

تحلیلی بر دلایل گرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه‌ی پیراشهری

(مورد مطالعه: ناحیه منفصل شهری نایسر؛ سنندج)

محمد رضا پورمحمدی^۱، فرید واحدی یگانه^۲، سامان صلواتی^۳، سیدعزیز علوی^۴، ناصر باقری سرنجیانه^۵

چکیده

هدف این تحقیق واکاوی و بررسی دلایل افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر در شهر سنندج می‌باشد. روش تحقیق بصورت توصیفی - تحلیلی بوده و به لحاظ هدف کاربردی می‌باشد. روش گردآوری داده‌ها به صورت کتابخانه‌ای و میدانی است. همچنین از ۷۷۳۰ خانوار موجود در محدوده، ۴۰۰ نفر سرپرست خانوار از طریق فرمول کوکران به صورت تصادفی برای پرسشگری انتخاب شده‌اند و در نهایت برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزارهای SPSS و MICMAC استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان داد که شاخص‌های مربوط به ابعاد اقتصادی، کالبدی، مدیریت شهری، محیطی - طبیعی و اجتماعی به ترتیب با میانگین وزنی «۰/۱، ۷/۱۵، ۵/۶۶، ۵/۰۹ و ۳/۷۴» بیشترین تاثیر را بر گرانی زمین و مسکن در نایسر داشته‌اند. ذخیره زمین، بورس‌بازی و رانت زمین و مسکن، افزایش روز به روز جمعیت و تقاضا برای مسکن و سرپناه، ورود مهاجران با طیف گوناگون اقتصادی و اجتماعی، نزدیکی به شهر مادر (سنندج) و... از جمله مهمترین عوامل گرانی زمین و مسکن می‌باشند که ساکنان را با چالش جدی مواجه کرده است. همچنین عواملی که به صورت مستقیم و غیرمستقیم بر افزایش قیمت زمین تاثیر داشته‌اند از طریق آزمون تحلیل مسیر مشخص شدند.

واژگان کلیدی: گرانی زمین و مسکن، زمین شهری، مسکن شهری، ناحیه منفصل شه ری نایسر، شهر سنندج.

^۱ استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران: نویسنده مسئول: Pourmohamadi@tabrizu.ac.ir

^۲ دانش‌آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی تهران، تهران، ایران

^۳ دانش‌آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

^۴ کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی گردشگری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

^۵ دانش‌آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

مقدمه و طرح مسئله

امروزه روند رو به رشد شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها، تقاضا برای تصاحب مسکن را بیش از پیش افزایش داده است. به طوری که مسکن به عنوان یکی از مهمترین نیازهای بشری همواره مسأله‌ای برای شهرهای جهان، به ویژه شهرهای کشورهای در حال توسعه بوده است (لطیفی و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۸). امروزه مسکن و مسائل مربوط به آن مسأله‌ای جهانی است و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران در کشورهای مختلف به دنبال راه‌حلهایی برای حل مسائل مربوط به هستند (Buckly and Kalarickal, 2005: 237). مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی مانند غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام و پرهزینه بودن و غیرمنقول بودن، عامل عمده نابرابری و در عین حال همبستگی اجتماعی است (Gallent and Robinson, 2011: 298). مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی است (ایران‌نژاد، ۱۳۹۶: ۶۸). زمین و به دنبال آن مسکن همواره عنصر اصلی در شکل‌گیری توسعه و گسترش شهرها محسوب می‌شود. رشد فزاینده جمعیت شهرها و به دنبال آن رشد سریع شهرنشینی، و مشکلاتی چون محدودیت عرضه زمین و کمبود مسکن مناسب در شهرها باعث شد که زمین و مسکن به یک کالایی سرمایه‌ای تبدیل شود. بنابراین کمیت و کیفیت عرضه زمین نقش بسزایی در بازار زمین ایفا می‌کند. به عبارتی، محدودیت در منابع و عرضه زمین در مقابل تقاضای روز افزون جمعیت شهری باعث ایجاد ارزش اضافی زمین و بروز تقاضای سوداگرانه شده که این امر باعث افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن شد. در ایران طی پنجاه سال گذشته، رشد فزاینده جمعیت، بازار زمین و مسکن را به شدت تغییر داده است. شهرها تأثیر جریان دلارهای نفتی، که سیل مهاجرت به شهرها را در پی داشت، تجربه کردند و سرمایه‌گذاری در زمین، جای مهمی در میان عوامل سودآور اقتصادی باز کرد و سوداگری آغاز گردید. ورود این حجم بالای سرمایه را می‌توان یکی از دلایل حباب‌گونه قیمت زمین در شهرهای ایران دانست که این امر خود زمینه بروز بورس‌بازی و پدید آمدن رانت در اراضی شهری گردید. ولی این افزایش قیمت در شهرها و مناطق مختلف شهری، به یک شکل نبوده است و در برخی مناطق به دلیل برخورداری از برتری‌های نسبی تفاوت قیمت‌ها بیشتر بوده و به تبع آن ارزش افزوده زمین و تمایل به رفتارهای سوداگرانه و رانت‌طلبی نیز بیشتر شده است. اصلی‌ترین و در واقع زیربنایی‌ترین رکن توسعه شهری را زمین تشکیل می‌دهد؛ عاملی که در شهرها، خصوصا شهرهای بزرگ، محدود و کمیاب است. این عامل مهم از اصلی‌ترین منابع طبیعی است که از نظر کیفیت و کمیت با محدودیت مواجه است و بایستی نیازهای جمعیت کثیری را پاسخگو باشد (Morsi El Arabi, 2003: 430). بنابراین استفاده منطقی و برنامه‌ریزی شده از آن کاملا ضروری است. «هنری جورج^۶ معتقد است همواره ارزش زمین در بازار از دو مؤلفه ریشه می‌گیرد. الف) ارزش طبیعی زمین ب) ارزشی که در اثر بهبود زمین از طریق ساخت و ساز ایجاد می‌شود. ارزش یک قطعه زمین از میزان تقاضا برای آن ریشه می‌گیرد، لذا ارزش زمین شهری

⁶ Henry George

بادآورده است. از این رو اخذ درصدی از ارزش زمین به عنوان مالیات، یک عمل عادلانه است و سبب می‌شود منافع آن در اختیار عموم جامعه قرار گیرد و هیچگونه تأثیر منفی بر تولید نخواهد داشت (خندان و همکاران، ۱۳۹۸: ۴۰ - ۴۱). بنابراین ضرورت پرداختن به این موضوع از آنجا ناشی می‌شود که سکونتگاه‌های خودانگیخته حومه‌ی شهر با عوارضی مانند فقر، سوابق قومی و فرهنگی متفاوت مهاجران در حاشیه، عدم وجود حریم خصوصی، کمیت و کیفیت پایین مسکن و... در ارتباط می‌باشند. بنابراین بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵، ۱۹۷۵۳۲ نفر در حاشیه‌ی شهر سنندج و در سکونتگاه‌های غیررسمی سکونت داشتند. اما بعد از گذشت یک دهه و بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ و بر طبق اظهارات استانداری، شهرداری و مدیران شهری، ۵۱ درصد از جمعیت ۵۰۱۰۶۹ نفری شهرستان سنندج یعنی جمعیتی بیش از ۲۵۰ هزار نفر در منطقه و محدوده‌های مذکور سکونت داشتند. بررسی روند تکوین و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در سنندج، گویای آن است که نضج اولیه حاشیه‌نشینی در سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ شکل گرفته و اواخر این دوره به طور واضح و روشنی در ساختار کالبدی شهر نمایان بوده است. بیشترین مهاجرت به سمت شهرها در فاصله سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ اتفاق افتاد. جمعیت شهر در این دوره به بیش از دو برابر رسید (حدود ۲۰۴۵۳۷) و حجم بسیار زیادی از این جمعیت در سکونتگاه‌های خودرو همچون محله عباس‌آباد در امتداد محور شرقی و محله تفتقان در امتداد محور شمالی استقرار پیدا کرد. اطلاعات موجود بیانگر این است که محلات عباس‌آباد و کانی‌کوزله که از مهمترین سکونتگاه‌های نابسامان در شرق سنندج هستند قبل از سال ۱۳۵۵ وجود نداشته است (طبق عکس‌های هوایی سال ۱۳۵۳). در شمال شهر نیز وجود محلات تفتقان، اسلام‌آباد و گردی‌گرو به طور عمده در این سال‌ها شکل گرفته است. با شکل‌گیری این محلات خودرو، روستایی‌هایی که با شهر فاصله داشتند فاصله آنها به وسیله این سکونتگاه‌ها و محلات حاشیه‌نشین شرقی و غربی پر شد و این روستاها نیز عملاً به مأمی برای نوآمدگان روستایی درآمدند و خود نیز به تدریج به محلات حاشیه‌نشین پیوستند. و در نهایت حاشیه‌نشینی در سنندج سه برابر میانگین کشوری است. ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر، یکی از نواحی حاشیه‌ای و خودرو شهر سنندج است. جمعیت آن در سال ۱۳۹۳ مطابق آخرین آمار رسمی در طرح توانمندسازی نایسر، برابر با ۵۳۶۷۸ نفر و ۷۷۳۰ خانوار بوده است. این محله منشأ روستایی دارد اما به دلیل قرارگیری در حریم شهر علاوه بر جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج، مورد توجه مهاجران روستایی سایر نقاط شهرستان و افراد کم‌درآمد قرار گرفته است. بسیاری از واحدهای مسکونی در این محله به صورت غیرقانونی ساخته شده است و با مشکلاتی مثل کیفیت پایین مسکن، مشاغل کاذب و غیررسمی، پوشش نامناسب معابر، جریان فاضلاب در معابر و فضاهای عمومی، ازدحام جمعیتی و... روبروست و تا زمان حال فقر فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی همچنان در این محدوده (نایسر) جریان دارد. با توجه به اینکه پژوهش حاضر اکتشافی بوده، به جای فرضیه‌های تحقیق، سؤال‌های تحقیق ارائه می‌شوند:

۱) مهمترین علل گرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج) کدامند؟

۲) کدام شاخص‌ها به صورت مستقیم و غیرمستقیم سبب افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج) شده‌اند؟

۳) سطح‌بندی عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج) کدامند؟

پیشینه تحقیق

مطالعات داخلی: شماعی و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی به بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در محله پارک لاله تهران پرداختند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان داد که عوامل فیزیکی مسکن تأثیر بیشتری نسبت به عوامل دسترسی در قیمت مسکن در این محله دارند. به طوری که در میان ویژگی‌های انتخاب شده، متغیرهای مساحت واحد مسکونی، پارکینگ و نوع اسکلت بیشترین تأثیر مثبت را بر قیمت مسکن در محدوده مورد مطالعه داشتند. از طرف دیگر بعضی از ویژگی‌ها مانند فاصله واحد مسکونی تا نزدیکترین خیابان اصلی، فاصله واحد مسکونی تا نزدیکترین کاربری آموزشی، فاصله واحد مسکونی تا نزدیکترین کاربری بهداشتی درمانی و قدمت واحد مسکونی تأثیر منفی بر قیمت مسکن در محله پارک لاله داشتند. احمدی و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی به بررسی اثر شوک سیاست پولی و رفتار بازار دارایی‌ها بر توان‌پذیری قیمت مسکن و زمین شهری در ایران پرداختند. نتایج تحقیق نشان داد بیشترین تأثیرپذیری شاخص توان‌پذیری قیمت مسکن، از شوک وارد شده به خود شاخص است. به علاوه، اثر شوک‌های نقدینگی واقعی و نرخ بهره واقعی بر شاخص توان‌پذیری قیمت مسکن، بیش از اثر شوک رفتار بازار دارایی‌های رقیب مسکن بر شاخص مذکور است. روستایی و همکاران (۱۳۹۹) به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از مصنوعی در منطقه ۲ تبریز پرداختند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که سهم متغیرهای کالبدی در تعیین قیمت واحدهای مسکونی $53/8$ درصد، سهم متغیرهای دسترسی برابر با $39/2$ درصد و سهم متغیرهای محیطی 7 درصد است. از بین کل متغیرها، متغیرهای مساحت زیربنا با $28/4$ درصد، فاصله از مراکز درمانی با $6/4$ درصد، فاصله از مراکز بهداشتی با $5/1$ درصد و نمای ساختمان با $4/6$ درصد بیشترین سهم متغیر قیمت مسکن را به خود اختصاص می‌دهند. بدراق‌نژاد و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز بر قیمت زمین و مسکن روستاهای بیلاقی شهرستان گرگان را بررسی کردند. طبق نتایج حاصله در رابطه با مؤلفه‌های عدم برخورد قانونی با متخلفین و دسترسی نزدیک روستا به شهر گرگان تفاوت معنادار حاصل شده است. همچنین یافته‌های تحلیلی به دست آمده نشان‌دهنده تأثیرگذاری بالای تخلفات ساختمانی بر ساختار و محیط زیست روستایی است. نتایج حاصل از ضریب همبستگی اسپیرمن نشان داد که هرچه برخورد با متخلفین بیشتر و قیمت زمین پایین‌تر باشد تخلفات ساختمانی از رشد بیشتری برخوردار است. پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) در تحقیقی به ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری زنجان پرداختند. یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که سیاست‌های دولتی تامین مسکن عنایت کمی به ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی

گروه‌های کم‌درآمد داشته و همین امر در میزان موفقیت آن تاثیرگذار بوده است. با وجود این، سیاست‌های دولتی تامین مسکن نقش مثبتی در کاهش اسکان غیررسمی در فاصله سال‌های ۱۹۹۶ - ۲۰۰۶ در این شهر داشته و در پروژه‌های دولتی تامین مسکن، الگوهای کاربری زمین و تامین نیازهای ساکنین اساسا مناسب و موفق عمل نموده است.

مطالعات خارجی: تروفیمو و همکاران (۲۰۱۸) در مقاله‌ای با عنوان عوامل اقتصاد کلان و جمعیت‌شناختی قیمت مسکن به بررسی عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن در مالزی پرداخته‌اند. آنها با استفاده از مدل تصحیح خطای برداری (VECM)^۷ بررسی داده‌های سه ماهه در دوره ۲۰۱۵ - ۲۰۰۰ دریافتند که رشد قیمت مسکن عمدتا به دلیل رشد جمعیت بوده است و نرخ بهره پایین و افزایش نرخ تورم رشد قیمت مسکن را بیشتر دامن زده است. درآمد خانوار و سطح تولید ناخالص داخلی اثر معناداری در رشد قیمت مسکن نداشته است. آنها بررسی اثرات سایر متغیرهای اقتصاد کلان از جمله نرخ ارز، بازدهی بازار سرمایه، نرخ رشد سرمایه‌گذاری خارجی و... را مهم دانسته‌اند. کوهن و همکاران (۲۰۱۶) در مطالعه‌ای به بررسی اثرات فضایی پویایی‌های قیمت مسکن در ۳۶۳ ایالت آمریکا طی دوره زمانی ۲۰۱۳ - ۱۹۹۶ پرداختند. نتایج حاکی از معنادار بودن الگوهای رشد فضایی در نرخ‌های رشد قیمت مسکن است. به طور کلی یافته‌ها برای کنترل درون‌زایی بالقوه و برای مشخصه‌های وزن‌های فضایی مختلف؛ شامل همپوشانی وزن‌ها و جریان‌های مهاجرت، پایدار است. همچنین این نتایج، اهمیت سرریز فضایی در مطالعات آتی را نشان می‌دهد. وانگ و ژانگ (۲۰۱۴) اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا، مانند جمعیت شهری، درآمد دستمزد، عرضه زمین شهری و هزینه‌ی ساخت و ساز، در توضیح افزایش قیمت مسکن در شهرهای چین بین سال‌های ۲۰۰۲ - ۲۰۰۸ را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج تحقیق حاکی از آن است که برای بیشتر شهرهای نمونه، تغییر عوامل بنیادی مثل درآمد، تأمین زمین و هزینه‌های ساخت توانسته است بخش عمده‌ای از تغییرات واقعی قیمت مسکن را توضیح دهد. با این حال در چندین شهر ساحلی، افزایش واقعی قیمت مسکن انحراف زیادی از آنچه می‌توان از تغییرات بنیادی پیش‌بینی کرد، دارد. دیویدف (۲۰۰۵) مدلی برای برآورد قیمت زمین و مسکن شهری ارائه داده است. وی قیمت مسکن را تابعی از متغیرهایی چون شاخص قیمت سهام، شاخص قیمت زمین و سرمایه‌گذاری جدید در بخش مسکن می‌داند و اقدام به واکاوی تاثیر این متغیرها بر قیمت مسکن کرده است. نتایج تخمین مدل وی، نشان‌دهنده‌ی حساسیت قیمت مسکن نسبت به شوک‌های متغیرهای اقتصاد کلان است. عدد نسبتا بزرگ و معنی‌دار کشش قیمت مسکن نسبت به دستمزدها، کشش کوچک و منفی قیمت مسکن نسبت به نرخ‌های بهره واقعی و کشش قیمتی منفی معنی‌دار مسکن نسبت به ارزش سهام سرمایه در این مدل، قابل توجه است.

⁷ Vector error correction model

مبانی نظری

زمین و زمین شهری: اصلی ترین و در واقع زیربنایی ترین رکن توسعه شهری را زمین تشکیل می دهد؛ عاملی که در شهرها، خصوصا شهرهای بزرگ، محدود و کمیاب است. اختصاص زمین به فعالیت های مختلف در شهر همواره موضوع اساسی و مهم در عمران و توسعه شهری بوده است. این عامل مهم از اصلی ترین منابع طبیعی است که از نظر کیفیت و کمیت با محدودیت مواجه است و بایستی نیازهای جمعیت کثیری را پاسخگو باشد. بنابراین استفاده منطقی و برنامه ریزی شده از آن کاملا ضروری است. اراضی شهری در طول زمان میل به تغییر و تحول در شدت و نحوه استفاده دارند و «شهر یک سیستم پیچیده و پویاست و مرکب از بخش های و زیرسیستم های بی شماری است که در تحولات فضایی آن نقش بسزایی دارند» و شهرها در کل همواره با دو گونه از نیروها مواجه است ۱- نیروهای مرکز گریز ۲- نیروهای رو به مرکز. حال اگر نیروهای گریز از مرکز فعال تر باشند و تحولات موجود در استفاده از زمین کنترل شده و جهت دار نباشند و همچنین در صورت فقدان یک مکانیزم جامع برای مدیریت رشد شهر وضعیت نامتعادلی در رشد کالبدی شهر پدید می آید و در این حالت میل شهر برای گسترش افقی و زیر ساخت بردن زمین های توسعه نیافته اطراف شهر چون زمین های کشاورزی بسیار بالاست. بازار زمین شهری عبارت است از مجموعه ای از فعالیت ها که به وسیله آن یا از طریق معامله، ارزش ها و حقوق زمین منتقل می شود. نحوه استفاده از زمین و ساختمان نیز در هر شهر معرف تصمیمات و فعالیت های متعددی است که از جانب خانوارها، مؤسسات، دولت و شهرداری ها اتخاذ می گردد. وجود قوانین، مقررات و ضوابط معین برای تعیین محدوده شهرها، تعیین استفاده های مختلف و محل استقرار آنها در طرح های جامع، مقررات مربوط به تفکیک زمین و جواز ساختمان، قانون معاملات اراضی شهرها و مالیات ها و عوارض گوناگون و قوانین مربوط به روابط مالک و مستأجر همه سبب می شوند بازار اراضی و مستغلات شهری از آنچه در نظریه اقتصادی به رقابت آزاد و بازار رقابتی معروف است بسیار به دور باشد (خیرالدین و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۸ - ۱۹).

دو نقطه نظر متفاوت و کاملا متضاد در مورد زمین وجود دارد. از یک طرف به زمین به عنوان دارایی و ثروت توجه می شود. به این معنی که زمین یک کالای خصوصی است که می تواند مورد استفاده و تحت مالکیت قرار گیرد و برای آسایش یا منفعت، خرید و فروش شود. از طرف دیگر به زمین به عنوان یک منبع طبیعی مشترک نگاه می شود که باید به طور مشروط تقسیم و حفظ شود تا در رابطه با تاثیر آن بر روی اجتماع و شرایطی که به نسل های آینده منتقل می شود مورد توجه قرار گیرد. در شهر معمولا زمین از محل آماده سازی اراضی بایر، دایر و بعضا اراضی کشاورزی و باغات اطراف و یا احداث شهر جدید با فاصله از شهرهای مادر تأمین می شود. اگر هزینه های تبدیل اراضی خام به اراضی شهری مورد محاسبه قرار گیرد، گران بودن و با ارزش بودن کالایی به نام زمین شهری به خوبی مشخص و روشن می شود. زمین شهری برای کاربری های غیرکشاورزی مورد استفاده قرار می گیرد و در ارتباط با زیرساخت، حمل و نقل و تأسیسات شهری مشخص شده است. به طور کلی زمین شهری برای کاربری های

مسکونی، تجاری، صنعتی، بازرگانی، حمل و نقل، کاربری‌های خدماتی و... مورد استفاده قرار می‌گیرد. قیمت زمین یکی از مهمترین عواملی است که بر قیمت مسکن تاثیرگذار خواهد بود. برای ساخت مسکن نیاز به زمین می‌باشد و هر چه این نهاده محدودتر شود، بهای آن نیز افزایش خواهد یافت. در نتیجه با افزایش قیمت زمین، عرضه مسکن کاهش می‌یابد نقطه شروع هر گونه توسعه شهری، زمین است. عرضه‌ی محدود و تقریباً ثابت زمین در مقابل تقاضای زیاد، باعث افزایش بی‌رویه قیمت آن می‌گردد. مردم برای سکونت، اشتغال و استفاده از خدمات در نقاط مختلف شهر به زمین نیازمندند و بازار مسکن نیز وابسته به بازار زمین است (شمس‌پویا، ۱۳۹۶: ۵۸ - ۵۹).

جدول ۱: ویژگی‌های موثر بر ارزش زمین شهری

ویژگی زمین	توضیحات
ثبات نسبی عرضه زمین	زمین عامل تولید با انعطاف‌پذیری کمتر است، و در مقایسه با سرمایه و نیروی کار، عرضه آن ثابت می‌باشد.
عدم پرداخت هزینه برای ایجاد آن	زمین به مفهوم عام قابل تولید و ایجاد شدن نمی‌باشد. بنابراین زمین وجود داشته و بشر برای ساخت آن هیچ هزینه‌ای نمی‌پردازد.
عدم تجانس	برای استفاده‌کنندگان از زمین، مکان و موقعیت آنها با هم تفاوت دارد. به گونه‌ای که می‌توان زمین را به لحاظ اقتصادی به زمین‌های حاشیه‌ای، زمین‌های متوسط و زمین‌های مرکزی بسیار سودمند طبقه‌بندی نمود.
رانت اقتصادی یا رانت کمیابی	«دیوید ریکاردو» عرضه و تقاضای زمین را عامل تعیین رانت زمین دانسته. به گمان او انواع زمین‌ها - خصوصاً زمین‌های شهری - تا حدودی در عرضه ثابت هستند و رانت را تابع تقاضا تعیین می‌کنند.
عدم استهلاک	زمین از نظر فیزیکی استهلاک نمی‌یابد و زمان نیز آن را به طور فیزیکی تحت‌تأثیر قرار نمی‌دهد.
امکان احتکار زمین در طولانی مدت	در روند تولید، زمین برای یک دوره سرمایه‌گذاری طولانی مدت مورد استفاده قرار می‌گیرد. کمیابی زمین و غیر قابل استهلاک بودن آن از نظر فیزیکی بدان معنی است که خارج نکه داشتن مقادیر زیادی زمین از بازار بودن استفاده از آن برای تولید، سودآور است.
عدم قابلیت جابجایی	زمین قابل جابجایی نیست و میزان آن در یک منطقه خاص ثابت است. بنابراین کمبود زمین مورد تقاضا در یک منطقه را نمی‌توان با وارد کردن زمین از منطقه دیگر برطرف کرد.

منبع: نگارنده با استناد به (میرتوکلی و همکاران، ۱۳۹۱؛ قنبری، ۱۳۹۳؛ اخوام گوران، ۱۳۹۳)

مسکن و مسکن شهری: مسکن از جنبه‌های مختلف در زندگی انسان اهمیت دارد (Churchill et al, 2018; Karamelikli, 2016; Li, 2015; Nneji et al, 2013; Gilbert, 2014; Bahmani-Oskouee and Wu, 2018). از نظر اقتصادی، مسکن به عنوان یک دارایی و سرمایه تلقی می‌شود. از نظر اجتماعی، مسکن شرایط

مطلوب را برای خانواده به منظور تحقق فعالیت‌های آنها فراهم می‌نماید. همچنین ثبات و همبستگی خانواده را موجب می‌شود. از نظر روانی و جسمی، مسکن مناسب می‌تواند محلی برای آرامش و تجدید قوا، آرامش اعصاب و فکر در فرد باشد و خستگی‌های فکری و جسمی ناشی از کار روزانه را از وی زدوده یا او را از جنبه روانی آماده فعالیت‌ها کند (ممتاز و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۸). مسکن دارای ابعاد متفاوتی است و نمی‌توان از آن تعریف واحدی ارائه داد. از یکسو مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه یک نیاز اولیه و اساس خانوار به حساب می‌آید (Schwartz, 2006: 4) و از سویی دیگر مسکن، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز دربرمی‌گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. مسکن از مهمترین نیازهای اساسی انسان است. این نیاز از ابتدای تاریخ سکونت تا حال حاضر نقش مهمی در شرایط زیستی انسان‌ها ایفا نموده و هر روز بر اهمیت آن فزونی می‌یابد. بسیاری از اندیشمندان مطالعات شهری نیز بر این اعتقادند که مهمترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه و نوع زندگی خویش، مسکن و شرایط محیطی آن منطقه است و زندگی در وضعیت سکونتی نابهنجار (چه به لحاظ کیفیت و چه به لحاظ کمیت مسکن) سلامت جسمی و روانی ساکنان را متزلزل و نابسامان می‌سازد (Kim and Phipps, 2003: 26). مسکن در عین حال عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و سرمایه عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد. مسکن بیش از آن که ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چندبعدی، که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان‌شناختی و پزشکی است (Short, 2006: 199). اهمیت مسکن از آنجا ناشی می‌شود که 10 تا 30 درصد از سرمایه‌ی ناخالص در کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود، که با ترکیب سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن مجموعاً به سهم 20 الی 50 درصدی از ثروت تولیدی در این کشورها می‌رسد. از طرفی مسکن یک انگیزه‌ی مهم برای پس‌انداز خانوارهاست و علاوه بر این، بر تورم، کسری بودجه، تحرکات نیروی کار و تعادل پرداخت‌ها و نیز بر بودجه دولت از طریق مالیات و یارانه‌ها اثر می‌گذارد. از این‌رو مسئله‌ی مسکن عمدتاً دامن‌گیر اقشار و طبقات کم‌درآمد و با درآمد متوسط است. ایجاد مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد به پیشرفت وضعیت زندگی آنها کمک می‌کند (Katz and Turner, 2008: 325).

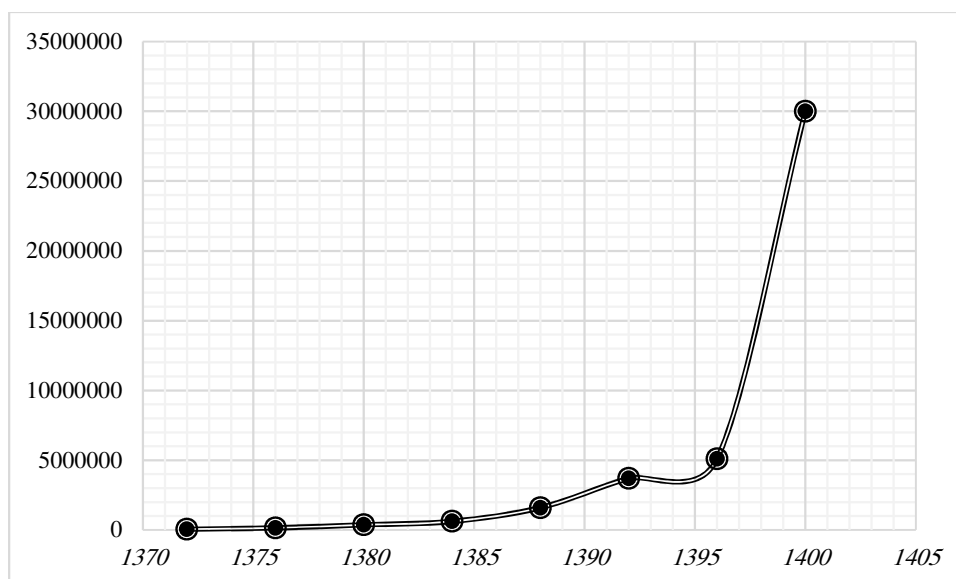
بسیاری از پژوهش‌های معتبر و علمی که در حوزه سیاست‌های تأمین مسکن صورت گرفته‌اند، بیانگر این موضوع‌اند که تأمین مسکن و سیاست‌های مربوط بدان در کشورهای در حال توسعه، بویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، به یکی از مهمترین چالش‌های شهری بدل شده و تبعات متعدد اقتصادی - اجتماعی منفی خود را نیز در پی داشته است. از نخستین پژوهش‌های علمی این حوزه نظیر (Smith, 1971; Grigsby, 1975; Hughes and Franklin, 1987; Bleakly, 1975; Jakson, 1976; Hughes, 1977; Evans, 1987) تا تحقیقات جدید مانند

2006; Mitlin and Satterthwait, 2004; Jenkins et al, 2007; Hongyan et al, 2011; Mulliner et al, 2013; Amado, 2018) همگی دارای دیدگاه‌های بسیار مشترکی در زمینه چالش‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، چه در کشورهای در حال توسعه و چه توسعه یافته، هستند. مسکن همچون نیازی اساسی همواره در مرکز توجه قرار داشته است. نقش مسکن در سیستم شهری و منطقه‌ای و کارکرد آن در نظام‌های اقتصادی و اجتماعی بسیار بااهمیت و از جمله مواردی است که در سطح کلان نیاز به تحلیل دارد. در سطح خرد و تعامل مسکن با انسان به عنوان کاربر اصلی نیز باید ویژگی‌های آن و نیازهای انسان توأمان بررسی شود. مشکلات مسکن (چه به صورت کمی و چه به صورت کیفی) به دلیل تمرکز و انباشت جمعیت و فعالیت در شهرهای بزرگ و ممکن نبودن پاسخگویی به نیازهای سریع ایجاد شده، شدت یافته است. سیاست‌های گوناگونی به منظور رفع این مشکل و تأمین کمی مسکن مورد نیاز در برنامه‌های توسعه اتخاذ شده است. راهبردها و رویکردهایی متفاوت، با عناوینی چون مسکن اجتماعی، مسکن افراد کم‌درآمد، استیجاری و... نشان‌دهنده تلاش برنامه‌ریزان در رفع این مشکل است (یاران و خوشبین، ۱۳۹۸: ۱۶).

مشکل مسکن در ایران، به دهه 1340 دوره اصلاحات ارضی و رشد سرمایه‌داری وابسته برمی‌گردد که سرآغاز مهاجرت روستاییان به شهرها شد و مشکل بی‌مسکنی، بدمسکنی و مسکن کوچک را در ابعاد گسترده‌ای به همراه داشت. سهم بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار، عرضه محدود و گران واحدهای استیجاری و افزایش قیمت تمام شده مسکن به واسطه قیمت زمین و عوامل تولید، موجب عدم دسترسی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد در این دوران بوده است. عدم پرداختن به تأمین نیازها در مقاطع و مبادی مهاجرت و لاجرم افزایش تعهدات و تأمین آن نیازها در مقاصد مهاجرت و آنهم به صورت معلول‌گرایی، سیاستی بوده است که همواره موجب اختصاص هزینه‌ها و از دست رفتن فرصت‌ها برای پاسخگویی به آن نیازها شده است. در ایران با توجه به ابعاد نیاز به مسکن در دوره‌های مختلف، قوانین و سیاست‌های متعددی وضع شده است. اما مقطعی بودن سیاست‌ها، نبود برنامه مدون و دورنمای بلندمدت از چگونگی رفع مشکل مسکن، نبود اطلاعات و آمار شفاف و دقیق و نحوه اجرای سیاست‌ها و میزان کارایی آنها و موانع احتمالی بر سر اجرای آنها مانند کمبود منابع مالی و فقدان دانش لازم و همچنین سیستم نهادی ناقص و کژ کارکرد موجب شده است که رویکردهای حقوقی و برنامه‌های مصوبات همواره از خلاءهای متعددی برخوردار باشند. تأثیر این وضعیت، خصوصاً درباره گروه‌های متوسط درآمدی به پایین، دارای اهمیت مدیریتی است. چه بسا اینکه مدیریت تأمین مسکن لزوماً به معنای تولید مسکن و مالکیت آن نیست بلکه در بسیاری موارد به برقراری تسهیل شرایط حقوقی و امور برای گسترش فعالیت در بخش مسکن و برنامه‌ریزی جهت دسترسی خانوارها به مسکن مناسب‌شان می‌تواند محدود شود. در ایران سیاست‌گذاری در حوزه مسکن مسئله‌ای بس مناقشه‌برانگیز بوده است. سیاست‌هایی که می‌توان سرنخ آن را قبل از انقلاب اسلامی هم دنبال نمود. سیاست‌های مسکن اگرچه از دوران قبل از انقلاب در برنامه‌های عمرانی گنجانده شده‌اند، اما بیشتر شکل طرح‌ها و پروژه‌هایی

هستند که در قالب برنامه‌ریزی شهری و آمایش سرزمین مطرح شده‌اند. اشاره صریح به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و محرومین اساساً مربوط به دوران پس از شکل‌گیری انقلاب اسلامی است. استدلال درباره مسئله‌مند بودن سیاست اجتماعی مسکن در ایران با استناد به شواهد موجود بر این موضوع دلالت دارد که هر یک از دولت‌های بعد از انقلاب، با توجه به ساختارهای اقتصادی، اجتماعی حاکم و رویکرد ایدئولوژیکی خاص و متفاوت خود، برنامه‌ها و سیاست‌های رفاهی مطرح کرده‌اند و قصد رسیدن به اهداف مختلفی را داشته‌اند (هزارجریبی و غفاری، ۱۳۹۸: ۷۷). با این حال بعد از گذشت چهل سال از پیروزی انقلاب اسلامی هیچ یک از دولت‌ها در خصوص دستیابی به آرمان‌های انقلاب اسلامی از جمله تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر جامعه و رفع معضل حاشیه‌نشینی و بد مسکنی چندان موفق نبوده‌اند و همچنان نابرابری در دستیابی به مسکن مناسب و آسیب‌های ناشی از آن یکی از مهمترین مسائل و معضلات جامعه ایران است.

شکل ۱ قیمت متوسط هر مترمربع آپارتمان را در کشور طی دوره زمانی ۱۳۷۲ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد. قیمت هر مترمربع آپارتمان ۵۰ هزار تومان بوده است که در سال ۱۴۰۰ به ۳۰ میلیون تومان رسیده است و این نشان از ۶۰۰ برابر شدن قیمت مسکن طی دوره زمانی انتخابی می‌باشد. اصولاً بررسی روند تاریخی داده‌های سری زمانی قیمت مسکن نشان می‌دهد که افزایش در قیمت مسکن شباهتی به افزایش در قیمت عموم کالا و خدمات ندارد. به عبارت دیگر افزایش در قیمت عموم کالا و خدمات اصولاً به صورت سالیانه و تدریجی در حد نرخ تورم صورت می‌گیرد. ولی در مورد افزایش قیمت مسکن هیچگاه وضع به این صورت نبوده است و به صورت پله‌ای بوده است.



شکل ۱: قیمت متوسط یک مترمربع مسکن در سال ابتدایی دولت‌های مختلف (۱۳۷۲ - ۱۴۰۰)

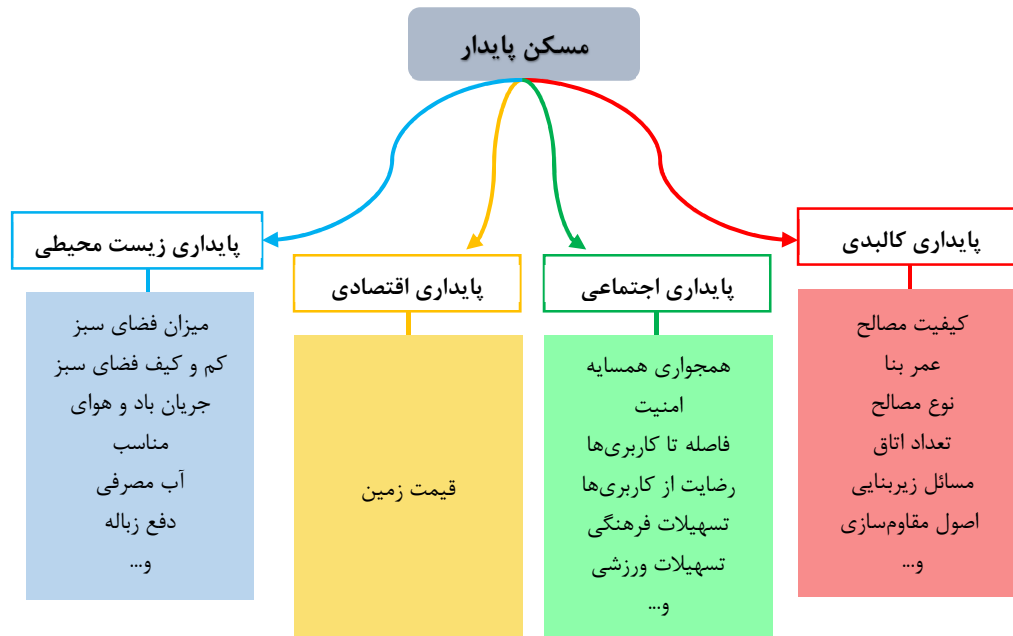
منبع: (بانک مرکزی، ۱۴۰۰)

برنامه‌ریزی مسکن مبتنی بر یک فرآیند پایدار، یکی دیگر از اصول مهم در برنامه‌ریزی مسکن به منظور دستیابی به رضایتمندی سکونتی است. به عبارت دیگر برنامه‌ریزی مسکن، یک پروژه با پایان تعریف شده نخواهد بود، بلکه این امر در یک فرآیند پایدار مبتنی بر رویکرد راهبردی در امر برنامه‌ریزی است و فرآیند برنامه‌ریزی مسکن نیز شامل مراحل زمینه‌سازی، شناخت، چشم‌اندازسازی، تعریف راهبردها، سیاست‌ها و طرح‌های اجرایی با توجه به تمام ابعاد کالبدی - خدماتی، اقتصادی، اجتماعی و شخصی - رفتاری خواهد بود. نکته قابل تأمل در این فرآیند، حضور و مشارکت ساکنان در تمام مراحل می‌باشد که دستیابی به این مهم نیازمند بسترسازی است که با عنوان یک مرحله زمینه‌سازی قابلیت تحقق دارد که در آن به ارتقای سرمایه‌های اجتماعی (مشارکت، ایجاد شبکه‌های اجتماعی، ایجاد و استفاده از ارزش‌ها و هنجارها و اعتمادسازی) و تغییراتی در نظام مدیریت شهری و محلی چه در حوزه قانونی و چه ترتیبات سازمانی باید توجه شود (آجیلیان ممتاز و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۹).

مسکن مهمترین عنصر شهر است که در توسعه پایدار شهر توجه به پایداری آن اساسی‌ترین وجه آن شناخته می‌شود. توسعه‌ی مسکن علاوه بر محیط زیست، بر اقتصاد، فرهنگ و مسائل اجتماعی تأثیر می‌گذارد، در حالی که افزایش شهرنشینی و تقاضای رو به رشد مسکن توجه اغلب مسئولان را به رفع نیاز مسکن شهروندان جلب می‌کند؛ اما مسأله‌ی اصلی توسعه‌ی پایدار مسکن، توجه به نیازهای نسل آینده در عین برطرف کردن نیازهای فعلی مسکن افراد جامعه است. به شکلی تأمین مسکن امروز با کمترین تغییر حالت در محیط طبیعی، این امکان را به نسل آینده دهد که به شکلی بهینه برای خود فضای زیستی مناسبی فراهم کند (Charles, 2007: 55). مسکن، به عنوان یک جز مهم محیط انسان ساخت، نقش حیاتی را در توسعه‌ی پایدار شهرها بازی می‌کند. پایداری توسعه‌ی مسکن پذیرای جنبه‌های زیست محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی مسکن است که با یکدیگر درهم بافته شده‌اند. در نهایت چشم‌انداز یکپارچه بر اساس مفاهیم توسعه‌ی پایدار می‌بایست نهادینه شوند؛ بنابراین مفهوم توسعه مسکن پایدار را می‌توان به عنوان توسعه مسکن مطابق با نیازهای مسکن و خواسته‌های نسل حاضر بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آینده و منطبق با نیازها و خواسته‌های آنان دانست (Chiu, 2004: 65). مسکن پایدار به مسکنی می‌گویند که کمترین ناسازگاری و مغایرت را با محیط پیرامون خود و در پهنه وسیع‌تر با منطقه و جهان دارد (Mlecnik, 2013: 44).

آن نوع مسکنی که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده ساخته و در عین حال محلاتی جاذب و ایمن را ضمن توجه به مسائل اکولوژیک، فرهنگی و اقتصادی ایجاد کند، مسکن پایدار است (Malience and Mayls, 2009: 427). می‌توان گفت که مسکن پایدار واقعی تنها می‌تواند با به رسمیت شناختن هر سه ضلع مثلث هوشمند یعنی زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی به دست آید. توسعه مسکن می‌تواند به عنوان یک سیستم تعریف شود و پایداری آن مورد ارزیابی قرار گیرد (Danibl et al, 2005: 4). با توجه به

این تفاسیر، مسکن پایدار عبارت است از مسکنی که از لحاظ اقتصادی متناسب، از لحاظ اجتماعی قابل قبول، از نظر فنی و کالبدی امکان‌پذیر و مستحکم و سازگار با محیط زیست باشد.

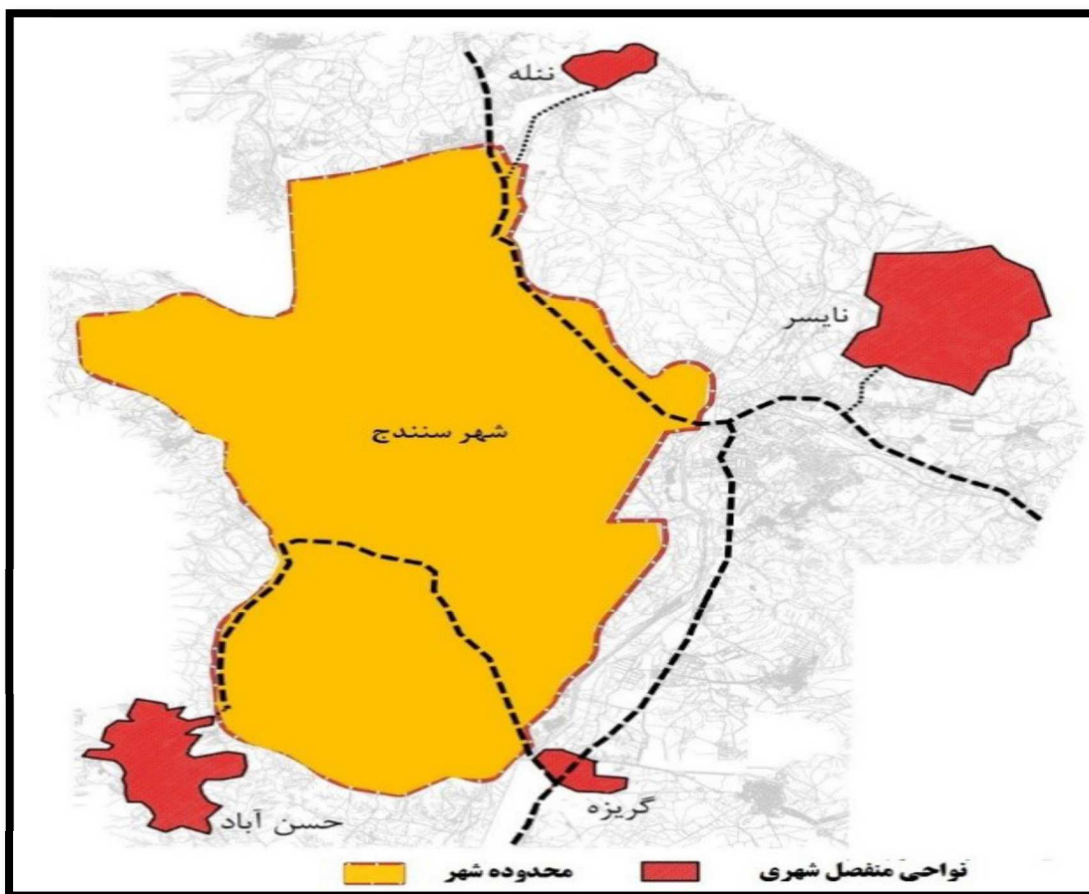


شکل ۲: ابعاد مسکن پایدار (Maliens and Malys, 2009: 16)

محدوده مورد مطالعه

ناحیه منفصل نایسر در فاصله ۲ کیلومتری شرق شهر سنندج و در شمال محور سنندج - همدان قرار دارد، اما به علت گسترش شهر در شرق و همچنین رشد نایسر از سمت جنوب فاصله‌ی آن با شهر همواره در حال کاهش بوده است. به طوری که در سال ۱۳۷۴ فاصله نایسر با شهر سنندج ۴ کیلومتر بوده است. نایسر در گذشته جزو یکی از روستاهای پیرامونی شهر سنندج بوده که در حاشیه‌ی رودخانه قشلاق واقع بوده است. نایسر به علت وجود عوامل درونی و بیرونی (مانند: دسترسی و مجاورت با شهر سنندج، ویژگی‌های محیطی و زیرساخت‌ها و قیمت پایین زمین و ساختمان نسبت به شهر سنندج و...) به سکونتگاه مناسبی برای جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج تبدیل شد و با ورود مهاجرین به نایسر و افزایش جمعیت این سکونتگاه در سال ۱۳۸۹، به عنوان ناحیه منفصل شهری معرفی شد. به عبارت دیگر از لحاظ تقسیمات سیاسی نایسر تا سال ۱۳۸۹، یکی از سکونتگاه‌های روستایی از توابع دهستان حومه، بخش مرکزی شهرستان سنندج محسوب می‌شد. بنابراین به لحاظ سطح‌بندی تقسیمات سیاسی، به عنوان کوچکترین واحد تقسیمات سیاسی کشور (روستا)، به شمار می‌رفت. اما با افزایش چشمگیر جمعیت روستا و گسترش فیزیکی آن و نزدیکی به شهر سنندج منجر به آن شد که به لحاظ تقسیمات

سیاسی تحولاتی در این روستا ایجاد شود؛ به عبارت دیگر نایسر که از زمان شکل گیری تا سال ۱۳۸۹ به عنوان روستایی یا خدمات محدود در سطح یک سکونتگاه روستایی بود؛ در سال ۱۳۸۹ از حیث روستا انتزاع و به عنوان یک ناحیه شهری، اما ناحیه‌ای منفصل معرفی گردید. از مشکلات عمده‌ی این ناحیه (ناحیه‌ی منفصل نایسر) کیفیت پایین ابنیه، تراکم جمعیت، فقر شهری، تضاد فرهنگی و اجتماعی و... می‌باشد (سجادی و دیگران، ۱۳۹۷: ۹۶).



شکل ۳: محدوده‌ی جغرافیایی نایسر (ترسیم به وسیله‌ی نگارندگان، ۱۴۰۰)

مواد و روش‌ها

روش تحقیق بصورت توصیفی - تحلیلی بوده و به لحاظ هدف کاربردی می‌باشد. روش گردآوری داده‌ها به صورت کتابخانه‌ای (بررسی اسناد، آمار و اطلاعات و تحقیقات مرتبط با موضوع) و میدانی (مصاحبه و توزیع پرسشنامه) صورت گرفته است. گردآوری داده‌ها به صورت مشاهده یعنی بازدید میدانی انجام می‌گیرد. همچنین با مسئولین

شهری، متخصصان فعال در حوزه زمین و مسکن و نیز ساکنان ناحیه منفصل شهری نایسر در شهر سنندج مصاحبه صورت گرفته است. همچنین افراد به صورت تصادفی برای پرسشگری انتخاب شده‌اند و از ۷۷۳۰ خانوار^۸ موجود در محدوده، ۳۶۶ سرپرست خانوار با استفاده از فرمول کوکران و با سطح اطمینان ۹۳ درصد برای پرسشگری انتخاب شدند. و در نهایت تجزیه و تحلیل داده‌های بدست آمده به صورت توصیفی و استنباطی خواهد بود. بدین منظور از نرم‌افزار SPSS و MICMAC استفاده شده است. قبل از پرداختن به یافته‌های توصیفی و تحلیلی تحقیق؛ به منظور روایی و پایایی پرسشنامه، از روش‌های آماری تحلیل عاملی اکتشافی و آلفای کرونباخ استفاده شد. پایایی پرسشنامه از طریق آلفای کرونباخ ۰/۷۰۶ بدست آمد، که نشان از همبستگی مطلوب و قوی بین سوالات است. با توجه به جدول شماره ۲، مشاهده می‌شود که مقدار KMO که شاخص مناسب بودن حجم نمونه است، «۰/۷۶۳» می‌باشد. این مقدار قابل قبول است، چرا که حداقل مقدار KMO باید بالاتر از «۰/۶» باشد تا پیش‌فرض مناسب بودن حجم نمونه تایید گردد.

جدول ۲: آزمون بارتلت و کمو برای بررسی حجم نمونه

Bartlett's Test of Spjericity			KMO	حجم نمونه
Sig.	Df	Chi-Square		
.000	399	1634/880	.763	۴۰۰

بحث و یافته‌ها

- یافته‌های توصیفی

با توجه به جدول شماره ۳ مشاهده می‌شود که بیش از ۶۰ درصد افراد پاسخگو در رده‌ی سنی ۳۰ تا ۵۰ سال قرار دارند و کمترین آن نیز رده‌ی سنی بالای ۶۰ سال با ۸ درصد فراوانی می‌باشند. ۶۳ درصد افراد پرسش‌شونده مرد و ۳۷ درصد نیز زن می‌باشند. حدود ۶۰ درصد افراد دارای مدرک تحصیلی دیپلم و پایین‌تر می‌باشند و ۲۶ درصد افراد پاسخگو دارای مدرک تحصیلی لیسانس و بالاتر می‌باشند. ۷۰ درصد افراد پاسخگو به پرسش‌نامه به مدت ۱ تا ۱۵ سال در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر اقامت (سکونت) داشته‌اند و تنها ۱۰ درصد افراد کمتر از یک سال است که به نایسر نقل مکان کرده‌اند. همچنین ۲۸ درصد افراد پاسخگو در نایسر، ۳۶ درصد در شهرستان سنندج و ۳۶ درصد نیز در خارج از شهرستان سنندج قبلاً اقامت داشته‌اند (محل اقامت پیشین افراد). مشاغل آزاد و کارگر به ترتیب با درصد فراوانی ۲۵ و ۲۲ درصد بیشترین افراد پاسخگو بودند و بازنشستگان و کارمندان به ترتیب با درصد فراوانی ۴ و ۱۰ درصد کمترین بودند. با توجه به درآمد تا حد زیادی بر کیفیت زندگی و مسکن تاثیر فراوانی دارد؛ ۶۴ درصد افراد پاسخگو درآمدی کمتر از ۳ میلیون تومان در ماه داشته‌اند. در ادامه نیز ۵۸ درصد افراد پاسخگو

^۸ جامعه آماری ناحیه منفصل شهری نایسر در سال ۹۳ طبق آخرین آمار رسمی که در طرح توانمندسازی نایسر اعلام گردید ۵۳۶۷۸ نفر بوده است.

اجاره‌نشین می‌باشند. با توجه به ساخت‌وسازهای بی‌رویه و بدون مجوز تعدادی از ساختمان‌ها تازه‌ساخت و بیش از ۸۰ درصد مساکن کمتر از ۱۵ سال قدمت دارند. بیش از ۶۰ درصد مساکن دارای مساحتی از ۷۰ تا ۱۱۰ متر می‌باشند و تنها ۷ درصد مساکن بیش از ۱۱۰ مترمربع مساحت دارند. همچنین ساختمان‌های یک طبقه ۲۰ درصد، دو طبقه ۲۲ درصد، سه طبقه ۳۶ درصد و بیش از ۳ طبقه ۲۲ درصد فراوانی را شامل می‌شوند. و در نهایت ساختمان‌های ساخته شده از خشت و گل ۲۲ درصد، آجر و چوب ۱۰ درصد، آجر و آهن ۱۷ درصد، اسکلت فلزی ۲۲ درصد و اسکلت بتنی ۲۹ درصد را تشکیل داده‌اند. با توجه به تنوع فرهنگی و اجتماعی و تقریباً یکدست بودن افراد ساکن از نظر اقتصادی؛ می‌توان اظهار داشت که هر ساله شاهد افزایش اعداد و ارقام مربوط جمعیت و ساخت و سازهای بی‌رویه و بدون برنامه در ناحیه منفصل شهری می‌باشیم. افزایش جمعیت ۳۰ برابری از سال ۱۳۷۵ تا ۱۴۰۰ گواهی بر این مدعا است.

جدول ۳: مشخصات فردی پرسش‌شوندگان و ویژگی‌های کالبدی ناحیه منفصل شهری نایسر

مشخصات پرسش‌شوندگان						
سن						
ویژگی	۳۰-۲۰	۴۰-۳۱	۵۰-۴۱	۶۰-۵۱	+۶۰	
درصد	۱۴	۳۴	۲۷	۱۷	۸	
فراوانی						
جنس						
ویژگی	مرد		زن			
درصد	۶۳		۳۷			
فراوانی						
تحصیلات						
ویژگی	بی‌سواد	ابتدایی	راهنمایی	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس و بالاتر
درصد	۱۶	۱۹	۱۴	۱۵	۱۰	۲۶
فراوانی						
مدت اقامت در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج)						
ویژگی	کمتر از ۱ سال	۵-۱	۱۰-۶	۱۵-۱۱	+۱۵	
(سال)						

تحلیلی بر دلایل کرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه پیرا شهری (مورد مطالعه: ناحیه متصل شهری نایسرا؛ سندج)

فصل نامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز نگرش (دوره ۱۳، شماره ۴۸، تابستان ۱۴۰۰)

درصد	۱۰	۲۷	۱۶	۲۷	۲۰	فراوانی
محل اقامت / سکونت پیشین						
ویژگی	نایسرا	سندج	خارج از شهرستان سندج			
درصد	۲۸	۳۶	۳۶			
فراوانی						
شغل						
ویژگی	بیکار	کارمند	دانشجو	خانه دار	کارگر	آزاد
درصد	۱۲	۱۰	۱۷	۱۰	۲۲	۲۵
فراوانی						۴
میزان درآمد ماهیانه						
ویژگی	کمتر از ۱ میلیون	۳-۱	۵-۳	۱۰-۵	۱۰+	
درصد	۲۴	۴۰	۳۲	۴	۰	
فراوانی						
ویژگی های کالبدی محل سکونت						
نوع مالکیت مسکن						
ویژگی	شخصی		اجاره			
درصد	۴۲		۵۸			
فراوانی						
طول عمر ساختمان						
ویژگی	۵-۱	۱۰-۶	۱۵-۱۱	۱۵+		
درصد	۳۶	۲۷	۲۲	۱۵		
فراوانی						
مساحت واحد مسکونی						
ویژگی	۷۰-۵۰	۹۰-۷۱	۱۱۰-۹۱	۱۱۰+		
(متر)						

درصد فراوانی	۳۲	۴۱	۲۰	۷
تعداد طبقات				
ویژگی	یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه	بیشتر از ۳ طبقه
درصد فراوانی	۲۰	۲۲	۳۶	۲۲
مصالح بکار رفته در ساختمان				
ویژگی	خشت و گل	آجر و چوب	آجر و آهن	اسکلت فلزی
درصد فراوانی	۲۲	۱۰	۱۷	۲۹
			اسکلت بتنی	

یافته‌های استنباطی

با توجه به اینکه یکی از سوالات تحقیق این می‌باشد که - مهمترین علل گرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج) کدامند؟ - برای تعیین و رتبه‌بندی معیارها و زیرمعیارها از تحلیل «رگرسیون چند متغیره» استفاده شده است. ارزش هر «وزن رگرسیون» دامنه تغییرات متغیر وابسته (متغیر سطح بالاتر در درخت ارزش) را به ازای یک واحد تغییر در متغیر مستقل (متغیر سطح پایین‌تر در درخت ارزش) نشان می‌دهد. جهت کمی کردن مدل از روش مقیاس‌سازی استفاده شده است. یکی از مفروضاتی که در رگرسیون مدنظر است، استقلال خطاها (تفاوت بین مقادیر واقعی و مقادیر پیش‌بینی شده توسط معادله رگرسیون) از یکدیگر است. در صورتی که فرضیه استقلال خطاها رد شود و خطاها با یکدیگر همبستگی داشته باشند، امکان استفاده از رگرسیون وجود ندارد. به منظور بررسی استقلال خطاها از یکدیگر، از آزمون دوربین - واتسون^۹ استفاده می‌شود. (رجب‌زاده قطری و دیگران، ۱۳۹۳: ۹۷). آماره دوربین - واتسون بین «۰ تا ۴» می‌باشد. اگر این آماره در بازه $1/5$ تا $2/5$ قرار گیرد، عدم همبستگی بین خطاها پذیرفته می‌شود و در غیر این صورت همبستگی بین خطاها وجود دارد. نکته‌ی دیگری که باید به آن اشاره کرد این است که اگر همبستگی بین خطاها وجود داشته باشد، نمی‌توان از رگرسیون استفاده کرد.

^۹ Durbin - Watson

جدول ۴: مشخص کردن استقلال خطاها از طریق دوربین - واتسون

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	۰/۸۱۳	۰/۷۷۱	۰/۷۹۸	۰/۱۹۵	۱/۷۱۴

R میزان همبستگی چندگانه بین مجموعه متغیرهای مستقل و وابسته را نشان می‌دهد. هر چه به عدد یک نزدیکتر باشد، همبستگی قوی‌تر است.

R Square این ضریب معروف به ضریب تعیین است و میزان تبیین واریانس و تغییرات متغیر وابسته توسط مجموعه متغیرهای مستقل را نشان می‌دهد.

$Adjusted R Square$ ضریب تعیین تعدیل شده نامیده می‌شود. در این ضریب، مقدار ضریب تعیین یا درجات آزادی تعدیل شده است و معمولاً از این ضریب استفاده می‌شود.

$Std. Error of the Estimate$ خطای استاندارد برآورد، که این عدد هر چه کوچکتر باشد، پیش‌بینی دقیق‌تر و ضریب همبستگی قوی‌تر است.

حال برای بررسی میزان این رابطه و اینکه کدام عامل دارای رابطه‌ی بیشتری می‌باشد و تاثیرگذاری آن مشهودتر است از آزمون رگرسیون چندگانه استفاده خواهد شد. آزمون پارامتریک رگرسیون چندگانه برای سنجش میزان تبیین‌کنندگی ابعاد متغیرهای این پژوهش مورد استفاده واقع می‌شود.

میانگین امتیازهای شاخص‌های تاثیرگذار بر پیاده‌راه‌سازی در خیابان سه راه جعفری بر وجود محاسبه شده است و با توجه به اینکه طیف لیکرت مورد استفاده در این مطالعه ۱ الی ۵ می‌باشد، بنابراین عدد ۳ بعنوان میانه نظری پاسخ‌ها انتخاب شده است. ارزش عددی «۱ تا ۲/۹۹» تاثیرگذاری کم؛ ارزش عددی «۳ تا ۳/۹۹» تاثیرگذاری متوسط و ارزش عددی «۴ و ۵» تاثیرگذاری مطلوبی دارند.

با توجه به جدول شماره ۵ و نیز ارزش عددی Beta مشاهده می‌شود که در «بعد مدیریت شهری» شاخص‌های وجود تعداد واحدهای مسکونی فرسوده و مخروبه، عرض کم معابر و مشکلات تردد و نبود پارکینگ و مشکلات ناشی از آن به ترتیب با ارزش عددی «۰/۸۴۲، ۰/۷۹۱ و ۰/۷۸۸»؛ در «بعد کالبدی» شاخص‌های موقعیت مناسب نزدیکی یا دوری با شهر مادر، دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری و فاصله از هسته اصلی شهر به ترتیب با ارزش عددی «۰/۹۰۳، ۰/۸۵۵ و ۰/۸۴۳»؛ در «بعد اجتماعی» شاخص‌های ورود مهاجران، تمایل خانواده‌های جوان به زندگی و تنوع دینی و مذهبی در این محله به ترتیب با ارزش عددی «۰/۵۶۱، ۰/۵۴۰ و ۰/۴۸۳»؛ در «بعد محیطی - طبیعی» شاخص‌های قرارگیری در موقعیت مطلوب جغرافیایی، برخورداری از شیب مناسب و زمین‌های مناسب کشاورزی و زارعت به ترتیب با ارزش عددی «۰/۸۴۱، ۰/۸۳۳ و ۰/۸۱۱» و در نهایت در «بعد اقتصادی» شاخص‌های نقش شهر در منطقه، عرضه و تقاضای مسکن و زمین و بازدهی اقتصادی و سودآوری سرمایه‌گذاری به ترتیب با

ارزش عددی « $0/761$ ، $0/752$ و $0/735$ » بیشترین تاثیر را بر کمیت و کیفیت و نیز قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر دارند.

جدول 5: عناصر متغیرهای درون معادله برای گرانی قیمت زمین و مسکن در نایسر

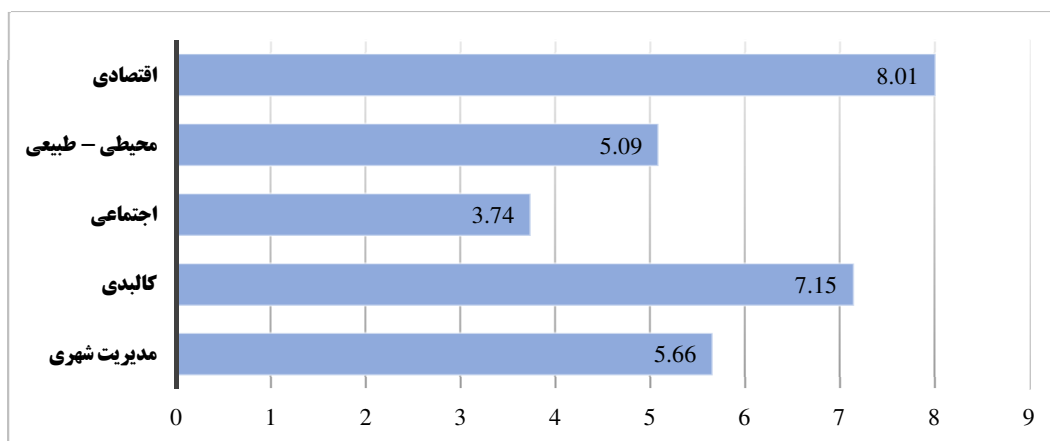
ابعاد	عاملها	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد شده	t	Sig.
		B	اختلاف استاندارد	Beta		
مدیریت شهری	تعداد واحدهای مسکونی فرسوده و مخروبه	.119	.094	0/842	3/541	0/000
	عرض کم معابر و مشکلات تردد	.231	.049	0/791	4/213	0/000
	وجود فضاهای بی دفاع	.593	.022	0/645	6/194	0/000
	ناکار آمدی معابر	.427	.106	0/711	1/641	0/000
	وجود کاربری‌ها و فضاهای ناسازگار	.199	.087	0/601	2/336	0/000
	آب گرفتگی معابر	.243	.126	0/614	2/515	0/000
	مشکلات جمع آوری و انتقال زباله	.366	.134	0/426	5/162	0/000
	نبود پارکینگ و مشکلات ناشی از آن	.518	.026	0/788	2/225	0/000
کالبدی	وجود فضاهای جهت تجمع معتادین	.412	.066	0/217	2/254	0/000
	دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری	.402	.039	0/855	4/154	0/000
	فاصله از هسته اصلی شهر	.195	.028	0/843	7/284	0/000
	نوع کاربری مناسب در محل سکونت	.520	.141	0/714	5/149	0/000
	کیفیت ساختمان	.209	.108	0/519	1/273	0/000
	وسعت ساختمان در این محدوده	.416	.054	0/786	4/451	0/000
	کاربری‌های مفید و بدون مزاحم	.294	.069	0/480	5/285	0/000
	موقعیت مناسب نزدیکی یا دوری با شهر مادر	.324	.117	0/903	4/159	0/000
	کیفیت راه‌های ارتباطی	.112	.159	0/822	1/707	0/000
	کیفیت زیبایی‌شناسی بصری ساختمان‌ها	.503	.038	0/248	5/309	0/000
اجتماعی	وجود تمام تاسیسات و تجهیزات شهری	.202	.061	0/709	4/633	0/000
	وجود ساختمان‌های چند طبقه	.198	.079	0/477	4/039	0/000
	تمرکز قشر خاص در بخش خاصی از شهر	.697	.137	0/215	5/093	0/000

	بالا بودن منزلت و موقعیت اجتماعی ساکنین	.۴۱۹	.۰۷۱	۰/۲۰۰	۵/۸۷۹	۰/۰۰۰
	ورود مهاجران	.۸۷۲	.۱۱۶	۰/۵۶۱	۷/۵۳۲	۰/۰۰۰
	تمایل خانواده‌های جوان به زندگی	.۴۲۸	.۰۶۸	۰/۵۴۰	۶/۳۳۲	۰/۰۰۰
	تنوع دینی و مذهبی در این محله	.۲۱۱	.۰۹۸	۰/۴۸۳	۲/۱۵۶	۰/۰۰۰
	سکونت افراد تحصیل کرده در این محله	.۷۷۶	.۰۷۸	۰/۴۱۳	۵/۱۹۵	۰/۰۰۰
	تنوع زبانی و نژادی در این محله	.۴۱۸	.۰۸۸	۰/۴۴۱	۴/۱۵۶	۰/۰۰۰
	سکونت افراد نظامی و اداری در این محله	.۲۰۶	.۰۶۱	۰/۱۶۸	۲/۵۸۹	۰/۰۰۰
	تعلق خاطر و تمایل به ادامه سکونت افراد	.۳۸۷	.۰۵۵	۰/۱۶۱	۲/۵۱۸	۰/۰۰۰
محیطی	قرارگیری در موقعیت مطلوب جغرافیایی	.۴۵۷	.۰۹۸	۰/۸۴۱	۵/۸۱۱	۰/۰۰۰
	برخورداری از شیب مناسب	.۲۳۰	.۰۲۴	۰/۸۳۳	۴/۴۵۶	۰/۰۰۰
	ارتفاع مناسب و چشم‌انداز دلپذیر	.۱۹۷	.۰۷۵	۰/۴۱۴	۱/۹۴۶	۰/۰۰۰
	آب و هوای مناسب	.۲۰۸	.۱۳۳	۰/۷۰۲	۳/۴۶۳	۰/۰۰۰
	زمین‌های مناسب کشاورزی و زراعت	.۶۷۴	.۰۲۷	۰/۸۱۱	۳/۱۷۸	۰/۰۰۰
	وجود رودخانه و آب فراوان	.۱۰۵	.۰۰۹۷	۰/۵۱۷	۵/۲۵۹	۰/۰۰۰
	جنس زمین	.۲۷۱	.۱۰۱	۰/۷۲۲	۲/۱۶۶	۰/۰۰۰
	در این محدوده زمین لم‌بزرع وجود ندارد	.۲۵۹	.۰۵۵	۰/۴۹۹	۳/۳۹۴	۰/۰۰۰
	جهت وزش باد مناسب	.۷۴۱	.۰۶۰۱	۰/۲۵۱	۳/۱۰۹	۰/۰۰۰
	تابش مستقیم آفتاب	.۵۰۲	.۳۳۸	۰/۴۸۵	۴/۵۲۰	۰/۰۰۰
اقتصادی	نقش شهر در منطقه	.۱۰۳	.۰۷۶	۰/۷۶۱	۱/۲۵۹	۰/۰۰۰
	قیمت مصالح ساختمانی	.۷۰۵	.۰۶۱	۰/۶۹۷	۵/۶۹۸	۰/۰۰۰
	نرخ دستمزد نیروی انسانی در شهر	.۱۴۹	.۱۳۲	۰/۶۴۶	۴/۲۶۱	۰/۰۰۰
	سابقه ورشکستگی کارگاه‌ها و کارخانجات	.۲۵۰	.۰۲۲	۰/۲۹۱	۲/۱۴۸	۰/۰۰۰
	بازدهی اقتصادی و سودآوری سرمایه‌گذاری	.۵۱۴	.۰۱۹	۰/۷۳۵	۴/۵۹۷	۰/۰۰۰
	میزان در آمد ساکنین در مشاغل	.۶۱۶	.۰۶۴	۰/۴۲۳	۲/۲۱۶	۰/۰۰۰
	کمیت و کیفیت تسهیلات بانکی در این شهر	.۳۰۱	.۰۹۳	۰/۵۱۳	۳/۱۸۷	۰/۰۰۰
	میزان امنیت شغلی کارگران و شاغلان	.۴۹۶	.۱۴۲	۰/۳۵۵	۱/۲۰۲	۰/۰۰۰

	تمرکز ثروتمندان و توانمندان اقتصادی	۰/۵۱۰	۰/۱۱۴	۴/۵۴۹	۰/۰۰۰
	عرضه و تقاضای مسکن و زمین	۰/۷۵۲	۰/۰۰۹	۲/۳۶۹	۰/۰۰۰

با وجود زمین‌ها و مسکن در نایسر، مدیریت شهری توانایی مقابله با مالکین آنها را ندارد، زیرا وجود زمین‌های بایر ساخته نشده فراوان، ساخت مسکن‌های نیمه‌کاره و ذخیره زمین توسط مالکیت شخصی (بدون استفاده از وام‌ها و تسهیلات دولتی) این مهم را مشکل کرده است - که این خود یکی از دلایل اصلی گرانی زمین و مسکن در نایسر است. در زمینه کالبد و کیفیت محیطی چند عامل سبب افزایش قیمت زمین و مسکن در نایسر شده است. این عوامل نزدیکی به مادرشهر اصلی یعنی سنندج، وجود خدمات و زیرساخت مناسب در محدوده، کیفیت ساختمان‌های نوساز و... می‌باشند. در بعد اجتماعی، ورود مهاجران با طیف اقتصادی متنوع و تقاضا برای مسکن سبب افزایش قیمت مسکن و زمین در این ناحیه منفصل شهری شده است. همچنین نایسر از ویژگی‌های طبیعی و محیطی مطلوبی برخوردار است. قرارگیری در موقعیت مطلوب جغرافیایی، شیب مناسب برای ساخت و ساز و نیز توسعه شهر، جنس مناسب زمین برای کشاورزی و باغداری و... از جمله این عوامل می‌باشند. در بعد اقتصادی با توجه به مرکزیت و نقش استراتژیک شهر سنندج (مخصوصاً نقش اقتصادی شهر) و فاصله ۵ کیلومتری ناحیه منفصل شهری نایسر با آن تمایل برای سکونت در این ناحیه افزایش پیدا کرده است، همین امر سبب تقاضا برای مسکن و زمین شهری را افزایش داده است که این خود از مهمترین دلایل افزایش قیمت و کمبود زمین و مسکن می‌باشد.

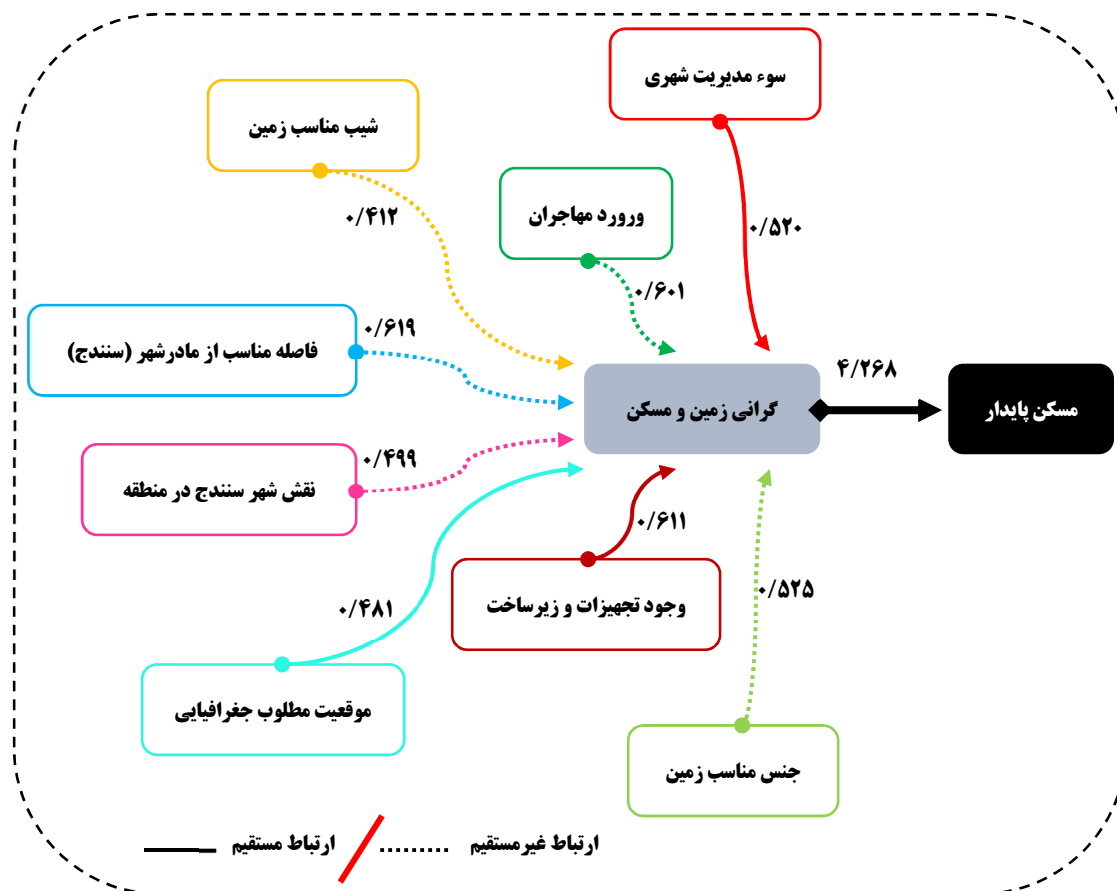
با توجه به شکل ۴، مشاهده می‌شود که شاخص‌های مربوط به ابعاد اقتصادی، کالبدی، مدیریت شهری، محیطی - طبیعی - اجتماعی و میانگین وزنی «۸/۰۱، ۷/۱۵، ۵/۶۶، ۵/۰۹ و ۳/۷۴» بیشترین تاثیر را بر گرانی زمین و مسکن در نایسر داشته‌اند.



شکل ۴: میانگین امتیازی (فریدمن) ابعاد تاثیرگذار بر افزایش قیمت زمین و مسکن در نایسر

تحلیلی بر دلایل گرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه پیراشهری (مورد مطالعه: ناحیه منفصل شهری نایسر؛ سنندج)

برای پاسخ به سوال دوم - کدام شاخص‌ها به صورت مستقیم و غیرمستقیم سبب افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج) شده‌اند؟ - و دستیابی به نتایج بهتر از آزمون تحلیل مسیر استفاده شده است. برای این منظور از ضرایب استخراج شده از روش رگرسیون چند متغیره به شکل معادله‌های خام و استاندارد بهره گرفته شده است. بر اساس نتایج بدست آمده مشاهده می‌شود که تمامی اعداد مثبت (+) می‌باشند، که این خود گویای ارتباط مستقیم میان ابعاد و مولفه‌های آنها می‌باشد. عوامل سوءمدیریت شهری (۰/۵۲۰)، موقعیت مطلوب جغرافیایی (۰/۴۸۱) و وجود تجهیزات و زیرساخت‌ها (۰/۶۱۱) دارای ارتباط مستقیم و شاخص‌های ورود مهاجران (۰/۶۰۱)، شیب مناسب زمین (۰/۴۱۲)، فاصله مناسب از مادرشهر (سنندج) (۰/۶۱۹)، نقش شهر سنندج در منطقه (۰/۴۹۹) و جنس مناسب زمین برای ساخت و ساز و کشاورزی (۰/۵۲۵) دارای ارتباط غیرمستقیم با افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر می‌باشند.



شکل ۵: رابطه‌ی بین دلایل گرانی زمین و مسکن و مسکن پایدار بر اساس مدل تحلیل مسیر

با توجه به مطرح کردن سوال سوم مبنی بر - سطح بندی عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج) کدامند؟ - از تحلیل مقاطع و نرم افزار MICMAC استفاده شده است. در این مرحله، با استفاده از روش MICMAC نوع متغیرها با توجه به اثرگذاری و اثرپذیری بر سایر متغیرها مشخص شده است. پس از تعیین قدرت نفوذ یا اثرگذاری و قدرت وابستگی عوامل، می توان تمامی عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر در شهر سنندج را در یکی از خوشه های چهارگانه روش ماتریس اثر متغیرها طبقه بندی کرد. اولین گروه شامل متغیرهای مستقل^{۱۰} (خودمختار) است که قدرت نفوذ و وابستگی ضعیفی دارند. این متغیرها مستقل هستند و ارتباطات کمی دارند. گروه دوم متغیرهای وابسته^{۱۱} هستند که از قدرت نفوذ ضعیف اما وابستگی بالایی برخوردارند. گروه سوم، متغیرهای پیوندی^{۱۲} هستند که از قدرت نفوذ و وابستگی بالایی برخوردارند. گروه چهارم متغیرهای مستقل (کلیدی) را در برمی گیرد. این متغیرها دارای قدرت نفوذ بالا و وابستگی پایینی هستند. در ادامه از کارشناسان و خبرگان شهری خواسته شد ۲۰ عاملی که بیشترین تاثیر را بر افزایش قیمت زمین و مسکن در نایسر دارند را مشخص نمایند. این عوامل شامل تعداد واحدهای مسکونی فرسوده (C1)، عرض کم معابر و مشکلات تردد (C2)، برخورداری از شیب مناسب (C3)، نبود پارکینگ و مشکلات ناشی از آن (C4)، وجود فضاهای بی دفاع (C5)، ناکارآمدی معابر (C6)، دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری (C7)، موقعیت مناسب نزدیکی یا دوری با شهر مادر (C8)، وسعت زمین و ساختمان در این محدوده (C9)، کیفیت راه های ارتباطی (C10)، ورود مهاجران (C11)، تنوع دینی و مذهبی در این محله (C12)، فاصله از هسته اصلی شهر (C13)، قرارگیری در موقعیت مطلوب جغرافیایی (C14)، جنس زمین (C15)، نقش شهر در منطقه (C16)، عرضه و تقاضای مسکن و زمین (C17)، بازدهی اقتصادی و سودآوری سرمایه گذاری (C18)، زمین های مناسب کشاورزی و زارعت (C19)، وجود تمام تاسیسات و تجهیزات شهری (C20)، می باشند.

جدول ۶: متغیرهای منتخب توسط کارشناسان و خبرگان شهری

کد متغیر	قدرت نفوذ
C20	1 2
C19	9
C18	6
C17	1 4
C16	1 5
C15	8
C14	1 0
C13	1 6
C12	8
C11	1 3
C10	1 2
C9	1 4
C8	1 6
C7	1 8
C6	1 0
C5	5
C4	1 4
C3	7
C2	1 0
C1	6

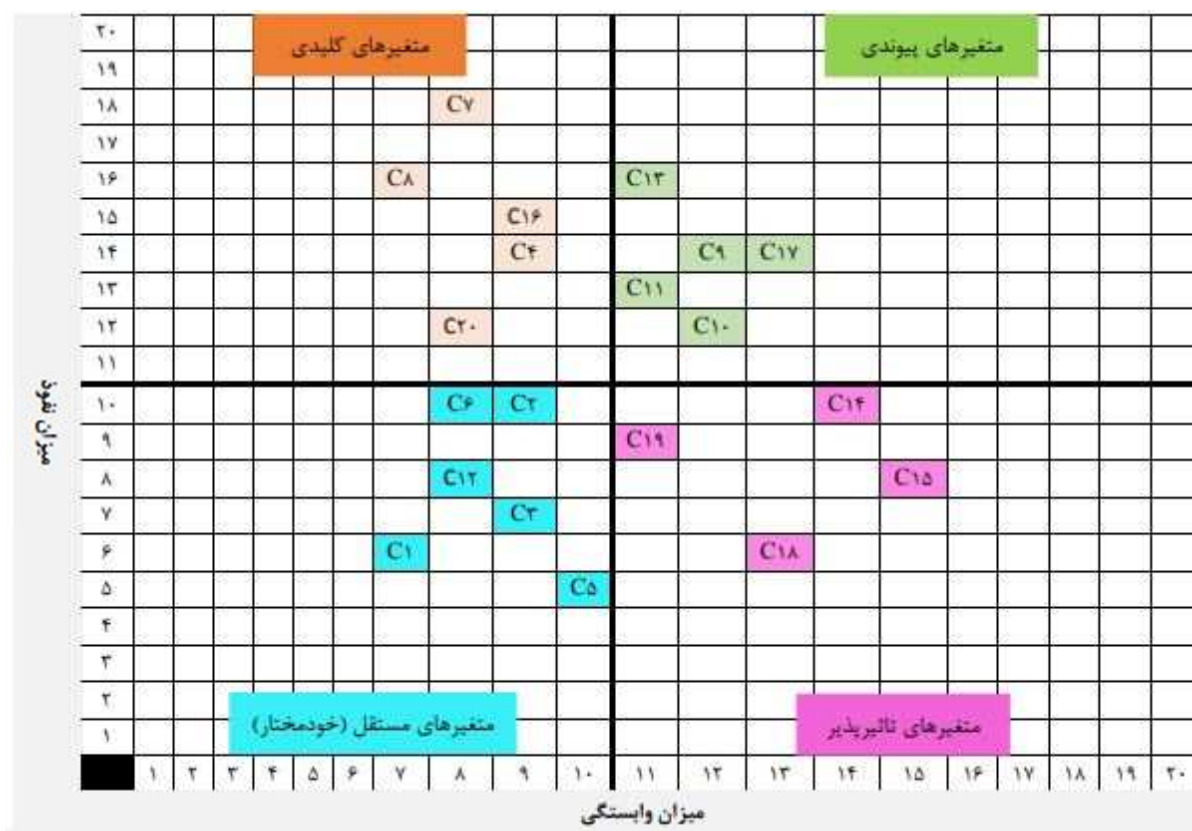
^{۱۰} Variables independent

^{۱۱} Dependent variables

^{۱۲} Linkage variables

8	1	1	1	9	1	1	1	8	1	1	2	2	7	8	8	1	0	9	9	9	7	میان
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------

همانطور که در شکل شماره ۶ ملاحظه می‌شود، متغیرهای نبود پارکینگ و مشکلات ناشی از آن، دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری، موقعیت مناسب نزدیکی یا دوری با شهر مادر، نقش شهر در منطقه و وجود تمام تاسیسات و تجهیزات شهری جزو متغیرهای کلیدی؛ متغیرهای وسعت زمین و ساختمان در این محدوده، کیفیت راه‌های ارتباطی، ورود مهاجران، فاصله از هسته اصلی شهر و عرضه و تقاضای مسکن و زمین جزو متغیرهای پیوندی؛ متغیرهای تعداد واحدهای مسکونی فرسوده، عرض کم معابر و مشکلات تردد، برخورداری از شیب مناسب، وجود فضاهای بی‌دفاع، ناکارآمدی معابر و تنوع دینی و مذهبی در این محله جزو متغیرهای مستقل (خودمختار) و در نهایت متغیرهای قرارگیری در موقعیت مطلوب جغرافیایی، جنس زمین، بازدهی اقتصادی و سودآوری سرمایه‌گذاری، زمین‌های مناسب کشاورزی و زارعت جزو متغیرهای تاثیرپذیر می‌باشند.

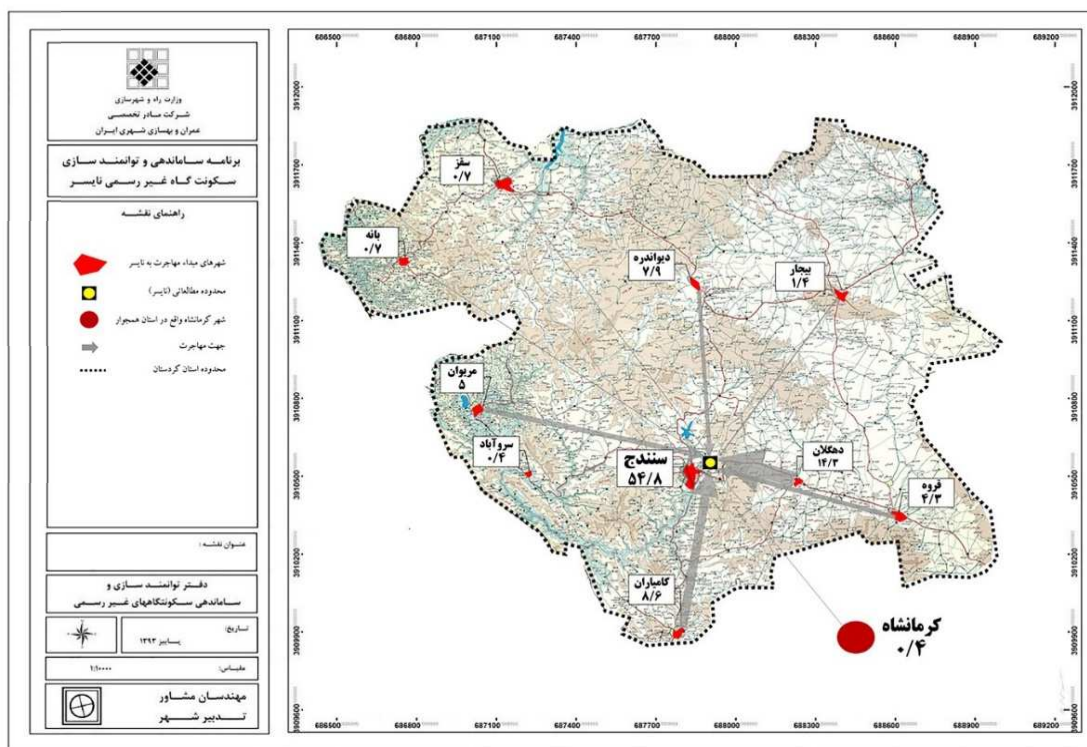


شکل ۶: سطح‌بندی عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج)

فصل نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز نگرش (دوره ۱۳، شماره ۴، تابستان ۱۴۰۰)

نکته مهمی که برای مشارکت ساکنان در این سکونتگاه اهمیت دوچندان یافته، تداوم سنت یادگیری و حس مکان است که به دلیل عدم وجود هویت و حس تعلق به مکان (در نایسر تنها افرادی که در روستای نایسر بوده‌اند، حس مکان بالایی دارند) مشارکت ساکنان با مدیریت شهری را کاهش داده است. شاید بتوان مهمترین عامل اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهری در این نواحی را مشارکت ساکنان دانست که با تقویت آن در این نواحی ظرفیت‌سازی مناسب صورت گرفته و تحقق‌پذیری طرح‌ها را ممکن خواهد کرد. نکته جالب توجه در نایسر مشارکت بالای ساکنان با یکدیگر با وجود تفاوت گونه‌بندی اقشار اجتماعی (شکل شماره ۷) در این سکونتگاه است (اغلب افراد در نقاط مختلف استان کردستان و یا استان‌های مجاور ساکن بوده‌اند)؛ اما به دلیل هراس از دست دادن ملک، شغل و... خود (به دلیل فقدان مجوز ساختمان و ساخت غیررسمی) با نهادهای دولتی مشارکت پایینی دارند (این امر با توجه به جلسات گروهی^{۱۳} تشکیل شده توسط نگارندگان استخراج شده است). محل اقامت پیشین ساکنان نایسر، بیشتر از سنندج و حومه آن بوده است (۴۱ درصد) (سجادی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۰۲).

فصل نامه خنجرافا و برنامه ریزی شهری چشم انداز گرس (دوره ۱۳، شماره ۴۸، تابستان ۱۴۰۰)



شکل ۷: مکان اولیه سکونت ساکنان سکونتگاه غیررسمی نایسر^{۱۴}

¹³ Focus Group

¹⁴ اطلاعات دو شهر بیجار و دیواندره از مطالعات توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی مهندسان مشاور تدبیر شهر استفاده شده است.

نتیجه گیری و پیشنهادات

امروزه مقوله مسکن اهمیت بسزایی در زندگی جوامع شهری یافته است، به طوری که این امر به یکی از تاثیرگذارترین مولفه‌های سنجش کیفیت و رفاه شهروندان تبدیل شده و کم و کیف دسترسی و یل عدم دسترسی به آن، معیار سنجش پایگاه اجتماعی و اقتصادی خانوارها و افراد محسوب می‌شود تا جایی که میزان دستیابی به مسکن از مهمترین مولفه‌های توسعه در جهان کنونی بوده و عدم دستیابی به آن نیز چه بسا جامعه را در رسیدن به اهداف بلندمدت توسعه خود ناکام بگذارد. می‌توان گفت یکی از عوامل اصلی عدم دسترسی گروه‌های مختلف شهری به مسکن مناسب بحث قیمت و ارزش آن می‌باشد. این عدم دسترسی خود را در اشکال مختلف بافت‌های مسئله‌دار، حاشینه‌نشینی، حلبی‌آبادها و منظره‌های بدقواره‌های شهری به نمایش گذاشته است و باعث بروز انواع معضلات اجتماعی و اقتصادی در سطح شهر شده است؛ بنابراین می‌توان با شناخت عوامل اصلی موثر بر قیمت زمین مسکن، زمینه را برای برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح در این عرصه و خانه‌دار شدن اقشار مختلف شهری بالاخص گروه‌های آسیب‌پذیر در جهت نیل به آینده مطلوب فراهم کرد. این پژوهش با هدف شناسایی و بررسی دلایل گرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه‌ی پیراشهری نایسر در سنندج به انجام رسیده است. در این پژوهش هم از سرپرستان خانوار و هم از مسئولین و نخبگان شهری پرسش‌گری به عمل آمد. همچنین این پژوهش با تحقیقات مذکور (پیشینه تحقیق) تفاوت‌هایی دارد. برخی تحقیقات تنها به بعد کالبدی که باعث افزایش قیمت مسکن و زمین شده است پرداخته‌اند، برخی دیگر به بعد اقتصادی و نوسانات نفت و تاثیرات آن، برخی دیگر به بعد محیطی - طبیعی و... پرداخته‌اند. اما پژوهش حاضر سعی کرده است تمامی عوامل تاثیرگذار بر افزایش قیمت زمین و مسکن در ناحیه منفصل شهری نایسر را بررسی کند. نتایج این تحقیق نشان داد که هر کدام از ابعاد می‌تواند تاثیرات متفاوتی بر افزایش قیمت زمین و مسکن داشته باشند. بعنوان نمونه شاخص‌های مربوط به ابعاد اقتصادی، کالبدی، مدیریت شهری، محیطی - طبیعی و اجتماعی به ترتیب با میانگین وزنی « $0/09$ ، $0/66$ ، $7/15$ ، $8/01$ » و $3/74$ بیشترین تاثیر را بر گرانی زمین و مسکن در نایسر داشته‌اند. ذخیره زمین، بورس‌بازی و رانت زمین و مسکن، افزایش روز به روز جمعیت و تقاضا برای مسکن و سرپناه، ورود مهاجران با طیف گوناگون اقتصادی و اجتماعی، نزدیکی به شهر مادر (سنندج) و... از جمله مهمترین عوامل گرانی زمین و مسکن می‌باشند که ساکنان را با چالش جدی مواجهه کرده است. بنابراین نهادها و سازمان‌های دخیل در امر مسکن و زمین می‌توانند با تمرکز و تاکید بر این عوامل در برنامه‌ریزی‌ها، گامی مثبت در جهت کاهش قیمت بالای مسکن و زمین برداشته و زمینه را برای دسترسی همه‌ی گروه‌های شهری از طیف‌های مختلف اجتماعی و اقتصادی فراهم سازند. در ادامه به تعدادی از پیشنهادات کاربردی برای حل مشکل گرانی زمین و مسکن در نایسر پرداخته می‌شود.

✓ بازسازی واحدهای مسکونی قدیمی و فرسوده؛

- ✓ تدوین قوانین و مقررات جدید و کارآمد با هدف افزایش مشارکت سرمایه‌گذاران بخش‌های خصوصی و تعاونی برای تقویت بازار مسکن ارزان قیمت و اجاره؛
- ✓ طراحی و تدوین ضوابط جدید در واگذاری یارانه‌های دولتی برای گروه‌های کم‌درآمد شهری و متناسب ساختن آنها با شرایط واقعی این گروه‌ها؛ چرا که گروه‌های مختلف شهری همپوشی‌های زیادی از نظر اقتصادی و اجتماعی با یکدیگر دارند و تمییز و تشخیص آنها در جهت توزیع منابع دولتی دارای اهمیت بسیاری است؛
- ✓ توسعه و تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری برای اجرای برنامه‌های مسکن؛
- ✓ مدیریت و نظارت زمین و واگذاری زمین‌های داخل شهر برای اجرای برنامه‌های تأمین مسکن به خصوص گروه‌های کم‌درآمد؛
- ✓ مطالعه و استفاده از طرح‌های توسعه شهری پیاده شده در مناطق موفق دنیا؛
- ✓ توجه به اصل مشارکت شهروندی در مطالعات مربوط به توانمندسازی مناطق کم‌درآمد شهری؛
- ✓ یکی از مهمترین نکات در خصوص اثربخشی و پروژه‌های کارآمدی مسکن به طور عام و مسکن اقشار کم‌درآمد به طور خاص توجه به مفهوم جامع مسکن به معنی ارتباط مسکن و محیط مسکونی است؛
- ✓ شناسایی گروه‌های واقعی کم‌درآمد و واگذاری زمین به آنها برای ساخت مسکن؛
- ✓ تدوین قوانین محدود کننده‌ی بورس یازار و کنترل خرید و فروش مکرر زمین و مسکن

منابع

- احمدی، وحید؛ عباسی، ابراهیم؛ محسنی، رضا (۱۳۹۹). بررسی اثر شوک سیاست پولی و رفتار بازار دارایی‌ها بر توان‌پذیری قیمت مسکن شهری در ایران، پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، شماره ۹۵، سال ۲۸، صص ۲۷۱ - ۳۰۵.
- اخوان گوران، پدram (۱۳۹۳). تحلیل و ارزیابی سیاست‌پژوهی نقش‌پذیری نهادهای رسمی در فرآیند تأمین زمین و مسکن شهری با ارائه راهکارها و پیشنهادات در ایران، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۹۰، صص ۱۵۵ - ۱۸۰.
- ایران‌نژاد، محمدجواد (۱۳۹۶). مطالعه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر پایداری اجتماعی (نمونه موردی: شهر ایلام)، مدیریت شهری، شماره ۴۹، صص ۶۷ - ۷۶.
- آجیلیان‌ممتاز، شیوا، رفیعیان، مجتبی؛ آقاصفری، عارف (۱۳۹۵). ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن مهر (مورد مطالعه: شهرک مهرگان)، مطالعات شهری، شماره ۱۹، صص ۲۷ - ۳۶.
- بانک مرکزی (۱۴۰۰). قیمت مسکن و زمین.
- بدراق‌نژاد، ایوب؛ موسی‌زاده، حسین؛ کریمی، آرام؛ خداداد، مهدی (۱۳۹۶). اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز بر قیمت زمین و مسکن روستاهای بیلاقی شهرستان گرگان، اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال ۶، شماره ۴، صص ۱۴۷ - ۱۶۴.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ اسدی، احمد (۱۳۹۳). ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مورد مطالعه: شهر زنجان)، فضای جغرافیایی، سال چهاردهم، شماره ۴۵، صص ۱۱۱ - ۱۲۸.
- خندان، مینا؛ جهانشاهلو، لعل؛ ذبیحی، حسین (۱۳۹۸). واکاوی عوامل موثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلانشهر تهران، فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، سال ۹، شماره ۲، صص ۲۳۹ - ۲۵۵.
- خیرالدین، رضا؛ تقوایی، علی‌اکبر؛ ایمانی شاملو، جواد (۱۳۹۲). تحلیل تحولات فضایی کلانشهرها در ارتباط با تغییرات قیمت نفت در ایران (مورد مطالعه: کلانشهر تبریز)، انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۶، صص ۱۷ - ۳۶.
- روستایی، شهرپور؛ تیموری، ایرج؛ نعمتی، محمد (۱۳۹۹). بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از شبکه‌ی عصبی مصنوعی (موردشناسی: منطقه ۲ تبریز)، جغرافیا و توسعه، شماره ۵۹، صص ۱۲۹ - ۱۴۸.
- سجادی، ژیل؛ واحدی یگانه، فرید؛ محمدی، اکبر (۱۳۹۷). سنجش ارتباط کیفیت کالبدی مسکن با امنیت تصرف در سکونتگاه‌های خودانگیخته‌ی شهری (مورد مطالعه: ناحیه منقصل شهری نایسرا، سنندج)، فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال پنجم، شماره ۱۶، صص ۸۳ - ۱۱۰.
- شماعی، علی؛ دلفان‌نسب، مهسا؛ پوراگرمی، محمد (۱۳۹۹). عوامل موثر بر قیمت مسکن در محله پارک لاله تهران، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال ۲۰، شماره ۵۹، صص ۱۷۳ - ۱۹۵.
- شمس‌پویا، محمدکاظم؛ توکلی‌نیا، جمیله؛ صرافی، مظفر؛ فنی، زهره (۱۳۹۶). تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین (موردپژوهی: کلانشهر تهران)، اطلاعات جغرافیایی (سپهر)، دوره ۲۶، شماره ۱۰۴، صص ۵۷ - ۷۶.
- قنبری، محمد؛ اجزاشکوهی، محمد؛ رهنما، محمدرحیم؛ خوارزمی، امیدعلی (۱۳۹۳). تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران طی سال‌های ۱۳۸۰ - ۱۳۹۰، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، سال ۴، شماره ۱۴، صص ۷۷ - ۹۹.
- لطیفی، غلامرضا؛ شیخی، محمد؛ عیسی‌لو، شهاب‌الدین (۱۳۹۶). بررسی و تحلیل شاخص‌های مسکن شهری به منظور تعیین اولویت برنامه‌ریزی مسکن (مورد مطالعه: مناطق ۲۲گانه شهر تهران)، معماری و شهر پایدار، سال ۴، شماره ۱، صص ۵۷ - ۷۴.

- میرتوکلی، جعفر؛ مدانلو جویباری، مسعود؛ صمدی، رضا (۱۳۹۱). بررسی نقش بنگاه‌های معاملات ملکی در توسعه زمین شهری (نمونه موردی: شهر گرگان)، فصلنامه نگرش نو در جغرافیای انسانی، سال ۴، شماره ۴.
- هزارجریبی، جعفر؛ امامی غفاری، زینب (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸ - ۱۳۹۲)، فصلنامه برنامه‌ریزی و رفاه و توسعه اجتماعی، شماره ۳۸، صص ۷۵ - ۱۱۹.
- یاران، علی؛ محمدی خوشبین، حامد (۱۳۹۸). راهکارهای توسعه مسکن در شهرهای کوچک (مورد مطالعه: شهر خمام در استان گیلان)، باغ نظر، ۱۶ (۷۸)، صص ۱۵ - ۲۶.
- Amado, M., (2018). Wall-Up: Method for the regeneration of settlements and housing in the Developing World. *Sustainable Cities and Society*, Volume 41, Pages 22-34.
- Bahmani-Oskooee, M., & Wu, T. P. (2018). Housing prices and real effective exchange rates in 18 OECD countries: a bootstrap multivariate panel Granger causality. *Economic Analysis and Policy*, 60, 119-126.
- Buckley, R., Kalarickal, J. (2005). Housing policy in developing countries: conjectures and refutations, *World Bank Res Obs*, pp. 233257-
- Charles. L (2007). Choguill, the search for policies to support sustainable housing, *Journal of Habitant International*.
- Chiu, Rebecca (2006). "Housing affordability in Shenzhen special economic zone: A forerunner of China's housing reform". *Housing Studies*. 11 (4): 561-580.
- Churchill, S., Inekwe, J., Ivanovski, K., (2018). House price convergence: Evidence from Australian cities. *Economics Letters* 170 (2018) 88° 90.
- Cohen, J. P., Ioannides, Y. M., & Thanapisitikul, W. W. (2016). Spatial effects and house price dynamics in the USA. *Journal of Housing Economics*, 31, 1-13.
- Danbil, H; Joe. , M and Gao, Lu (2005). "Achievements and Challenges: 30 Years of Housing Reforms in the People's Republic of China". *Asian Development Bank Economics Working Paper Series No. 198*.
- Davidoff, T. (2005). *A House Price Is Not A Home Price: Land Structures and the Macroeconomy*. California Berkeley: Haas University of Business.
- Evans A. (1987). *Housing prices and land prices in the south east - A review*. London: The House Builders Federation.
- Franklin, Bridget, (2006). *Housing Transformations*, Rutledge, London.
- Gallent, Nick & Robinson, Steve. (2011). Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England. *Journal of Rural Studies*. 27. 297.307- 10.1016/j.jrurstud.2011.05.004
- Gilbert, A.G. (2014). *Free housing for the poor: An effective way to address poverty*.
- Grigsby, W., and Rosenberg, L. (1975). *Urban Housing Policy*, APS Publications: NY.
- Hongyan D., and Yongkai M., and Yunbi A. (2011). The impact of land policy on the relation between housing and land prices: evidence from china. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 1, 19-27.
- Hughes, J. & Bleakly, K., (1975). *Urban Homesteading*, Rutgers, New Jersey.
- Hughes, J., (1977). *Methods of Housing Analysis*, Rutgers, New Jersey.
- Jackson, A., (1976). *a Placed Called Home: A History of Low-Cost Housing*, MIT: NY.
- Jenkins, P., Smith, H., Wang, Y., (2007). *Planning and Housing in the Rapidly Urbanizing World*, Rutledge, London.
- Karamelikli, H. (2016). Linear and nonlinear dynamics of housing price in Turkey. *Ekonomia. Rynek, Gospodarka, Społeczeństwo*, (46), 81-98.
- Katz, Bruce, and Margery Austin Turner, (2008). "Rethinking U.S. Rental Housing Policy: A New Blueprint for Federal, State and Local Action." In *Revisiting Rental Housing*, edited by Nicolas P. Retsinas and Eric S. Belsky Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Kim, C.W., Phipps, T., and Anselin, L. (2003). *Measuring the benefits of air quality improvement: A spatial hedonic approach*.
- Li, Y. (2015). The asymmetric house price dynamics: Evidence from the California market. *Regional Science and Urban Economics*, 52, 1-12.
- Maliene V, Malys N (2009). "High-quality housing- a key issue in delivering sustainable communities". *Building and Environment*. 44 (2): 426-30.
- Mitlin, Diana & Satterthwaite, David, (2004). *Empowering Squatter Citizen*, Rutgers, New Jersey.

- Mlecnik, E (2013). Innovation Development for Highly Energy-Efficient Housing, Delft University Press.
- Morsi El Araby, M. (2003). "The Role of the State in Managing Urban Land Supply and Price", Habitat International, No. 27, Pp. 429-458.
- Mulliner, M., Smalbone, K., and Malliene, V., (2013). An Assessment of Sustainable Housing Affordability Using a Multiple Criteria Decision Making, OMEGA41, PP. 54-61.
- Nneji, O., Brooks, C., & Ward, C. W. (2013). House price dynamics and their reaction to macroeconomic changes. Economic Modelling, 32, 172-178.
- Schwartz, A.F (2006). Housing Policy in the United States: An Introduction. Routledge, Taylor and Francis group.
- Short, J. R (2006). Urban Theory A critical Assessment, Rout ledge, Newyork.
- Smith, W. (1970). Housing, University of California Press, London.
- Trofimov, I. D., Aris, N. M., & Xuan, D. C. (2018). Macroeconomic and demographic determinants of residential property prices in Malaysia. Zagreb International Review of Economics and Business, 21 (2), 71-96.
- Wang, Zh. & Zhang, Q. (2014). Fundamental factors in the housing market of chain, Journal of Housing Economics, 53-61.