

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۱۳، زمستان ۱۳۹۳

وصول مقاله : ۱۳۹۳/۲/۲

تأیید نهایی : ۱۳۹۳/۶/۱۶

صفحات : ۲۱ - ۳۸

## تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد

دکتر براتعلی خاکپور<sup>۱</sup>، رضا صمدی<sup>۲</sup>

### چکیده

هدف این مقاله تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد است. روش تحقیق استفاده شده در این مطالعه، توصیفی-تبیینی و جامعه آماری تحقیق سرپرستان خانوار منطقه سه شهر مشهد می‌باشد. جهت تعیین حجم نمونه، از فرمول کوکران استفاده شده که حجم نمونه‌ای بالغ بر ۳۶۲ مورد بدست آمد. ابزار تحقیق شامل دو پرسشنامه که یکی مربوط به سرپرستان خانوار و دیگری مربوط به بنگاه‌های معاملات املاک می‌باشد. جهت تحلیل و نمایش داده‌ها، از نرم افزارهای Arc GIS، SPSS و Excel استفاده گردید. در ابتدا رتبه هر یک از محلات از نظر توسعه یافتگی اقتصادی و اجتماعی ساکنین، با استفاده از مدل موریس بدست آمد؛ سپس توسط آزمون تحلیل واریانس، به بررسی و تحلیل مقایسه میانگین پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین با قیمت زمین و مسکن پرداخته شده که معناداری این آزمون، در سطح ۹۹ درصد بدست آمده است. به منظور تحلیل روابط بین هر یک از این عوامل با قیمت زمین و مسکن از همبستگی پیرسون استفاده شده که نتایج آن بیانگر ارتباط مستقیم و مثبت این عوامل با قیمت زمین و مسکن است. تأثیرگذاری هر یک از متغیرهای مستقل (عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن) بر متغیر وابسته (قیمت آن) با استفاده از رگرسیون خطی با روش Stepwise مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت که از بین عوامل بررسی شده، متغیرهای پایگاه اقتصادی ساکنین با بتای (۰/۳۶)، پایگاه اجتماعی ساکنین (۰/۳۸) و وسعت قطعات زمین (۰/۳۶-) از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر تغییر قیمت زمین و مسکن در این منطقه شهر، شناخته شدند.

کلید واژگان: رگرسیون خطی، قیمت زمین و مسکن، منطقه سه شهر مشهد

## مقدمه

از حدود دهه ۱۹۵۰ میلادی، رشد فوق‌العاده شهرها و افزایش جمعیت شهری، باعث تحول الگو و نظام سکونتگاه‌ها و اسکان بشر شده‌است. این تحول در کشورهای جهان، آهنگ و کیفیت متفاوتی ادامه دارد (Muhallab Taha, 2001:12). دسترسی به زمین مناسب، کافی و ارزان قیمت به عنوان اولین گام مورد نیاز رشد و توسعه شهری، دغدغه مشترک همه کشورها به ویژه کشورهای جهان سوم است (میرکتولی، ۱۳۸۹:۲). زمین عنصر اساسی در شکل‌گیری توسعه و گسترش شهرهاست.

(Vander Molen, 2002:364). بنابراین کمیت و کیفیت عرضه زمین برای توسعه و گسترش شهر، نقش بسزایی در توسعه هنجارها یا ناهنجاری‌های شهری دارد (هادیلی و مهرزاد، ۱۳۸۸:۱۷۵). محدودیت عرضه زمین از یک سو و تقاضای روز افزون برای آن از طرف دیگر سبب شد که مسئله زمین به یکی از ضروریات برنامه‌ریزی در شهرها تبدیل گردد (رهنما، ۱۳۸۷:۱۵). این محدودیت عرضه، در مقابل تقاضای روزافزون جمعیت شهری باعث می‌شود قیمت آن به سرعت افزایش یابد و تهیه آن برای ساکنان شهر و نیز اجرای طرح‌های شهری مشکل ساز شود (زنگنه، ۱۳۸۸:۲۱۸).

قیمت به عنوان اساسی‌ترین متغیر بخش زمین و مسکن است که وظایف تخصیص منابع اقتصادی، اطلاع‌رسانی و ارائه علامت‌های لازم به سرمایه‌گذاران را به عهده دارد (قلی‌زاده، ۱۳۸۶:۳۹). قیمت زمین و مسکن تابع عوامل و شرایط مختلفی می‌باشد؛ از این رو در زمان‌ها و مکان‌های مختلف، قیمت‌ها متفاوت می‌شوند (قلی‌زاده، ۱۳۸۷:۱۰۷). در سطح یک شهر قیمت زمین و مسکن از یک منطقه به منطقه دیگر، براساس مشخصات محلی و اجتماعی-اقتصادی متفاوت است. درگذر زمان گسترش سریع و تحول در

ساختارهای اجتماعی-اقتصادی و محیط فیزیکی، منجر به ظهور نیروهای جدید می‌شود که باعث تغییر ساختار درونی شهر و تغییر در قیمت زمین و مسکن می‌گردد (Ozus & et al., 2007:1). بنابراین قیمت زمین یکی از این عوامل مؤثر در تعیین نوع کاربری و تغییر آن است. تغییر در قیمت یکی از مشهودترین بازتاب‌های اقتصادی مداخله در بافت کالبدی شهرها است (اردشیری و زحمتکشان، ۱۳۸۵:۵۳).

## بیان مسأله

اقتصاد بیمارگونه کشورهای در حال توسعه، از جمله ایران و مسئله تورم در این جوامع، سرمایه‌گذاری در امر زمین را به یکی از سودآورترین کسب و کارها تبدیل کرده‌است. بدیهی است این سرمایه‌گذاران و متقاضیان زمین، دامنه تقاضایشان بیشتر در مناطقی است که قیمت زمین رو به رشد دارد و تورم بالاست (مجتهدزاده، ۱۳۸۶:۲۶).

رشد سریع جمعیت و تحول در نظام سکونتی و به دنبال آن رشد سرسام آور شهرها، باعث می‌شود که شهرها بیمارگونه گرفتار مسائلی از قبیل گسترش بی‌رویه افقی، قیمت بالای زمین و مسکن، بورس بازی، احتکار زمین و عدم برخورداری بسیاری از مناطق شهری از خدمات شهری (عدم دسترسی‌های مناسب)، عدم تبعیت وجود عدالت اجتماعی (عدم دستیابی طبقات پایین و متوسط جامعه شهری به مسکن مناسب)، عدم تبعیت توسعه شهری از طرح‌های توسعه، اسکان غیررسمی و در کل گرفتار خصلت بی‌برنامگی می‌شود. این ویژگی‌ها وقتی در مقابل تقاضای روزافزون جمعیت شهری قرار می‌گیرد، قیمت آن به سرعت افزایش می‌یابد و تهیه آن را برای ساکنان شهر و اجرای طرح‌های شهری مشکل می‌سازد (زنگنه، ۱۳۸۸:۲۱۸).

### مفاهیم و مبانی نظری تحقیق

شهر از نظر واسطه‌ها جایی است که با بورس بازی زمین و رانت خواری‌ها و انحصار اطلاعات، امکان دست‌یابی به حداکثر سود، حداقل ریسک‌پذیری سرمایه<sup>۱</sup>، در کمترین زمان و فعالیت حاصل گردد. آن‌ها به ارزش مبادلاتی زمین و مسکن توجه دارند و اختلاف طبقاتی در شهر را امری طبیعی و جزء لاینفک توسعه شهری می‌دانند (حسینی، ۱۳۸۵: ۱۰: ۳۰). اقتصاد شهری یکی از رشته‌های تخصصی اقتصاد است که در آن به بررسی و ارزیابی مسائل و مشکلات مناطق شهری با استفاده از ابزارهای اقتصادی پرداخته می‌شود (شاکری‌روش و دیگران، ۱۳۸۹: ۹). همچنین اقتصاد شهری، مطالعه انتخاب مکانی بنگاه‌ها و خانوارها می‌باشد (اسولیون، ۱۳۸۶: ۲). نقطه شروع هرگونه توسعه شهری، زمین است. عرضه 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 (Herington, 1984). در شهر معمولاً زمین از محل آماده‌سازی اراضی بایر، دایر و بعضاً اراضی کشاورزی و باغات اطراف و یا احداث شهر جدید با فاصله از شهرهای مادر تأمین می‌شود. اگر هزینه‌های 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 می‌شود (یزدانی، ۱۳۸۲: ۳۴). زمین شهری برای کاربری‌های غیرکشاورزی مورد استفاده قرار می‌گیرد و در ارتباط با زیرساخت، حمل و نقل و تأسیسات شهری مشخص شده است. به طور کلی زمین شهری برای کاربری‌های مسکونی، تجاری، صنعتی، بازرگانی، حمل و نقل، کاربری‌های خدماتی و ... مورد استفاده قرار می‌گیرد (Morsi, 2003:430).

در شهرهای بزرگ کشور از جمله شهر مشهد، دومین شهر کشور با ۲۷۷۲۲۸۷ نفر جمعیت در سال ۱۳۹۰ (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰)، مردم با مسائل مختلفی همچون تمرکز بسیار بالای جمعیت، گرانی قیمت زمین و مسکن و افزایش اجاره بها در برخی از مناطق شهری روبه‌رو می‌باشند که نه تنها برای تأمین مسکن اقشار میانی و کم درآمد جامعه مشکل ایجاد کرده، بلکه در ساخت و سازهای جدید در زمین‌های داخل و خارج شهر و در توسعه و رشد کالبدی-فضایی شهر به طور چشمگیر تأثیرگذار شده‌اند. طی چند سال گذشته، رشد فزاینده جمعیت و بازار زمین و مسکن، ساختار فضایی شهر مشهد را به شدت تغییر داده‌است. ساختمان‌های مسکونی با طبقات بالا، عمدتاً در فضاهایی از شهر متراکم شده‌اند که قیمت زمین و مسکن در آن منطقه بیشتر بوده‌است. در مجموع عوامل بسیاری در تعیین قیمت زمین و مسکن در شهرها نقش دارند که هدف اصلی این تحقیق عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن شهری (در محلات منطقه سه شهر مشهد) است. بنابراین پژوهش مورد نظر می‌تواند متضمن دستیابی به این سؤال باشد که چه عواملی در تعیین قیمت زمین و مسکن شهری در این منطقه شهری نقش دارند؟

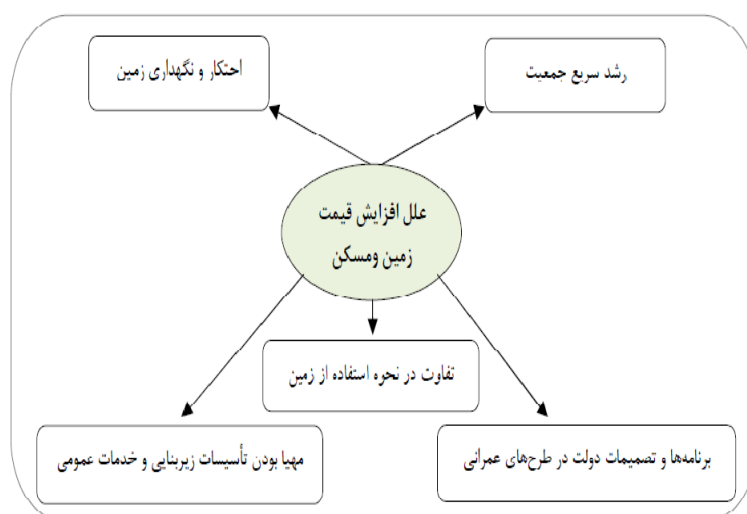
بنابراین سوالات اصلی تحقیق عبارتند از:

- آیا بین عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد رابطه وجود دارد؟
- آیا بین پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین با قیمت زمین و مسکن در محلات منطقه سه شهرداری مشهد تفاوت وجود دارد؟
- چه عواملی در تعیین قیمت زمین و مسکن شهری در منطقه سه شهر مشهد نقش دارند؟

ارتباطات و تأسیسات زیربنایی بوده و نهایتاً در ارتقاء سطح توسعه، دارای اهمیت فراوانی است. زمین به دلیل ویژگی انحصاری و استثنایی بودن بسیار ارزشمند است؛ در نتیجه هرکس بتواند زمین را کنترل کند در واقع امکان سودآوری آن را بدست آورده‌است (زنگنه، ۱۳۸۸: ۱۷۰). در افزایش ارزش زمین شهری سه عنصر را می‌توان تشخیص داد: یک عنصر از سرمایه‌گذاری انجام شده در زمان تغییر کاربری سرچشمه می‌گیرد که از جمله: هزینه‌های کار مقدماتی، هزینه‌های گوناگون تفکیک زمین، فراهم کردن خدمات شهر (عمومی یا خصوصی) و دیگر فعالیت‌ها مانند پاک‌سازی زمین و اسکان مجدد ساکنان اولیه زمین، عنصر دوم از تغییرات ایجاد شده در کاربردهای مجاز سرچشمه می‌گیرد و عنصر سوم از تغییرات مکانی که نتیجه گسترش شهر است. دو عنصر آخر نتیجه سرمایه‌گذاری اختصاصی در روی زمین نیستند، بلکه عموماً پدیده مخلوق جامعه به شمار می‌آیند (پورمحمدی و دیگران، ۱۳۹۱: ۳۸). به طور کلی قیمت زمین شهری تحت تأثیر روابط متقابل پنج عامل اصلی به شرح زیر است.

دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن، یکی از مؤلفه‌های اساسی توسعه پایدار محسوب می‌شود (مهدی‌زاده، ۱۳۷۹: ۷۰). از نظر این دیدگاه زمین یک ثروت همگانی است و بستری مناسب برای فعالیت‌های شهروندان و ابزار برای تحقق خواست‌ها و آرزوهای انسانی است (کریمی، ۱۳۸۰: ۳۱). بنابراین توسعه پایدار زمین، نوعی استفاده از زمین است که نیازهای نسل حاضر را تأمین می‌کند، ولی در عین حال فرصت‌ها را برای تأمین نیازهای نسل آینده حفظ می‌کند، به طوری که این امکان، به نسلهای آینده داده شود که حداقل وضع آنها از نسل فعلی بدتر نباشد (حسین‌زاده دلیر و ملکی، ۱۳۸۶: ۷۰).

عوامل مؤثر در عرضه و تقاضا و تعیین قیمت زمین تا حد زیادی به ویژگی‌های منحصر به فرد آن به عنوان یک کالای خصوصی و عمومی مربوط می‌شود. این ویژگی دوگانه زمین و میل به تصرف و استفاده از زمین توسط افراد و بخش عمومی، مسئله مالکیت‌های متنوع و اشکال تصرف گوناگون را برای زمین مطرح می‌کند (محمدپورعمران و محمودی پاتی، ۱۳۸۷: ۱۹). در شهرها زمین منبع مهمی برای هرگونه توسعه شهری اعم از مسکن، صنعت، خدمات اجتماعی،



شکل ۱: عوامل مهم و تأثیرگذار در قیمت زمین شهری

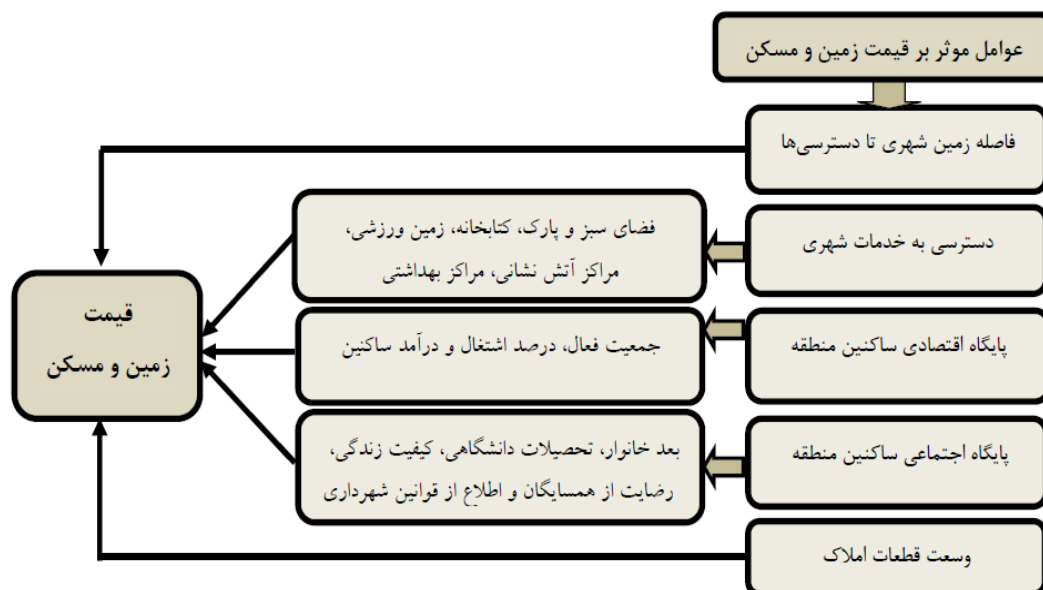
منبع: (Bredan, 2005: 214)

سیاسی مانند تحریم‌های اقتصادی یا ورشکستگی اقتصادی، جنگ و درگیری‌ها، تورم، تسهیلات بانکی، سرمایه‌گذاری و انباشت سرمایه و ... اشاره کرد.

**عوامل اجتماعی:** عوامل اجتماعی نیز از عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن و ایجاد تفاوت قیمت‌ها در شهرهای مختلف و مناطق مختلف شهر است. از جمله این عوامل اجتماعی می‌توان به ترجیح و مطلوبیت‌های اجتماعی چون وجود تمرکز قشر خاص در بخش خاصی از شهر (چون شهرک فرهنگیان با قشر فرهنگی)، آلودگی‌های اجتماعی (وجود یا عدم وجود جرایم و کجروی‌ها در محلات شهر) بالا بودن منزلت و موقعیت اجتماعی، مهاجرت (اسکان روستاییان مهاجر در محلات مسکونی حاشیه‌نشین یا نامناسب)، تمایل خانواده‌های جوان به زندگی در واحدهای مستقل، عدم کنترل و نبود یک سیاست اجتماعی مشخص و صحیح در زمینه مسکن شهری اشاره کرد (فنی و دویران، ۱۳۸۷: ۱۸). در مجموع مهمترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن در شکل ذیل آمده است.

در مجموع مهم‌ترین عواملی که در بازار زمین و مسکن نقش مؤثری دارند عبارتند از:

- **عوامل محیطی و طبیعی:** از عوامل مهم محیطی و طبیعی تأثیرگذار، همجواری یا موقعیت جغرافیایی اراضی و عامل ارتفاع است که هر یک تأثیر خاصی بر قیمت زمین و مسکن دارند؛ مانند: تفاوت قیمت زمین و مسکن در شمال و جنوب شهر تهران.
- **عوامل کالبدی:** از جمله عوامل کالبدی تأثیرگذار بر روی قیمت زمین و مسکن، می‌توان به دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری، فاصله از هسته اصلی شهر، نوع کاربری (مسکونی، تجاری، و ...) کیفیت ساختمان، وسعت، دسترسی زمین، کاربری‌های اطراف، موقعیت نسبت به محدوددهای شهری اشاره کرد که هر یک تأثیری مثبت و منفی بر بازار زمین و مسکن دارند.
- **عوامل اقتصادی:** از عوامل اقتصادی تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن، می‌توان به مواردی چون سطح فعالیت‌های ۱۵ اقتصادی، نقش شهر در منطقه و منطقه در کشور، قیمت مصالح ساختمانی، نرخ دستمزد نیروی انسانی در شهر، شوک اقتصادی و



شکل ۲: مدل مفهومی مهمترین عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن

منبع: (اسدی، ۱۳۹۰: ۹) و (فنی و دویران، ۱۳۸۷: ۱۸)

## روش تحقیق

اقدام به تعیین حجم نمونه با استفاده از فرمول آماری کوکران گردیده‌است. بر اساس فرمول زیر حجم نمونه مورد نیاز برای ۱۲ محله شهری منطقه سه شهر مشهد، تعداد ۳۶۲ خانوار برای کل محلات بدست آمده‌است.

$$n = \frac{Nt^2 pq}{Nd^2 + t^2 pq}$$

جهت بررسی پایایی پرسشنامه تحقیق از آلفای کرونباخ که یکی از روش‌های متداول می‌باشد، استفاده شده‌است (فرهنگی و همکاران، ۱۳۸۷: ۲۳۴). بنابراین پایایی این پرسشنامه برابر با ۰.۷۴۴ می‌باشد. همچنین به منظور سنجش روایی محتوایی پرسشنامه و مقیاس‌ها، از نظرات اساتید، صاحب‌نظران و کارشناسان بهره گرفته‌شد و سؤالات پرسشنامه چندین بار مورد بازبینی قرار گرفت و اصلاحات لازم در آن اعمال گردید

روش تحقیق توصیفی - تبیینی و نوع آن کاربردی - توسعه‌ای است. جامعه آماری پژوهش، منطقه سه شهر مشهد است. در ابتدا اطلاعات مربوط به قیمت زمین و مسکن که مربوط به پرسشنامه اول می‌باشد، از طریق مراجعه به بنگاه‌های معاملات ملکی، سایت‌های مربوط به املاک و مستغلات کشور، صفحه نیازمندی‌های روزنامه خراسان و سایر منابع اطلاعاتی در طول سال‌های ۱۳۹۱-۱۳۹۲ گردآوری شده‌است و پرسشنامه دوم مربوط به سرپرستان خانوار است که شامل اطلاعات اقتصادی، اجتماعی و سایر اطلاعات درباره سرپرستان خانوار می‌باشد و توسط سرپرستان خانوار تکمیل شده‌است. همچنین توزیع پرسشنامه‌ها با استفاده از روش تصادفی سیستماتیک می‌باشد. پس از گردآوری همه اطلاعات، موقعیت زمین و مسکن بر روی نقشه شهر مشهد در سیستم اطلاعات جغرافیایی ثبت و فایل اطلاعات مربوط به عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن که شامل: موقعیت زمین و مسکن تا دسترسی اصلی، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات بر روی نقشه نشان داده‌شد. در ادامه با استفاده از مدل موریس پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین محاسبه شد و برای تحلیل روابط بین هر یک از عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد و ترسیم نمودار در Excel صورت گرفت. در نهایت تأثیر عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن توسط رگرسیون خطی در محیط Spss بدست آمد.

## حجم نمونه و روش نمونه‌گیری

برداشت اطلاعات از تمام منطقه، نیاز به زمان و صرف وقت در منطقه مورد مطالعه است. با توجه به بالا بودن حجم جامعه آماری، محدودیت زمان و منابع مالی پژوهش از بین ۷۶۸۰۴ خانوار ساکن در جامعه آماری،

جدول ۱: روابط تحلیلی بین متغیرهای مورد سنجش در محدوده مورد مطالعه

نوع متغیر		متغیر	گویه	مقیاس	آماره
وابسته	قیمت زمین و مسکن	- قیمت بالا - قیمت متوسط - قیمت پایین	فاصله‌ای	فاصله‌ای	رگرسیون خطی با روش stepwise ضریب همبستگی پیرسون
			مستقل		

منبع: یافته‌های محققین، ۱۳۹۲

## شناخت محدوده مورد مطالعه

از نظر جمعیت و تراکم آن منطقه سه شهرداری مشهد به ترتیب در رده دوم و چهارم مناطق سیزده گانه شهر مشهد قرار دارد (رهنما، ۱۳۸۹: ۱۵۴).

بر اساس اطلاعات سال ۱۳۹۱ شهر مشهد، مجموع پروانه‌های مسکونی صادر شده در منطقه سه شهر مشهد بالغ بر ۵۰۴ پروانه بوده است که این میزان در مقایسه با مجموع پروانه‌های مسکونی صادر شده در کل شهر، ۶.۹ درصد آنها را شامل می‌شود. همچنین در این سال مجموع پایانکار مسکونی صادر شده در این منطقه ۳۹۳ مورد می‌باشد که ۲.۸۳ درصد کل پروانه‌های صادر شده شهر مشهد است (آمارنامه مشهد، ۱۳۹۱: ۸۸).

منطقه سه شهر مشهد از نظر موقعیت جغرافیایی در عرض ۳۵ درجه و ۴۳ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۷ دقیقه شمالی و طول ۵۹ درجه و ۳ دقیقه تا ۶۰ درجه و ۳۸ دقیقه شرقی واقع شده است (شاه‌محمدی، ۱۳۸۶: ۸۶). بر اساس آمار موجود جمعیت این منطقه در سال ۱۳۹۰ بالغ بر ۳۲۲۰۱۸ نفر بوده که ۱۴.۰۶ درصد از جمعیت شهر مشهد را شامل می‌شود. وسعت این منطقه شهری ۲۶۳۲۶۰۲۰ متر مربع است که در محدوده‌ای از مرکز تا شمال شهر مشهد امتداد یافته است. تراکم جمعیت این منطقه برابر ۱۲۹.۶ نفر در هکتار و بعد خانوار نیز ۳.۴۳ نفر می‌باشد که از نظر بعد خانوار تقریباً برابر با کل شهر (۳.۴۴) می‌باشد (آمارنامه مشهد، ۱۳۹۱: ۲۰).

جدول ۲: تعداد پروانه و پایانکارهای ساختمانی صادر شده سال ۹۱ در منطقه سه شهر مشهد

کل شهر	منطقه سه	منطقه شاخص
۷۲۱۲	۵۰۴	تعداد پروانه صادر شده (همه کاربری‌ها)
۶۵۲۶۵۴۲	۱۴۸۳۵۸	مساحت زیربنای پروانه‌ها (مترمربع)
۶۴۴۱	۴۷۸	پروانه مسکونی صادر شده
۵۷۱۸۲۹۱	۱۴۵۸۹۴	مساحت زیربنای پروانه مسکونی (مترمربع)
۱۳۸۱۲	۳۹۳	تعداد پایانکار مسکونی
۵۰۹۶۲۶۹	۹۸۷۵۸	مساحت زیر بنای پایانکار مسکونی (مترمربع)

منبع: آمارنامه مشهد، ۱۳۹۱: ۸۸

### یافته‌های تحقیق

- متوسط قیمت زمین در منطقه سه شهر مشهد با توجه به اطلاعات کسب شده متوسط قیمت هر مترمربع زمین در منطقه سه مشهد، ۱۰۰۰۴۰۰۰ ریال می‌باشد. محله هاشمی‌نژاد با میانگین قیمت ۱۸۴۵۷۲۳۰ ریال در هر متر مربع بالاترین و محله سیس آباد با میانگین ۱۱۹۲۰۲۰ ریال پایین‌ترین قیمت را در این منطقه دارا می‌باشند. در جدول ۳ میانگین قیمت هر متر مربع زمین به تفکیک محلات موجود در این منطقه آمده‌است.

- بررسی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهرداری مشهد

- فاصله نقاط برداشت شده تا شبکه‌های ارتباطی اصلی (بزرگراه، شریانی، شریانی ۲): با توجه به برداشت‌های انجام شده در این منطقه با استفاده از آنالیز Euclidean Distance در نرم افزار Arc GIS، ابتدا وضعیت شبکه دسترسی در منطقه سه شهر مشهد بر روی نقشه آورده شد و سپس میانگین فاصله نقاط برداشت شده تا شبکه ارتباطی در هر یک از محلات این منطقه بدست آمد که میانگین فاصله هر کدام تا شبکه ارتباطی در منطقه ۷۰۶ متر می‌باشد. کمترین فاصله نقاط برداشت شده تا شبکه ارتباطی در محله هاشمی‌نژاد با ۲۱۳ متر و بیشترین فاصله در محله سیس آباد با ۱۸۵۹ متر می‌باشد.

- دسترسی به خدمات شهری: مهمترین خدمات شهری پارک و فضای سبز، مساجد، کتابخانه، زمین و سالن ورزشی، مراکز بهداشتی و درمانی، آتش نشانی و ... می‌باشند. با توجه به برداشت‌های بدست آمده از وضعیت دسترسی ساکنین، ساکنین محله راه آهن با ۶۱ درصد بیشترین و محله سیس آباد با ۱۱ درصد کمترین دسترسی به خدمات شهری را داشته‌اند.

- وسعت قطعات زمین و مسکن: یکی دیگر از شاخص‌های موجود در این تحقیق، وسعت قطعات

زمین و مسکن می‌باشد. برداشت‌های بدست آمده از این منطقه نشان می‌دهد که کمترین میانگین وسعت قطعات زمین و مسکن در محله هاشمی‌نژاد و بیشترین در محله سیس آباد می‌باشد. در جدول و شکل زیر میانگین هر کدام از محلات ذکر شده‌است.

- وضعیت پایگاه اقتصادی ساکنین با استفاده از مدل موریس: از مهمترین شاخص‌هایی که برای تعیین پایگاه اقتصادی ساکنین منطقه سه شهر مشهد استفاده شده‌است، عبارتند از: جمعیت فعال، درصد اشتغال و درآمد ساکنین. داده‌های فوق پس از جمع آوری با استفاده از روش موریس بدست آمده است.

یکی از ویژگی‌های مهم و بارز شاخص موریس این است که متغیرهای توسعه را طوری به هم در می‌آمیزد که در نهایت عدد شاخص اصلی و رتبه مربوط به آن‌ها، جایگاه هر سکونتگاه را به طور دقیق در مراحل توسعه‌یافتگی مشخص می‌سازد. به طور کلی می‌توان این شاخص را به صورت ذیل محاسبه نمود:

$$Y_{ij} = \frac{x_{ij} - x_i Min}{x_i Max - x_i Min}$$

که در آن:

$Y_{ij}$  شاخص ناموزون موریس برای متغیر  $i$  ام در واحد  $j$  ام

$x_{ij}$  متغیر  $i$  ام در واحد  $j$  ام

$x_i Min$  حداقل مقدار متغیر  $i$  ام و

$x_i Max$  حداکثر مقدار متغیر  $i$  ام می‌باشد (حکمت‌نیا

و موسوی، ۱۳۸۵: ۱۰۵).

همان‌طور که در جدول ۳ و شکل ۵ نشان داده شده، محلات هاشمی‌نژاد و راه آهن دارای پایگاه اقتصادی بالاتری نسبت به دیگر محلات می‌باشند.

- وضعیت پایگاه اجتماعی ساکنین با استفاده از

مدل موریس: در این تحقیق برای تعیین وضعیت

اجتماعی ساکنین منطقه سه شهر مشهد، از ۶ شاخص

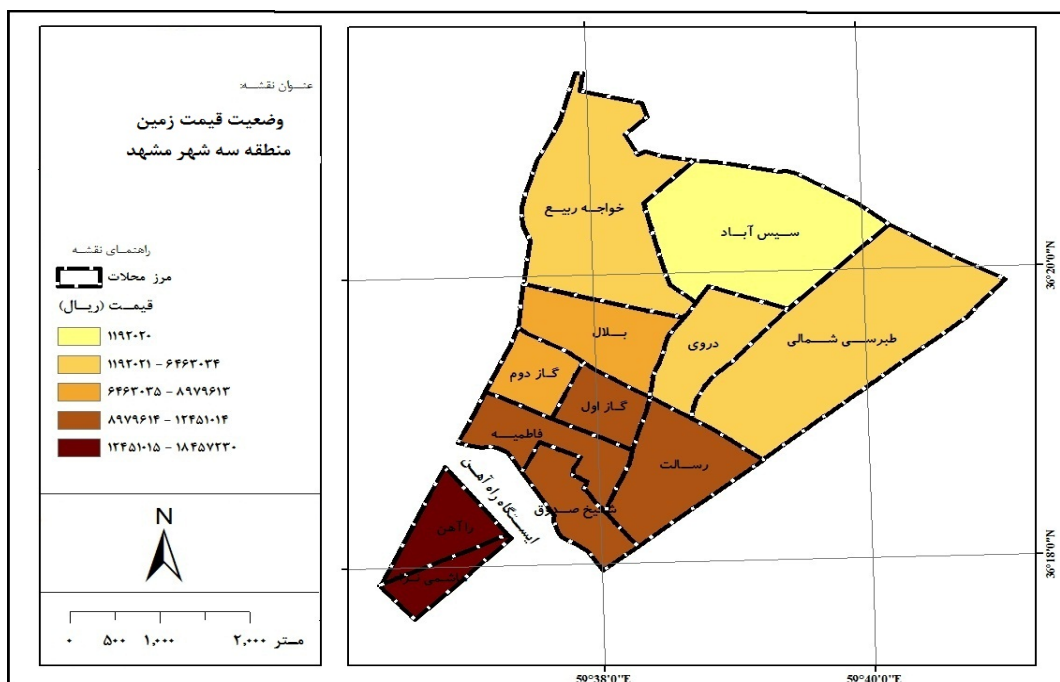
بالا تری و محله سپس آباد دارای پایگاه اجتماعی پایین تری نسبت به محلات دیگر این منطقه شهری می باشند.

بعد خانوار، درصد دارندگان تحصیلات دانشگاهی، کیفیت زندگی، رضایت از همسایگان و اطلاع از قوانین شهرداری که با استفاده از روش موریس بدست آمد. محلات راه آهن و فاطمیه دارای پایگاه اجتماعی

جدول ۳: قیمت زمین و مسکن و عوامل مؤثر بر آن در منطقه سه شهر مشهد

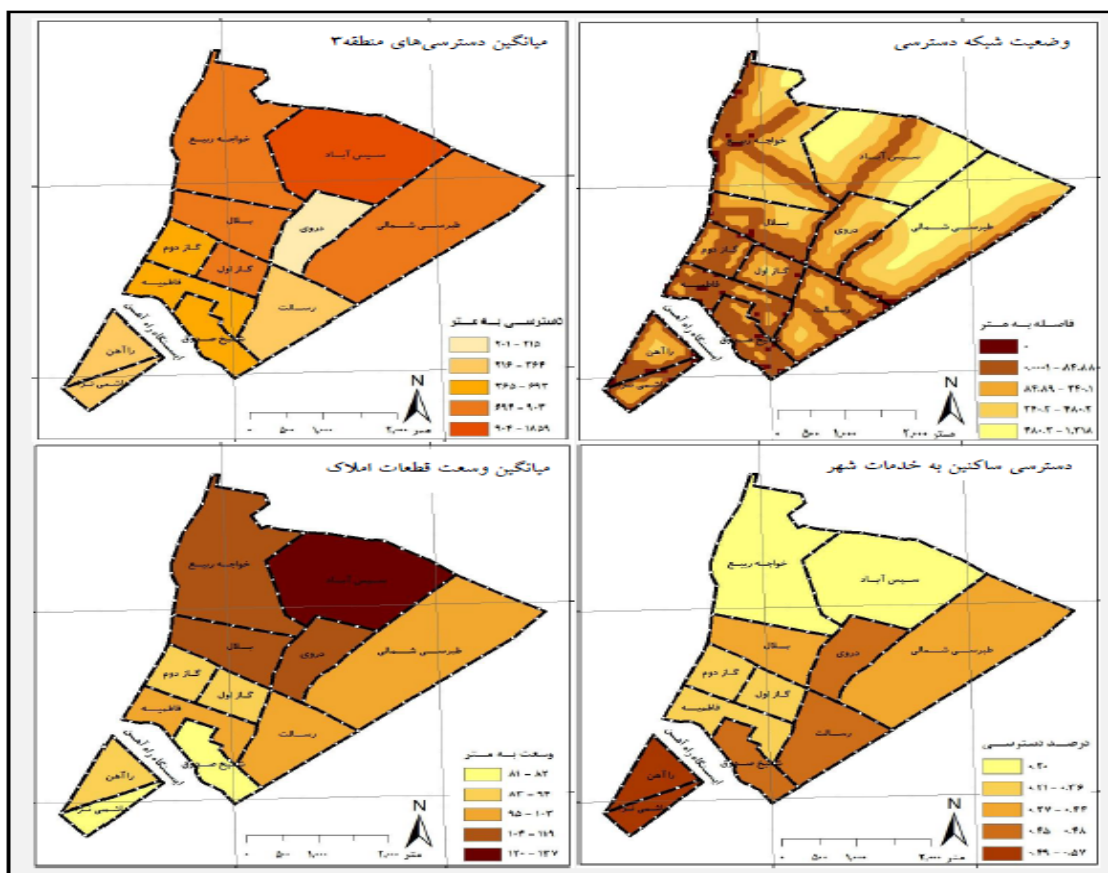
محلات	قیمت هر متر زمین	میانگین دسترسی به شبکه ارتباطی	دسترسی به خدمات شهری	وسعت قطعات
هاشمی نژاد	۱۸۴۵۷۲۳۰	۲۱۳	۰.۵۷	۸۰.۶۳
راه آهن	۱۷۴۲۲۳۰.۵	۲۵۳	۰.۶۱	۹۱.۹۴
شیخ صدوق	۱۲۴۵۱۰۱۴	۵۴۶	۰.۴۵	۸۲.۰۵
فاطمیه	۱۲۲۶۵۳۴۱	۵۳۶	۰.۴۶	۹۷.۷۸
رسالت	۱۲۱۵۴۳۱۲	۶۷۴	۰.۴۵	۱۰۰.۹۰
گاز اول	۱۱۵۳۳۰۷۲	۷۶۳	۰.۳۵	۹۴.۹۰
گاز دوم	۸۹۷۹۶۱۳	۵۸۶	۰.۳۴	۹۰.۰۵
طبرسی شمالی	۵۳۳۸۳۶۵	۹۵۴	۰.۴۲	۱۰۳.۰۹
دروی	۶۴۶۳۰۳۴	۳۴۵	۰.۴۸	۱۱۸.۸۸
بلال	۸۳۸۳۷۵۷	۷۶۴	۰.۴۱	۱۱۷.۲۵
سپس آباد	۱۱۹۲۰۲۰	۱۸۵۹	۰.۱۱	۱۴۶.۷
خواجه ربیع	۵۸۹۲۲۱۵	۹۸۵	۰.۲۰	۱۱۴.۰۱

منبع: یافته های محققین، ۱۳۹۲



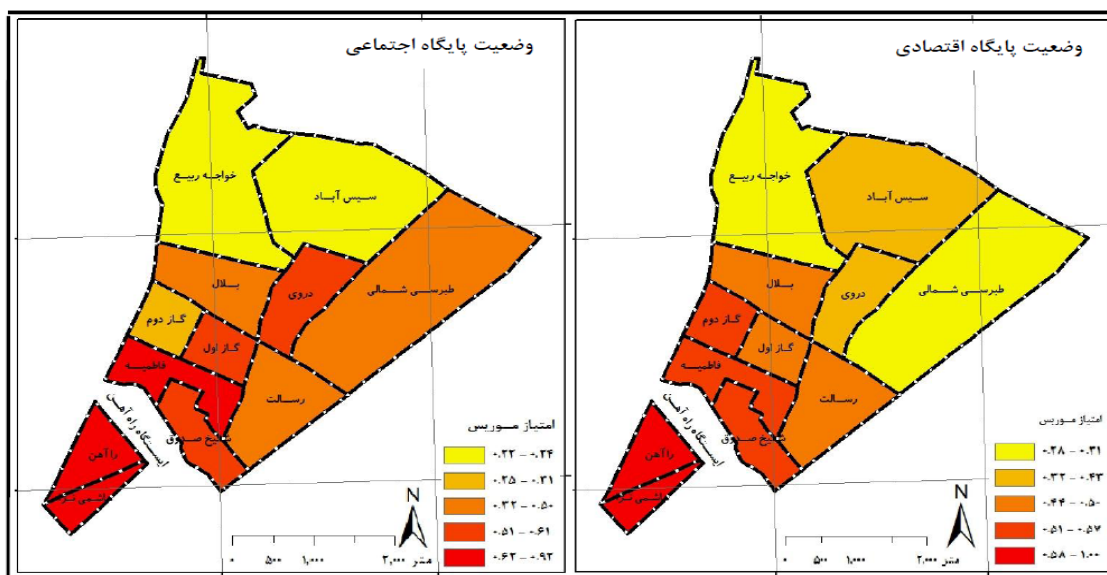
شکل ۳: متوسط قیمت هر متر مربع زمین در منطقه سه شهر مشهد.

منبع: یافته های محققین، ۱۳۹۲



شکل ۴: عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد.

منبع: یافته‌های محققین، ۱۳۹۲



شکل ۵: وضعیت پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین در منطقه سه شهر مشهد

منبع: یافته‌های محققین، ۱۳۹۲

### - ارزیابی مقایسه میانگین پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین با استفاده از آزمون تحلیل واریانس:

پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین بیانگر موقعیت اقتصادی و اجتماعی افراد نسبت به دیگر افراد جامعه می‌باشد (Marmot, 2004, 23) و از دیرباز به عنوان متغیری برای مطالعات نابرابری در جمعیت و میزان دسترسی افراد به منابع توسعه بکار می‌روند (Miech & Hauser, 2001, 35). در این پژوهش به بررسی و تحلیل این دو عامل، در منطقه سه شهر مشهد پرداخته شد. تحلیل آماری استخراج شده از

پرسشنامه، نشان می‌دهد که محلاتی چون راه آهن و هاشمی‌نژاد دارای پایگاه اقتصادی و اجتماعی بالاتری نسبت به دیگر محلات این منطقه شهری می‌باشند و همچنین به همان نسبت نیز قیمت زمین و مسکن بیش از دیگر محلات می‌باشد. بدین منظور در ارتباط با اینکه آیا بین پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین در محلات منطقه سه شهر مشهد تفاوت وجود دارد یا خیر، از آزمون تحلیل واریانس F استفاده شده و نتایج این آزمون در جدول زیر آمده است.

جدول ۴: مقایسه میانگین پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین در محلات منطقه سه شهر مشهد

متغیر	منبع تغییر	مجموع مربعات	درجه آزادی	F	سطح معنادار
پایگاه اقتصادی	بین گروه‌ها	۱۳.۹۸۰	۱۱	۳.۴۶۴	* / ۰.۰۰۰
	درون گروه‌ها	۱.۲۶۶	۳۴۵		
	جمع	۱۵.۲۴۶	۳۵۶		
پایگاه اجتماعی	بین گروه‌ها	۱۵.۱۳۲	۱۱	۱.۵۵۶	* / ۰.۰۲۵
	درون گروه‌ها	۳.۰۴۹	۳۴۵		
	جمع	۱۸.۱۸۱	۳۵۶		

منبع: یافته‌های محققین، ۱۳۹۲ \* معناداری در سطح ۹۵٪

پایگاه اجتماعی ساکنین (که توسط شاخص‌های ذکر شده در بالا) در هر محله قیمت زمین و مسکن نیز بالا می‌رود.

در مجموع نتایج این آزمون در دو سطح پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین در منطقه سه شهر مشهد نشان می‌دهد که این شاخص‌ها در هر یک از محله‌ها نسبت به دیگری متفاوت است؛ به طوری که محله‌های هاشمی‌نژاد و راه آهن، از نظر برخورداری از این شاخص‌ها در سطح بالاتر و محله‌های سپس آباد و خواجه ربیع و طبرسی در سطح پایین‌تری می‌باشند.

همان‌طور که در جدول بالا آمده، نتایج آزمون تحلیل واریانس نشان می‌دهد که بین پایگاه اقتصادی ساکنین با قیمت زمین و مسکن تفاوت معناداری در سطح بیش از ۹۵ درصد تأیید می‌شود. بدین معنی که با بالا رفتن پایگاه اقتصادی ساکنین در هر محله به همان نسبت قیمت زمین و مسکن نیز افزایش می‌یابد. همچنین نتایج آزمون تحلیل واریانس نشان می‌دهد که بین پایگاه اجتماعی ساکنین با قیمت زمین و مسکن در سطح بیش از ۹۵ درصد می‌باشد، در واقع معناداری این آزمون تأیید می‌شود و با بالا رفتن

می‌دهد که بین فاصله دسترسی به خدمات شهری با قیمت زمین و مسکن رابطه مثبت وجود دارد. ضریب (۰.۷۳۹) و معناداری در سطح ۹۵٪ نشان از رابطه مستقیم بین افزایش دسترسی به خدمات شهری و افزایش قیمت زمین و مسکن دارد. در شکل ۶ شیب نمودار به سمت بالا می‌باشد. به موازات افزایش دسترسی به خدمات شهری در هر محله، قیمت زمین و مسکن نیز سیر صعودی را نشان می‌دهد.

#### - رابطه همبستگی بین پایگاههای اقتصادی و

اجتماعی ساکنین با قیمت زمین و مسکن: ضریب همبستگی (۰.۸۸۶) بدست آمده از رابطه بین پایگاه اقتصادی ساکنین با قیمت زمین و مسکن و ضریب همبستگی (۰.۸۱۷) بدست آمده از رابطه بین پایگاه اجتماعی ساکنین با قیمت زمین و مسکن، نشان از مثبت بودن رابطه بین این دو متغیر با قیمت زمین و مسکن شهری دارد. در واقع هر چه ساکنین محله‌ای دارای پایگاه اقتصادی و اجتماعی بالاتری باشند، به همان نسبت بر قیمت زمین و مسکن افزوده می‌شود. معناداری این آزمون در سطح ۹۵ درصد است. سیر صعودی نمودار نشان می‌دهد که هر چه پایگاه اقتصادی و اجتماعی بالاتر باشد، به همان نسبت نیز قیمت زمین و مسکن افزایش می‌یابد.

#### - رابطه همبستگی بین وسعت قطعات زمین و

مسکن با قیمت آن: مردم در این منطقه تمایل بیشتری به انتخاب زمین با مترای پایین برای سکونت دارند؛ به همین دلیل به تناسب با افزایش مترای واحد مسکونی، قیمت آن کاهش می‌یابد. در جدول ۵، مترای واحدهای مسکونی را به سه گروه تقسیم و قیمت هر گروه را جداگانه مشخص کرده‌ایم. در واقع تأثیر قیمتی که مترای پایین نسبت به مترای بالا دارد، هر متر حدود ۲۵۰۰۰۰ ریال است.

#### - بررسی رابطه بین عوامل مؤثر با قیمت زمین و

مسکن با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون:

به منظور بررسی رابطه بین فاصله تا شبکه ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین و مسکن با قیمت زمین و مسکن از طریق نرم افزار Spss همبستگی گرفته شد. در واقع در پی آن سؤالاتی مطرح می‌شود که آیا هر یک از این شاخص‌ها با قیمت زمین و مسکن رابطه دارند؟ آیا با افزایش هر کدام از شاخص‌ها تغییری در قیمت زمین و مسکن ایجاد می‌شود؟ به همین منظور با استفاده از همبستگی پیرسون بین این عوامل با قیمت زمین و مسکن آزمون گرفته شد.

#### - رابطه همبستگی بین میزان فاصله تا شبکه‌های

ارتباطی اصلی با قیمت زمین و مسکن: با توجه به اطلاعات کسب شده از محلات منطقه سه شهر مشهد و با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون که از طریق نرم افزار SPSS گرفته شده و در جدول ۶ و شکل ۶ نشان داده شده است؛ بین میزان فاصله تا شبکه دسترسی اصلی با قیمت زمین و مسکن، ارتباط معکوس وجود دارد. در واقع با افزایش فاصله زمین و مسکن با دسترسی‌های اصلی، از قیمت آنها کاسته می‌شود و برعکس. در واقع املاکی که در حاشیه دسترسی‌ها قرار دارند، قیمتشان بیشتر از املاکی است که با فاصله بیشتر از دسترسی‌ها قرار دارند. ضریب بدست آمده از این آزمون (۰.۶۳۳-) می‌باشد. نتایج همبستگی پیرسون، معناداری در سطح ۹۵٪ را نشان می‌دهد.

#### - رابطه همبستگی بین فاصله دسترسی به

خدمات شهری با قیمت زمین و مسکن: نتایج بدست آمده با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون، نشان

در جدول ۶، از همبستگی پیرسون جهت بررسی رابطه بین وسعت قطعات املاک با قیمت آن پرداخته شده که نمایانگر همبستگی معکوس بین این دو متغیر است. قیمت بالای زمین در محلاتی چون هاشمی‌نژاد، باعث تمایل مردم به داشتن مسکن با مترآژ پایین می‌شود.

جدول ۵: تأثیر وسعت قطعات واحد مسکونی بر قیمت

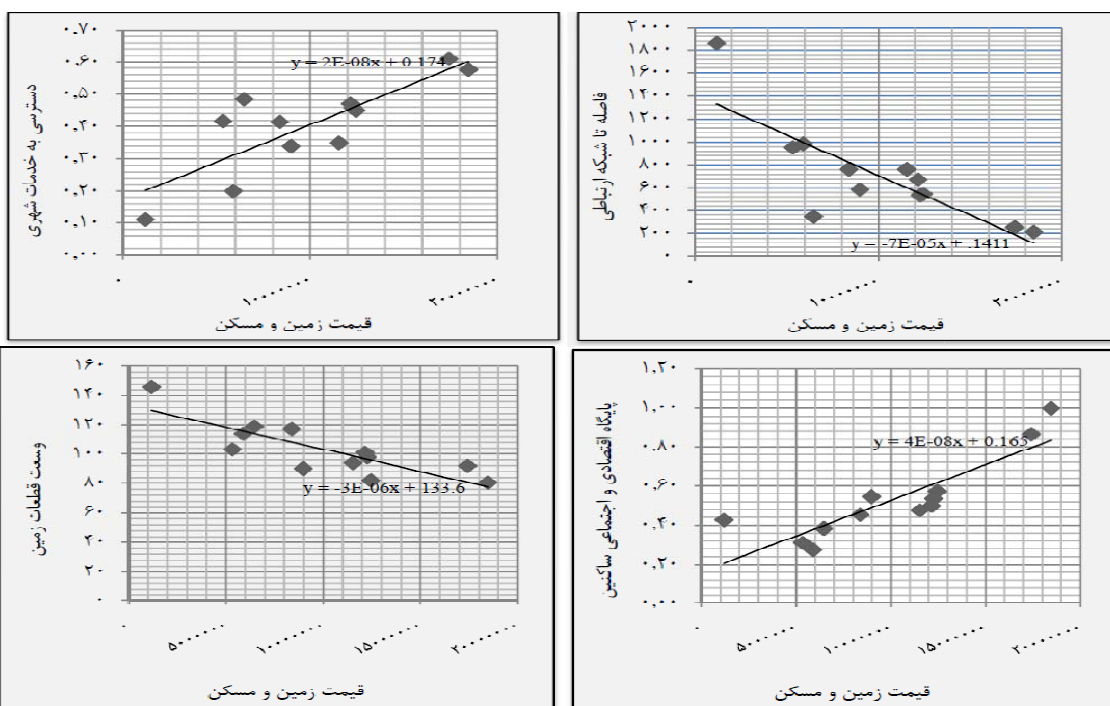
مترآژ	میانگین قیمت (ریال) در هر متر مربع
مترآژ پایین (زیر ۱۰۰)	۱۲۵۰۰۰۰۰
مترآژ متوسط (بین ۱۰۰-۱۸۰)	۱۱۰۰۰۰۰۰
مترآژ بالا (بالای ۱۸۰)	۱۰۰۰۰۰۰۰

منبع: آمارنامه شهرداری مشهد، ۱۳۹۱

جدول ۶: رابطه بین عوامل مؤثر با قیمت زمین و مسکن با استفاده از همبستگی پیرسون

متغیرها	آزمون آماری	قیمت ملک
دسترسی به شبکه ارتباطی	همبستگی پیرسون	-۰.۶۳۳
	سطح معناداری	۰.۰۲۷
دسترسی به خدمات شهری	همبستگی پیرسون	۰.۷۳۹
	سطح معناداری	۰.۰۰۶*
پایگاه اقتصادی ساکنین	همبستگی پیرسون	۰.۸۸۶
	سطح معناداری	۰.۰۰۰*
پایگاه اجتماعی ساکنین	همبستگی پیرسون	۰.۸۱۷
	سطح معناداری	۰.۰۰۱
وسعت واحد مسکونی (املاک)	همبستگی پیرسون	-۰.۸۱۷
	سطح معناداری	۰.۰۰۱

منبع: یافته‌های محققین، ۱۳۹۲ \* معناداری در سطح ۹۵٪



شکل ۶: رابطه بین عوامل مؤثر با قیمت زمین و مسکن

منبع: یافته‌های محققین، ۱۳۹۲

### - تأثیر عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن با استفاده از آزمون رگرسیون خطی:

به منظور بررسی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن از آزمون رگرسیون خطی با استفاده از روش Stepwise استفاده شده‌است. در این پژوهش متغیر وابسته، قیمت زمین و مسکن و متغیرهای مستقل فاصله تا شبکه‌های ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی ساکنین، پایگاه اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین و مسکن می‌باشد. در

جدول زیر متغیرهای وارد شده به مدل و همچنین روش مورد استفاده برای ورود متغیرها به مدل را نشان می‌دهد. با توجه به جدول زیر نشان می‌دهد که از بین متغیرهای وارد شده (۵ متغیر) به معادله رگرسیون چند متغیره، تنها متغیرهای پایگاه اقتصادی ساکنین، پایگاه اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین و مسکن وارد مدل شده‌است و بقیه متغیرها از مدل حذف شده‌اند.

جدول ۷: رگرسیون چند متغیره خطی جهت بررسی ضریب همبستگی قیمت زمین و مسکن با سایر شاخص‌ها

مدل	ضریب رگرسیون	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده	انحراف از معیار	تغییرات آماری				
					تغییرات ضریب تعیین	F	درجه آزادی ۱	درجه آزادی ۲	سطح معناداری
۱	<sup>a</sup> ۰.۸۸۶	۰.۷۸۶	۰.۷۶۴	۲۴۳.۵۷۶	۰.۷۸۶	۳۶.۷۰۱	۱	۱۰	۰.۰۰۰
۲	<sup>b</sup> ۰.۹۳۰	۰.۸۶۵	۰.۸۳۵	۲۰۳.۶۲۱	۰.۰۷۹	۵.۳۰۹	۱	۹	۰.۰۴۷
۳	<sup>c</sup> ۰.۹۳۶	۰.۹۲۸	۰.۹۰۱	۱۵۷.۷۵۵	۰.۰۶۳	۶.۹۹۴	۱	۸	* ۰.۰۳۰

منبع: یافته‌های محققین، ۱۳۹۲

a. متغیر پیش بین یا مستقل: پایگاه اقتصادی ساکنین

b. متغیر پیش بین یا مستقل: پایگاه اقتصادی ساکنین و پایگاه اجتماعی ساکنین

c. متغیر پیش بین یا مستقل: پایگاه اقتصادی ساکنین، پایگاه اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین و مسکن

d. متغیر وابسته: قیمت زمین و مسکن

\* معناداری آزمون در سطح ۹۵٪

**ضریب تعیین تعدیل شده:** با توجه به اینکه در روش Stepwise یا هر روش دیگر انتخاب متغیرها، به ازای افزایش یک متغیر مستقل، مقدار  $R^2$  نیز افزایش پیدا می‌کند، برای رفع این محدودیت از ضریب تعیین تعدیل شده استفاده می‌شود. بدین ترتیب در این آزمون به صورت واقعی و تعدیل شده ۹۰.۱ درصد از تغییرات متغیر وابسته تحقیق (قیمت زمین و مسکن شهری) توسط متغیرهای مستقل تبیین و پیش بینی می‌شود و مابقی این تغییرات (۹.۹ درصد) از متغیر

**ضریب تعیین ( $R^2$ ):** این ضریب میزان تبیین واریانس و تغییرات متغیر وابسته توسط مجموعه متغیرهای مستقل را نشان می‌دهد. در این پژوهش میزان ضریب تعیین، در مورد قیمت زمین و مسکن ۰/۹۲ می‌باشد و بیانگر این مطلب است که تقریباً ۹۲ درصد از واریانس و تغییرات قیمت زمین و مسکن توسط متغیرهای مستقل موجود در معادله (پایگاه اقتصادی ساکنین، پایگاه اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین و مسکن) تبیین می‌شود.

بتای (۰/۳۶)، پایگاه اجتماعی ساکنین (۰/۳۸) و وسعت قطعات املاک (۰/۳۶-) که به عنوان عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن محسوب می‌شوند. نتیجه ضریب بتای بدست آمده در این آزمون نشان‌دهنده تأثیر مؤثر متغیرهای مستقل در پیشگویی متغیر وابسته (قیمت زمین و مسکن) است. آمار  $t$  اهمیت نسبی حضور هر متغیر مستقل در مدل را نشان می‌دهد. در جدول زیر متغیرهایی را مشاهده می‌نمایید که یا وارد معادله و یا از معادله خارج شده‌اند. متغیرهایی که وارد معادله شده‌اند، معناداریشان در سطح ۹۵ درصد می‌باشد.

وابسته مربوط به واریانس باقیمانده است که به علت تأثیر عوامل و متغیرهای بیرونی پدید آمده است که به مجذور کمیت خطا ( $e^2$ ) معروف است. در جدول عامل‌های تحلیل رگرسیون (جدول ۷)، میزان تأثیرگذاری متغیرهای وابسته، معنی‌دار بودن متغیر مستقل در مدل و نیز معادله رگرسیون را نشان می‌دهد.

**ضرایب رگرسیونی استاندارد شده (بتا):** برای تعیین اهمیت متغیرهای مستقل در پیشگویی معادله رگرسیون از مقادیر بتا استفاده می‌شود. همان‌طور که در جدول زیر مشاهده می‌نمایید، متغیرهای وارد شده در این آزمون که عبارتند از: پایگاه اقتصادی ساکنین با

جدول ۸: جدول عامل‌های تحلیل رگرسیون

متغیرهایی که وارد معادله شده‌اند						
سطح معنی‌داری T	مقدار T	ضرایب استاندارد		ضرایب غیر استاندارد		متغیرها
		بتا	خطای استاندارد	B		
۰.۰۴۸*	۲.۲	۰.۳۶۱	۳۸۷.۵	۸۵۹.۸		پایگاه اقتصادی ساکنین
۰.۰۲۰*	۲.۹	۰.۳۸۲	۲۵۸.۱	۸۳۰.۱		پایگاه اجتماعی ساکنین
۰.۰۳۰*	-۲.۶۵	-۰.۳۶۱	۵.۱۵	-۱۳.۶		وسعت قطعات املاک
۰.۰۵۷*	۲.۲	-	۶۵۶.۸	۱۴۶۲.۵		ثابت
متغیرهایی که از معادله خارج شده‌اند						
سطح معنی‌داری T	مقدار T	ضرایب استاندارد		ضرایب غیر استاندارد		متغیرها
		بتا	خطای استاندارد	B		
۰.۵۹۰	۰.۵۶۵	۰.۰۸۴	-	-		فاصله تا شبکه دسترسی
۰.۰۸۷	۱.۹۸	۰.۲۵۷	-	-		دسترسی به خدمات شهری

\* معناداری در سطح ۹۵٪

متغیر وابسته: قیمت زمین و مسکن

منبع: یافته‌های محققین، ۱۳۹۲

افزایش پیدا کرده و عرضه زمین توان تطابق با تقاضا را ندارد و موجب افزایش قیمت زمین و مسکن شده‌است. لذا در این تحقیق به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد پرداخته شده‌است. نمونه‌های مورد بررسی بالغ بر ۳۶۲ مورد در دو پرسشنامه مجزا است که یکی مربوط به سرپرستان خانوار و دیگری مربوط به بنگاه‌های معاملات املاک می‌باشد. در این تحقیق عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن شامل: دسترسی به شبکه ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی - اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین می‌باشند که نقش زیادی بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهرداری مشهد دارند. نتایج حاصل از اطلاعات بدست آمده در رابطه با قیمت هر متر مربع زمین و مسکن در این منطقه نشان می‌دهد که متوسط قیمت هر متر مربع زمین در این منطقه ۱۰۰۰۴۰۰۰ ریال می‌باشد که محله هاشمی‌نژاد با میانگین قیمت ۱۸۴۵۷۲۳۰ ریال در هر متر مربع، بالاترین قیمت و محله سپس آباد با میانگین قیمت ۱۱۹۲۰۲۰ ریال پایین‌ترین قیمت زمین در این منطقه شهری را به خود اختصاص داده‌اند. رابطه همبستگی بین هر یک از متغیرهای مستقل با قیمت زمین و مسکن بررسی شد که نشان از رابطه معنادار بین هر یک از متغیرهای مستقل با متغیر وابسته است. در واقع با افزایش هر یک از این عوامل، بر قیمت زمین شهری نیز افزوده می‌شود و بالعکس. نتایج بدست آمده از آزمون رگرسیون خطی نیز نشان می‌دهد که از بین عوامل بررسی شده متغیرهای پایگاه اقتصادی ساکنین با بتای (۰/۳۶)، پایگاه اجتماعی ساکنین (۰/۳۸) و وسعت قطعات زمین (۰/۳۶)، از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر تغییر قیمت زمین شهری در این منطقه شهری شناخته شدند. عوامل اقتصادی ساکنین بخصوص درآمد ساکنین و همچنین عوامل اجتماعی که مهمترین آنها سطح

## - مدل رگرسیونی عوامل مؤثر در قیمت زمین و مسکن در منطقه سه مشهد

نتایج تحلیل رگرسیونی چندگانه متغیرهای فوق را می‌توان به صورت استاندارد شده و به شکل ریاضی چنین نوشت:

$$Y = b_0 + X_1b_1 + X_2b_2 + X_3b_3 + \dots + X_nb_n$$

در این معادله  $Y$  متغیر وابسته که همان قیمت زمین و مسکن است،  $b_0 (i=0,1,2,\dots,n)$ : ضریب ثابت و  $X_1, X_2, \dots$ : متغیرهای مستقل می‌باشد.

همان‌طور که بیان شد، از بین متغیرهای مستقل فاصله تا شبکه‌های ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی ساکنین، پایگاه اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین و مسکن، با استفاده از رگرسیون چند متغیره خطی با روش گام به گام (Stepwise) مورد بررسی قرار گرفته و متغیرهای مستقل فاصله تا شبکه‌های ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری از معادله حذف شده و متغیرهای پایگاه اقتصادی ساکنین با بتای (۰/۳۶)، پایگاه اجتماعی ساکنین (۰/۳۸) و وسعت قطعات املاک (۰/۳۶) به عنوان عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد شناخته شدند که این شاخص‌ها را می‌توان در محاسبه رگرسیون خطی در مورد قیمت زمین به کار برد و معادله آن بدین شرح است:

= قیمت زمین و مسکن

$$+ (۰/۳۸) \text{ پایگاه اجتماعی ساکنین} + (۰/۳۶) \text{ پایگاه اقتصادی} \\ - (۰/۳۶) \text{ وسعت قطعات زمین}$$

## نتیجه‌گیری

زمین اساسی‌ترین عامل توسعه و نحوه استفاده از آن از مهم‌ترین مباحث برنامه‌ریزی شهری است. در دهه‌های گذشته تقاضا برای زمین شهری به شدت

بورس بازی و دلالتی زمین و مسکن در این منطقه جلوگیری شود.

- با توجه به بررسی‌ها و اطلاعات کسب شده در این پژوهش، عدم برخورداری متعادل از امکانات شهری بین محلات موجود در این منطقه به وضوح قابل رؤیت است که این امر باعث اختلاف زیاد قیمت زمین و مسکن بین محلات این منطقه شده است و این موضوع بر خلاف عدالت شهری می‌باشد. نتیجه این که باید امکانات و خدمات شهری به صورت یکسان و متعادل بین ساکنین این منطقه توزیع شود، تا از افزایش زیاد قیمت زمین و مسکن در برخی از محلات این منطقه جلوگیری شود.

### منابع

اردشیری، مهیار و زحمتکشان مرجان (۱۳۸۵). بانک زمین و ضرورت ایجاد آن در کلانشهرها (نمونه موردی شیراز)، اولین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری مشهد.

اسدی، امیر (۱۳۹۰)، تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری به‌راهنمایی دکتر محمد رحیم رهنما، مشهد.

اسولیوان، آرتور (۱۳۸۶) مباحثی در اقتصاد شهر ترجمه جعفر قادری، علی قادری، همدان: نور علم.

پورمحمدی، محمدرضا و صدر موسوی، میرستار و عابدینی، اصغر (۱۳۹۱) تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۳.

حسین‌زاده دلیر، کریم و ملکی، سعید (۱۳۸۶) بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام طی دهه ۱۳۸۲-۱۳۷۲، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره ۸.

حسینی، سید علی (۱۳۸۵) مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه‌ای در ایران، رشت: انتشارات حق شناس.

حکمت‌نیا، حسن؛ موسوی، میرنجف (۱۳۸۵) کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، چاپ اول، یزد: علم نوین.

تحصیلات، کیفیت زندگی، رضایت از همسایگان، اطلاع از قوانین شهرداری و ... است، باعث به وجود آمدن شرایط مناسب زندگی از جمله به وجود آمدن امنیت، ایجاد خدمات شهری، خدمات رفاهی و ... شده و باعث افزایش رغبت مردم برای سکونت در این محلات شده است. همچنین به دلیل تمایل زیاد ساکنین به سکونت در ساختمان‌هایی با مترهاژ پایین‌تر، وسعت واحد مسکونی نیز از عوامل مؤثر دیگر در افزایش قیمت زمین و مسکن در این منطقه شهری محسوب می‌شود. در واقع ساختمان‌هایی با مترهاژ پایین‌تر، به تناسب دارای قیمت بالاتری می‌باشد. بنابراین تقاضای فراوان مردم برای سکونت در این واحدها (با مترهاژ پایین) باعث افزایش قیمت این واحدهای مسکونی شده است. البته لازم به ذکر است، علاوه بر عواملی که در بالا به آن اشاره گردید، عوامل دیگری نیز باعث افزایش قیمت زمین و مسکن به خصوص در دو محله هاشمی‌نژاد و راه آهن که به عنوان دو محله‌ای که بالاترین قیمت زمین و مسکن در این منطقه شهری را دارند، شده است و آن مجاورت در جوار حرم مطهر امام رضا (ع) می‌باشد که باعث ایجاد پروژه‌ها و ساخت و سازهای گسترده در این دو محله شهری شده و به تناسب باعث افزایش قیمت زمین و مسکن در محلات هاشمی‌نژاد و راه آهن شده است. جهت جلوگیری از قیمت بیش از حد زمین و مسکن در این منطقه، پیشنهاداتی ارائه می‌گردد که مهمترین آنها عبارتند از:

- ایجاد کمیسیون جهت قیمت‌گذاری زمین و مسکن به صورت منطقه‌ای، برای جلوگیری از افزایش قیمت در برخی از محلات موجود در این منطقه شهری.

- به دلیل مجاورت و نزدیکی محلات هاشمی‌نژاد و راه آهن به حرم مطهر امام رضا (ع) قیمت زمین و مسکن در این محدوده منطقه رونق زیادی دارد و نفوذ دلالتان زمین در این محلات بیشتر شده است. بنابراین سازمان‌های مسئول باید دست به اقداماتی بزنند، تا از

محمدپور عمران، محمود؛ محمودی پاتی، فرزین (۱۳۸۷). سیاست‌های مدیریت‌زمین شهری، تهران: انتشارات شهیدی. مهدی‌زاده، جواد (۱۳۷۹) برنامه‌ریزی کاربری زمین؛ تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، تهران، فصلنامه مدیریت شهری و روستایی، شماره ۴.

میرکتولی، جعفر (۱۳۸۹) مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی عرضه زمین شهری، دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی گرگان.

هادیلی، بهمن و همکاران (۱۳۸۸) نقش زمین‌وسکن در توسعه فضایی-کالبدی شهر تبریز، مجله علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر، سال ۹، شماره ۲۶.

یزدانی، فردین (۱۳۸۲) بازار سرمایه مسکن، زمینه‌ها و چارچوب‌ها، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴.

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

Herington, J. (1984), The outer city, Harper and Row publishers, London.

Marmot, M. (2004), The Status Syndrome: How Social Standing Affects Our Health and Longevity, New York: Owl Books.

Miech, R. and Hauser, M. (2001), Socioeconomic Status and Health at Midlife: A Comparison of Educational Attainment with Occupation-Based Indicators, AEP, Vol. 11, No. 2.

Morsi, Mostafa. (2003), The role of the state in managing urban land supply and prices in Egypt, Habitat International, 27, 429-458.

Muhallab Taha, Muna. (2001), The Potential Role of GIS in the Development and Applications of Urban Indicators, the Case of Housing in Khartoum, Sudan, Thesis report series.

Ozus, E. & Dokmeci, V. & Kiroglu, G. and Egdemir, G. (2007), Spatial Analysis of Residential Prices in Istanbul, European Planning Studies, 15, 707-721.

Vander Molena, Pual. (2002), The dynamic aspect of land administration: an often forgotten component in system design, Environment and Urban Systems, 26, 361-38.

رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۷) پژوهشی پیرامون طرح‌های تفصیلی شهری با تأکید بر کاربری‌های آموزشی و بهداشتی-درمانی، مشهد: انتشارات جهاد دانشگاهی.

رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۹) طرح پژوهشی پیرامون امکان‌سنجی ایجاد و مدیریت پایگاه داده‌های مکانی شهرداری، معاونت پژوهشی گروه برنامه‌ریزی شهری جهاد دانشگاهی واحد مشهد.

زنگنه، یعقوب (۱۳۸۸) درآمدی بر اقتصاد شهری، سبزوار: انتشارات دانشگاه تربیت معلم.

سرشماری عمومی نفوس و مسکن (۱۳۹۰) مرکز آمار ایران

شاکری‌روش، علی؛ فیروز زارع، علی؛ برجی، معصومه (۱۳۸۹) مباحثی در اقتصاد شهری (با تأکید بر شهر مشهد) جلد اول، مشهد: شهرداری مشهد معاونت برنامه‌ریزی و توسعه.

شاه‌محمدی، زهره (۱۳۸۹) تحلیل فضایی-مکانی کتابخانه‌های عمومی شهر مشهد با استفاده از GIS، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد.

شهرداری مشهد (۱۳۹۱) آمارنامه شهر مشهد

فرهنگی، علی اکبر؛ صفرزاده، حسین (۱۳۸۹) روش تحقیق در علوم انسانی با نگرشی بر پایان‌نامه‌نویسی، تهران: انتشارات پویش.

فنی، زهره؛ دویران، اسماعیل (۱۳۸۷). پژوهشی در بازار زمین و مسکن (مورد: شهر زنجان، سال‌های ۱۳۷۸ الی ۱۳۸۶)، فصلنامه مسکن و انقلاب.

قلی‌زاده، علی اکبر (۱۳۸۶) حباب قیمت مسکن و عوامل تعیین‌کننده آن در ایران، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۶.

قلی‌زاده، علی اکبر (۱۳۸۷) نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، چاپ اول، تهران، انتشارات نور علم.

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

مجتهدزاده، غلامحسین (۱۳۸۶) برنامه‌ریزی شهری در ایران، تهران، انتشارات پیام نور.