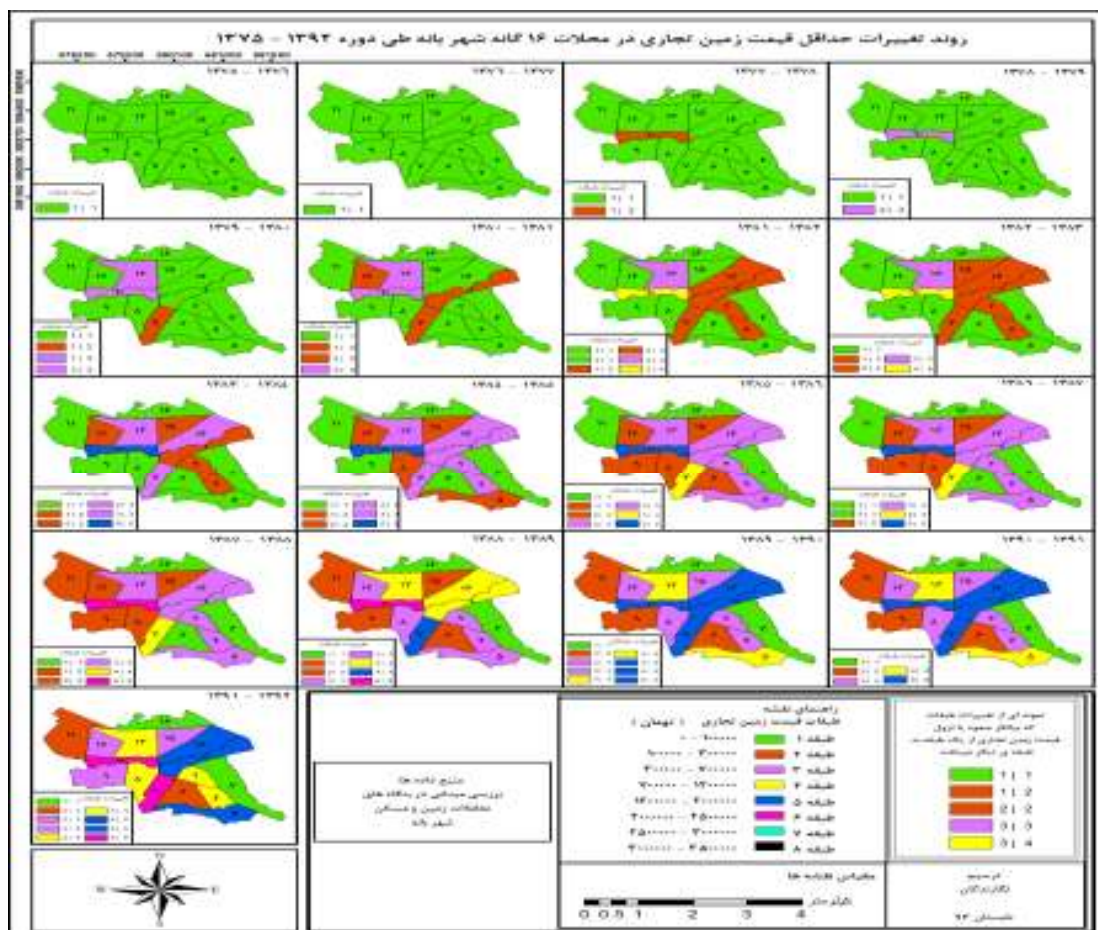
شکل ۱۲: حداکثر قیمت زمین تجاری در محلات ۱۶ گانه شهر بانه طی دوره.



شکل ۱۳: روند تغییرات حداکثر قیمت زمین تجاری در محلات ۱۶ گانه شهر بانه.



شکل ۱۴: روند تغییرات حداقل قیمت زمین تجاری در محلات ۱۶ گانه شهر بانه طی دوره.



شکل ۱۵: روند تغییرات حداقل قیمت زمین تجاری در محلات

هم‌جواری با پهنه بزرگ فضای سبز و تأثیر آن در ارتقای کیفیت محله شهری؛

- محله‌های صالح‌آباد و حمزه‌آباد (واقع در محله ۱۶): شیب زیاد معابر و کیفیت نامطلوب شبکه معابر، دوری از مرکز شهر و دسترسی نامناسب به سایر قسمت‌های شهر؛

- شهرک جهاد (واقع در محله ۵): نزدیکی به بلوار و خیابان اصلی شهر، هم‌جواری با فضای سبز شهری، شیب زیاد زمین در برخی قسمت‌های محله؛

- محله‌های قدیمی شهر (واقع در محلات ۱، ۶، ۷، ۸): واقع شدن در مرکز شهر و نزدیکی به هسته مرکزی

همچنین برداشت‌های میدانی پژوهشگران و تحلیل نقشه‌ها، عوامل مؤثر در تعیین قیمت معاملات زمین و مسکن در قسمت‌های مختلف شهر را می‌توان به شرح زیر جمع‌بندی نمود:

- محله گلشهر، فاز دو (واقع در محله ۱۱): دور بودن نسبی از مرکز شهر، برخورداری ناکافی از خدمات شهری به‌عنوان عوامل منفی تأثیرگذار و نوساز بودن محله و دسترسی‌های مناسب از جمله عوامل مثبت تأثیرگذار؛

- شهرک نور (واقع در جنوب محله ۳): نزدیکی به خیابان اصلی و مرکز شهر، دسترسی مناسب،

قدیم شهر، بالا بودن مزیت نسبی برای استقرار فعالیت‌های اقتصادی؛

- قیمت معاملات مسکن در شهر بانه خصلتی دوگانه دارد. تا جایی که شلوغی مرکز شهر و تمرکز واحدهای اقتصادی و مشکلات ناشی از آن باعث کاهش کیفیت محیط شهری در محله‌های مرکزی شهر نشده و مزیت‌ها و مرغوبیت‌های واقعی و ذهنی برای سکونت در آنجا برای ساکنین وجود دارد، قیمت زمین و زیربنای مسکونی در این محله‌ها در سطح بالایی قرار داشته و این محله‌ها مورد استقبال اقشار متوسط و پردرآمد (به‌ویژه بازاری) شهر قرار می‌گیرد. در مقابل، در صورتی که به دلیل مشکلات ناشی از تمرکز واحدهای اقتصادی و تجاری در مرکز شهر، کیفیت سکونتی محله‌های مرکزی شهر پایین می‌آید. روند جایگزینی خانوارهای اقشار کم‌درآمد و مهاجر به‌جای خانوارهای قدیمی و پردرآمد و اصیل شهری در این محله‌ها شروع شده و گسترش می‌یابد و به‌موازات آن، قیمت معاملات زمین و مسکن در آن‌ها نیز کاهش می‌یابد.

- به‌موازات دور شدن از مرکز شهر، روند عمومی تغییر قیمت معاملات زمین و مسکن نزولی است. و این ویژگی در محلات حاشیه‌ای مهاجرنشین و محل سکونت اقشار کم‌درآمد شهری تشدید می‌شود. کاهش امکانات دسترسی، کمبود تسهیلات خدمات شهری، پایین بودن منزلت اجتماعی، ساخت‌وساز حاشیه‌ای و بدون برنامه، کیفیت پایین محیط شهری، بالا بودن فراوانی نسبی خانوارهای کم‌درآمد و

مهاجر و ... از عوامل مؤثر بر پایین بودن قیمت زمین و مسکن در این محلات است. از سال ۱۳۷۵ که ابتدای شروع کار پژوهش مورد نظر است و هم‌زمان با شروع فعالیت مبادلات مرزی است، قیمت زمین و مسکن تغییر نمی‌کند و روال عادی خود را طی می‌کند. از سال ۱۳۸۰، به بعد به دلیل افزایش مبادلات تجاری و رونق گرفتن فعالیت‌های اقتصادی قیمت زمین و مسکن نسبت به شهرهای مجاور خود افزایش زیادی می‌یابد. بنا بر داده‌ها و آمارهای موجود در سال ۱۳۸۵ و بخصوص در سال ۱۳۸۶، افزایش قیمت قابل توجهی در قیمت معاملات زمین و مسکن مشاهده می‌شود.

- در سال ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ قیمت زمین و مسکن رکود پیدا می‌کند. کاهش رونق معاملات و فعالیت‌های تجاری و همچنین اعمال سیاست‌هایی در رابطه با کاهش قیمت زمین و مسکن در سطح ملی که بر روی شهر بانه هم تأثیر می‌گذارد، از جمله دلایلی هستند که می‌توان اشاره کرد.

- از سال ۱۳۹۰ به بعد فعالیت‌های اقتصادی و تجاری در شهر بانه دوباره رونق می‌گیرد و سرمایه‌گذاری در بازار زمین و مسکن ادامه می‌یابد. قیمت معاملات زمین و مسکن افزایش قابل ملاحظه‌ای می‌یابد.

۳-۱-۳- افزایش ساخت‌وساز مسکن

بازارچه مرزی با فراهم کردن زمینه سرمایه‌گذاری و معاملات اقتصادی باعث اشتغال و افزایش درآمد



برای مردم شهر بانه شده است. این افزایش درآمد بر بخش مسکن تأثیر مستقیم گذاشته است.

بعد از احداث بازارچه و از سال ۱۳۸۰ به بعد به تدریج شهر بانه کارکرد تجاری-توریستی به خود می‌گیرد، در برابر تجربه جدیدی قرار می‌گیرد و آن سیل ورود مهاجران به شهر برای خرید اجناس است. این امر موجب می‌شود که تغییر جهت محسوسی از سایر کاربری‌ها به سمت کاربری تجاری، مسکونی و مراکز خدماتی و اقامتی صورت بگیرد. افزایش

مجتمع‌های تجاری در نتیجه رشد بخش تجاری در بافت فیزیکی شهر، نمود پیدا می‌کند. در نتیجه مهاجرت‌ها به شهر بانه جهت سکونت افزایش پیدا می‌کند. مکان‌گزینی افراد مهاجر موجب افزایش بیشتر ساخت‌وسازها می‌شود. بر اساس آمار اخذشده از شهرداری بانه طی سال‌های ۸۹-۱۳۷۵ صدور پروانه‌های ساختمانی روندی افزایشی داشته‌اند و در سال‌های ۹۰، ۹۱ و ۹۲ روندی کاهشی را داشته است (جدول شماره ۲ و شکل شماره ۱۶).

جدول ۲: تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده از سال ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۹۲.

سال	تعداد	فراوانی تجمعی
۷۵	۱۱۱	۱۱۱
۷۶	۵۱۴	۶۰۳
۷۷	۱۳۳	۷۳۶
۷۸	۸۵۶	۱۵۹۲
۷۹	۱۰۴	۱۶۹۶
۸۰	۷۵۱	۲۴۴۷
۸۱	۲۱۱	۲۶۵۸
۸۲	۶۵۱	۳۳۰۹
۸۳	۳۳۱	۳۶۴۰
۸۴	۳۳۵	۳۹۷۵
۸۵	۲۷۱	۴۲۴۶
۸۶	۶۳۱	۴۸۷۷
۸۷	۵۷۱	۵۴۴۸
۸۸	۸۱۱	۶۲۵۹
۸۹	۱۳۱	۶۳۹۰
۹۰	۵۶	۶۴۴۶
۹۱	۴۱۱	۶۸۵۷
۹۲	۲۱۱	۷۰۶۸

مأخذ: شهرداری بانه.



شکل شماره ۱۶: تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده طی دوره ۷۵-۹۲

#### ۴- نتیجه‌گیری

کالا با کاهش روبرو می‌شود و در این سال قیمت واحدهای تجاری و اجاره‌بهای آن‌ها کاهش یافت و نتیجه این جریان تبدیل اکثر واحدهای تجاری به انبار کالا بود. قیمت زمین و مسکن در حاشیه‌های دامنه آربابا و تپه بانه کهنه (محل ۲) و محله صالح‌آباد و حمزه‌آباد در محل ۱۶ به دلیل شیب زیاد و دوری از امکانات و خدمات عمومی، قیمت زمین کمتر از سایر محلات است. همچنین قیمت زمین و مسکن در سال ۱۳۸۷ به دلیل سیاست‌هایی که در کشور وجود داشت رکود می‌نماید، و بعد از سال ۸۹ دوباره رونق می‌گیرد. و قیمت زمین تجاری در هر سه شاخص (حداقل، حداکثر و میانگین) در طی دوره در محل ۱۰، به دلیل نزدیکی به مراکز تجاری و تقاضای زیاد برای ساخت‌وساز تجاری روندی صعودی زیادی نسبت به دیگر محلات دارد. در مجموع می‌توان گفت: بازارچه مرزی بر روی یکی از مؤلفه‌های اصلی شهر بانه (زمین و مسکن) تأثیر بسزایی گذاشته است.

#### ۵- پیشنهادها

اعمال عوارض مالیاتی بر زمین‌های که از سوی دلانان زمین احتکار شده‌اند و باعث افزایش قیمت زمین‌های شهری شده‌اند.  
تأمین امکانات و تسهیلات شهری در محلاتی که دارای شیب زیاد و نامناسب هستند.  
نظارت دستگاه‌های مسئول شهری مانند شهرداری بر خرید و فروش زمین و ساخت‌وساز در سطح شهر.

گسترش بازارچه‌های مرزی در چند سال اخیر منجر به رشد مراکز اقتصادی در شهرهای مرزی شده است. بازارچه‌های مرزی دارای تأثیرات و کارکردهایی در زمینه اقتصادی در سطوح محلی، ملی و منطقه‌ای هستند. با تأسیس بازارچه مرزی در شهر بانه مبادلات تجاری افزایش یافت و گردشگری تجاری با تکیه بر این مبادلات رونق گرفت. و رشد و گسترش فضایی و کالبدی شهر تحت تأثیر قرار گرفت. با توجه به اطلاعات به‌دست‌آمده و تحلیل آزمون فرضیات می‌توان استنباط نمود که معاملات تجاری و مبادلات مرزی برافزایش قیمت زمین و مسکن تأثیر بسزایی داشته است. تفاوت زیاد میان قیمت زمین و مسکن در مناطق مختلف شهر و افزایش قیمت در مرکز شهر و نزدیکی به مراکز تجاری موجب شده تا از نظر قیمت تفاوت‌های زیادی در سطح شهر وجود داشته باشد. با توجه به یافته‌های این پژوهش و نقشه‌ها و نمودارهای مربوط به آن، نشان می‌دهد که بیشترین تأثیر بر قیمت زمین و مسکن، در مرکز قدیمی شهر (خیابان امام) محلات ۷ و ۶، و مرکز جدید تجاری (خیابان شهدا) محل ۱۰، به دلیل دسترسی به خدمات و امکانات شهری و وجود مجتمع‌های تجاری و به دلیل نقش تجاری فعال حتی در سطح منطقه قیمت زمین بیشتر از سایر محله‌های شهر است، علی‌رغم این روند افزایشی باید اذعان داشت که در سال ۱۳۹۰ به دلیل مشکلات مرزی و سیاست‌های اعمال‌شده در این مورد میزان واردات

سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح (۱۳۷۳)، فرهنگ جغرافیایی بانه.

صمدی، رضا (۱۳۹۱)، تحلیل و مدل‌سازی نقش بازار زمین شهری در توسعه فضایی مکانی شهر، مورد: منطقه سه شهر مشهد، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه گلستان.

عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳)، جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷.

فراهانی فرد، سعید (۱۳۸۷)، ساختار بازار زمین در اقتصاد اسلامی، فصل‌نامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، سال هفتم، شماره ۳۱، پاییز ۱۳۸۷: ۱۳۱-۱۰۳.

قره‌نژاد، ح (۱۳۷۷)، "مطالعه تأثیرگذاری تقاضا بر اقتصاد توریسم"، مجموعه مقالات منتشره در ویژه‌نامه سمینار اصفهان و جاذبه‌های ایران‌گردی، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان اصفهان.

کریمی، حمید (۱۳۸۰)، توسعه پایدار شهری (با تأکید بر کاربری زمین شهری)، خلاصه مقالات هشتمین سمینار سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در ایران، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران، چاپ اول، تهران.

مرصوصی، نفیسه، خانی، محمدباقر (۱۳۹۰)، تحلیل کارکردهای اقتصادی بازار تبریز و حوزه نفوذ آن، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، صص ۱۵۲-۱۳۳.

استفاده از زمین‌های غربی و شمال شرقی در طرح‌های شهرک‌سازی، و از ساخت‌وسازهای غیرقانونی و حاشیه‌ای جلوگیری شود.

#### منابع:

احدنژاد روشتی، محسن (۱۳۷۹)، ارزیابی و مدل‌سازی تغییرات کاربری اراضی با استفاده از داده‌های ماهواره‌ای چند زمانه و سیستم اطلاعات جغرافیایی، رساله کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس.

آیین‌نامه تشکیل بازارچه‌های مرزی، ۱۳۷۱، وزارت امور اقتصاد و دارائی.

بحرینی، سید حسین (۱۳۷۷)، فرایند طراحی شهری، دانشگاه تهران، چاپ اول.

حکمت‌نیا، حسن (۱۳۸۹)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر بهاباد با استفاده از الگوی تحلیل SOWT، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۲.

رازینی، ابراهیم علی؛ باستانی، علیرضا، گزارش تحلیلی بر نقش و عملکرد بازارچه‌های مرزی، معاونت برنامه‌ریزی و بررسی‌های اقتصادی وزارت بازرگانی، مهرماه ۱۳۸۱.

رضایی، علی (۱۳۸۰)، ماهنامه اقتصادی و بین‌المللی (اقتصاد ایران)، چون و چرای بازارچه‌های مرزی، دفتر هماهنگی امور اقتصادی استانداری‌های وزارت کشور، سال چهارم، شماره

مهدی‌زاده، جواد(۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، فصل‌نامه مدیریت شهری، شماره ۴.

میرکتولی، جعفر و همکاران(۱۳۹۲)، ارزیابی پایگاه اقتصادی- اجتماعی ساکنین شهر مشهد و تاثیر آن بر قیمت زمین شهری: مورد مطالعه منطقه سه شهر مشهد، مجموعه مقالات پنجمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد، ایران.  
مهندسین مشاور نقش پیراوش(۱۳۸۵)، طرح جامع شهر بانه - مصوب ۱۳۸۵.

Jones, Philip, N. & Wild, Trevor(1994), Opening the Frontier: Recent spatial Impacts in the Inner German Border Zone; Regional Studies, vd.28.3.

Sermak, Agnieszku Brzosko., 2007, Theoretical Deliberations on Frontier location of

Cities, Bulletin of Geography (Socio-Economic Sires), No, 7, Pp 73-869.

Perkamann, M., 2003, Cross -Border Regions in Europe, Significance and Drivers of Regional Cross -Border Cooperation, European Urban and Regional Studies, Vol. 10, Na 2, Pp 156-167.

Van der Veen, A. & Boot, D- L., 1995. Cross - Border Cooperation and European Regional Policy. In, ed. H. Eskelinen and F. Snickers, 75-94. Berlin: Springing.

Rumley, Dennis & Julian V. Minghi., 1991, Introduction: The Border Landscape Concept, Routledge, New York.

Bredan O, City economics, Cambridge”, Harvard university press,(2005).

C, Warnock, Veronica, E. Warnock Francis (2008), Markets and Housing Finance, Journal of Housing Economics 17, pp.239-251.

Short, J. R (2006), Urban Theory A critical Assessment, Rout ledge, Newyork.