



Type of Article (Research Article)

A Sociological Analysis Of The Commodification Of Land And Speculation In The Housing Market; The Role Of Municipalities And Housing Cooperatives In Addressing The Crisis (Case Study: Tabriz Metropolis)

Seyed Hossein Sadri: Department of Sociology, Kha.C., Islamic Azad University, Khalkhal, Iran.

***Eghbaleh Azizkhani:** Department of Sociology, Kha.C., Islamic Azad University, Khalkhal, Iran.

Mehrdad Mohammadian: Department of Sociology, Kha.C., Islamic Azad University, Khalkhal, Iran.

Mir Farhad Sedigmohamadi: Department of Management, Kha.C., Islamic Azad University, Khalkhal, Iran.

Article Info

Received: 2025/01/03

Accepted: 2025/05/10

PP: 1-12.

Keywords:

Speculation
Real Estate Market
Housing Prices
Sociological Analysis
Commodification
Tabriz City
Municipality

Abstract

Studies indicate that speculation and investment practices in the real estate market play a significant role in driving up housing prices. This trend exacerbates the housing crisis, limits access to housing for ordinary social groups, and displaces them from desirable neighborhoods. The aim of this study is to provide a sociological analysis of the phenomenon of land commodification and speculation in Tabriz's housing market, with a focus on the role of municipalities and housing cooperatives in mitigating this crisis. A mixed-methods approach (qualitative–quantitative) was adopted. In the qualitative phase, grounded theory was employed to analyze the data, while in the quantitative phase, a survey was the main data collection tool. The study analyzed the factors, contexts, consequences, and strategies of land and housing speculation, as well as the relationship between the actions of municipalities and housing cooperatives and this phenomenon. The statistical population comprised urban experts in the fields of sociology and economics, selected through purposive sampling. Data collection tools included a semi-structured interview based on open and axial coding in the qualitative phase, and a researcher-designed questionnaire validated using Cronbach's alpha in the quantitative phase. The data were analyzed using AMOS software. The findings showed that the path coefficient for municipal performance → commodification and speculation was estimated at 0.464 with a negative relationship, and the coefficient of determination was 0.215. Similarly, the path coefficient for cooperatives' performance → commodification and speculation was estimated at 0.391 with a negative relationship, and the coefficient of determination was 0.152.

Citation: Sadri, Seyed Hossein. Azizkhani, Eghbaleh. Mohammadian, Mehrdad. Sedigmohamadi, MorFarhad. (2025). Sociological Examination Of The Commodification Process Of Land And Speculation In The Housing Market; The Role Of Municipalities And Housing Cooperatives In Resolving The Crisis. *Journal Of Socio-Cultural Changes*, 22(2; Ser. 86): 1-12.

DOI:

This Article Is Extracted From The Doctoral Thesis Of 'Seyed Hossein Sadri', Titled "*Sociological Analysis Of Land Commodification And Speculation In The Housing Sector With An Approach To The Role Of The Municipality And Housing Cooperatives*", Under The Supervision Of 'Dr. Eghbaleh Azizkhani', & Advisory 'Dr. Mehrdad Mohammadian', & 'Dr. MirFarhad Sedigmohamadi'.

***Corresponding Author:** Eghbal Azizkhani

E-mail Address: azizkhani_aukh@yahoo.com

Tel: +989144542611

Extended Abstract

Introduction

The housing crisis in developing countries, including Iran, has in recent decades become one of the most serious social, economic, and spatial challenges. This crisis is rooted not only in population growth and urbanization but also in deeper processes such as the commodification of land and speculation in the housing market. In this context, land and housing — as basic human needs — have been transformed into investment commodities and instruments for profit accumulation, leading to intensified class and spatial inequalities in cities, rising crime rates, the expansion of informal settlements, and the deterioration of urban quality of life. Theoretical studies by Marx, Bourdieu, and Harvey, emphasizing the capitalist logic governing land and housing, demonstrate that the housing market — especially in large cities — is driven more by financial interests and rent-seeking behaviors than by human needs. In Tabriz as well, the privatization of public spaces, land speculation, and the proliferation of vacant homes have reshaped the city's social and spatial fabric, deepening social divides. Under such circumstances, although housing cooperatives and municipalities, as local institutions, have at times managed to partially control the crisis, their role has been weakened due to the dominance of speculative approaches and poor policy coordination. Therefore, revising housing policies, reforming urban management, and strengthening grassroots and local institutions through a multidimensional approach are undeniable necessities. The present study, by sociologically examining the processes of commodification and speculation in the housing market and analyzing the role of municipalities and cooperatives in the city of Tabriz, seeks to provide a response to part of these challenges.

Methodology

This study is quantitative in nature and was conducted using a survey method. Data were collected through a researcher-designed questionnaire. The statistical population consisted of households residing in the ten municipal districts of Tabriz (497,898 households), and the sample size was determined to be 327 based on power analysis and the structural equation modeling approach in G-Power software. Sampling was carried out using a multi-stage cluster method by dividing the districts into larger and smaller clusters and randomly selecting households, in order to obtain a representative sample of the target population. The research questionnaire was designed based on the economic, social, and speculative components of the housing market, its validity was assessed through group tests, and its reliability was evaluated using Cronbach's alpha coefficient. The collected data were analyzed using statistical software, and hypothesis testing was performed with Amos version 24.

Results And Discussion

The findings of the study showed that the collected data exhibited an acceptable level of normal distribution, and the designed structural equation model demonstrated a good fit with the data. Model fit indices, such as [insert indices: e.g., RMSEA, CFI, NFI, etc.], all fell within desirable ranges, indicating the validity of the study's conceptual framework. The results of the model's causal paths revealed a significant and inverse relationship between the performance of municipalities and the commodification and speculation in the housing market, such that better municipal performance in land management, policymaking, and market control was associated with reduced levels of speculation and commodification. Likewise, the performance of housing cooperatives also had a significant but weaker inverse effect on speculation and commodification compared to that of municipalities. Descriptive index analysis further indicated that municipalities performed relatively better in terms of tax policies, urban infrastructure, and market oversight, whereas cooperatives faced challenges in financing and construction. Overall, the results demonstrated that the housing market in Tabriz is influenced by a complex interplay of economic, social, and institutional factors, which can be analyzed in four main categories: changes in supply and demand, macroeconomic policies, inefficient market structures, and socio-cultural factors. An investment-oriented view of housing, multiple ownerships, liquidity growth, and the ineffectiveness of supportive and tax policies were identified as key drivers of speculation in the housing market. The findings also highlighted the need to improve urban management policies, reform tax procedures, increase transparency in transactions, control bank facilities, and facilitate sustainable construction processes to curb speculative trends and create a foundation for sustainable improvement of the housing market. Therefore, the proposed model of this study can serve as a basis for developing optimal policies and making strategic decisions in the housing sector in the metropolis of Tabriz and similar cities.

نوع مقاله (علمی پژوهشی)

بررسی جامعه‌شناختی فرایند کالاشدگی زمین و سوداگری در بازار مسکن؛ نقش شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن در حل بحران (موردپژوهی: کلان‌شهر تبریز)

سیدحسین صدری: گروه جامعه‌شناسی، واحد خلخال، دانشگاه آزاد اسلامی، خلخال، ایران.

*اقباله عزیزخانی: گروه جامعه‌شناسی، واحد خلخال، دانشگاه آزاد اسلامی، خلخال، ایران.

مهرداد محمدیان: گروه جامعه‌شناسی، واحد خلخال، دانشگاه آزاد اسلامی، خلخال، ایران.

میرفرهاد صدیق‌محمدی: گروه مدیریت، واحد خلخال، دانشگاه آزاد اسلامی، خلخال، ایران.

چکیده

اطلاعات مقاله

مطالعات نشان می‌دهند که سوداگری و شیوه‌های سرمایه‌گذاری در بازار املاک نقش مهمی در افزایش قیمت مسکن ایفاء می‌کنند. این روند به تشدید بحران مسکن، دشواری دسترسی اقشار عادی به مسکن و جابه‌جایی آنان از محله‌های مطلوب منجر می‌شود. هدف این پژوهش، تحلیل جامعه‌شناختی پدیده کالاشدگی زمین و سوداگری در بازار مسکن شهر تبریز، باتمركز بر نقش شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن در کاهش این بحران است. روش تحقیق به صورت ترکیبی (کیفی-کمی)، انتخاب شده است. در بخش کیفی، از روش گرداندن تئوری برای تحلیل داده‌ها استفاده شد و در بخش کمی، پیمایش ابزار اصلی گردآوری داده‌ها بود. در این مطالعه، عوامل، زمینه‌ها، پیامدها و راهبردهای سوداگری در زمین و مسکن تحلیل و رابطه اقدامات شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن با این پدیده بررسی شد. جامعه آماری پژوهش، نخبگان حوزه شهری در دو بُعد جامعه‌شناسی و اقتصاد بودند که با روش نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شدند. ابزار گردآوری داده‌ها در بخش کیفی، مصاحبه نیمه ساختاریافته براساس کدگذاری باز و محوری بود و در بخش کمی از پرسش‌نامه محقق ساخته با اعتبارسنجی از طریق آلفای کرونباخ بهره گرفته شد. داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار AMOS، تحلیل شدند. یافته‌ها نشان داد که ضریب مسیر عملکرد شهرداری-->کالاشدگی و سوداگری برابر ۰/۴۶۴- است و مقدار ضریب تعیین برآورد شده برابر ۰/۲۱۵ است که نشان می‌دهد بین عملکرد شهرداری-->کالاشدگی و سوداگری رابطه معکوس وجود دارد. همچنین ضریب مسیر عملکرد تعاونی‌ها-->کالاشدگی و سوداگری برابر ۰/۳۹۱- است و مقدار ضریب تعیین برآورد شده برابر ۰/۱۵۲ است که نشان می‌دهد بین عملکرد تعاونی‌ها-->کالاشدگی و سوداگری رابطه معکوس وجود دارد.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۰/۱۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۲۰

شماره صفحات: ۱-۱۲

واژگان کلیدی:

سوداگری
بازار املاک
قیمت مسکن
جامعه‌شناختی
کالاشدگی
شهر تبریز
شهرداری

استناد: صدری، سیدحسین، عزیزخانی، اقباله، محمدیان، مهرداد، صدیق‌محمدی، میرفرهاد. (۱۴۰۴). بررسی جامعه‌شناختی فرایند کالاشدگی زمین و سوداگری در بازار مسکن؛ نقش شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن در حل بحران. فصلنامه تغییرات اجتماعی-فرهنگی، دوره ۲۲، شماره ۲؛ (پیاپی ۸۶)، ۱-۱۲.

DOI:

این مقاله برگرفته از رساله دکتری «سیدحسین صدری»، با عنوان «بررسی جامعه‌شناختی فرایند کالاشدگی زمین و سوداگری در بازار مسکن: نقش شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن»، است که به راهنمایی «دکتر اقباله عزیزخانی»، و مشاوره «دکتر مهرداد محمدیان»، و «دکتر میرفرهاد صدیق‌محمدی»، استخراج شده است.

*نویسنده مسئول: اقباله عزیزخانی

آدرس پست الکترونیک: azizkhani_aukh@yahoo.com

تلفن: ۰۹۱۴۴۵۴۲۶۱۱

مقدمه

بحران مسکن در سطح جهانی و به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه نظیر ایران، به یکی از چالش‌های جدی اجتماعی، اقتصادی و فضایی تبدیل شده است. این بحران نه تنها ناشی از رشد سریع جمعیت و شهرنشینی بلکه متأثر از فرایندهای عمیق‌تری همچون سوداگری و کالا شدگی زمین و مسکن است که ساختار بازار و روابط اجتماعی را دگرگون کرده‌اند (مشکینی، عروجی، علیپور، ۱۴۰۱: ۶۰). در چنین بستری، زمین و مسکن از یک نیاز اولیه و اجتماعی به کالایی سرمایه‌ای و ابزاری برای سودجویی بدل شده‌اند و این امر نابرابری‌های فضایی و طبقاتی را در شهرها تشدید کرده است. مفهوم کالا شدگی^۱، به عنوان یک فرایند اجتماعی، به دگرگونی بنیادی روابط انسانی و اقتصادی اشاره دارد، به گونه‌ای که کالاها و خدمات براساس ارزش اقتصادی‌شان در بازار مبادله می‌شوند. این مفهوم نخستین بار توسط کارل مارکس^۲، در قرن ۱۹ میلادی مطرح شد و در تحلیل‌های پیر بوردیو^۳، در دهه ۸۰ م، بسط یافت. وی باتاکید بر کارکرد نمادین کالاها، نشان داد که زمین و مسکن نه تنها اشیائی مادی بلکه حامل معانی اجتماعی و بازتولیدکننده سلطه طبقاتی نیز هستند. در سال‌های اخیر، در پرتو گسترش سرمایه‌داری پست‌مدرن و جهانی شدن، این تحولات در بازار مسکن اهمیت مضاعف یافته‌اند و شکل‌های تازه‌ای از بی‌عدالتی فضایی پدید آورده‌اند (علی‌پورکوهی، علی‌کائی، مداح‌زاد، ۱۴۰۱: ۱۱). دیوید هاروی^۴، نیز در سال ۲۰۰۹ م، با تحلیل فرایندهای شهری در چارچوب اقتصاد سیاسی، زمین را یک «کالای استراتژیک»، خواند که در نظام سرمایه‌داری متأخر بیشتر برای سوداگری و انباشت سرمایه به کار گرفته می‌شود تا برای پاسخ به نیازهای واقعی انسان‌ها. از نگاه او، منطق سرمایه‌سالارانه در استفاده از زمین و مسکن، سبب تشدید نابرابری‌های اجتماعی و گسترش فضاهای حاشیه‌ای در کلان‌شهرها شده است (Harvey, 2009: 85). در همین راستا، مطالعات اخیر بر نقش سیاست‌های اقتصادی و رفتار رانتی دولت‌ها در تشدید این بحران تأکید می‌کنند. سیاست‌های ناعادلانه، تغییرات جمعیتی، و اولویت‌دهی به منافع گروه‌های پر قدرت مالی، زمینه‌ساز تعمیق بحران مسکن در کشورهای در حال توسعه بوده است (Bayat, 2012, 111). مسکن به عنوان نهادی اجتماعی و فضایی، در تقویت پیوندهای اجتماعی، امنیت خانوارها، و کیفیت زندگی شهری نقشی اساسی ایفاء می‌کند. بحران کنونی مسکن، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، با کاهش دسترسی به مسکن مقرون به صرفه، رشد اجاره‌بها و افزایش بی‌خانمانی شناخته می‌شود. برخلاف بحران‌های پیشین که بیشتر ریشه در رکود اقتصادی یا کمبود عرضه داشتند، بحران امروز ریشه در رشد نابرابر اقتصادی، تقاضای سوداگرانه، و تمرکز ثروت در دست گروه‌های خاص دارد. زمین و مسکن در بسیاری از کشورها، به‌ویژه در کلان‌شهرهای در حال توسعه، به دارایی مالی سودآور بدل شده‌اند. فرایند کالا شدگی و سوداگری در بازار، با کاهش عرضه واقعی، افزایش قیمت‌ها و کاهش قدرت خرید خانوارهای متوسط و ضعیف، بحران‌های اجتماعی و فضایی تازه‌ای به وجود آورده است. این شرایط در شهر تبریز نیز مشهود است؛ به طوری که خصوصی سازی فضاهای عمومی، افزایش خانه‌های خالی، بورس‌بازی زمین و تورم مستغلات، سیمای فضایی و اجتماعی شهر را تحت تأثیر قرار داده است (عیسی‌زاده، پریزادی، کمانرودی کجوری، ۱۴۰۲: ۱۱۶). پیامد این تحولات، بروز مسائل اجتماعی همچون رشد بزهکاری، تعمیق شکاف طبقاتی و گسترش سکونت‌گاه‌های غیررسمی بوده است. در ایران، تعاونی‌های مسکن به عنوان راهکاری نهادی برای کاهش بحران و حمایت از اقشار کم‌درآمد معرفی شده‌اند. این تعاونی‌ها در دهه‌های نخست انقلاب اسلامی توانستند بخشی از نیازهای مسکن گروه‌های کم‌برخوردار را تأمین کنند. اما در دهه‌های اخیر، با تغییر سیاست‌های اقتصادی و غلبه نگاه سوداگرانه در بازار، نقش تعاونی‌ها کم‌رنگ‌تر شده و کارایی آن‌ها در کنترل بحران کاهش یافته است. در عین حال، شهرداری‌ها به عنوان مدیریت‌کنندگان محلی، با وجود برخورداری از ابزارهای سیاست‌گذاری، به دلیل ضعف در هماهنگی سیاست‌های کلان و محلی، موفق به مهار سوداگری و بازگرداندن تعادل به بازار نشده‌اند. از این رو، بازنگری اساسی در سیاست‌های مسکن و اصلاح فرایندهای مدیریت شهری ضرورتی انکارناپذیر است. تقویت نقش نهادهای محلی و مردمی به مانند شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن، همراه با اتخاذ رویکردی چندبعدی و میان‌رشته‌ای که ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بحران را در نظر بگیرد، می‌تواند گامی مهم در جهت مهار سوداگری، کاهش کالا شدگی زمین و تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های آسیب‌پذیر باشد. این پژوهش باهدف واکاوی

^۱ Commodification^۲ Karl Heinrich Marx^۳ Pierre Bourdieu^۴ David Harvey

جامعه‌شناختی فرایند کالاشدگی زمین و سوداگری در بازار مسکن و بررسی نقش شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن در حل بحران مسکن شهر تبریز، تلاش می‌کند پاسخی به بخشی از این چالش‌ها ارائه دهد.

پیشینه پژوهش

علی گلی و عثمان هدایت (۱۴۰۴)، به‌طورخاص در تفحصی به‌بررسی سیاست‌های مسکن مهر سنج و مشکلات ناشی از مهاجرت و ازدحام آپارتمان‌ها پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که تعارضات اجتماعی، عدم تعلق مکانی و کاهش اعتماد اجتماعی، همراه با امکانات ناکافی، عدالت‌فضایی را در این مناطق به خطر انداخته و زیست‌ناپایداری را رقم زده است. همچنین، افزایش ناامنی اجتماعی به‌ویژه بر زنان و کودکان تأثیرات منفی داشته است (گلی، هدایت، ۱۴۰۴: ۹۶-۱۱۰). سمیه تیموری (۱۴۰۳)، در پژوهش خود به‌مرور سیاست‌های مسکن در دوران برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب اسلامی پرداخته و نتایج نشان می‌دهد که هدف اصلی برنامه‌های سوم و چهارم، تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای اقشار کم‌درآمد بوده است. با این حال، کمبود برنامه‌ریزی مشخص و ضعف در تأمین اعتبارات مانع از تحقق این اهداف شده است (تیموری، ۱۴۰۳: ۱۱-۱). نوید پاک‌نژاد (۱۴۰۲)، به‌بررسی آسیب‌شناسی سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله قبلی پرداخته و نقاط ضعف موجود به‌خصوص در زمینه عدم وجود یک برنامه جامع و یکپارچه را شناسایی کرده است. اهمیت ایجاد یک بسته جامع در سیاست‌گذاری مسکن مورد تأکید قرار گرفته است (پاک‌نژاد، ۱۴۰۲: ۳۰-۶). علیرضا صادقی (۱۴۰۲)، بر روی پیامدهای نولیبرالیسم بر سکونتگاه‌های غیررسمی پرداخته و تغییرات عمده‌ای در وضعیت مسکن تهی‌دستان تبیین نموده است. نکته کلیدی پژوهش، محدودیت‌های دسترسی به منابع برای ساخت‌وساز غیرقانونی است. طوری که یافت‌نشان از آن است که تغییر از «پیش‌روی افقی» به «عمودی»، در تلاش‌های مسکن برای تهی‌دستان به افزایش اجاره‌نشینی منجر شده است (صادقی، ۱۴۰۲: ۸۶-۶۷).

ادیات و مبانی نظری

فرایند کالاشدگی به‌معنای تبدیل زمین و مسکن از یک نیاز اساسی و اجتماعی به یک کالای اقتصادی و سرمایه‌ای است. در ادبیات اقتصاد شهری، این پدیده با تغییر نگرش به زمین و مسکن به‌عنوان ابزاری برای انباشت سرمایه، سودآوری و ذخیره ارزش شناخته می‌شود (Brenner, Marcuse, Mayer, 2012: 74). این نگاه، سبب می‌شود که زمین و مسکن صرفاً در خدمت تأمین نیاز سرپناه نباشد بلکه به یکی از محورهای سرمایه‌گذاری در اقتصادهای شهری تبدیل شود (شفیعی‌دارافشانی، ۱۴۰۱: ۴۴). کالاشدگی زمین ریشه در تحول ساختارهای اجتماعی و اقتصادی شهر دارد؛ به‌ویژه در جوامعی که بازارهای مالی ناپایدارند، زمین و مسکن به‌عنوان یکی از محدود دارایی‌های ایمن شناخته می‌شوند. این وضعیت نه تنها الگوی مالکیت و استفاده از زمین را تغییر می‌دهد، بلکه موجب افزایش رقابت و در نتیجه افزایش قیمت‌ها و نابرابری در دسترسی به مسکن نیز می‌شود (عابدینی، ورسه، ۱۴۰۰: ۴۷۴). سوداگری در بازار مسکن به‌معنای فعالیت‌هایی است که باهدف کسب سود از طریق خریدوفروش مکرر و غیرمولد زمین و مسکن، بدون ایجاد ارزش واقعی، انجام می‌شود. سوداگری به‌عنوان یکی از پیامدهای مستقیم کالاشدگی زمین، موجب افزایش غیرمنطقی قیمت‌ها، تشدید حباب‌های قیمتی و بی‌ثباتی در بازار مسکن می‌شود. از منظر اقتصادی، سوداگری باعث انحراف سرمایه از تولید واقعی مسکن به معاملات غیرمولد می‌شود (عیسی‌زاده، پریزادی، عیسی‌زاده، ۱۴۰۱: ۱۵۲). این امر ظرفیت عرضه مسکن را کاهش می‌دهد و منابع مالی را از پروژه‌های مسکن اجتماعی و پایدار دور می‌کند. پیامد این وضعیت، کاهش توان خرید خانوارهای متوسط و کم‌درآمد و افزایش شکاف طبقاتی در دسترسی به مسکن است. از منظر اجتماعی، سوداگری با تقویت نگاه سرمایه‌ای به مسکن، امنیت اجتماعی و تعلق مکانی شهروندان را تضعیف می‌کند. نوسانات شدید قیمتی ناشی از سوداگری، منجر به افزایش مهاجرت، رشد سکونت‌گاه‌های غیررسمی و تضعیف انسجام اجتماعی در شهرها می‌شود (رافائل، ۱۴۰۱: ۴۷). سیاست‌های کلان اقتصادی از جمله سیاست‌های مالیاتی، پولی، اعتباری و بانکی، نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌گیری یا کنترل بحران‌های بازار مسکن ایفاء می‌کنند. ناکارآمدی یا ضعف این سیاست‌ها اغلب باعث تشدید سوداگری و بی‌ثباتی در بازار می‌شود. سیاست‌های مالیاتی ناکافی بر عایدی سرمایه و معاملات مکرر مسکن، موجب می‌شود انگیزه‌های سوداگری بدون مانع ادامه یابد (بووی، ۱۳۹۴: ۲۸). از سویی، اعطای بی‌رویه تسهیلات بانکی و رشد نقدینگی در اقتصاد، بدون هدایت این منابع به سمت تولید واقعی مسکن، موجب افزایش تقاضای سرمایه‌ای و دامن زدن به حباب‌های قیمتی می‌شود. سیاست‌های کلان اقتصادی از طریق اثرگذاری

بر نرخ بهره، تورم، و ارزش پول ملی، قدرت خرید خانوارها را کاهش داده و دسترسی گروه‌های آسیب‌پذیر به مسکن را دشوارتر می‌کند (بیات، ۱۳۹۱: ۴۶). شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن به‌عنوان بازیگران کلیدی در عرصه مدیریت شهری و بازار مسکن، نقش مهمی در تعدیل بحران‌های بازار ایفاء می‌کنند (رفعیان، الوندی‌پور، ۱۳۹۴: ۲۶). عملکرد این نهادها در توسعه زیرساخت‌های شهری، تهیه طرح‌های جامع، نظارت بر ساخت‌وساز و تأمین مسکن اجتماعی، ازجمله وظایف کلیدی آن‌هاست. شهرداری‌ها با ابزارهای مالیاتی و تسهیلاتی در اختیار خود، می‌توانند نقش مؤثری در هدایت تقاضا و کنترل سوداگری تبیین کنند (Gimeno, Martínez-Carrascal, 2010: 1850). بااین‌حال، در بسیاری از موارد، ضعف در اجرای سیاست‌های پایدار و محدودیت منابع مالی، عملکرد آن‌ها را با چالش مواجه کرده است. در حوزه مسکن اجتماعی و ساخت‌وساز پایدار، شهرداری‌ها نیازمند بازنگری و تقویت ظرفیت‌های اجرایی خود هستند. تعاونی‌های مسکن نیز به‌عنوان نهادی مردمی برای تأمین مسکن خانوارها به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد طراحی شده‌اند (بورکهارت کوریشی، ۱۳۸۷: ۵۶). اما در عمل، ضعف مدیریتی، نبود منابع مالی کافی و مشکلات نظارتی، موجب کاهش اثربخشی آن‌ها در تأمین مسکن مناسب شده است. تقویت نقش شهرداری‌ها و تعاونی‌ها مستلزم بهبود سیاست‌گذاری، شفافیت عملکرد، اصلاح سازوکارهای مالی و توسعه برنامه‌های مشارکتی در بازار مسکن است (چاری‌صادق و دیگران، ۱۳۹۷: ۷۰۲). این نهادها با بازتعریف مأموریت‌ها و هماهنگی با سیاست‌های کلان اقتصادی، می‌توانند به کاهش سوداگری و بهبود دسترسی شهروندان به مسکن کمک کنند.

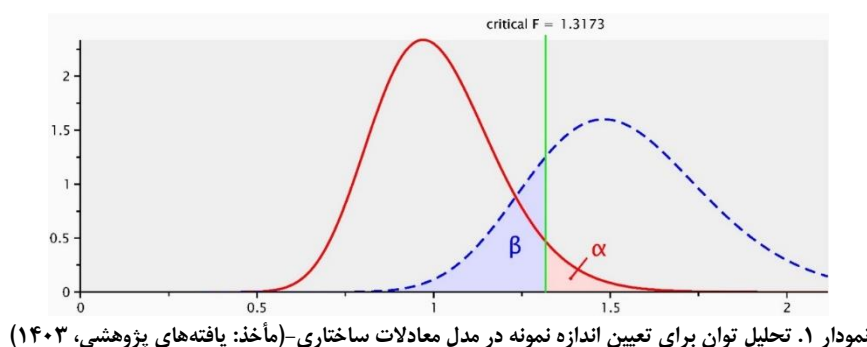
مواد و روش تحقیق

این تحقیق از نوع کمی و به روش پیمایش^۵، برای گردآوری داده‌ها استفاده شده است. هدف از این مطالعه بررسی و تحلیل وضعیت اقتصادی و اجتماعی خانوارهای ساکن در مناطق ۱۰گانه شهرداری تبریز باترکز بر مؤلفه‌های مرتبط با مسکن و سوداگرانه بودن در این مناطق است. جامعه آماری پژوهش شامل خانوارهای ساکن در مناطق ۱۰گانه شهرداری تبریز است. طبق داده‌های موجود در «سالنامه آماری شهرداری تبریز، ۱۳۹۹ش»، تعداد کل خانوارها در این مناطق به ۴۹۷/۸۹۸ خانوار می‌رسد. که به‌عنوان مبنای تحلیل‌های اقتصادی، اجتماعی و مسکن در تحقیق مدنظر قرار گرفته‌اند. برای تعیین اندازه نمونه در تحلیل معادلات ساختاری^۶، با استفاده از نرم‌افزار G Power، نمونه براساس پارامترهای زیر را مشخص گردید.

← تعداد متغیرهای مشاهده‌شده و پنهان: متغیرهای مشاهده‌شده (۹۵)، و متغیرهای پنهان (۲۵)،
نسبت شاخص‌های مشاهده‌شده به متغیرهای پنهان؛ برای تحلیل معادلات ساختاری، حداقل تعداد شاخص‌های مشاهده‌شده به‌ازای هر متغیر پنهان معمولاً ۳ است. در اینجا این نسبت به‌صورت میانگین برابر ۳/۸ بوده، که مناسب است.

$$\mu = \frac{95}{25} = 3.8$$

- توان آزمون (β): مبنی بر مقادیر پیش فرض ($1-\beta$)، برابر (۰/۸)، در نظر گرفته شده است.
- توان آزمون (α): باتوجه به مقادیر خطای حوزه مطالعه و سطح اطمینان ۰/۹۵ برابر ۰/۰۵ است.
- اثرات اندازه (Effect Size): اندازه اثر در تحلیل معادلات ساختاری اگر اندازه اثر متوسط باشد، مقدار ($f=0/15$) است برپایه (نمودار ۱).



نمودار ۱. تحلیل توان برای تعیین اندازه نمونه در مدل معادلات ساختاری- (مأخذ: یافته‌های پژوهشی، ۱۴۰۳)

^۵ Survey

^۶ Structural Equation Modeling (SEM)

قدرت موثر مدل برابر $0/80$ و مقدار بحرانی برابر $1/317$ برآورد شد و باتوجه به مقادیر فوق نمونه مناسب برابر 327 نفر تعیین شد. برای انتخاب نمونه، از روش خوشه‌ای چندمرحله‌ای استفاده شده است. در این روش، ابتدا شهرداری تبریز به چند خوشه بزرگتر تقسیم می‌شود و سپس در مراحل بعدی، انتخاب نمونه‌ها به صورت تصادفی یا هدفمند از هر خوشه صورت می‌گیرد. روش خوشه‌ای چندمرحله‌ای در مواقعی که دسترسی به تمام بخش‌های جامعه دشوار است، بسیار مفید بوده و می‌تواند نمونه‌ای نمایانگر و دقیق از کل جامعه هدف فراهم کند؛ ۱. تقسیم‌بندی اولیه (خوشه‌های بزرگتر): در این مرحله، شهرداری تبریز به خوشه‌های مختلف تقسیم می‌شود. تقسیم‌بندی این خوشه‌ها می‌تواند بر اساس ویژگی‌های جغرافیایی، اجتماعی یا اقتصادی صورت گیرد. به عنوان مثال، این خوشه‌ها می‌توانند شامل نواحی مختلف شهری (به مانند مرکز شهر، مناطق حاشیه‌ای و غیره)، یا تقسیم‌بندی‌های اقتصادی (به مثابه طبقات درآمدی مختلف)، باشند. ۲. انتخاب خوشه‌ها (مرحله اول نمونه‌گیری): در این مرحله، از بین خوشه‌های اولیه انتخاب‌هایی به صورت تصادفی یا هدفمند انجام می‌شود. این انتخاب‌ها می‌توانند بر اساس معیارهای مختلفی صورت گیرند که بسته به هدف تحقیق و ویژگی‌های خاص مناطق مختلف در شهرداری تبریز تعیین می‌شود. ۳. تقسیم‌بندی داخل خوشه‌ها (خوشه‌های کوچکتر): پس از انتخاب خوشه‌های بزرگتر، در هر خوشه به طور مشابه به مراحل قبلی تقسیم‌بندی‌های بیشتری انجام می‌شود. این خوشه‌های کوچکتر می‌توانند شامل محله‌ها، بخش‌ها یا دیگر تقسیمات جغرافیایی در داخل خوشه اصلی باشند. ۴. انتخاب خانوارها (مرحله دوم نمونه‌گیری): در این مرحله، خانوارها به طور تصادفی یا هدفمند از داخل خوشه‌های کوچکتر انتخاب می‌شوند. انتخاب‌ها باید به گونه‌ای صورت گیرند که ویژگی‌های مختلف جمعیت در نظر گرفته شده و نمایانگر جامعه آماری باشند. جمع‌آوری داده‌ها: پس از انتخاب خانوارها، داده‌ها از طریق پرسش‌نامه‌های محقق ساخته از آن‌ها جمع‌آوری می‌شود. این داده‌ها شامل اطلاعات اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی خانوارها هستند که به تحلیل وضعیت مسکن و عوامل سوداگرانه در مناطق مختلف شهرداری تبریز کمک می‌کنند. این روش نمونه‌گیری به ویژه در مواقعی که دسترسی به بخش‌های مختلف جامعه دشوار است، کارآمد بوده و با کاهش هزینه‌ها و زمان تحقیق، نمونه‌ای نمایانگر و دقیق از جامعه مورد مطالعه ارائه می‌دهد.

ابزار اصلی جمع‌آوری داده‌ها از نوع پرسش‌نامه محقق ساخته است. پرسش‌نامه باتوجه به مؤلفه‌های مرتبط با وضعیت مسکن و عوامل سوداگرانه طراحی شده است. به منظور تأمین اعتبار و پایایی پرسش‌نامه، از روش آلفای کرونباخ برای ارزیابی پایایی ابزار استفاده می‌شود. علاوه بر این، روایی تحقیق از طریق انجام آزمون‌های گروهی بررسی خواهد شد تا اطمینان حاصل شود که پرسش‌نامه به درستی به اهداف تحقیق پاسخ می‌دهد. تجزیه و تحلیل اطلاعات از اصلی‌ترین و مهمترین بخش‌های پژوهش محسوب می‌شود. داده‌های خام با استفاده از نرم افزارهای آماری مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرند و پس از پردازش به شکل اطلاعات در اختیار استفاده‌کنندگان قرار می‌گیرند. قابل ذکر است که جهت آزمون فرضیات در این پژوهش از نرم افزار Amos- نسخه ۲۴، استفاده شده است.

بحث و یافته‌های تحقیق

برپایه (در جدول ۱)، شاخص‌های توصیفی میانگین، انحراف استاندارد، کمینه و بیشینه نمره‌های شرکت‌کنندگان در مطالعه در متغیرهای مورد بررسی را نشان می‌دهد. و برپایه (جدول ۲)، شاخص‌های مربوط به توزیع متغیرهای پژوهش همچون کجی، کشیدگی و کشیدگی چندمتغیره آورده شده است. یافته‌ها مبنی بر تبیینات نشان داد متغیرها برحسب دو شاخص کجی و کشیدگی بادر نظر گرفتن مقدار ± 2 برای کجی و ± 7 برای کشیدگی، نرمال هستند. باتوجه به اینکه آماره کلموگروف اسمیرنوف در تمام متغیرها در بازه مورد قبول ($-1/96$ تا $+1/96$)، قرار دارند داده‌ها نرمال بوده و از آنجاکه سطح معناداری (sig)، در تمام موارد از مقدار خطا ($0/05$)، بزرگتر است می‌توان ادعا نمود که توزیع داده‌های مربوط به متغیرها نرمال است.

جدول ۱. شاخص‌های توصیفی متغیرهای پژوهش- (مأخذ: یافته‌های پژوهشی، ۱۴۰۳)

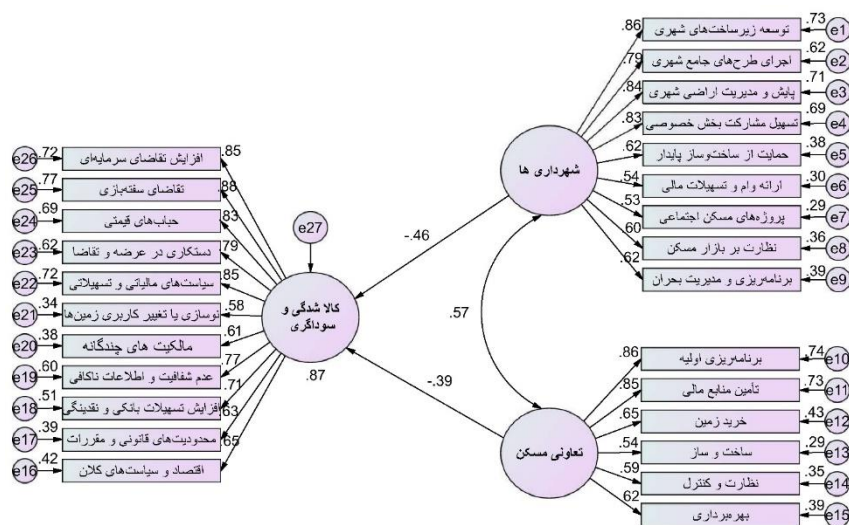
تبیین	مؤلفه	کمینه نمره	بیشینه نمره	میانگین	انحراف معیار
عملکرد شهرداری‌ها	توسعه زیرساخت‌های شهری	۱/۴۰	۵/۰۰	۳/۷۳۱	۰/۶۷۵
	تهیه و اجرای طرح‌های جامع شهری	۱/۳۳	۵/۰۰	۳/۶۹۰	۰/۷۸۵
	پایش و مدیریت اراضی شهری	۲/۲۵	۵/۰۰	۳/۷۰۵	۰/۴۵۱
	تسهیل مشارکت بخش خصوصی	۱/۲۵	۵/۰۰	۳/۸۶۴	۰/۴۹۴
	حمایت از ساخت‌وساز پایدار	۱/۰۰	۵/۰۰	۳/۴۸۰	۰/۶۱۶
	ارائه وام و تسهیلات مالی	۱/۰۰	۵/۰۰	۳/۵۶۳	۰/۶۷۵
	پروژه‌های مسکن اجتماعی	۱/۶۷	۵/۰۰	۳/۴۱۲	۰/۵۸۴
	نظارت بر بازار مسکن	۱/۰۰	۴/۷۵	۳/۴۰۴	۰/۶۳۰
عملکرد تعاونی‌ها	برنامه‌ریزی و مدیریت بحران	۱/۰۰	۴/۷۵	۳/۲۵۲	۰/۶۷۶
	برنامه‌ریزی اولیه	۱/۰۰	۵/۰۰	۳/۴۳۳	۰/۷۵۰
	تأمین منابع مالی	۱/۲۵	۵/۰۰	۳/۴۲۲	۰/۷۳۹
	خرید زمین	۱/۰۰	۵/۰۰	۳/۱۴۸	۰/۷۷۹
	ساخت‌وساز	۱/۰۰	۵/۰۰	۲/۹۵۳	۰/۸۸۳
	نظارت و کنترل	۱/۰۰	۵/۰۰	۲/۹۷۶	۰/۸۰۳
	بهره‌برداری	۱/۰۰	۵/۰۰	۳/۲۲۳	۰/۸۲۳
	افزایش تقاضای سرمایه‌ای	۱/۰۰	۴/۶۷	۳/۰۲۲	۰/۷۱۳
کالاشدگی و سوداگری	تقاضای سفته‌بازی	۱/۰۰	۵/۰۰	۳/۳۰۸	۰/۷۱۰
	حباب‌های قیمتی	۱/۰۰	۵/۰۰	۳/۱۱۲	۰/۶۷۸
	دستکاری در عرضه و تقاضا	۱/۰۰	۴/۶۷	۳/۱۹۴	۰/۵۹۳
	سیاست‌های مالیاتی و تسهیلاتی	۲/۰۰	۵/۰۰	۳/۸۹۳	۰/۶۱۷
	نوسازی یا تغییر کاربری زمین‌ها	۲/۰۰	۵/۰۰	۳/۷۸۷	۰/۶۷۵
	مالکیت‌های چندگانه	۱/۰۰	۵/۰۰	۳/۷۶۵	۰/۷۵۱
	عدم شفافیت و اطلاعات ناکافی	۱/۳۳	۵/۰۰	۳/۸۱۷	۰/۷۲۷
	افزایش تسهیلات بانکی و نقدینگی	۲/۰۰	۵/۰۰	۳/۵۵۵	۰/۶۹۴
	محدودیت‌های قانونی و مقررات	۱/۶۷	۵/۰۰	۳/۹۷۵	۰/۸۵۶
	اقتصاد و سیاست‌های کلان	۱/۳۳	۵/۰۰	۴/۱۶۱	۰/۹۰۶

جدول ۲. شاخص‌های توزیع متغیرهای پژوهش- (مأخذ: یافته‌های پژوهشی، ۱۴۰۳)

تبیین	متغیر	کجی	کنشیدگی	آماره KS	sig
عملکرد شهرداری	توسعه زیرساخت‌های شهری	۰/۳۴۲-	۰/۱۵۴-	۰/۳۲۵	۰/۰۸۱
	تهیه و اجرای طرح‌های جامع شهری	۰/۳۹۴-	۰/۰۲۶-	۰/۲۰۵	۰/۰۵۴
	پایش و مدیریت اراضی شهری	۰/۲۰۶-	۰/۱۵۶-	۰/۵۲۹	۰/۱۳۷
	تسهیل مشارکت بخش خصوصی	۰/۵۸۴-	۱/۹۷۶	۰/۵۰۶	۰/۱۲۶
	حمایت از ساخت‌وساز پایدار	۰/۳۰۰-	۰/۲۸۹	۰/۳۸۴	۰/۰۹۶
	ارائه وام و تسهیلات مالی	۰/۳۵۹-	۰/۲۹۹	۰/۳۸۵	۰/۰۸۱
	پروژه‌های مسکن اجتماعی	۰/۰۵۱-	۰/۰۶۳	۰/۴۱۶	۰/۰۰۴
	نظارت بر بازار مسکن	۰/۵۳۲-	۰/۸۹۰	۰/۳۷۰	۰/۰۹۲
عملکرد تعاونی	برنامه‌ریزی و مدیریت بحران	۰/۴۹۷-	۱/۰۰۹	۰/۳۲۴	۰/۰۸۱
	برنامه‌ریزی اولیه	۰/۰۱۱	۰/۰۴۶	۰/۲۵۰	۰/۰۶۲
	تأمین منابع مالی	۰/۳۷۰-	۰/۲۸۴	۰/۲۶۱	۰/۰۶۵
	خرید زمین	۰/۰۵۴-	۰/۱۷۵-	۰/۲۲۱	۰/۰۵۵
	ساخت‌وساز	۰/۱۵۵-	۰/۴۴۴-	۰/۳۱۷	۰/۰۷۹
	نظارت و کنترل	۰/۰۴۴-	۰/۱۵۸-	۰/۲۹۷	۰/۰۷۴
	بهره‌برداری	۰/۲۰۳-	۰/۰۴۹-	۰/۲۷۷	۰/۰۶۹
	افزایش تقاضای سرمایه‌ای	۰/۳۲۸-	۰/۲۵۶	۰/۲۸۷	۰/۰۷۲
کالاشدگی و سوداگری	تقاضای سفته‌بازی	۰/۳۵۹-	۰/۶۸۲	۰/۲۹۰	۰/۰۷۳
	حباب‌های قیمتی	۰/۰۱۰-	۰/۱۶۷	۰/۳۲۲	۰/۰۸۱
	دستکاری در عرضه و تقاضا	۰/۴۴۰-	۰/۲۸۳	۰/۴۰۷	۰/۰۰۲
	سیاست‌های مالیاتی و تسهیلاتی	۰/۰۷۹-	۱/۰۹۴	۰/۲۸۳	۰/۰۹۶
	نوسازی یا تغییر کاربری زمین‌ها	۰/۵۲۴-	۰/۱۱۴	۰/۳۲۵	۰/۰۸۱
	مالکیت‌های چندگانه	۰/۷۵۸-	۱/۰۸۸	۰/۲۴۹	۰/۰۶۲
	عدم شفافیت و اطلاعات ناکافی	۰/۷۲۳-	۰/۵۸۹	۰/۲۷۳	۰/۰۶۸
	افزایش تسهیلات بانکی و نقدینگی	۰/۲۱۶-	۰/۳۱۰	۰/۳۰۶	۰/۰۷۶
	محدودیت‌های قانونی و مقررات	۰/۵۰۴-	۰/۶۹۹	۰/۴۴۴	۰/۱۱۱
	اقتصاد و سیاست‌های کلان	۰/۹۱۱-	۰/۲۷۹	۰/۴۹۴	۰/۱۲۴

– تحلیل داده‌ها

در این بخش با ارائه معادلات ساختاری (مدل اصلی)، و تخمین استاندارد مدل برپایه (نمودار ۱)، ضرایب مربوط به شاخص‌های سنجیده شده هر متغیر پنهان (متغیرهای آشکار)، موردبررسی قرار می‌گیرد.



Chi-square = 382.451 df = 296 p-value = .000 RMSEA = .029

نمودار ۲. ارزیابی مدل تحلیل مسیر محور مطالعه – (مأخذ: یافته‌های پژوهشی، ۱۴۰۳)

باتوجه به شکل فوق مشاهده می‌نماییم که تمامی متغیرها با کالاشدگی و سوداگری دارای ارتباط هستند. همچنین برپایه (جدول ۳)، شاخص‌های برازش مدل بعد از اصلاح را به همراه مقادیر مطلوب نشان می‌دهد.

جدول ۳. تحلیل عاملی تأییدی مدل اندازه‌گیری – (مأخذ: یافته‌های پژوهشی، ۱۴۰۳)

شاخص‌های برازندگی	(χ^2)	df	(χ^2/df)	Sig
مقدار شاخص	۳۸۲/۴۵۱	۲۹۶	۱/۲۹۲	۰/۰۰۱

یافته‌ها نشان داد که مقدار $(\chi^2 = 382/451, df = 296, p = 0/001)$ ، است که حاکی از برازندگی قابل قبول الگو در جامعه است، همچنین به منظور تعیین مناسب بودن معنی داری الگو لازم است که مقدار شاخص (χ^2/df) ، از ۳ کمتر باشد که در اینجا برابر ۱/۲۹۲ برآورد شده است.

برپایه (جدول ۴)، مقدار $(RSMEA = 0/029)$ ، بوده ای مقدار ۰/۰۸ کوچکتر است که حاکی از برازندگی قابل قبول الگو در جامعه است، همچنین به منظور تعیین مناسب بودن برازندگی الگو با داده‌ها از شاخص‌های برازندگی استفاده شد. اگر جذر برآورد واریانس خطای تقریباً $(RMSEA \leq 0/05)$ ، بسیار خوب، بین ۰/۰۵ تا ۰/۰۸ است برازش قابل قبول و اگر بالاتر از ۰/۰۸ باشد برازش ضعیف می‌باشد در این مطالعه $RMSEA$ بین ۰/۰۵ تا ۰/۰۸ بود که حاکی از برازش قابل قبول است. یافته‌ها نشان داد که شاخص نرم شده برازندگی^۷ $(NFI) = 0/935$ ، و شاخص برازندگی تطبیقی^۸ $(CFI) = 0/973$ ، است که نشان‌دهنده برازندگی بسیار خوب مدل با داده‌ها است.

جدول ۴. شاخص‌های برازندگی مدل اندازه‌گیری – (مأخذ: یافته‌های پژوهشی، ۱۴۰۳)

شاخص‌های برازندگی	(RMSEA)	(NFI)	(NNFI)	(CFI)	(GFI)	(AGFI)
مقدار شاخص	۰/۰۲۹	۰/۹۳۵	۰/۹۶۸	۰/۹۷۳	۰/۹۴۴	۰/۹۲۲

^۷ Root Mean Square Error of Approximation (RMSEA)

^۸ Normed Fit Index (NFI)

^۹ Comparative Fit Index (CFI)

برپایه (جدول ۵)، ضریب مسیر عملکرد شهرداری --> کالاشدگی و سوداگری برابر ۰/۴۶۴- است و مقدار ضریب تعیین برآورد شده برابر ۰/۲۱۵ است که نشان می‌دهد بین عملکرد شهرداری --> کالاشدگی و سوداگری رابطه معکوس وجود دارد. ازنجایی که مقدار آماره t برآورد شده برابر ۹/۹۵۱- و از حد بحرانی ۱/۹۶ بزرگتر است و مقدار خطای برابر ۰/۰۰۱ و از حداکثر خطای قابل‌پذیرش ۰/۰۵ کوچکتر است در نتیجه رابطه بین این متغیرها معنی‌دار است. همچنین ضریب مسیر عملکرد تعاونی ها --> کالاشدگی و سوداگری برابر ۰/۳۹۱- است و مقدار ضریب تعیین برآورد شده برابر ۰/۱۵۲ است که نشان می‌دهد بین عملکرد تعاونی ها --> کالاشدگی و سوداگری رابطه معکوس وجود دارد. ازنجایی که مقدار آماره t برآورد شده برابر ۷/۶۴۳- و از حد بحرانی ۱/۹۶ بزرگتر است و مقدار خطای برابر ۰/۰۰۱ و از حداکثر خطای قابل‌پذیرش ۰/۰۵ کوچکتر است در نتیجه رابطه بین این متغیرها معنی‌دار است.

جدول ۵: آزمون اثرات مستقیم- (مأخذ: یافته‌های پژوهشی، ۱۴۰۳)

مسیر	ضریب مسیر	ضریب تعیین	آماره t	p-value
عملکرد شهرداری --> کالاشدگی و سوداگری	-۰/۴۶۴	۰/۲۱۵	-۹/۹۵۱	۰/۰۰۱
عملکرد تعاونی ها --> کالاشدگی و سوداگری	-۰/۳۹۱	۰/۱۵۲	-۷/۶۴۳	۰/۰۰۱

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

این پژوهش به تحلیل جامعه شناختی و وضعیت مسکن و تأثیر کالاشدگی زمین و سوداگری در بازار مسکن شهر تبریز، باتأکید بر نقش شهرداری‌ها و تعاونی‌های مسکن در مدیریت بحران، پرداخته است. داده‌ها با استفاده از پرسش‌نامه‌های محقق ساخته و تحلیل‌های آماری گردآوری شده و نتایج در قالب شاخص‌های توصیفی مانند میانگین و انحراف معیار گزارش شده است. نتایج نشان می‌دهد که عملکرد شهرداری‌ها در زمینه‌های مختلف از جمله توسعه زیرساخت‌ها، تهیه و اجرای طرح‌های جامع شهری و پایش اراضی شهری، در مجموع نسبتاً مطلوب ارزیابی می‌شود و میانگین نمرات در محدوده ۴ تا ۵ قرار دارد. در این میان، سیاست‌های مالیاتی و تسهیلاتی شهرداری‌ها با میانگین ۳/۸۹ بالاترین تأثیر را در کنترل بازار مسکن داشته است. در مقابل، عملکرد تعاونی‌های مسکن در مقایسه با شهرداری‌ها ضعیف‌تر ارزیابی شده و میانگین متغیر ساخت‌وساز در آن‌ها تنها ۲/۹۵ به دست آمده است که نشان‌دهنده چالش‌های جدی در فرایند ساخت‌وساز و کمبود منابع مالی کافی است. در حوزه کالاشدگی زمین و سوداگری، مشخص شد که سیاست‌های کلان اقتصادی و سیاست‌های مالیاتی و تسهیلاتی با میانگین‌های به ترتیب ۴/۱۶ و ۳/۸۹ از مهمترین عوامل اثرگذار در نوسانات و بحران‌های بازار مسکن هستند. همچنین افزایش تسهیلات بانکی، رشد نقدینگی و مالکیت‌های چندگانه از دیگر عوامل اصلی تشدید سوداگری و افزایش تقاضای سرمایه‌ای در بازار محسوب می‌شوند. تحلیل نهایی نشان می‌دهد که وضعیت فعلی بازار مسکن حاصل برآیند پیچیده‌ای از عوامل اقتصادی، اجتماعی و سیاست‌های کلان است که در ۴ دسته قابل تفکیک‌اند:

- ❖ تغییرات در عرضه و تقاضا: افزایش تقاضای سرمایه‌ای ناشی از نگاه به مسکن به عنوان یک سرمایه‌ایمن و کمبود عرضه به دلیل موانع متعدد در ساخت‌وساز، از جمله بروکراسی پیچیده، دسترسی محدود به زمین و عدم تأمین مالی کافی، منجر به حباب‌های قیمتی و تشدید سوداگری شده است.
- ❖ سیاست‌های اقتصادی و کلان: ناکارآمدی سیاست‌های مالیاتی و تسهیلاتی و همچنین تسهیلات بانکی بیش از حد یا بدون نظارت کافی، به افزایش تقاضا و سوداگری در بازار دامن زده است.
- ❖ ساختارهای بازار و تأمین مالی: مالکیت‌های چندگانه، ناکارآمدی در مدیریت زمین و مسکن و نبود شفافیت اطلاعاتی در معاملات، سبب اختلال در ثبات بازار شده است.
- ❖ عوامل اجتماعی و فرهنگی: تغییر نگرش به مسکن از یک کالای مصرفی به یک دارایی سرمایه‌ای و نیز رشد جمعیت و مهاجرت به شهرها باعث افزایش فشار بر بازار و تشدید روند سوداگری شده است.

به طور کلی، شهرداری‌ها در زمینه توسعه زیرساخت‌ها و طرح‌های جامع شهری عملکرد نسبتاً قابل‌قبولی داشته‌اند، اما در حوزه‌هایی مانند ساخت‌وساز پایدار و مسکن اجتماعی همچنان نیازمند بهبود هستند. در مقابل، تعاونی‌های مسکن به ویژه در زمینه ساخت‌وساز و نظارت، عملکرد ضعیف‌تری نشان داده‌اند. براساس یافته‌های مدل معادلات ساختاری، مدل مفهومی پژوهش از برانندگی قابل‌قبولی برخوردار است و می‌تواند مبنایی برای طراحی و اصلاح سیاست‌های بهینه در زمینه مسکن در شهرداری تبریز و سایر کلان‌شهرها قرار

گیرد. بهبود وضعیت بازار مسکن نیازمند اصلاح سیاست‌های مالیاتی، کنترل تسهیلات بانکی، افزایش شفافیت اطلاعاتی و تسهیل فرایندهای ساخت‌وساز پایدار است تا از تشدید سوداگری و کالاشدگی در این بازار جلوگیری شود و زمینه‌ای برای بهبود پایدار فراهم آید.

منابع

- بورکهارت کوریشی، رگولا. (۱۳۸۷). *موسیقی و مارکس: ایده‌ها، عمل، سیاست*. ترجمه: شهریار خواجهان، ویراستان: نیکو خاکپور و مجید سینکی، چاپ‌اول، تهران: انتشارات تصنیف، آموزشگاه هم‌آوازان.
- بووی، اندرو. (۱۳۹۴). *زیبایی‌شناسی و ذهنیت: از کانت تا نیچه*. ترجمه: فریبرز مجیدی، چاپ پنجم، تهران: انتشارات فرهنگستان هنر.
- بیات، آصف. (۱۳۹۱). *سیاست‌های خیابانی: جنبش تهی‌دستان در ایران*. ترجمه: سیداسدالله نبوی‌چاشمی. تهران: انتشارات پردیس دانش.
- پاک‌نژاد، نوید. (۱۴۰۲). *تحلیل سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج ساله توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و رهنمودهایی برای برنامه هفتم توسعه*. ماهنامه گزارش‌های کارشناسی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دوره ۳۱، شماره ۵، ۳۰-۶.
- تیموری، سمیه. (۱۴۰۳). *نقش سیاست‌های مسکن در توسعه شهری برنامه‌های عمرانی (باتاکید بر برنامه سوم و چهارم قبل از انقلاب اسلامی)*. یازدهمین کنفرانس ملی مهندسی عمران، معماری و توسعه شهری پایدار ایران، تهران-ایران، ۱۱-۱.
- چاری صادق، مسعود. اصغرپور ما سوله، احمد رضا. صدیق‌اورعی، غلامرضا. کرمانی، مهدی. فیضی، مهدی. (۱۳۹۷). *سرمایه‌گذاران واسطه‌ای و سوداگری حرفه‌ای در بازار مسکن مشهد: تحلیل جامعه‌شناختی پدیده‌های اقتصادی*. فصلنامه مطالعات و تحقیقات اجتماعی در ایران، دوره ۷، شماره ۴: (پیاپی ۲۸)، ۷۰۱-۷۲۹.
- رافائل، ماکس. (۱۴۰۱). *سه پژوهش در جامعه‌شناسی هنر: پرودن، مارکس، پیکاسو*. ترجمه: اکبر معصومیگی، چاپ سوم، تهران: انتشارات آگه.
- رفیعیان، مجتبی. الوندی‌پور، نینا. (۱۳۹۴). *مفهوم‌پردازی اندیشه حق به شهر: در جست‌وجوی مدلی مفهومی*. فصلنامه علمی پژوهشی-جامعه‌شناسی ایران، دوره ۱۶، شماره ۲، ۲۵-۴۷.
- شفیع‌داراف‌شانی، علی. (۱۴۰۱). *ارائه راهکارهای مؤثر جهت ارتقای بهره‌وری تعاونی مسکن کارکنان شهرداری اصفهان*. فصلنامه علمی پژوهشی-پژوهش‌های مکانی فضایی، دوره ۶، شماره ۲: (پیاپی ۲۲)، ۴۳-۵۲.
- صادقی، علیرضا. (۱۴۰۲). *شهرنشینی نولیبرال و سکونتگاه‌های غیررسمی: مسکن و سیاست تهی‌دستان در حومه شهر تهران*. فصلنامه علمی پژوهشی-توسعه محلی (روستائی-شهری)، دوره ۱۵، شماره ۱: (پیاپی ۲۸)، ۶۷-۸۶.
- عابدینی، غلامرضا. ورسه، مهران. (۱۴۰۰). *سامان‌دهی و احیاء بافت فرسوده باتاکید بر پروژه‌های محرک توسعه با رویکرد بهبود کیفیت زندگی (مورد مطالعه: شهر باغستان)*. فصلنامه علمی پژوهشی-جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۳، شماره ۴، ۴۷۳-۴۹۵.
- علی‌پورکوهی، پانته‌آ. علی‌کائی، سعیده. مداح‌زاد، سیده‌مریم. (۱۴۰۱). *تدوین چارچوب مفهومی نظریه «حق به شهر»، با سیری در اندیشه‌های لوفور*. فصلنامه علمی پژوهشی-مطالعات میان فرهنگی، دوره ۱۷، شماره ۵۳، ۳۰-۹.
- عیسی‌زاده، اسماعیل. پریزادی، طاهر. عیسی‌زاده، وحید. (۱۴۰۱). *توانمندسازی محلات دارای فقر شهری (مطالعه موردی: محله اسماعیل‌آباد، منطقه ۱۹ شهرداری تهران)*. فصلنامه علمی پژوهشی-جغرافیا و برنامه‌ریزی، دوره ۲۶، شماره ۸۱، ۱۷۱-۱۵۱.
- عیسی‌زاده، اسماعیل. پریزادی، طاهر. کمانرودی کجوری، موسی. (۱۴۰۲). *تحلیل فضایی ارزش مبادله‌ای مسکن شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۰ تهران)*. فصلنامه علمی پژوهشی-برنامه‌ریزی فضایی. دوره ۱۳، شماره ۴: (پیاپی ۵۱)، ۱۴۸-۱۱۵.
- گلی، علی. هدایت، عثمان. (۱۴۰۴). *سیاست‌های توسعه مسکن شهری و عدالت فضایی (اتنوگرافی نهادی مسکن مهر سنج)*. فصلنامه علمی پژوهشی-زیست‌سیاست و توسعه، دوره ۱، شماره ۱، ۹۶-۱۱۰.
- مشکینی، ابوالفضل. عروجی، محمدرضا. علیپور، سمیه. (۱۴۰۱). *تحلیل زمینه‌های کالایی شدن مسکن در بازار مسکن ایران*. فصلنامه علمی پژوهشی-برنامه‌ریزی و توسعه محیط‌شهری، دوره ۸، شماره ۲، ۷۴-۵۹.
- Bayat, Asef. (2012). *Politics In The City-Inside-Out*. Journal Of City & Society, 24(2): 110-128.
- Brenner, Neil. Marcuse, Peter. Mayer, Margit. (2012). *Cities For People, Not For Profit Critical Urban Theory And The Right To The City*. Routledge.

- Gimeno, Ricardo. Martínez-Carrascal, Carmen. (2010). ***The Relationship Between House Prices And House Purchase Loans: The Spanish Case***. Journal Of Banking & Finance, 34(8): 1849-1855.
- Harvey, David. (2009). ***Social Justice And The City***. University Of Georgia Press.