

عوامل اثرگذار در بازار مسکن مناطق یک و دوازده کلانشهر شهر مشهد از دیدگاه

کارشناسان مبتنی بر Gis (این مقاله مستخرج از پایان نامه کارشناسی ارشد می باشد)

۱. یاسین صیادسالار ۲. محمد اجزاشکوهی* ۳. اکبر حیدری تاشه کبود

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران
(salar.yasin2014@gmail.com)

۲. دانشیار جغرافیا برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران (نویسنده مسئول)
(shokouhim@um.ac.ir)

۳. استادیار جغرافیا برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران
(Heydariakbar@um.ac.ir)

چکیده

در حال اکثر شهرهای جهان با پدیده شهرنشینی و رشد جمعیت روبه رو هستند. لذا با توجه به این روند نیازهای متعددی برای شهروندان یک شهر پدید آمده است؛ از جمله‌ی از این نیازها می‌توان به نیاز به مسکن اشاره کرد. در این راستا برنامه‌ریزی مسکن برای شهرهای کشورهای در حال توسعه امری غیرقابل انکار است. بعد از دهه ۱۳۴۰ شهرهای کشورمان با روند سریع شهرنشینی روبه‌رو شده‌اند؛ لذا باید عنوان کرد کلانشهرهای ایران با توجه به روند رو به رشد جمعیتی، برنامه‌ریزی برای مسکن از اهمیت بالایی برخوردار بوده است. شهر مشهد با عنوان دومین کلانشهر ایران در طی دهه‌های گذشته با مشکلات عدیده مسکن روبه‌رو بوده است. در این بین بازار مسکن در این شهر به دلایل گوناگون همواره دستخوش نوسانات گوناگون بوده است؛ لذا ما در این مقاله سعی داشته‌ایم بازار مسکن را در مناطق یک و دوازده شهر مشهد را از دیدگاه نخبگان و متخصصین مسکن مورد بررسی قرار داده‌ایم.

روش تحقیق حاضر توصیفی و تحلیل می‌باشد. اطلاعات مورد نظر به دو صورت مستقیم (پرسشنامه) و غیر مستقیم (اسنادی) استخراج گردیده‌اند. جامعه آماری حاضر ۲۰ نمونه (۱۰ نمونه در منطقه دوازده و ۱۰ نمونه در منطقه یک) در نظر گرفته شده است. سپس برای بررسی بازار مسکن از نرم افزار Spss و آزمون‌های ناپارامتریک (Pearson Chi-Square, U-Mann whitney) بهره گرفته شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد در بین سوالات مورد بررسی ۲ شاخص قیمت زمین و مسکن و عامل اقتصادی رکود و تورم از اهمیت بسیار بالایی در بازار مسکن در هر منطقه داشته است؛ شاخص‌هایی همچون سیاست‌های گذاری شهرداری در زمینه صدور پروانه ساخت و ساز، اتصالات درون منطقه‌ای و قطعات تفکیکی در منطقه دوازده تاثیر بهتری در بازار مسکن نسبت به بازار منطقه یک داشته است و زیبایی کالبدی برای ساکنان منطقه یک، نسبت به ساکنان منطقه دوازده از اهمیت بالاتری برخوردار بوده است.

واژگان کلیدی: مسکن، مشهد، Gis، عرضه و تقاضا، مناطق یک و دوازده

۱. مقدمه

مسکن به عنوان یکی از اصلی ترین پدیده های اصلی در سطح جهان، اولین و نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن روبه رو بوده است (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۰). در واقع می توان این بخش را به عنوان یکی از مهم ترین نیازهای زندگی بشر دانست (حکمت نیا و انصاری، ۱۳۹۱: ۱۹۲)؛ زیرا که مسکن، کالای جایگزینی ندارد (حسینی صدرآبادی و مشفق، ۱۳۹۰: ۲). اهمیت این کالا به اندازه ای است که می توان آن را در مجموعه نیازهای اساسی و سه گانه بشر معرفی کرد (جعفری صمیمی و همکاران، ۱۳۸۶: ۳۲). اهمیت این بخش به اندازه ای است که علاوه بر یک کالای مصرفی، می توان آن را به عنوان یک کالای سرمایه ای دانست (حسینی صدرآبادی و مشفق، ۱۳۹۰: ۲). این بخش را باید به عنوان بخشی از ساختار فضایی شهر دانست که شناخت آن در این بعد دارای اهمیت بسیاری بوده است (نشاط و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۴۸). در عصر حاضر، گسترش شهرنشینی و افزایش جمعیت توسعه شهرها را در پی داشته است (حکمت نیا و انصاری، ۱۳۹۱: ۱۹۲)؛ به طوری که می توان عنوان امروزه بیش از نیمی از جمعیت دنیا در شهرها اسکان داشته اند و همواره این روند، روز به روز بیشتر می گردد. اگرچه شهرنشینی در اکثر کشورهای دنیا دیده می شود اما روند آن در کشورهای درحال توسعه آسیایی و آفریقایی بیشتر چشم می آید (قنبری و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۰۲). لذا برنامه ریزی فضایی مسکن برای ساختار قشرهای مختلف دارای اهمیت گسترده ای بوده است (نشاط و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۴۸). مسکن و مشکلات مربوط به آن را می توان به عنوان یک مسئله اصلی و اساسی در جهان دانست؛ این مسئله و مشکلات به مراتب در کشورهای جهان سوم و درحال توسعه بیشتر دیده می شود. ضعف میدیریت اقتصادی، نداشتن مدیریت ملی و جامع، رشد بیش از حد جمعیت، فقدان منابع کافی و . . . تهیه و تامین مسکن در این کشورها را چالش کشانده است (بهمنی و قائدررحمتی، ۱۳۹۵: ۴۸). عوامل اصلی تاثیرگذار بر بازار مسکن را می توان به دو دسته عرضه و تقاضا تقسیم کرد. بنابراین در پاسخ گویی به نیاز و تقاضای مسکن عوامل مختلفی تاثیرگذار می باشد که شناخت آن ها از طرفی به منظور از جلوگیری از مشکلی دیگر و از طرف دیگر راه های بر طرف کردن مشکلات موجود مسکن دارای اهمیت بوده است (نشاط و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۴۸).

۲. بیان مسئله

بخش مسکن را باید یکی از مهم ترین بخش های توسعه در جوامع دانست (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۲۰). اهمیت مسکن در ایران به اندازه ای می باشد که ۲۰ الی ۳۰ درصد از سرمایه را به خود جذب کرده است (امان پور و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۶). لزوم برنامه ریزی مسکن در توسعه یک شهر در چهارچوب های برنامه ریزی شهری، منطقه ای و ملی اهمیت انکار ناپذیری داشته است (حکمت نیا و انصاری، ۱۳۹۱: ۱۹۲). بازار مسکن در ایران طی دهه های گذشته، یکی از پرنوسان ترین بخش های اقتصادی کشورمان بوده است (جعفری صمیمی و همکاران، ۱۳۸۶: ۳۲). این دوره با رکود و رونق، افزایش بی رویه، در نتیجه تبدیل به تقاضای موثر روبه رو بوده است (عباسی نژاد و یاری، ۱۳۸۸: ۶۰). مشکلات مرتبط با مسکن قبل از دهه ۱۳۳۰ چندان مساله ساز نبوده است اما بعد از این دهه و اوایل دهه ۱۳۴۰ با شروع اصلاحات ارضی این مسائل به مراتب گسترده و عمیق تر شده است (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۰). در واقع باید عنوان کرد رشد شتابان شهری شرایط خاصی را برای مردم ایران در محیط های شهری ایجاد کرده است. رشد و تقاضای بالقوه مسکن در سطح شهر باعث افزایش تقاضا شده است (فنی و همکاران، ۱۳۹۶: ۸۰). افزایش رو به رشد شهرنشینی در ایران تقاضا

مسکن در بین شهرهای ایران به خصوص شهرهای بزرگ را دچار مشکل کرده است (بهمنی و قائدررحمتی، ۱۳۹۵: ۴۸)؛ از این رو عدم تعادل در عرضه و تقاضا به عنوان یک معضل شهری توجه بسیاری از سیاست‌گذاران را به خود جلب کرده است (قادری، ۱۳۸۲: ۱۱۳). کلانشهرهای ایران در طی سال‌های اخیر نسبت به دیگر شهرها به مشکلات بیشتری روبه‌رو بوده‌اند. اگر به بررسی بازار مسکن در طی ۴۰ سال اخیر بپردازیم دید شاهد رونق و رکود زیادی بوده است. شهر مشهد را بدون شک می‌توان از شهرهایی یاد کرد با توجه به روند رو رشد جمعیتی آن، همواره با نوسانات متعددی مواجه بوده است. شهر مشهد را می‌توان مهم‌ترین شهر مذهبی ایران دانست که سالیانه پذیرای مسافران و زائران زیادی بوده و خواهد بود. شهر مشهد طی یک دوره ۸۵ ساله از ۱۰۰۰۰ نفر جمعیت در سال ۱۳۱۰ به ۳ میلیون نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است (قاسمی‌سرنیش، ۱۳۹۴ و مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). با توجه به این نرخ جمعیتی طی این دوره بازار مسکن در این شهر از اهمیت قابل توجهی برخوردار خواهد بود. لذا ما در این تحقیق به بررسی عوامل موثر بر عرضه و تقاضا مسکن در یکی از جدیدترین مناطق این شهر، یعنی منطقه دوازده و یکی از قدیمی‌ترین مناطق آن، منطقه یک با توجه به نظر کارشناسان پرداخته‌ایم.

۳. پیشینه پژوهش

همان طور که در بالا اشاره شد بازار مسکن با توجه به اهمیت اقتصادی آن، بدون شک در تمامی کشورهای دنیا از اهمیت بسیار بالایی برخوردار بوده است. در این راستا در سطح ملی و فراملی پژوهشگران مختلفی به بررسی این بازار پرداخته‌اند که در زیر می‌توان به بعضی آن‌ها اشاره داشت:

دنج^۱ و همکاران (۲۰۱۹) در تحقیقی، به بررسی مداخله دولت سنگاپور در بازار مسکن کشور این پرداخته و به این نتیجه دست یافته‌اند هنگامی که هزینه‌های بالقوه در زمینه مسکن افزایش یافته است دولت نباید دخالت زیادی در این زمینه داشته باشد. سائز^۲ (۲۰۱۰) به بررسی تولید و تامین مسکن در ایالات متحده به این نکته دست یافت است که عرضه‌ی مسکن به شدت تحت تاثیر عوامل جغرافیایی یک منطقه از جمله شیب می‌باشد. مالپزی^۳ و واندل^۴ (۲۰۰۲) با تکیه بر مدل مقطع ساده بازار مسکن کم درآمدها در ایالات آمریکا را مورد بررسی قرار داده‌اند و به این نکته دست یافته‌اند که ساختار سنتی، شهرنشینی، رشد جمعیت مهم‌ترین عوامل در عرضه مسکن بوده است.

نورانی (۱۳۹۲) در تحقیقی تحت عنوان عوامل موثر بر عرضه مسکن ایران، بازار مسکن در کشورمان را مورد بررسی قرار داده است؛ نورانی تحولات و تغییراتی در زمینه‌هایی همچون مصالح ساختمانی را در عرضه مسکن موثر می‌داند؛ همچنین عنوان می‌کند حساسیت‌های موجود در زمینه افزایش مسکن، سیاست‌های عرضه مسکن از طریق این بازار دنبال می‌شود. سوری و همکاران (۱۳۹۱) در پژوهشی متغیرهای طرف تقاضا و عرضه موثر بر بخش قیمت مسکن در ایران، به این نتیجه دست یافتند که کاهش نرخ سود وام‌های بانکی کاهش یافته و در پی آن تقاضا برای مسکن توسط خانوار افزایش یافته است. قادری (۱۳۸۵) به بررسی برآورد تقاضا برای انواع تصرف مسکن با توجه به انتخاب نوع تصرف در مناطق شهری ایران پرداخته و بیان می‌کند تمایل به مالکیت در برخی از

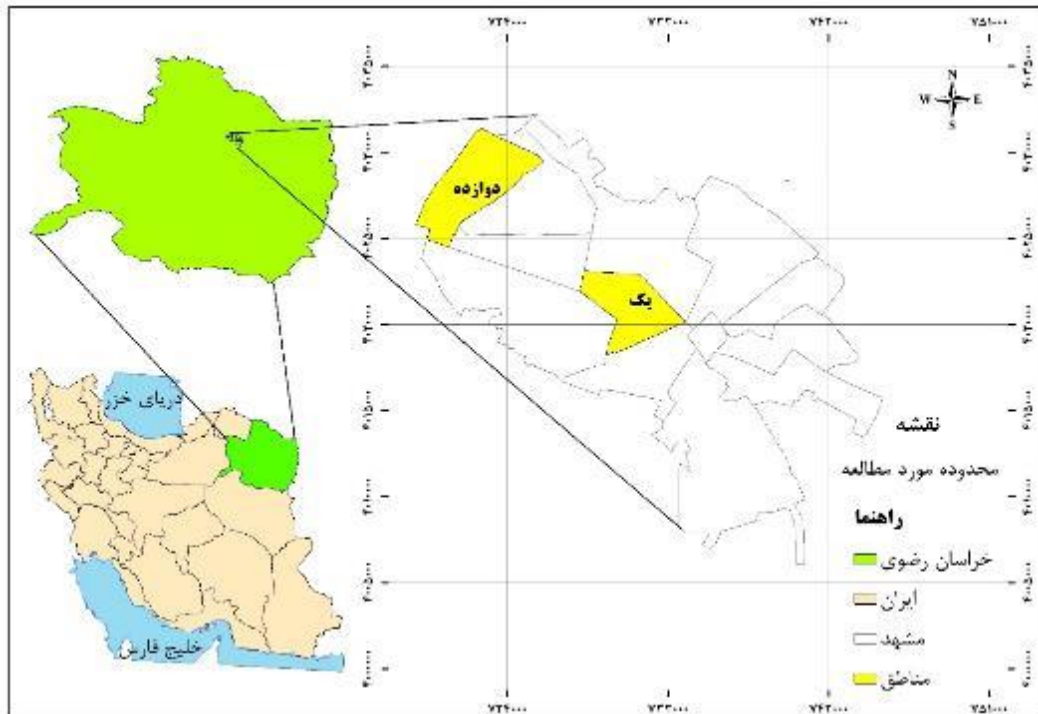
1. Deng
2. Size
3. Malpezzi
4. Vandell

گروه‌های خاص همانند جوانان در مقایسه با سایر گروه‌های سنی در مناطق شهری کمتر است. عابدینی و همکاران (۱۳۹۵) در تحقیق خود تحت عنوان حباب قیمتی در بازار مسکن مبتنی بر مدل ساختاری تعیین قیمت مسکن، بیان می‌کنند قیمت زمین و حجم نقدینگی مهم‌ترین عوامل رشد قیمت مسکن است. غفاری و اویسی‌فردویی (۱۳۹۱) در مقاله‌ای به بررسی عوامل موثر در تقاضا مسکن شهر تهران پرداخته و بیان می‌کنند، نتایج به دست آمده نشان دهنده این موضوع می‌باشد که ویژگی‌های فیزیکی، محیطی و همسایگی واحدهای مسکونی بر قیمت مسکن تاثیر به سزایی داشته است.

تحقیقات بالا نشان دهنده بازار مسکن در اکثر شهرها اعم از توسعه یافته و در حال توسعه می‌باشد. در کشورمان همواره مسکن بخش غیرقابل انکاری بر اقتصاد کلان داشته و به عنوان یکی از نیازهای اساسی کشورمان بوده است. منطقه دوازده شهرداری مشهد را باید یک منطقه جدید و منطقه یک را به عنوان یک منطقه اعیانی و قدیمی در نظر داشت که بیشترین تقاضا در زمینه بازار مسکن را داشته است. لذا باید عنوان کرد تحقیق در این زمینه وجود نداشته است تا مشخص کند عوامل اصلی اثرگذار بازار مسکن در دو منطقه جدید و قدیمی شهر مشهد کدام عوامل می‌باشد؛ لذا در این راستا ما برآن بوده‌ایم تا شاخص‌های اثرگذار بر بازار مسکن در این دو منطقه را مورد تجزیه و تحلیل و کاوش قرار دهیم.

۴. شناخت محدوده مورد مطالعه

کلانشهر مشهد را می‌توان به عنوان یکی از شهرهای بزرگ ایران و مرکز خراسان رضوی دانست که به طور میانگین در ۹۷۰ متر از سطح آب‌های آزاد قرار گرفته است. این شهر در شمال و شمالی غربی به شهرهای کلات و چناران، در غرب و جنوب به شهرستان‌های فریمان و نیشابور و در شرق به سرخس و تربت جام محدود شده است (شمس و همکاران، ۱۳۹۳). مشهد به عنوان دومین کلانشهر ایران جمعیتی بالغ بر ۳ میلیون نفر جمعیت را داشته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). براساس آخرین تقسیم‌بندی شهرداری، این شهر، دارای ۱۳ منطقه بوده است (شهرداری مشهد، ۱۳۹۹). اقلیم شهر مشهد تابستان‌های گرم و خشک و زمستان‌های سرد و مرطوب با میانگین دمای ۱۴ درجه سانتی‌گراد می‌باشد (شمس و همکاران، ۱۳۹۳). منطقه یک شهر مشهد به عنوان یکی از قدیمی‌ترین مناطق این شهر در مرکز شهر قرار گرفته که ۱۶۷۰۰۰ نفر جمعیت را در خود گنجانده است؛ در طرف دیگر منطقه دوازده در شمال این به عنوان یکی از جدیدترین مناطق شناخته می‌شود که جمعیتی بالغ بر ۱۰۵۰۰۰ نفر جمعیت را داشته است.



شکل ۱: محدوده مورد مطالعه

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹.

۵. روش تحقیق

روش تحقیق حاضر از لحاظ ماهیت در دسته تحقیقات توصیفی و تحلیلی قرار گرفته است. جمع آوری اطلاعات مورد نظر از دو طریق مستقیم (مطالعات میدانی و ابزار پرسشنامه) و غیر مستقیم (مطالعات اسنادی) صورت پذیرفته است. پرسشنامه به صورت طیف لیکرت در اختیار نخبگان (اساتید دانشگاه، انبوه‌سازان، املاک‌داران) قرار گرفته است. جامعه آماری حاضر ۲۰ نمونه (۱۰ نمونه در منطقه دوازده و ۱۰ نمونه در منطقه یک) می‌باشد. سپس برای تعیین عوامل اثرگذار بر عرضه و تقاضا مسکن در دو منطقه از آزمون‌های ناپارامتریک (Pearson Chi-Square, U-Mann whitney) بهره گرفته شده است. لذا سوالات پژوهش در زیر نمایش داده شده است. سپس دسته‌ای از سوالات متکی بر سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی (Gis⁵) به صورت بصری نمایش داده شده است.

جدول ۱: سوالات تحقیق

سوالات مورد بررسی پرسشنامه توسط نخبگان

اثرگذاری سیاست های دولت در بازار منطقه	سیاست های دولتی
اثرگذاری سیاست شهرداری در زمینه صدور پروانه ساخت و ساز در بازار مسکن منطقه	
اثرگذاری طرح و برنامه شهرسازی در بازار مسکن منطقه	
اثرگذاری قیمت خدمات ساختمانی (مصالح ساختمانی، نیروی کار و . . .) در بازار مسکن منطقه	اقتصادی
اثرگذاری عوامل اقتصادی همچون (تورم و رکود) در بازار مسکن منطقه	
اثرگذاری تسهیلات بانکی و دولتی در بازار مسکن منطقه	
اثرگذاری قیمت زمین و مسکن در منطقه	کالبدی
تاثیرگذاری استانداردهای مسکن در منطقه	
تاثیرگذاری اندازه و درشتی قطعات و مساحت واحدهای مسکونی در بازار مسکن منطقه	
اثرگذاری شریان های درون منطقه ای در بازار مسکن منطقه	
اثرگذاری زیبایی کالبدی در بازار مسکن منطقه	

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹.

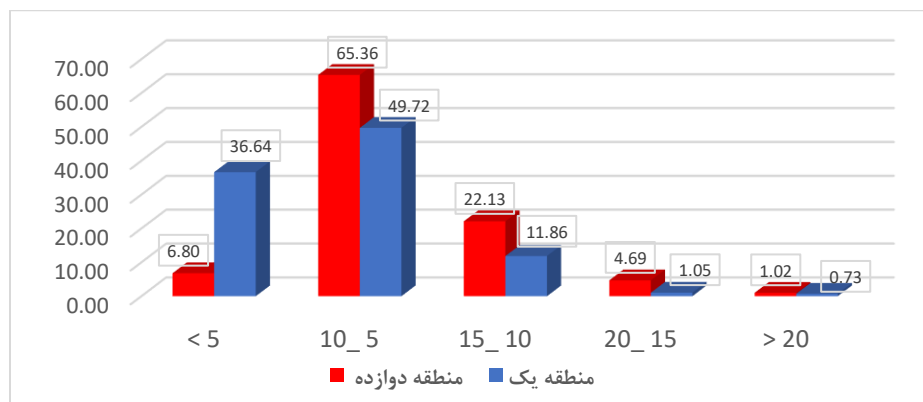
۶. یافته های تحقیق

۶.۱ باید عنوان کرد از طرفی بازار مسکن ایران در طی چند سال اخیر دارای نوسان بوده است و از طرف دیگر مشهود به عنوان دومین کلانشهر ایران شناخته می شود، می توان عملکرد دولت را یکی از مهم ترین شاخص ها در بازار مسکن در نظر داشت. نمودار بیان کننده این موضوع می باشد که عملکرد دولت در زمینه عرضه و تقاضا بیشتر گرایش به متوسط و رو به پایین بوده است، که این نشان دهنده عملکرد متوسط و ضعیف دولت در دو منطقه بوده است؛ لذا با توجه به آزمون های صورت گرفته از نقطه نظر کارشناسان در زمینه این سوال باید بیان کرد تفاوت معناداری در این سوال وجود نداشته است؛ به طوری که عملکرد دولت در هر دو منطقه از نظر کارشناسان یکسان بوده است. با توجه به آزمون U-Mann whitney عدد محاسبه شده بالاتر از عدد ۰.۰۵ است. همچنین آزمون Pearson Chi-Square با درجه آزادی ۳، ۰/۴۹۴ می باشد که این عدد بزرگ تر از ۰/۳۵۲ با درجه آزادی ۳ است. لذا می توان بیان کرد با توجه به هر ۲ آزمون تفاوت معناداری در زمینه این سوال وجود نداشته و عملکرد دولت در هر دو منطقه ضعیف بوده است (جدول ۲ نمودار ۲).

۶.۲ بدون شک سیاست های شهرداری در زمینه عرضه و تقاضا از مهم ترین عوامل اثرگذار بوده است. با توجه به گزارشات صورت گرفته در زمینه صدور پروانه باید عنوان کرد تاثیرگذاری صدور پروانه در هر دو منطقه برابر بوده است اما در منطقه دوازده به صورت مثبت و حال آنکه در منطقه یک به صورت منفی عنوان شده است. به عبارتی شهرداری منطقه دوازده در زمینه صدور پروانه، شرایط را برای سازندگان منطقه دوازده فراهم آورده است؛ حال آنکه در منطقه یک سخت گیرهای بیشتری دیده می شده است؛ به این صورت که تاثیر شهرداری در زمینه صدور پروانه در منطقه یک به صورت مثبت و در منطقه دوازده به صورت منفی

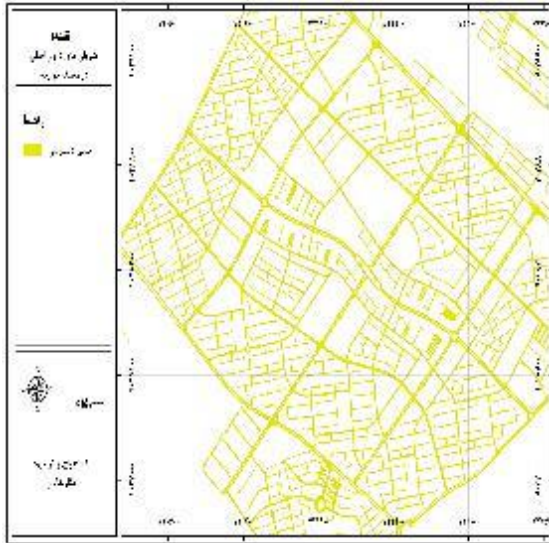
بوده است. با توجه به نتایج آزمون‌ها می‌توان بیان کرد در زمینه این سوال تفاوت معناداری در دو منطقه وجود نداشته است؛ آزمون Pearson Chi-Square با درجه آزادی ۲ عدد نمایش داده شده توسط نرم افزار ۰/۸۰۹ بوده است که عدد به دست آمده با درجه آزادی ۲ بالاتر از ۰/۱۰۳ است. آزمون U-Mann whitney نیز نشان دهنده یکسان بودن پاسخ‌ها در دو منطقه را نشان می‌دهد (جدول ۳ نمودار ۳).

۶.۳ اتصالات موجود در یک شهر در طراحی یک شهر نقش به‌سزایی را ایفا می‌کند. توسعه آینده شهر با شبکه دسترسی رابطه بسیار عمیقی داشته است. این معابر باید متناسب با جمعیت و وسایل نقلیه موتوری هماهنگی داشته باشد تا مشکلاتی که می‌تواند عدم برنامه‌ریزی معابر ایجاد کند، به حداقل ممکن برسد؛ در این راستا اهمیت بسیار زیاد معابر بر کسی پوشیده نیست. با توجه به بازدیدهای میدانی صورت گرفته در منطقه ۱۲ و ۱ دیده شده است که عرض معابر منطقه دوازده نسبت به منطقه یک از وضعیت مساعدتر و بهتری برخوردار است. همان‌طور که در سوال قبلی بیان گردید طرح و برنامه شهرسازی در منطقه دوازده شرایط مساعدترین نسبت به منطقه یک داشته است؛ لذا این الگو نیز در مسیرها و شریان‌های اصلی منطقه ۱۲ صراحتاً قابل درک می‌باشد. کارشناسان در منطقه ۱۲ این مبحث را مطرح می‌کنند عرض معابر در این منطقه کاملاً از وضعیت مساعدی برخوردار است؛ به‌طور اگر سازنده‌ای بخواهد به ساخت و ساز بپردازد مشکلی در زمینه جابه‌جایی خدمات ساختمانی (آجر، آهن، سیمان، ماسه و...) نخواهد داشت؛ همچنین این موضوع را بیان می‌کردند که شهروندان (مردم عادی) که محل استقرار آنان در این منطقه است مشکلاتی در زمینه پارک ماشین در بیرون از ساختمان مسکونی را به علت وسعت زیاد معابر نخواهند داشت. با توجه به اطلاعات به دست آمده از سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی در زمینه در عرض معابر دیده می‌شود ۶۵ درصد معابر در منطقه دوازده بین ۵ الی ۱۰ متر بوده است که نسبت به منطقه یک از وضعیت بهتری برخوردار خواهد بود. همچنین عرض معابر منطقه ۱۰ الی ۱۵ متر در منطقه دوازده بیشتر از منطقه یک است. با توجه به آزمون‌های صورت گرفته مشخص شده است، دو آزمون Pearson Chi-Square و U-Mann whitney بیان می‌کنند که تفاوت معناداری در دو جامعه آماری می‌باشد (جدول ۴، نمودار ۴ و ۵ و شکل ۲ و ۳).



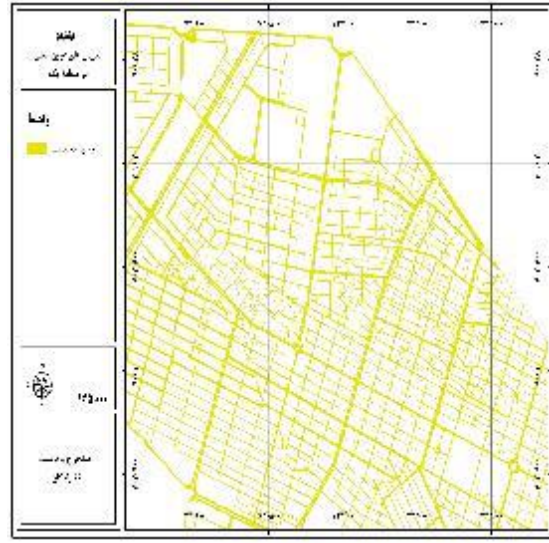
نمودار ۴: عرض معابر در نظر گرفته شده در دو منطقه

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹.



شکل ۳: مسیر دسترسی منطقه دوازده

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹.



شکل ۲: مسیر دسترسی منطقه یک

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹.

۶.۴ قیمت مصالح ساختمانی یکی دیگر از مهم‌ترین عوامل تاثیرگذار در بازار مسکن بوده است؛ به این صورت که رشد قیمت مصالح ساختمانی افزایش هزینه‌های تولید مسکن را به همراه داشته است. با توجه به آزمون‌های صورت گرفته و نمودار مشخص می‌شود در هر ۲ آزمون تفاوت معنادار در زمینه این سوال وجود نداشته است؛ زیرا که آزمون‌های و- U Mann whitney عدد به دست آمده ۰.۹۸۸ بوده است و عدد محاسبه شده Pearson Chi-Square با درجه آزادی ۳، ۰.۳۷۲ تعریف شده است که این عدد با درجه آزادی ۳ بالاتر از ۰.۳۵۲ است. بیشتر کارشناسان در هر دو منطقه گزینه زیاد را انتخاب کرده‌اند؛ در واقع این عامل در هر دو منطقه تاثیرگذار بوده است (جدول ۵ نمودار ۶).

۶.۵ همواره در کشورهای در حال توسعه یکی از مباحث اصلی در زمینه عرضه و تقاضا، تورم و رکود است که، نقش اساسی را در اقتصاد بازی می‌کند. در کشورهای جهان سوم مسکن را نمی‌توان به عنوان یک کالای مصرفی در نظر گرفت؛ بلکه این بخش را می‌توان یک کالای سرمایه‌ای به حساب آورد. اقتصاد ایران در طی سال‌های اخیر به خصوص در سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۸ دچار تورم شدیدی بوده است. با توجه تحقیقات میدانی صورت گرفته، بسیاری از کارشناسان عنوان کرده‌اند با آغاز سال ۱۳۹۷ و با شروع تورم، تقاضا در زمینه مسکن به شدت بالا رفته است؛ اما با شروع سال ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ با به اوج رسیدن تورم و کاهش نقدینگی، این روند کاهش پیدا کرده است؛ به طور کلی می‌توان عنوان کرد رکود و تورم در بازار مسکن تاثیر بسیاری در ابتدای سال ۱۳۹۷ داشته است اما این روند با توجه شرایط نابسامان اقتصادی در سال‌های ۱۳۹۸

و ۱۳۹۹ کاهش پیدا کرده است. عدد به دست آمده با توجه به آزمون U-Mann whitney ۰.۲۷۶ می باشد که این اعداد از عدد ۰.۰۵ (سطح تفاوت معناداری) بالاتر است. عدد Pearson Chi-Square ۰.۲۶۴ با درجه آزادی محاسبه شده است؛ لذا هر ۲ آزمون نشان دهنده این موضوع هستند که تفاوت معنادار در زمینه این سوال وجود نداشته است (نمودار ۷ جدول ۶).

۶.۶ عملکرد بهتر و موثر عرضه و تقاضا مسکن مستلزم به دسترسی منابع مالی چه در کوتاه مدت و چه در بلند مدت است؛ به این صورت که از آنجایی که خرید و ساخت مسکن نیاز به چندین برابر درآمد سالانه خانوار است، معمولاً پس انداز خانوار به تنهایی پاسخگوی خانوار در بازار مسکن نمی باشد. لذا از آنجایی که در کشورمان نیاز به استقرار دراز مدت برای تامین مالی مسکن ضرورت دارد، تسهیلات دولتی همانند بانکها با دادم اوراق قرضه، وام و . . . شاید بتوانند این مشکل را هموار کنند. زمانی که سازمانهای مربوطه تسهیلات مختلفی را در بازار مسکن به شهروندان ارائه دهد، عرضه و تقاضا نیز بالا می رود. اما همانطور که در نمودار نشان داده شده است بیشتر پاسخ دهندگان گزینه زیاد و متوسط را عنوان کرده اند؛ که این نشان می دهد تسهیلات بانکی توانسته اند با ارائه تسهیلات مختلف دولتی در بازار مسکن موفق عمل کنند. آزمون Pearson Chi-Square با درجه آزادی ۲، عدد نمایش داده شده توسط نرم افزار ۰/۱۴۸ بوده است که عدد به دست آمده با درجه آزادی ۲ بالاتر از ۰/۱۰۳ است که نشان می دهد تفاوت معناداری در این زمینه دیده نمی شود. در آزمون U-Mann whitney عدد به دست آمده بالاتر از ۰.۰۵ است. لذا می توان بیان داشت، آزمونهای صورت گرفته نشان می دهند تفاوت معنادار در زمینه این سوال وجود نداشته است (نمودار ۸ جدول ۷).

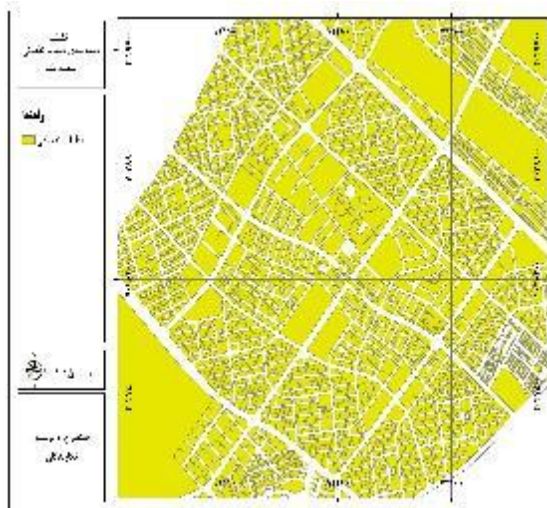
۶.۷ قیمت زمین و مسکن را باید به عنوان مهم ترین شاخص در بازار مسکن دانست که این عامل بستگی زیادی به سطح درآمدی خانوار داشته است. هر ۲ آزمون نشان می دهد تفاوت معناداری در زمینه این سوال وجود نداشته است و قیمت زمین، برای ساکنان هر دو منطقه دارای اهمیت بوده است (نمودار ۹ و جدول ۸).

۶.۸ همیشه هم برای سازندگان و هم برای متقاضیان استانداردهای مسکن (کیفیت مصالح ساختمانی، تاسیسات، استحکام، ایمنی و . . .) از اهمیت بالایی برخوردار بوده است؛ همان طور که در نمودار دیده می شود گزینه خیلی کم و کم در هر دو منطقه دیده نمی شود؛ در این راستا می توان عنوان کرد استانداردهای مسکن برای ساکنان هر دو منطقه دارای اهمیت بوده است. با توجه به آزمون U-Mann whitney اعداد به دست آمده به ۰.۵۶۴ و آزمون Pearson Chi-Square با درجه آزادی ۲، ۰.۴۹۷ به دست آمده است؛ با توجه به آزمونهای صورت گرفته نشان می دهد تفاوت معناداری در زمینه این سوال وجود نداشته است (نمودار ۱۰ و جدول ۹).

۶.۹ سوال دیگری که می توان به آن پرداخت، متراژ واحدهای مسکونی در دو منطقه است. منطقه دوازده به عنوان یک منطقه جدید بسیاری از استانداردهای مسکن همچون متراژ واحدهای مسکونی در آن اعمال شده است در طرف مقابل منطقه یک به عنوان یک منطقه قدیمی دسته ای از خانه های قدیمی با متراژ بالا در آن دیده می شود؛ با توجه به نظر کارشناسان و آزمونهای صورت گرفته نشان داده شده است تفاوت معناداری در زمینه این سوال وجود نداشته است (نمودار ۱۱، جدول ۱۰).

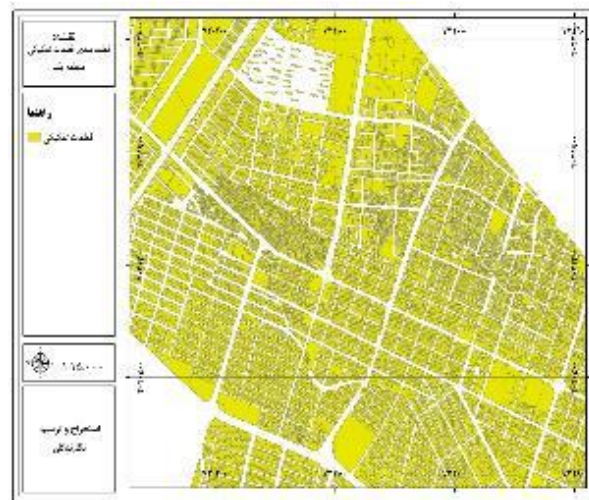
۶.۱۰ منطقه دوازده به عنوان یک منطقه جدید، در راستای رشد و پیشرفت خود، برنامه هایی از پیش تعیین شده را داشته است. منطقه یک به عنوان یک منطقه قدیمی رشد خودرو داشته است؛ که این یک عامل مشکل ساز برای برنامه ریزی

کالبدی مسکن در این منطقه بوده است. همچنین با توجه به تعریف شهرداری در زمینه قطعه‌بندی، عرف قطعات برای منطقه دوازده قطعات ۶۵۰ متری و برای منطقه یک ۲۵۰ متری بوده است. قطعه‌بندی‌های صورت گرفته در منطقه دوازده مربوط به سال ۱۳۷۴ می‌باشد. در این قطعه‌بندی‌ها بسیاری از اصول شهرسازی رعایت گردیده است. حال آنکه منطقه یک را باید نزدیک مرکز شهر به عنوان یک منطقه قدیمی دانست و باید گفت بافت‌های قدیمی فرسوده در منطقه یک نسبت به منطقه دوازده بیشتر دیده می‌شود؛ همچنین با توجه به قدمت بالا و رشد خودرو منطقه یک، طرح و برنامه شهرسازی آن نسبت به منطقه دوازده با مشکلات بیشتری روبرو بوده است؛ همان‌طور که در شکل ۵ نشان داده شده در مرکز منطقه یک، دسته‌ای محلات و نواحی همچون، محله‌ای آبکوه، حالت قدیمی و روستا مانند خود را حفظ کرده است؛ به‌طور کلی می‌توان بیان داشت قطعات تفکیکی منطقه دوازده از شرایط مساعدتری برخوردار بوده است. در این راستا بیشتر نخبگان بیان می‌کنند طرح و برنامه‌ریزی قطعات تفکیکی منطقه دوازده نسبت به منطقه یک از وضعیت مساعدتری برخوردار است. لذا آزمون Pearson Chi-Square با درجه آزادی ۳ عدد ۰.۱۳۳ را نشان می‌دهد که عدد محاسبه شده با درجه آزادی ۳ کمتر از ۰.۳۵۲ است. همچنین آزمون U-Mann whitney نیز عدد محاسبه شده ۰.۰۴۰ است که نشان دهنده تفاوت معناداری این سوال است (نمودار ۱۲ جدول ۱۱). در شکل زیر پراکندگی قطعات تفکیکی در دو منطقه با مقیاس ۱:۱۵۰۰۰ نشان داده شده است (شکل ۴ و ۵).



شکل ۵: قطعات تفکیکی منطقه دوازده

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹.



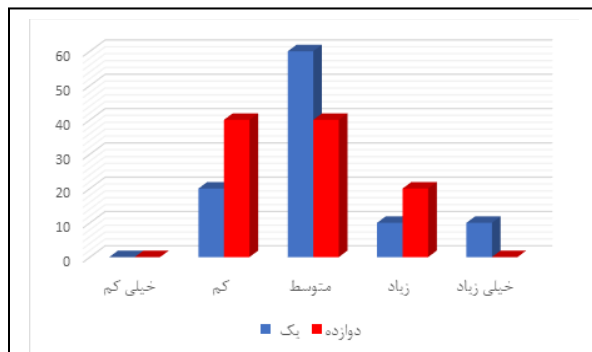
شکل ۵: قطعات تفکیکی منطقه یک

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹.

۶.۱۱. شاخص دیگری که می‌توان در بازار مسکن

تاثیرگذار باشد و دسته‌ای زیادی از افراد و خانوار به آن اهمیت می‌دهند، زیبایی کالبدی مسکن می‌باشد. منطقه دوازده

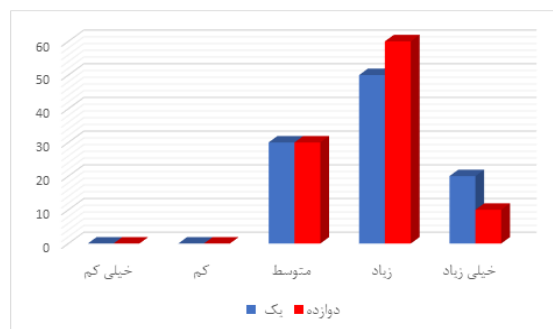
شهر مشهد را می توان به عنوان یک منطقه مهاجرپذیر عنوان کرد؛ از دلایل آن می توان پایین بودن زمین و مسکن نسبت به دیگر مناطق دانست؛ با توجه به تحقیقات صورت گرفته مشخص شده است زیبایی کالبدی در اولویت خانوار منطقه دوازده نبوده است؛ در طرف دیگر منطقه یک را به عنوان یک منطقه اعیانی باید دانست به گونه ای که درآمد قشر خانوار در منطقه یک نسبت به دیگر مناطق از سطح مناسب تری برخوردار است. با توجه به شرایط مناسب درآمدی قشر خانوار در این منطقه، زیبایی کالبدی برای این قشر از خانوار از اهمیت بالاتری برخوردار است. لذا با توجه به آزمون های صورت گرفته و نظر کارشناسان مشخص شده است تفاوت معنادار در زمینه این سوال وجود داشته است (نمودار ۱۳ جدول ۱۲):



نمودار ۲

Pearson Chi-Square	.494
df درجه آزادی	3
U-Mann whitney	.460

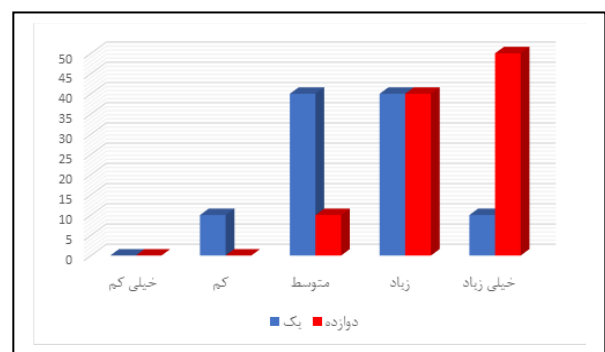
جدول ۲



نمودار ۳

Pearson Chi-Square	.809
df درجه آزادی	2
U-Mann whitney	.768

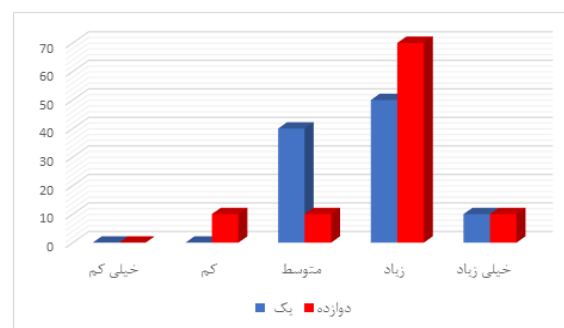
جدول ۳



نمودار ۵

Pearson Chi-Square	0.141
df درجه آزادی	3
U-Mann whitney	0.023

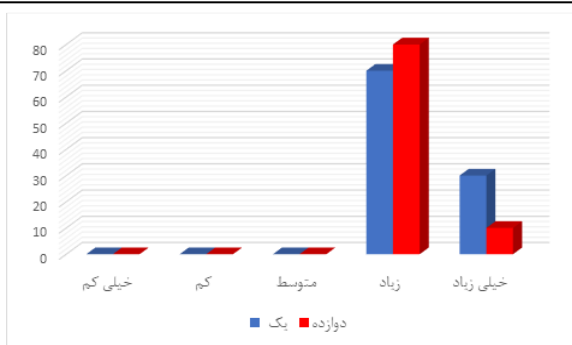
جدول ۴



نمودار ۶

Pearson Chi-Square	.372
df درجه آزادی	3
U-Mann whitney	.988

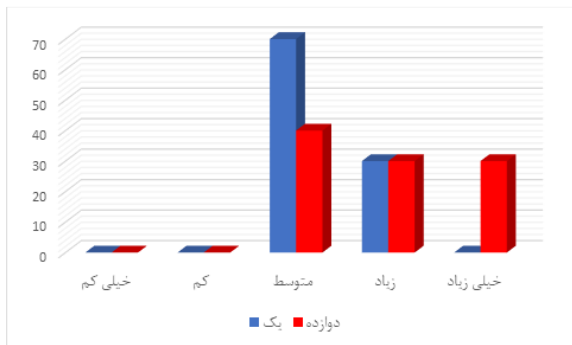
جدول ۵



نمودار ۷

Pearson Chi-Square	.264
df درجه آزادی	1
U-Mann whitney	.276

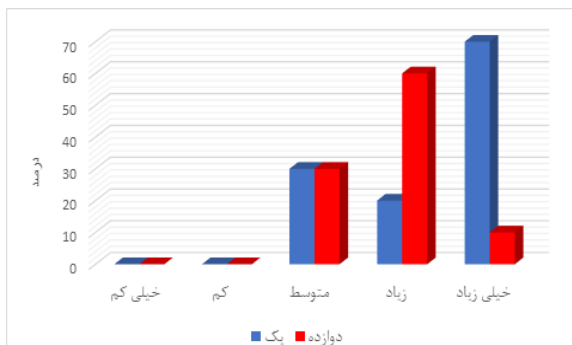
جدول ۶



نمودار ۸

Pearson Chi-Square	.148
df درجه آزادی	2
U-Mann whitney	.100

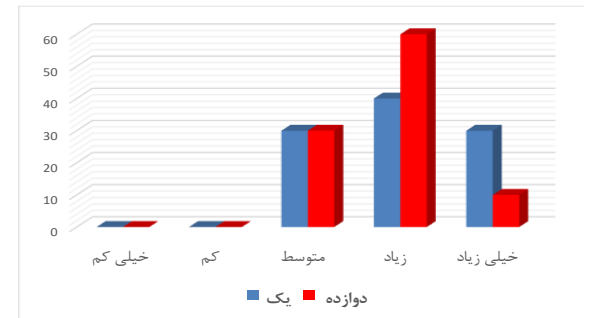
جدول ۷



نمودار ۹

Pearson Chi-Square	.165
df درجه آزادی	2
U-Mann whitney	.131

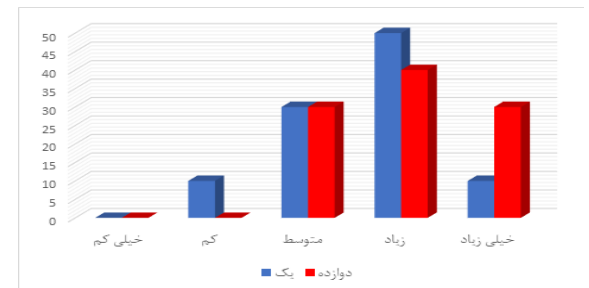
جدول ۸



نمودار ۱۰

Pearson Chi-Square	.497
df درجه آزادی	2
U-Mann whitney	.564

جدول ۹



نمودار ۱۱

Pearson Chi-Square	0.55
df درجه آزادی	3
U-Mann whitney	0.332

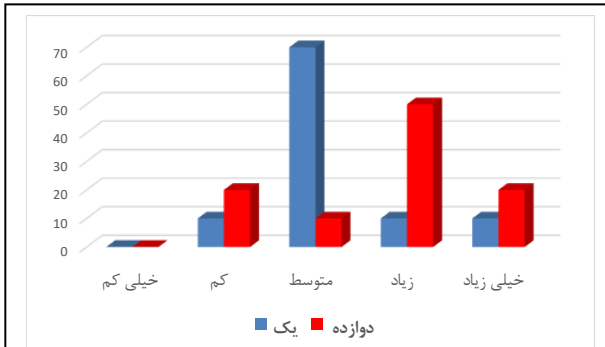
جدول ۱۰



Second International Conference on Innovations
in
**Business administration and
Economics**
Tehran - Iran
9th September 2020

دومین کنفرانس بین المللی نوآوری
در
مدیریت کسب و کار و اقتصاد
۱۹ شهریور ۱۳۹۹
تهران

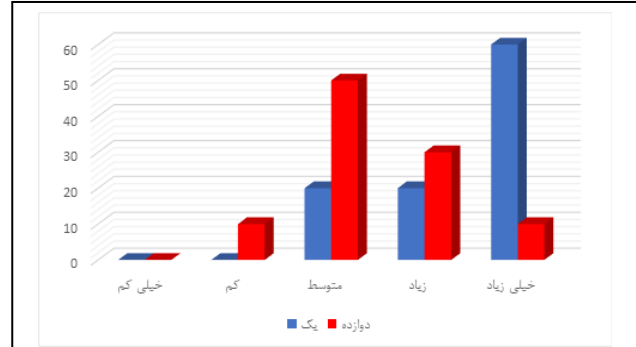
www.ibaeconf.com



نمودار ۱۲

Pearson Chi-Square	0.133
df درجه آزادی	3
U-Mann whitney	0.04

جدول ۱۱

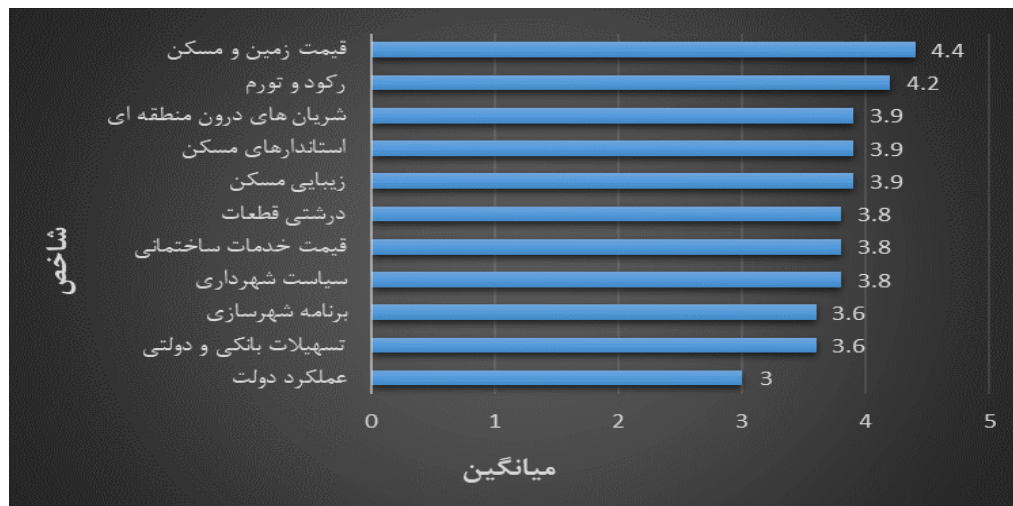


نمودار ۱۳

Pearson Chi-Square	0.109
ضریب آزادی df	3
U-Mann whitney	0.029

جدول ۱۲

نمودار ۱۴: میانگین محاسبه شده هر شاخص



ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹.

نتایج و بحث

با توجه به نتایج به دست آمده از سوالات مورد بررسی در زمینه بازار مسکن در منطقه یک و دوازده شهر مشهد، مشخص شده است قیمت زمین و تاثیرگذاری آن، عوامل اقتصادی همچون رکود و تورم و نحوه تردد و معابرهای درون منطقه بیشترین تاثیر و عملکرد دولت کمترین تاثیر را در بازار مسکن داشته است در منطقه یک و دوازده داشته است. همچنین در زمینه تاثیر گذاری بازار مسکن تفاوت‌هایی دیده می‌شود که در پایین می‌توان به آن اشاره داشت.

تاثیرگذاری سیاست شهرداری در منطقه دوازده به صورت مثبت و در منطقه یک به صورت منفی بوده است؛ به این صورت با توجه به مشکلات متعدد همچون پایین بودن عرض معابر، مشکلات مربوط به عدم یک برنامه مدون در منطقه یک باعث شده است شهرداری منطقه یک به سازندگان کمتر اجازه ساخت و ساز بدهند؛ در طرف دیگر منطقه دوازده با توجه به داشتن یک برنامه از پیش طرف شده از وضعیت مساعدتری برخوردار بوده است. در زمینه اتصالات بین شهری وضعیت منطقه دوازده از شرایط مساعدتری نسبت به منطقه یک برخوردار بوده است و برای منطقه دوازده یک شاخص مثبت در بازار مسکن عنوان شده است. در ادامه می‌توان بیان کرد قطعات تفکیکی منطقه دوازده نسبت به منطقه یک از شرایط بهتری برخوردار بوده است. همچنین می‌توان گفت با توجه به شرایط مالی بهتر خانوار منطقه یک نسبت به منطقه دوازده، باعث شده است که زیبایی کالبدی برای ساکنان منطقه دوازده از اهمیت بالاتری برخوردار باشد.

۷. نتیجه‌گیری

بدون شک یکی از مهم‌ترین نیازهای اساسی به خصوص در کشورهای در حال توسعه مسکن بوده است. این بخش در این گونه کشورها به عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته می‌شود. در حال حاضر اکثر شهرهای کشورهای در حال توسعه با روند روبه رشد جمعیتی نسبت به کشورهای توسعه یافته روبه‌رو هستند. لذا در این گونه شهرها برنامه فضایی مسکن غیرقابل انکار خواهد بود. کشورمان بعد از دهه ۴۰ شمسی با روند سریع شهرنشینی روبه‌رو بوده است. این روند در تعدادی از شهرهای پرجمعیت همچون تهران، شیراز، کرج، اصفهان، مشهد و تبریز بیشتر دیده می‌شود. شهر مشهد در حال حاضر به عنوان دومین کلانشهر ایران شناخته می‌شود؛ در این میان در طی سال‌های اخیر با روند افزایش جمعیتی روبه‌رو گردیده است. منطقه دوازده به عنوان یکی از جدیدترین مناطق این شهر شناخته می‌شود که با روند بیشتر رو به رشد ساخت و ساز نسبت به دیگر مناطق روبه‌رو بوده است؛ حال آنکه منطقه یک به عنوان یک منطقه اعیانی و قدیمی شناخته می‌شود که عواملی مختلفی در طی سال‌های اخیر، تقاضا در زمینه مسکن را در این منطقه بالا برده است. با توجه به آزمون‌های صورت گرفته مشخص شده عملکرد دولت در زمینه بازار مسکن پایین بوده است؛ به این صورت که در ابتدای تورمی اقتصادی تقاضا در زمینه مسکن بالا رفته است اما با شروع سال ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ این تقاضا کاهش یافته است؛ به این صورت که قیمت زمین و مسکن برای ساکنان دو منطقه از اهمیت بالایی برخوردار بوده است. سیاست‌های شهرداری در زمینه صدور پروانه در منطقه دوازده رضایت بخش بوده است اما برای سازندگان منطقه تاثیر منفی داشته است؛ به این صورت که کارشناسان عنوان کرده‌اند شهرداری منطقه یک در زمینه صدور پروانه سخت‌گیرانه‌ای اعمال می‌کند و حال آنکه برای سازندگان منطقه دوازده این مسیر هموار بوده است. با افزایش تورم و در پی آن افزایش قیمت مصالح ساختمانی، کارگر و ... ساخت و ساز کاهش یافته است و در پی ایجاد اختلال در بازار مسکن، تقاضا نیز کاهش یافته است. تسهیلات مختلف دولتی همچون وام‌های مسکن در هر دو منطقه



**Second International Conference on Innovations
in
Business administration and
Economics**

Tehran - Iran
9th September 2020

**دومین کنفرانس بین المللی نوآوری
در
مدیریت کسب و کار و اقتصاد**

۱۹ شهریور ۱۳۹۹
تهران

www.ibaeconf.com



به صورت مثبت مطرح شده است؛ و باید عنوان کرد طرح و برنامه شهرسازی و جریان‌ها و شریان‌های درون منطقه‌ای در منطقه دوازده در زمین بازار مسکن و سازندگان عملکرد بهتری داشته است؛ در آخر می‌توان بیان کرد، قیمت زمین و تاثیرگذاری آن عامل اقتصادی رکود و تورم و در هر دو منطقه بیشترین تاثیر و عملکرد دولت کمترین تاثیر را در بازار مسکن در دو منطقه داشته است.

۱. بهمنی، افشین؛ قائدررحمتی، صفر (۱۳۹۵). ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب (نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان)، *مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، دوره چهاردهم، شماره ۱، ۶۵-۴۷.
۲. قادری، جعفر (۱۳۸۲). برآورد تقاضای مسکن در مناطق شهری ایران، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، دوره سوم، شماره ۱۰-۹، صص: ۱۳۲-۱۱.
۳. عابدینی، جواد؛ ابراهیمی، حسن؛ فهیمی‌فرد؛ سیدحامد (۱۳۹۵). حباب قیمتی در بازار مسکن ایران مبتنی بر مدل ساختاری تعیین قیمت مسکن، *نشریه پژوهش‌های اقتصادی ایران*، دوره بیست و یکم، شمار ۶۷، صص: ۲۱۰-۱۸۱.
۴. فنی، زهره؛ بیرانوندزاده، مریم؛ سبحانی، نوبخت؛ سلطان‌زاده، اکبر (۱۳۹۶). تحلیل جایگاه تعاونی مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران، *دو فصلنامه علمی - پژوهشی بوم‌شناسی شهری*، سال هشتم، دوره اول، صص: ۹۶-۷۹.
۵. حکمت‌نیا، حسن؛ انصاری، ژینوس (۱۳۹۱). برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار، *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، شماره ۷۹، دوره چهل و چهارم، صص: ۲۰۷-۱۹۱.
۶. قادری، جعفر (۱۳۸۵). برآورد تقاضا برای انواع تصرف مسکن با توجه به انتخاب نوع تصرف در مناطق شهری ایران، *نشریه پژوهشی دانشگاه اصفهان*، دوره بیست و یکم، شماره ۲، صص: ۱۹-۱.
۷. قنبری، علی؛ گلوانی، امین؛ جوادنژاد، فرشید (۱۳۹۱). بررسی رابطه بین مصرف انرژی و شهرنشینی در ایران با به کارگیری روش ASDL، *فصلنامه مطالعات اقتصادی انرژی*، سال نهم، شماره ۳۵، صص: ۱۱۹-۱۰۱.
۸. یزدانی، محمدحسن (۱۳۹۵). تحلیل چرخه شهرنشینی در کلان منطقه خراسان، *فصلنامه علمی - پژوهشی آمایش جغرافیایی فضا*، دوره ششم، شماره ۲۱، صص: ۷۶-۶۱.
۹. شهرداری مشهد، ۱۳۹۹.
۱۰. غفاری، فرهاد اویسی فردویی، طاهره (۱۳۹۱). برآورد تابع تقاضای مسکن با استفاده از الگوی قیمت هیداتیک (مطالعه موردی: شهر قم)، *فصلنامه اقتصاد کاربردی*، دوره سوم، شماره ۱۱، صص ۴۹-۷۰.
۱۱. قنبری، ابولفضل (۱۳۹۵). تحلیلی بر مکان‌یابی مسکن مهر شهر تبریز، *نشریه علمی - پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، سال بیستم، شماره ۵۵، صص: ۲۵۴-۲۲۹.
۱۲. نشاط، اکبر؛ نیکنایی، مجید؛ شریف‌زادگان، محمدحسین (۱۳۹۲). پیش‌بینی مسکن کم درآمد با تحلیل طرف عرضه و تقاضا (مطالعه موردی: شهر دامغان)، *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، دوره ۴۵، شماره ۳، صص: ۱۶۸-۱۴۷.
۱۳. سوری، امیررضا؛ حیدری، حسن؛ افضل، حسین (۱۳۹۱). بررسی رابطه متغیرهای طرف تقاضا و عرضه موثر بر بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، سال دوازدهم، شماره ۱، صص: ۱۴۰-۱۱۳.
۱۴. جعفری‌صمیمی، احمد؛ علمی، زهرا؛ هادی‌زادی، آرش (۱۳۸۶). عوامل موثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران*، سال نهم، شماره ۳۲، صص: ۵۳-۳۱.
۱۵. حسنی‌صدرآبادی، محمدحسین؛ مشفق، سارا (۱۳۹۱). بررسی رابط علی عوامل تاثیرگذار در تقاضای مسکن شهری استان تهران، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، سال یازدهم، شماره ۱، صص: ۱۸-۱.



Second International Conference on Innovations
in
**Business administration and
Economics**
Tehran - Iran
9th September 2020

دومین کنفرانس بین المللی نوآوری
در
مدیریت کسب و کار و اقتصاد
۱۹ شهریور ۱۳۹۹
تهران

www.ibaeconf.com



۱۶. شمس، مجید؛ صفاری‌راد، علی؛ قاسمی، احمد (۱۳۹۳). ارزیابی شرایط اقلیمی گردشگری شهر مشهد با استفاده از شاخص‌های کمی آسایش حرارتی، فصلنامه فضای گردشگری، سال سوم، شماره ۱۰، صص: ۱۰۴-۹۱.

۱۷. نورانی، سیدمحمد رضا (۱۳۹۲). برآورد عوامل موثر بر عرضه مسکن ایران: کاربرد مدل رشد تک مرکزی با روش GMM، نشریه پژوهش‌های اقتصادی، دوره سیزدهم، شماره ۳، صص: ۱۷۵-۱۶۱.

۱۸. امان‌پور، سعید؛ اسماعیلی‌راد، اسماعیل؛ کستکار، لیلا؛ مختاری‌چلچله، صادق (۱۳۹۳). تخمین قیمت مسکن شهر اهواز با استفاده از شبکه عصبی، فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره ۹، صص: ۵۷-۴۵.

19. Deng, Y., Gyourko, J., & Li, T. (2019). Singapore's cooling measures and its housing market. *Journal of Housing Economics*, 45, 101573.
20. Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. *The Quarterly Journal of Economics*, 125(3), 1253-1296.
21. Malpezzi, S., & Vandell, K. (2002). Does the low-income housing tax credit increase the supply of housing?. *Journal of Housing Economics*, 11(4), 360-380.



Factors affecting the housing market in areas one and twelve of the metropolis of Mashhad from the perspective of experts (based on GIS)

Abstract

Most cities in the world are facing the phenomenon of urbanization and population growth. Therefore, according to this trend, many needs have arisen for the citizens of a city; One of these needs is the need for housing. In this regard, housing planning for cities in developing countries is undeniable. After the 1340s, the cities of our country have faced a rapid trend of urbanization; Therefore, it should be noted that Iran's metropolises have been of great importance due to the growing population, housing planning. The city of Mashhad, as the second metropolis of Iran, has faced many housing problems during the past decades. Meanwhile, the housing market in this city has always been subject to various changes for various reasons; Therefore, in this article, we have tried to examine the housing market in areas one and twelve of Mashhad from the perspective of elites and housing experts. The method of the present research is descriptive and analytical. The information was extracted directly (questionnaire) and indirectly (documentary). The present statistical population is 20 samples (10 samples in region 12 and 10 samples in region one). Then, SPSS software and non-parametric tests (Pearson Chi-Square, U-Mann Whitney) were used to study the housing market. The results show that among the questions studied, two indicators of land and housing prices and economic factors, recession and inflation have been of great importance in the housing market of the two regions; Indicators such as municipal licensing policies in the field of building permits, inter-district connections and spare parts in District 12 have had a better impact on the housing market than in District One, and a physical advantage for the residents of District One, compared to The inhabitants of the twelfth district have been of relatively higher importance.

Keywords

Housing, Mashhad, Gis, supply and demand, Regions 1 and 12