

شناخت و تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی (مطالعه موردی: روستاهای بخش شاندیز شهرستان بینالود)

زهرا بهروز^۱، طاهره صادقلو^{۲*}، حمدالله سجاسی قیداری^۳

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد

۲. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه فردوسی مشهد

۳. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه فردوسی مشهد

(دریافت: ۱۳۹۷/۰۷/۲۲ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۳/۲۲)

Analysis of Factors Affecting Land and Housing Prices in Rural Areas (Case Study: Villages of Shandiz District in Binaloud Township)

Zahra Behrooz¹, Tahereh Sadeghloo^{2*}, Hamdollah Sojasi Qeidari³

1. M.A. Student of Geography and Rural Planning, Ferdowsi university of Mashhad

2. Assistant Professor, Department of Geography, Ferdowsi university of Mashhad

3. Assistant Professor, Department of Geography, Ferdowsi university of Mashhad

(Received: 18/Oct/2018

Accepted: 11/Jun/2020)

Abstract

Recently, fluctuations in land and housing prices have been a national concern for the people and the government. In recent years, factors such as population growth, limited construction space, especially in metropolitan areas, and the tendency to invest outside the cities have led to an influx of tourists to the surrounding rural areas. This has paved the way for rising land prices in rural areas, speculation in the land and housing market, as well as increasing heterogeneous physical changes in rural areas. Binaloud township of Khorasan Razavi province is one of the regions that is facing the development of tourism and high demand for land and housing, with fluctuations and rising land and housing prices. The present study seeks to investigate the most important causes affecting the change and fluctuation of land and housing prices in rural areas of Shandiz District of Binaloud Township by descriptive-analytical method. The statistical population of this study includes rural managers, real estate consultants and residents of Shandiz villages. Using the Cochran's formula, 250 households in 11 villages with more than 30 households were selected for this study. A questionnaire has been designed in two parts, which includes the dimensions affecting land prices and housing prices with 12 dimensions and 52 indicators. The results of data analysis in SPSS environment indicate that according to Friedman test, the infrastructure-physical dimension with an average of 5.32 in the group of rural managers, 5.67 in the group of real estate consultants and 5.23 among rural residents had the greatest impact on land and housing prices. Also, based on the results of Kruskal-Wallis test, there is a significant difference between the dimensions affecting land and housing prices among the studied villages. Finally, using the path analysis process, the extent of direct and indirect impact and the sum of each of the determined dimensions on the price of land was determined. According to that, the functional dimension had the greatest effect on land prices and the spatial-functional dimension had the greatest impact on housing prices in the study areas.

Keywords: Rural Development, Price, Land, Housing, Shandiz District, Route Analysis.

چکیده

نوسان قیمت زمین و مسکن، در سال‌های اخیر به عنوان دغدغه‌های ملی برای مردم و دولت مردان مطرح بوده است. افزایش جمعیت، فضای محدود ساخت و ساز به ویژه در کلانشهرها و تمایل به سرمایه‌گذاری در خارج از شهرها در چند سال اخیر سبب هجوم گردشگران به نواحی روستایی اطراف شده است که زمینه افزایش بهای زمین در نواحی روستایی، سوداگری در بازار زمین و مسکن و همچنین افزایش تغییرات کالبدی غیرهمگون در نواحی روستایی را فراهم آورده است. شهرستان بینالود از توابع استان خراسان رضوی از جمله مناطقی است که در سال‌های اخیر با توسعه گردشگری و تقاضای بالا برای زمین و مسکن، با نوسان و افزایش قیمت زمین و مسکن روبرو است. لذا مطالعه حاضر با روش توصیفی-تحلیلی به دنبال بررسی مهمترین علل مؤثر بر تغییر و نوسان قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی بخش شاندیز شهرستان بینالود است. جامعه آماری این تحقیق شامل مدیران روستایی، مشاوران املاک و ساکنین سکونتگاه‌های روستاهای مورد مطالعه بخش شاندیز است که با استفاده از فرمول کوکران ۲۵۰ خانوار در ۱۱ روستای بالای ۳۰ خانوار برای این منظور مطالعه شده‌اند. پرسشنامه در دو بخش شامل ابعاد مؤثر بر قیمت زمین و مسکن به تفکیک طراحی شده است که شامل ۱۲ بعد و ۵۲ شاخص است. نتایج تحلیل داده‌های گردآوری شده در محیط SPSS بیانگر این است که بر اساس آزمون فریدمن بعد از بررسی ساختار کالبدی با میانگین ۵/۳۲ در گروه مدیران روستایی، ۵/۶۷ در گروه مشاوران املاک و ۵/۲۳ در بین ساکنین روستایی بیشترین تأثیر را بر قیمت زمین و مسکن داشته است. همچنین براساس نتایج آزمون کروسکال والیس، بین ابعاد مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در بین روستاهای مورد مطالعه تفاوت معناداری وجود دارد. در نهایت نیز با استفاده از فرآیند تحلیل مسیر، میزان تأثیرگذاری مستقیم و غیر مستقیم و مجموع هر یک از ابعاد تعیین شده بر قیمت زمین تعیین شده که براساس آن بعد موقعیت کارکردی بیشترین اثر را بر قیمت زمین و بعد فضای-کارکردی بیشترین تأثیر را بر قیمت مسکن در نواحی مورد مطالعه داشته است.

واژه‌های کلیدی: توسعه روستایی، قیمت، زمین، مسکن، بخش شاندیز، تحلیل مسیر.

*Corresponding Author: Tahereh Sadeghloo

E-mail: tsadeghloo@um.ac.ir

مقدمه

زمین و مسکن از عناصر اصلی و مهم سازماندهی توسعه فضای روستایی هستند. بررسی‌های انجام شده در زمینه عوامل مؤثر بر زمین و مسکن روستایی از جمله مطالعات فرخی و فرهنگند (۱۳۹۵)، رحیمی کاکه‌جوب (۱۳۹۲) و خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱)، زانگ و هوا (۲۰۱۵) نشان می‌دهد که متغیرهای زیادی بر روی شرایط و تحولات زمین و به تبع آن مسکن در روستاها تأثیرگذار هستند که یکی از مهمترین آن‌ها قیمت آن است. البته در نواحی روستایی تغییرات قیمت زمین بیشتر از مسکن رخ می‌دهد (Zhang and Hou, 2015: 2). قیمت زمین و مسکن تابع عوامل و شرایط مختلفی است؛ از این رو در زمان‌ها و مکان‌های مختلف، قیمت‌ها متفاوت می‌شوند (قلی‌زاده، ۱۳۸۷: ۱۰۸). امروزه برخلاف گذشته قیمت زمین و مسکن روستایی نیز دچار نوسان افزایشی شده است که این پدیده در برخی از روستاها به ویژه روستاهای گردشگری، روستاهای صنعتی، روستاهای بیلاقی و روستاهای حاشیه شهری بیش از پیش مشاهده می‌شود. اگرچه در گذشته ارزش یک واحد مسکونی در روستا بسیار پایین بود و ارزش یک قطعه زمین نیز بر اساس قابلیت‌های کشاورزی آن مورد معامله قرار می‌گرفت، اما امروزه ارزش اقتصادی زمین و مسکن روستایی از فاکتورهای بسیار زیاد دیگری متأثر می‌شود که از جمله آن‌ها نزدیکی به شهر، جاده‌های ارتباطی، بیلاقی بودن و... می‌توان اشاره کرد (علوی و دیگران، ۱۳۹۱: ۲۰۰). می‌توان گفت نوسانات قیمتی موجود در بخش زمین و مسکن باعث ایجاد تنش‌های اقتصادی در بازار زمین و مسکن و تنش‌های اجتماعی در بین سرمایه‌گذاران و متقاضیان می‌شود و از طرفی باعث افزایش انگیزه سوداگری برخی دلالتان زمین و مسکن می‌شود که در نهایت زمینه لازم برای ایجاد تورم و رانت‌خواری ایجاد می‌شود (عناستانی و دیگران، ۱۳۹۲: ۳۴).

در مقایسه با نوسانات قیمت زمین و مسکن شهری، نوسان قیمت در روستاها نیز در بسیاری از فاکتورها با نواحی شهری مشترک است، اما وجه تمایز آن تأثیر موقعیت فضایی و کارکردی روستاها و همجواری آن با نواحی شهری و روابط متقابل این دو با یکدیگر است. در واقع در کنار مواردی نظیر ویژگی‌های کیفی مسکن و زمین و شرایط دسترسی خدماتی، موقعیت کارکردی و ارتباطی آن با نواحی شهری و همچنین سیاست‌های ملی در ارتباط با فضاهای روستایی نیز بر نوسانات

قیمت مسکن تأثیرگذار است (کلانتری و شاهکوهی، ۱۳۸۱: ۱۸۷). در خصوص ارتباط قیمت زمین و مسکن به عنوان یکی از فاکتورهای مهم تأثیرگذار بر قیمت مسکن نیز دیدگاه‌های بسیاری وجود دارد. در این دیدگاه‌ها، تأثیر هزینه‌های زمین در مسکن، تقاضای موجود برای مسکن و میزان عرضه آن به عنوان زمینه‌های اصلی رابطه این دو هستند (Wen & Goodman, 2013) و تقاضای روز افزون گردشگران خانه دوم و رونق فعالیت‌های بورس بازی زمین و ویلا، درآمدزایی و اشتغال‌زایی سبب عرضه سریع و گسترده اراضی زراعی، باغات از سوی جامعه محلی به تقاضای اغوا کننده و میلیونی گردشگران خانه دوم شده است. از جنبه دیگر مشکل تملک زمین، قوانین رسمی و ساختار عرفی حاکم بر تغییر کاربری اراضی، برهم خوردن ساختار سنتی و ناهمگونی ساخت و ساز در نواحی روستایی از جمله مهمترین دغدغه‌ها و چالش‌های این پدیده در نواحی روستایی است که در نهایت باعث بورس-بازی املاک و مستغلات، تأثیرات نامطلوب روی قیمت مسکن و زمین (افزایش کاذب قیمت) و عدم موفقیت در سرمایه‌گذاری به دلیل فقدان تعادل بین عرضه و تقاضا در محیط‌های روستایی می‌شود (قدمی و همکاران، ۱۳۸۹). به عبارتی دیگر، در گذر زمان گسترش سریع و تحول در ساختارهای اجتماعی-اقتصادی و محیط فیزیکی، منجر به ظهور نیروهای جدید می‌شود که باعث تغییر ساختار درونی فضاها و تغییر در قیمت زمین و مسکن می‌شود (Ozus & et al., 2007: 1). بنابراین، قیمت زمین یکی از این عوامل مؤثر در تعیین نوع کاربری و تغییر آن است و تغییر در قیمت یکی از مشهودترین بازتاب‌های اقتصادی مداخله در بافت کالبدی فضاها است (باقتباس از اردشیری و زحمتکشان، ۱۳۸۵: ۵۳). شناسایی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن روستایی می‌تواند از تضعیف احساس تعلق و پایبندی روستاییان به مکان‌های روستایی، مهاجرت و شکل‌گیری گردشگری توده، بیش از توان محیط‌های روستایی جلوگیری کند. بخش شانديز از توابع شهرستان بینالود از جمله مناطقی است که با توجه به موقعیت نسبی و کارکردی ارزشمند خود به عنوان عرصه تامین خدمات گردشگری و کشاورزی در مجاورت کلانشهر مشهد، با نوسانات بسیار قیمت زمین و افزایش بورس بازی آن مواجه است. لذا مقاله حاضر به دنبال بررسی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن روستاهای این بخش است.

باتوجه به اهمیت این موضوع در کشورهای مختلف از جمله ایران، پژوهش‌های بسیاری در این زمینه انجام گرفته که

بیشتر در حوزه زمین و مسکن شهری است. در این قسمت بخش داخلی و خارجی مورد بررسی قرار گرفته است (جدول ۱). تحقیقات مربوط به زمین و مسکن به صورت جداگانه در دو

جدول ۱. برخی از مطالعات داخلی و خارجی در حوزه زمین و مسکن

حوزه	نویسنده/سال	نام مطالعه	خلاصه نتایج تحقیق
مطالعات داخلی در حوزه زمین	سامتی و معینی، (۱۳۸۶)	بازار زمین، مضیقه دستوری و بحران قیمت ها (مطالعه موردی: شهر اصفهان)	در این مقاله علل رشد شدید و مداوم قیمت ها در بازار زمین بررسی شده است که در آن از داده های شهر اصفهان در دوره زمانی ۸۳-۱۳۷۱ و برای تخمین، از روش OLS و از تفاضل مرتبه اول متغیرها استفاده شده است. نتایج نشان می دهد که بین رشد درآمد خانوار و رشد قیمت زمین رابطه مستقیم وجود دارد. به علاوه کاهش سرانه زمین شهری به شدت موجب افزایش قیمت زمین و در نتیجه مسکن می شود.
	ابونوری و همکاران، (۱۳۸۸)	تحلیل قیمت زمین های کشاورزی شهرستان سبزوار به روش هدانیک	در این مطالعه از روش هدانیک برای برآورد ارزش بازاری زمین های کشاورزی در شهرستان سبزوار استفاده شده است. نتایج این مطالعه حاکی از آن است که میزان آبدهی چاه ها، فاصله زمین معامله شده تا سبزوار و نوع بافت خاک دارای بیشترین تاثیر بر قیمت زمین ها در این منطقه بوده اند.
مطالعات خارجی در حوزه زمین	Gabriel & Ahlfeldt, (2008)	تأثیر مجتمع های ورزشی در ارزش زمین: مدارک و شواهد از برلین	در این مقاله ای تأثیر عرصه های ورزشی بر روی قیمت زمین در برلین، بررسی شده است. در این مقاله برای توضیح ارزش های استاندارد زمین از مدل قیمت گذاری هدانیک استفاده شده است. این مدل تأثیر سه عرصه ورزشی چند منظوره در برلین را که برای بهبود جذابیت محلات محروم طراحی شده اند را بررسی می نماید. در این پژوهش برآورد قیمت با استفاده از رگرسیون چند متغیره انجام شده است. نتایج این پژوهش نشان از تأثیر مثبت عرصه های ورزشی تا شعاع ۳۰۰۰ متری بر قیمت زمین دارد.
	Mc Cluskey & Franzsen, (2005)	مالیات بر ارزش زمین	از منظر اقتصادی، زمین عرضه ثابت دارد. لذا با وضع مالیات بر ارزش زمین، عرضه زمین تغییر نمی کند. با توجه به عرضه ثابت زمین، وضع مالیات بر ارزش زمین، منجر به کاهش مبادله آن در بازار نمی شود. بنابراین کارایی اقتصادی را کاهش نمی دهد. از آن جا که عرضه زمین بی کشش است، نرخ اجاره در بازار زمین، صرف نظر از خواست زمین داران، وابسته به تقاضای مستأجران خواهد بود. بنابراین مالیات بر ارزش زمین نمی تواند به طور مستقیم به مستأجران منتقل شود. در نتیجه اجرای مالیات بر ارزش زمین، فرایند بازار را تغییر نداده و تأثیری در کاهش سطح عرضه و موجودی جامعه نخواهد داشت.
مطالعات داخلی در حوزه مسکن	رحیمی کاکه و همکاران (۱۳۹۲)	بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از مدل هدانیک قیمت (نمونه موردی: منطقه دو شهر سنندج)	نتایج بیانگر این است که در این منطقه عوامل فیزیکی مسکن تأثیر بیشتری نسبت به عوامل دسترسی در قیمت مسکن دارند. همچنین، در میان ویژگیهای فیزیکی، بیشترین تأثیر به ترتیب مربوط به مساحت زمین، مساحت زیربنا، نوع مصالح به کار رفته و خدمات گاز شهری می باشد.

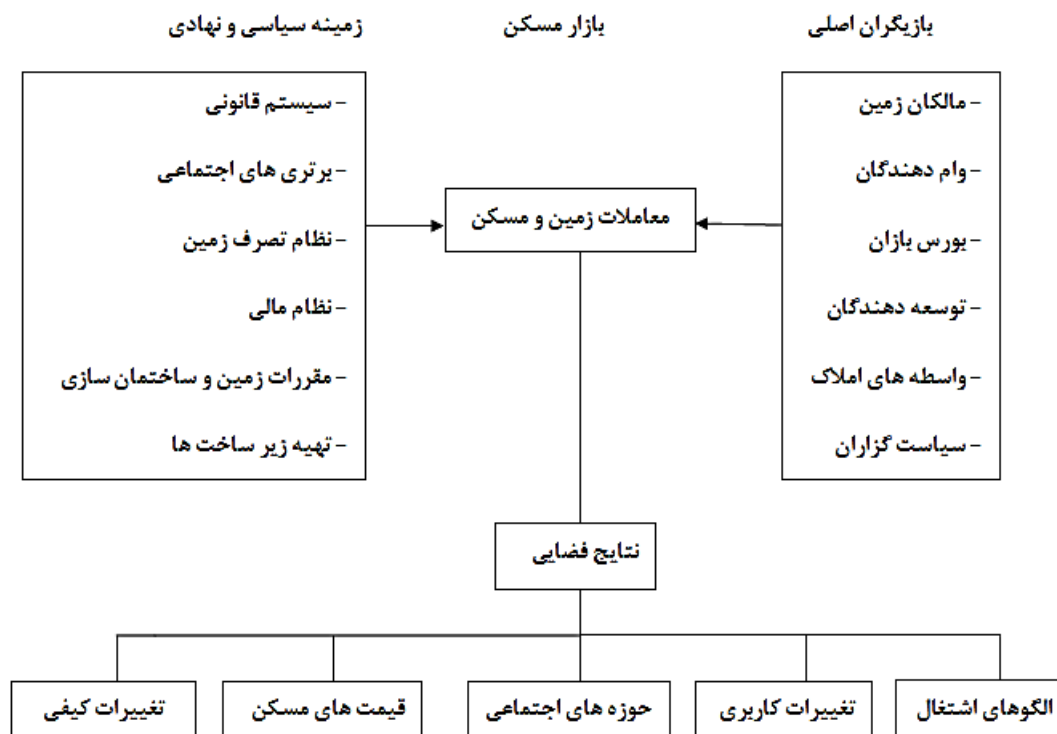
<p>در این مطالعه تأثیر متغیرهای محیطی بر قیمت املاک بررسی شده است. نتایج حاکی از آن است که متغیرهای تعداد حمام در هر - ایالت جنوای ایتالیا طی سال های ۱۹۹۲ آپارتمان، تعداد پارکینگ، کیفیت ساختمان و مسکونی یا تجاری-مسکونی بودن ساختمان و همچنین متغیرهای محیطی مورد استفاده قرار گرفته است که باعث افزایش قیمت املاک در این منطقه شده اند.</p>	<p>متغیرهای محیطی و قیمت املاک و مستغلات</p>	<p>Din & Bender, (2001)</p>	<p>مطالعات خارجی در حوزه مسکن</p>
<p>در این تحقیق برآورد تابع قیمت مسکن در استانبول ترکیه طی سال ۲۰۰۶ مطالعه شده است. از مدل هدانیک برای برآورد قیمت مسکن استفاده شده و متغیرهای مؤثر بر قیمت مسکن در قالب متغیرهای اقتصادی-اجتماعی، ویژگی های فیزیکی و ویژگی های همسایگی شناسایی شده است. نتایج تجربی این مطالعه نشان می دهد متغیرهای مساحت زمین، عمر ساختمان، امنیت اجتماعی و دارا بودن پارکینگ و استخر از متغیرهای مهم و تأثیرگذار بر قیمت مسکن در این شهر محسوب می شود.</p>	<p>تجزیه و تحلیل مدل هدانیک در قیمت بازار مسکن استانبول</p>	<p>Keskin, (2008)</p>	

منبع: نگارنده، ۱۳۹۷، براساس منابع در دسترس.

مدنی، ۱۳۹۰: ۱۸). عوامل بسیاری از جمله بازیگران این عرصه بر وقوع این تغییرات و نوسانات اثرگذار هستند. در بازار مسکن بازیگران متعددی نقش دارند که هر یک به شیوه ای خاص و بر حسب موقعیت خود، ارزش مصرفی و ارزش مبادلاتی را تعیین می کند. این نقش آفرینان عبارتند از ساکنان مسکن که از تجهیزات و تأسیسات یک مسکن بنا به سلیقه و نیازهای خود استفاده می کنند، واسطه ها شامل بنگاه های معاملات املاک در بازار مسکن که برای کسب ارزش مبادلاتی فعالیت می کنند و به افزایش معاملات املاک و مسکن و سرعت بخشیدن به برگشت سرمایه در بازار گرایش دارند، مالکان که اغلب با چشم داشت به ارزش مبادلاتی عمل می کنند، سازندگان و شرکت های ساختمانی در کار تولید ارزش مصرفی برای کسب ارزش مبادلاتی هستند و نهادهای دولتی که بر حسب ضرورت و مسئولیت خود گاهی به طور مستقیم یا غیر مستقیم در بازار مسکن ایفای نقش می کنند (هاردوی و استریت ویت، ۱۳۸۰: ۱۷۰-۱۶۶) (شکل ۱).

مروری اجمالی بر مهمترین تجارب کشورها در زمینه عوامل مؤثر بر ارزش قیمت زمین و مسکن روستایی نشان می دهد که رابطه مثبتی بین عرضه خدمات در یک منطقه و افزایش ارزش زمین و مسکن در عرصه های روستایی وجود دارد. بنابراین باتوجه به مضامین طرحها و پیامدهای مثبت و منفی حاصل از تجارب جهانی در این زمینه، ما را به این مسیر رهنمون می کند که در راستای تقویت پیامدهای افزایش ارزش زمین و مسکن روستایی در کشور باید مطالعات وسیعتری انجام گیرد و نتایج حاصل از آن مورد استفاده سیاست گذاران و برنامه ریزان روستایی قرار می گیرد.

زمین و مسکن به عنوان دو عنصر اساسی بعد کالبدی در مناطق روستایی مورد توجه قرار می گیرند. در سال های اخیر به دلیل عوامل متعددی این دو عنصر در روستاها دچار تغییرات اساسی شده است که نشان از ایجاد تغییرات وسیع کالبدی و معماری و کاربری اراضی در مناطق روستایی دارد. یکی از مهمترین علل این تغییرات، نوسانات قیمت زمین است (شفایی و

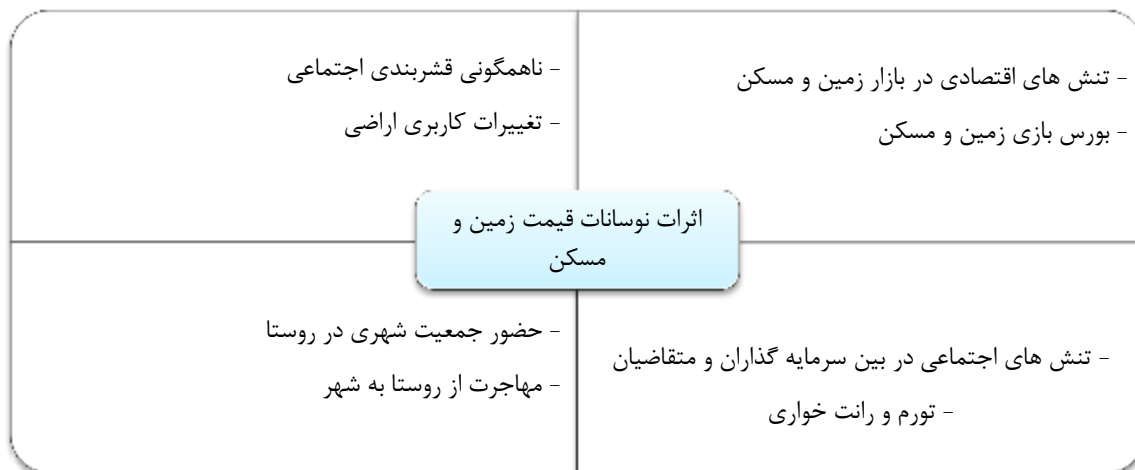


شکل ۱. بازیرگان عرصه قیمت زمین و مسکن و تاثیرات آنها (هاردوی و استریت ویت، ۱۳۸۰)

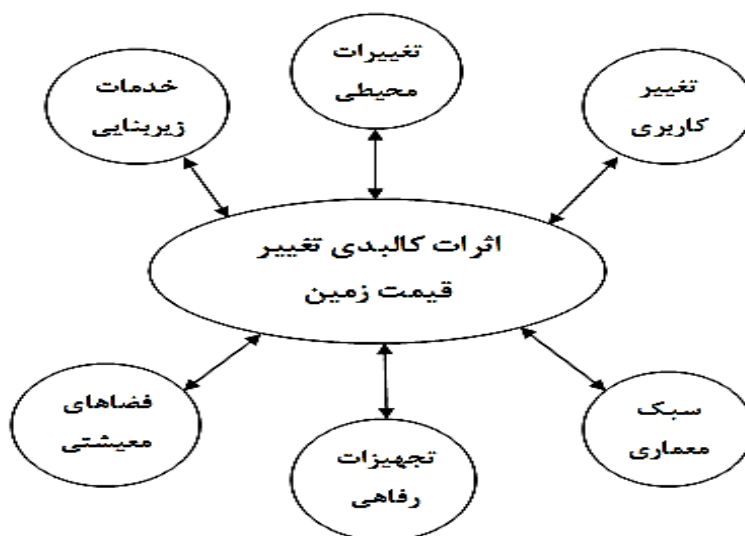
با تغییر قیمت زمین و سیر صعودی آن در بازار روستاییان تمایل بیشتری به تفکیک زمین‌های خود و فروش آن‌ها به گردشگران پیدا می‌کنند، لذا با تفکیک زمین و تغییر کاربری آن به مسکونی یا تجاری باعث ایجاد بورس‌بازی، زمین‌خواری و تورم کاذب در بازار زمین و مسکن می‌شوند. تغییرات قیمتی زمین و مسکن به عاملی تأثیرگذار در تغییر شکل کالبدی نواحی روستایی بدل شده است. این تغییرات می‌تواند بافت کالبدی روستاها را تغییر و گاهاً تخریب کند. البته باید گفت که تأثیرات قیمتی صرفاً تأثیرات مثبتی نیستند، بلکه عدم نظارت بر چگونگی استفاده از این محیط‌ها می‌تواند آن‌ها را تخریب کند و یا باعث رکود در بعضی از بخش‌های اقتصادی شود. تغییرات قیمتی می‌تواند بر کاربری زمین روستایی نیز تأثیر بگذارد و باعث افزایش تقاضا برای کاربری‌های مسکونی شود که این خود باعث تخریب اراضی کشاورزی، دخل و تصرف در مراتع، تخریب باغات و تبدیل آن‌ها به واحدهای مسکونی، افزایش تقاضا برای خرید باغات و اراضی کشاورزی روستاییان به منظور ساخت خانه‌های دوم، تشویق روستاییان به ساخت مسکن و اجاره آن، ساخته شدن خانه‌های ویلایی بر اراضی متروک و بی‌استفاده، تسطیح

معادلات تغییر قیمت زمین و مسکن در نواحی شهری و روستایی با یکدیگر متفاوت هستند، ولی آنچه ناگزیر تحقق می‌یابد، افزایش روز افزون تقاضا برای مسکن و موانع موجود در عرضه زمین، همراه با احتکار زمین، منجر به افزایش سریع قیمت زمین است که در تأمین مسکن به ویژه برای خانواده‌های کم درآمد روستایی و طرح‌های توسعه مشکلاتی را ایجاد می‌کند. بازار زمین اگر به حال خود رها شود، نمی‌تواند به تخصیص مؤثر کاربرد زمین برسد. افزون بر این، مالکیت زمین به شکلی ناموزون میان افراد اجتماع توزیع شده و بازار قادر نیست درآمد حاصل از زمین را به گونه‌ای که اجتماع می‌خواهد توزیع کند. شواهدی وجود دارد که نیروهای بازار و اثر آن روی کاربری زمین، زوال فضاهای بکر روستایی را تسریع می‌کند (Parker, 2004: 34). در واقع، در این میان تمامی این عوامل در کنار سایر موقعیت‌های فضایی و کارکردی حاصل شده از آنها برای نواحی روستایی سبب بروز تغییرات چشمگیر در قیمت زمین و مسکن نواحی روستایی و در نتیجه زمینه‌ساز تمایل به سایر تحولات کالبدی نظیر گرایش به تغییر کاربری اراضی برای افزایش سود حاصل از دارایی و املاک در این فضاها شده است.

دامنه کوه‌ها و تخریب بافت با ارزش روستا شود (شکل ۲).



شکل ۲. اثرات نوسانات قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی
(ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۶)



شکل ۳. اثرات کالبدی تغییر قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی
(با اقتباس از قدیری معصوم و دیگران، ۱۳۹۲: ۳۸)

می‌گیرد. اول؛ انگیزه‌هایی که از قدرت و منابع مالی دولت بهره می‌گیرد تا کاربرد زمین را به شکل کارآمدتر سازمان دهد. این انگیزه‌ها عبارتند از ارائه خدمات زیرساختی برای تسهیل عمران و نیز تأمین عمران زمین به طور مستقیم، دخالت مستقیم دولت در معاملات زمین، تملک الزام‌آور یا ملی کردن زمین به منظور

در هر صورت، عوامل و فاکتورهای بسیاری می‌تواند این نوسان قیمت را تحت الشعاع خود قرار دهد که سیاست‌های دولت از جمله مهمترین آنهاست. به طور کلی سیاست‌ها و روش‌هایی که برای رفع موانع سازوکار بازار و مالکیت‌های خصوصی از طرف دولت به کار می‌رود در سه طبقه کلی جای

مسکن و به طور کلی وضعیت اقتصاد کلان. (ج) سیاست‌های دولت: از جمله سیاست‌های پولی و کمک‌های مالی دولت به بخش مسکن از طریق تعیین عوارض و تخصیص یارانه و ارائه تسهیلات بانکی. (ه) حوادث طبیعی مانند سیل و زلزله که باعث تخریب ناگهانی تعداد زیادی واحد مسکونی می‌شود (دلال‌پور محمدی، ۱۳۷۵: ۱۳۲). میزان عرضه یا تولید مسکن، تابعی است از قیمت زمین، هزینه ساخت، سرمایه و میزان سودی که از تولید مسکن حاصل می‌شود. یکی از ویژگی‌های مهم عرضه مسکن، زمان بر بودن ساخت مسکن جدید است (Maliene & Mayls, 2009: 426). به نظر می‌رسد که رابطه‌ای میان عرضه زمین و قیمت خانه نیز وجود دارد، به این صورت که هر عاملی که عرضه زمین مهیا برای ساختمان‌سازی را افزایش دهد، عرضه سرمایه در بخش مسکن را نیز افزایش خواهد داد. این امر باعث افزایش عرضه مسکن و در نتیجه کاهش قیمت مسکن خواهد شد (Raymand, 1998: 1377-1378).

عوامل مؤثر در عرضه، تقاضا و تعیین قیمت زمین روستایی تا حد زیادی به ویژگی‌های منحصر به فرد آن به عنوان کالایی خصوصی و عمومی مربوط می‌شود. همچنین رابطه پایگاه اقتصادی ساکنین با قیمت زمین، نشان از مثبت بودن رابطه بین این دو متغیر است (احدنژاد روشتی و معتمدی، ۱۳۹۳: ۷). امروزه با افزایش جمعیت شهری، توجه ویژه به صنعت گردشگری و عدم برنامه‌ریزی صحیح، روستاها کارکرد تجاری-توریستی پیدا کرده‌اند. این امر موجب شده است تا روستاهایی که به عنوان کانون گردشگری شناخته شده‌اند، تغییر جهت محسوسی به سمت افزایش تقاضای زمین و همچنین تغییر کاربری‌ها به نفع کاربری تجاری، مسکونی، مراکز اقامتی و پذیرایی پیدا کنند. از جمله تبعات منفی رشد بدون برنامه، خارج شدن زمین‌های کشاورزی از چرخه تولید و به طمع فروش زمین به قیمت بالاتر و افزایش تقاضا برای زمین و کمبود عرضه آن است. در نتیجه روستاییان مالک زمین به سوداگری روی می‌آورند و از سرمایه‌گذاری روی زمین خود پرهیز می‌کنند و زمین را تنها برای فروش نگه می‌دارند. از سوی دیگر به دلیل عدم وجود مرجع و نهاد مشخص در جهت کنترل در میزان و چگونگی عرضه زمین و همچنین نبود مدیریت روستایی در سطح محلی، سبب می‌شود تا توسعه کالبدی روستاها نامتوازن و بدون برنامه مدون صورت پذیرد. در این حالت اراضی مزروعی روستا تغییر کاربری داده و تبدیل به کاربری‌های دیگر خواهد شد (ظاهری

عمران. دوم؛ محدودیت‌هایی که با استفاده از قدرت دولت در تصرف و کاربرد خصوصی زمین ایجاد می‌شود و سعی می‌کند آن را به مسیر مطلوب بکشاند. این محدودیت‌ها شامل منطقه‌بندی، تقسیم قطعات و نظارت بر ساختمان و ممنوعیت تغییر مکان توسعه نظیر زاغه‌نشین‌ها و مسکن غیرقانونی می‌شود. سوم؛ بهبود مدیریت به نحوی که عوامل بازدارنده این انگیزه‌ها و محدودیت‌ها، نیروهای بازار را از میان بردارد. اقدامات مدیریتی شامل: روشن کردن وضعیت مالکیت، آموزش کارمندان برای اجرای دستورالعمل‌ها و هماهنگ کردن تصمیمات ادارات مختلف که در کاربری زمین مؤثرند (Richard & etc, 2010: 105). دولت همچنین می‌تواند از طریق اهرم‌های مالیاتی بر ارزش زمین و بهسازی آن و توزیع مجدد درآمد حاصل از زمین و نیز کاربری بهینه اراضی نظارت نماید.

تقاضای مسکن و زمین در روستاها یکی از دیگر فاکتورهایی است که بر قیمت آن تأثیرگذار است. عوامل متعددی بر عرضه و تقاضای مسکن اثر گذارند، این عوامل را می‌توان به دو دسته عوامل درون‌زا و عوامل برون‌زا تقسیم کرد. عوامل درون‌زا عواملی هستند که در بازار مسکن موجب تغییر در حجم و چگونگی عرضه یا تقاضا می‌شوند؛ و عوامل برون‌زا آن دسته از عواملی هستند که در اثر سیاست‌های دولت در بخش‌هایی بیرون از بخش مسکن تعیین می‌شوند و بر عملکرد بازار مؤثرند (رفیعی، ۱۳۸۳: ۱۱). تقاضا برای مسکن (خواه از جانب مالک، متصرف و خواه از جانب مستأجر) صرف نظر از درآمد و ویژگی‌های جمعیت، تحت تأثیر قیمت اجاره‌ای است. یک خانوار به هنگام تصمیم‌گیری در مورد سطح خدمات مسکن مورد مصرف خود، به هزینه ماهیانه یا سالانه تصرف آن مسکن فکر می‌کند (Maliene & Mayls, 2009: 426). عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن را می‌توان به شرح زیر خلاصه کرد:

الف) عوامل جمعیت شناختی: شامل حجم جمعیت، نرخ شهرنشینی، نرخ تشکیل خانوار، نرخ رشد جمعیت، مهاجرت، توسعه گردشگری، تغییرات بعد خانوار، تراکم واحد مسکونی و ترکیب سنی جمعیت.

ب) عوامل اقتصادی: شامل درآمد خانوارها، سطح کلی هزینه‌ها، قیمت مسکن و قیمت سایر کالاها و تغییرات آن، سیاست‌های اقتصادی و رفاهی حاکم بر جامعه، رشد درآمد، توزیع درآمد در جامعه، دارایی خانوار، نسبتی از درآمد که به مسکن اختصاص می‌یابد، نرخ تورم، نرخ بهره، هزینه اجاره

و دیگران، ۱۳۹۱: ۱۲۸).

در کنار سیاست‌های دولتی و عرضه و تقاضا، عوامل بسیار دیگری می‌تواند بر نوسان قیمت زمین و مسکن مؤثر باشد. به عبارتی دیگر، قیمت زمین و مسکن تابع عوامل و شرایط مختلفی می‌باشد؛ از این رو در زمان‌ها و مکان‌های مختلف، قیمت‌ها متفاوت می‌شوند (خاکپور و صمدی، ۱۳۹۳: ۲۲). ویژگی‌هایی از قبیل غیرقابل انتقال و جابجایی بودن، غیر قابل تخریب بودن، عدم استفاده از دیگر عوامل تولید بدون استفاده از زمین، دوام و بقای همیشگی، پس‌انداز و بیمه، زمین را از لحاظ اقتصادی دارای اهمیت فراوانی کرده است (امیرنژاد و مجتهدی، ۱۳۹۳: ۹۳). میزان سرعت و آهنگ رشد قیمت زمین با موقعیت منطقه‌ای یا محله‌ای زمین، رابطه دارد و تعیین‌کننده مرغوبیت زمین است. مرغوبیت زمین در یک منطقه ناشی از ویژگی‌هایی که آن منطقه را از سایر مناطق متمایز می‌کند؛ ویژگی‌هایی چون: قشربندی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی که به تمرکز سکونت گروه‌های اجتماعی خاص، وضعیت آب و هوایی، وجود چشم‌اندازهای طبیعی و گذراندن اوقات فراغت است (زیاری، ۱۳۹۲: ۵۰). همچنین، میزان فاصله با کلان‌شهرها، دسترسی مناسب، جمعیت، میزان عرضه و تقاضا، دلالتان بازار، شرایط محیطی نیز م‌تواند عامل مؤثری در قیمت زمین و مسکن شهری و روستایی باشد. در مورد مسکن نیز وضعیت از این متفاوت نیست. برای بسیاری از خانوارها مفهوم مسکن چیزی بیشتر از یک سر پناه است. برای این‌گونه خانوارها احتمالاً مسکن مهمترین دارایی در سبد مالی آن‌ها است (قلی زاده و دیگران، ۱۳۸۹: ۱۲۰). متخصصان بسیاری در مورد عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن در نواحی شهری و روستایی تحقیق کرده‌اند که هر یک، مجموعه عواملی را در این زمینه مؤثر دانسته‌اند. بنابراین، مهم‌ترین عواملی که در قیمت زمین و مسکن نقش مؤثری دارند را می‌توان در ابعاد زیر دسته‌بندی کرد:

الف) 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. شکل زمین و عوارض طبیعی آن، بسته به آن که در منطقه‌ای مسطح یا شیب‌دار باشد و نیز میزان و جهت شیب در پیدایش بافت روستاها، شکل گسترش و نحوه سازماندهی آن مؤثر است. وضعیت شیب زمین، چگونگی تعریف واحدهای همسایگی را تغییر می‌دهد. مسیر حرکت عابر پیاده و خودرو نیز تحت نظام خاص و محدودیت‌های توپوگرافی هستند. حتی

تقسیم بندی و تمایز حوزه‌های خدماتی دام و انسان نیز متأثر از شیب زمین و عوارض آن است. همچنین شرایط اقلیمی از مهمترین عوامل مؤثر در شکل‌گیری بافت روستا و خانه‌های مسکونی است (هاشمی نژاد و مولانایی، ۱۳۸۷: ۲۵).

ب) عوامل کالبدی- زیرساختی: از جمله عوامل کالبدی تأثیرگذار بر روی قیمت زمین و مسکن، می‌توان به دسترسی به تسهیلات و خدمات، نوع کاربری (مسکونی، تجاری و...)، کیفیت ساختمان، وسعت، دسترسی زمین، کاربری‌های اطراف و موقعیت اشاره کرد که هر یک تأثیری مثبت و منفی بر بازار زمین و مسکن دارند (فنی و دویران، ۱۳۸۷: ۱۸). در این بین اجرای طرح‌های کالبدی و یا پروژه‌های کلان در برخی مناطق روستایی که به بهسازی کالبد و آرایش فضایی و سازماندهی عوامل زیرساختی آن منجر می‌شود، می‌تواند تأثیر قابل توجهی بر قیمت زمین و مسکن داشته باشد.

ج) عوامل نهادی- قانونی: می‌توان مهمترین عامل نهادی تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن روستایی را دولت و کمک‌های مالی آن به بخش زمین و مسکن، از طریق تعیین عوارض و تخصیص یارانه دانست. همچنین بانک‌های خصوصی و دولتی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در بازار قیمت زمین و مسکن مؤثر می‌باشند. مشاوران املاک نیز به عنوان عنصری نامحسوس در افزایش قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی از زمان تصمیم به فروش یا اجاره زمین و مسکن توسط فروشنده تا خرید یا اجاره آن توسط خریدار نقش اساسی را در تعیین قیمت بازی می‌کنند، زیرا تعرفه حق الزحمه مشاوران املاک با افزایش قیمت زمین و مسکن سیر صعودی پیدا می‌کند.

د) طرح‌های روستایی و مسکن مهر: طرح‌های روستایی و انواع پروژه‌های اجرایی در نواحی روستایی در راستای توسعه روستایی نقش مهم و تعیین‌کننده‌ای در تغییرات قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی ایفا می‌نماید. سیاست‌ها و اقدامات مربوط به ساماندهی مسکن روستایی ابتدا با اجرای طرح‌های هادی روستایی (به عنوان طرح پیش‌نیاز برای نوسازی سکونتگاه‌های روستایی) آغاز شد، زیرا اجرای طرح‌های هادی با ساماندهی بافت روستایی و تعریض گذرگاه‌ها و عقب‌نشینی برای مسکن در راه اجرای طرح، می‌تواند زمینه ساخت و نوسازی مسکن روستایی را برای روستاییان فراهم نماید. همچنین با تهیه و تصویب طرح جامع مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی و تهیه و اجرای طرح بهسازی مسکن که در برنامه چهارم اجرا شد، موضوع ساماندهی مسکن روستایی

فضاهای مسکونی دارد و شغل ساکنین یکی از عوامل تأثیرگذار در چیدمان فضایی خانه‌های روستایی است. گونه‌شناسی مسکن روستایی مبتنی بر معیشت کشاورزی با گونه‌شناسی مسکن روستایی با معیشت باغداری متفاوت است. این ویژگی‌ها را می‌توان هم در تفاوت مساحت فضاها و هم در تفاوت حوزه‌بندی فضاها و سلسله مراتب دسترسی به آن‌ها مشاهده کرد (فنی و دویران، ۱۳۸۷: ۱۸).

ز) موقعیت فرهنگی و اجتماعی فضا: عوامل اجتماعی نیز از عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن و ایجاد تفاوت قیمت‌ها در مناطق مختلف 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) 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 اشاره کرد (فنی و دویران، ۱۳۸۷: ۱۸). وضعیت اجتماعی ساکنین روستا به عنوان عاملی تأثیرگذار بر معماری مطرح بوده و خود متأثر از عوامل گوناگونی مانند فرهنگ، ویژگی‌های قومی و مذهبی و آداب و سنن رایج و قدیمی است. عامل فرهنگ بر درون‌گرایی و برون‌گرایی، سلسله مراتب حرکتی، دسترسی و نما و حجم ساختمان تأثیر می‌گذارد. زندگی جمعی در یک خانواده و کاربری فضاها، تفکیک زندگی درون خانواده در طبقات و نحوه ایجاد واحدهای همسایگی و همجواری از تأثیرات مشخص عامل روابط اجتماعی بر شکل‌گیری مسکن روستایی است (به اقتباس از هاشمی‌نژاد و مولانایی، ۱۳۸۷: ۲۵). بر اساس این دسته‌بندی، می‌توان مدل مفهومی تحقیق را به شکل زیر ارائه نمود (شکل ۴).

مورد توجه قرار گرفت (قدیری معصوم و اکبریور سراسکانرود، ۱۳۸۹: ۸۹).

ر) موقعیت کارکردی-گردشگری و تأثیر آن بر قیمت زمین و مسکن روستایی: یکی از منابعی که امروزه توجه برنامه‌ریزان در امر گردشگری را بیش از پیش به خود جلب کرده، روستاها است. روستاها با برخورداری از شاخص‌ها و جاذبه‌های فرهنگی، اجتماعی، طبیعی، خدماتی و دسترسی به شهرها پتانسیل بسیار مساعدی را برای جذب گردشگران دور و نزدیک فراهم می‌کنند، که این امر می‌تواند در توسعه روستایی نقش بسیار با اهمیتی داشته باشد. علاوه بر آن، گردشگری مزایای اقتصادی قابل ملاحظه‌ای برای نواحی روستایی از طریق توسعه درآمدی و زیرساختی (به ویژه به لحاظ اقتصادی برای مناطق حاشیه‌ای و کمتر توسعه یافته) ایجاد می‌کند. تغییر از اقتصاد مبتنی بر تولید به اقتصاد مبتنی بر مصرف، نه تنها در سطح نواحی روستایی، بلکه در فعالیت‌های تجاری مؤسسات خصوصی نیز اتفاق افتاده است. (Walmsley, 2003: 68). توسعه گردشگری در نواحی روستایی می‌تواند اثرات مثبت و تبعات منفی اقتصادی، اجتماعی و محیطی به دنبال داشته باشد. از جمله اثرات مثبت اقتصادی آن می‌توان به ایجاد اشتغال، درآمد، کمک به فراهم شدن خدمات زیربنایی، تشویق سایر بخش‌های اقتصادی، تنوع بخشی به فعالیت‌های اقتصاد روستایی و افزایش بهای زمین و مسکن اشاره کرد (Butler et al, 1998: 28).

ز) موقعیت اقتصادی: از عوامل اقتصادی تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن، می‌توان به مواردی چون سطح فعالیت‌های اقتصادی، نقش شهر در منطقه و منطقه در کشور، قیمت مصالح ساختمانی، نرخ دستمزد نیروی انسانی، شوک اقتصادی و سیاسی مانند تحریم‌های اقتصادی یا ورشکستگی اقتصادی، جنگ و درگیری‌ها، تورم، تسهیلات بانکی، سرمایه‌گذاری و انباشت سرمایه و ... اشاره کرد. ساختار اقتصادی روستاییان ارتباطی مستقیم با مساحت، تعداد طبقات، مصالح و مبلمان



شکل ۴. مدل مفهومی تحقیق

داده ها و روش کار

روش تحقیق در مطالعه حاضر توصیفی-تحلیلی و از جنبه هدف پژوهشی، کاربردی است. برای گردآوری داده‌ها از دو روش کتابخانه‌ای و اسنادی و همچنین از روش‌های میدانی با ابزار مصاحبه، تکمیل پرسشنامه محقق ساخته و مشاهده مستقیم استفاده شده است. ابزار اصلی پژوهش حاضر، پرسشنامه‌ای محقق ساخته است که بر مبنای شاخص‌ها و متغیرهای مستخرج از ادبیات نظری (جدول ۲) موضوع تدوین و مبنای جمع آوری داده‌ها قرار گرفته است و توسط جامعه آماری تحقیق (متشکل از الف) خانوارهای موجود در

روستاهای مورد مطالعه در بخش شاندیز، ب) مدیران محلی، ج) مشاوران املاک این حوزه تکمیل شده است که شامل ۲۶۶ نفر از ساکنین روستاهای بالای ۳۰ خانوار دهستان شاندیز و نمونه‌گیری در سطح خانوار بر اساس فرمول کوکران ۲۵۰ نفر با سطح خطای ۰/۰۵ انجام شده است. در مراحل بعد روایی و پایایی داده‌های آماری مورد آزمون قرار گرفت که با میزان ۰/۸۵ تأیید شد. در جدول (۳) تعداد نمونه‌های مورد بررسی بیان شده است. همچنین برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS استفاده شده است.

جدول ۲. عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن

عوامل مؤثر بر قیمت زمین		عوامل مؤثر بر قیمت مسکن	
ابعاد	شاخص	ابعاد	شاخص
طبیعی-جغرافیایی	وجود منابع آب	فضایی-کارکردی	موقعیت مطلوب قرارگیری مسکن
	خاک حاصلخیز		وجود کارکردهای معیشتی و زیستی
	پوشش گیاهی		نزدیکی به شهر
	اقلیم مطلوب	زیرساختی-کالبدی	میزان عمر بنا
	ارتفاع مناسب		نوع مصالح مسکن
	شیب کم زمین		میزان مساحت مسکن
منظر و چشم انداز	وجود مجاورت‌ها و محل قرارگیری در روستا		

وجود امکانات در بنا	موقعیت کارکردی	نزدیکی به شهر
نوع طراحی و معماری بنا		کارکردهای مرکزیت
همسایگی واحدهای مسکونی با فضای باز روستا		کارکردهای خدماتی
وجود مشروعیت در ساخت و ساز		تجانس قشربندی اجتماعی
تعداد طبقات	اجتماعی - فرهنگی	امنیت اجتماعی
میزان کیفیت و استحکام ابنیه		میزان جمعیت روستا
میزان تراکم ساختمانی		آرامش و کیفیت فضا
امنیت محله	زیرساختی - کالبدی	اجرای طرح های روستایی
میزان جمعیت روستا		زیرساخت های خدماتی
پایگاه اجتماعی ساکنین محله		کاربری اراضی باغی، زراعی، مسکونی
تمایل گروه‌های جوان برای زندگی در واحدهای مستقل یا خانواده هسته‌ای		تغییر حریم کالبدی روستا
وضعیت اقلیمی مطلوب در منطقه	طبیعی - جغرافیایی	تغییر کاربری
وابستگی زیاد به انرژی‌های تجدیدناپذیر جهت گرمایش و سرمایش مسکن		زمین خواری
میزان امنیت نسبی سرمایه در بخش مسکن	اقتصادی	وجود سند مالکیت
وجود انگیزه قوی برای پس انداز		تدوین و اجرای مقررات در حوزه زمین
میزان قیمت مصالح ساختمانی		تغییر قیمت زمین
وجود مبلمان فضای مسکونی	مالی - اعتباری	وجود مالیات بر ارزش زمین
نوع وام و اعتبارات		اعتبارات ارائه شده به زمین
سیاست‌های دولتی تامین مسکن، ...		هزینه آتی و انجام شده نگهداری زمین

ماخذ: مطیعی لنگرودی و دیگران، ۱۳۹۳، شکوهی و کمانداری، ۱۳۹۴، مدیری و حسینی، ۱۳۹۲، ابراهیم زاده و قاسمی، ۱۳۹۴، مهارتی و مهرایی، ۱۳۹۰، ستارزاده، ۱۳۸۸، عنابستانی، ۱۳۸۶، ضرابی و دیگران، ۱۳۹۱، رکن‌الدین افتخاری و دیگران، ۱۳۹۰، افراخته و دیگران، ۱۳۹۳، ظاهری، ۱۳۹۱، داورخانی و دیگران، ۱۳۹۲، احدنژاد روشنی و معتمدی، ۱۳۹۳، آمار، ۱۳۹۲.

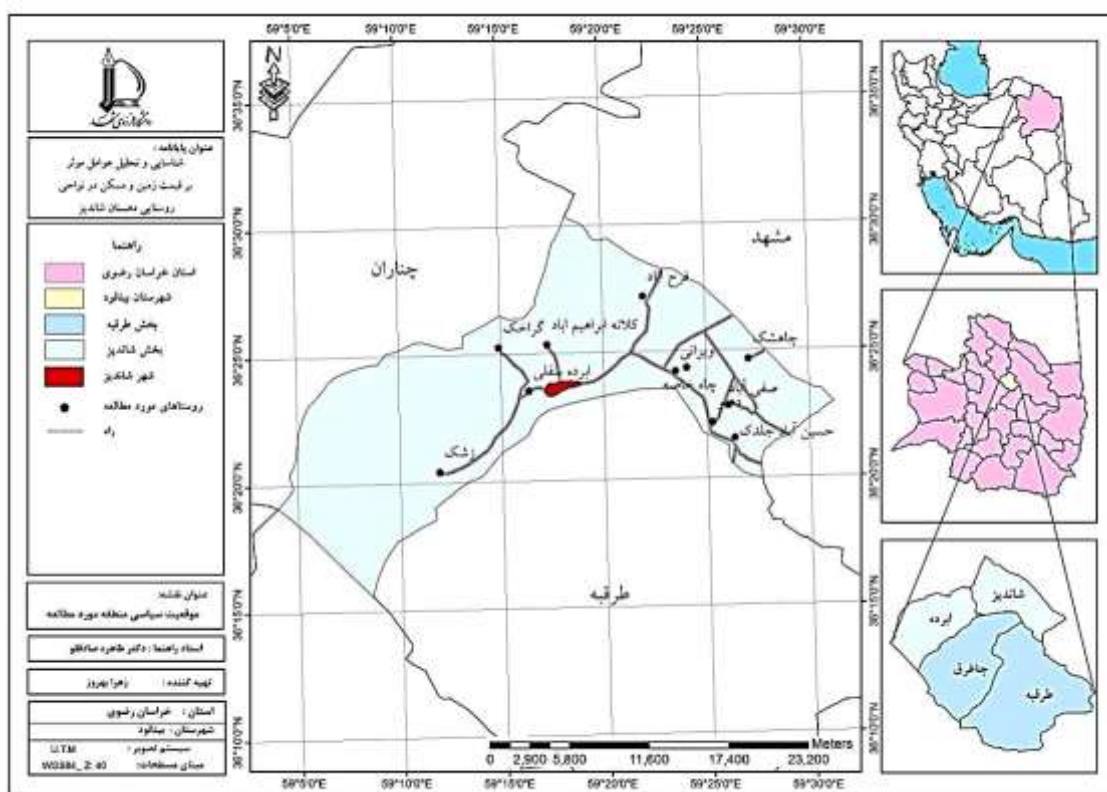
جدول ۳. تعداد نمونه‌ها و نمونه‌های اصلاحی در روستاهای مورد مطالعه

روستاها	جمعیت	خانوار	تعداد نمونه‌ها	تعداد نمونه اصلاحی
چاهشک	۱۷۹۴	۵۰۹	۳۶/۶	۳۷
حسین آبادجلدک	۱۲۳	۴۰	۲/۸	۷
دهنو	۴۴۹	۱۲۸	۹/۲۲	۱۰
صفی‌آباد	۱۲۳	۳۳	۲/۳۷	۷
چاه خاصه	۸۰۶	۲۲۴	۱۶/۱۴	۱۶
ویرانی (نورآباد)	۴۰۶۵	۱۱۳۵	۸۱/۷۹	۸۱
فرح‌آباد	۳۷۸	۱۰۰	۷/۶۷	۱۰
کلاته ابراهیم آباد	۴۰۴	۱۴۳	۱۰/۳۰	۱۰
گراخک	۶۸۰	۲۲۴	۱۶/۱۴	۱۶
ابره سفلی	۲۳۹	۷۶	۵/۴۷	۷
زشک	۲۹۸۴	۸۰۸	۶۴/۷۸	۶۵
مجموع	۱۲۱۵۷	۳۴۵۵	۲۴۹/۵۲	۲۶۶

ماخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰

این عرصه که خود باعث نوسان در این بخش می‌شود، موجب از بین رفتن اراضی باغی و زراعی، ساخت و سازهای بی‌رویه، گرایش به معماری شهری به خصوص در روستاهای بیلاقی شده است. از آنجایی که روستاهای بخش شاندیز نیز تحت تأثیر این عوامل قرار دارند، در این تحقیق ۱۱ روستای (چاهشک، حسین آبادجلدک، دهنو، صفی‌آباد، چاه خاصه، ویرانی (نورآباد)، فرح‌آباد، کلاته ابراهیم‌آباد، گراخک، ابرده سفلی و زشک) انتخاب و مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

شاندیز یکی از شهرهای زیبا و بیلاقی ایران در خراسان رضوی در ۱۵ کیلومتری غرب مشهد قرار دارد. در بهمن ماه سال ۱۳۸۷ همزمان با تأسیس فرمانداری شهرستان، بخش شاندیز به مرکزیت شهر شاندیز از ترکیب دهستان‌های شاندیز و ابرده علیا ایجاد شد. همچنین در بخش شاندیز، ۹ روستا دارای دهیاری مصوب و ۱۱ روستا دارای شورای اسلامی است (شکل ۵). در سال‌های اخیر با توجه به افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی و حضور دلالتان در



شکل ۵. نقشه موقعیت بخش شاندیز در استان و شهرستان

ماخذ: ترسیم نگارنده بر اساس نقشه پایه استانداری خراسان رضوی، ۱۳۹۵

درصد زن است. از نظر وضعیت تأهل نیز بیشتر افراد متأهل هستند. بر اساس اطلاعات به‌دست آمده از پرسشنامه، بر اساس میزان تحصیلات پاسخگویان می‌توان گفت بیشترین فراوانی مربوط به سطح تحصیلات دیپلم است. از نظر وضعیت اشتغال نیز اکثر پاسخگویان در هر سه گروه مورد بررسی دارای شغل آزاد بوده‌اند.

شرح و تفسیر نتایج

پس از تکمیل پرسشنامه توسط نمونه‌ها و گردآوری داده‌ها و اطلاعات، در گام نخست به بررسی ویژگی‌های توصیفی پاسخگویان پرداخته شد. مطابق جدول (۴) بیشترین فراوانی مربوط به سن افراد در رده سنی ۳۰-۴۰ سال مشاهده شد. همچنین، جنسیت مدیران روستایی و مشاوران املاک ۱۰۰ درصد مرد و در گروه ساکنین روستایی ۳۶ درصد مرد و ۶۴

جدول ۴. یافته‌های توصیفی پاسخگویان

مدیران روستا	مشاوران املاک	ساکنین روستایی
سن	۶۳/۶ درصد (۳۰-۴۰ سال)	۳۸/۵ درصد (۳۰-۴۰ سال)
جنسیت	۱۰۰ درصد مرد	۳۶ درصد مرد ۶۴ درصد زن
وضعیت تأهل	۱۰۰ درصد متأهل	۷۵ درصد متأهل ۲۵ درصد مجرد
تحصیلات	۲۷/۳ درصد (متوسطه، دیپلم، کارشناسی)	۳۲/۷ درصد (دیپلم)
وضعیت اشتغال	۴۵/۵ درصد (آزاد)	۱۰۰ درصد (آزاد)

ماخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

آوری شده نشان داد که بالاترین قیمت زمین و مسکن متعلق به روستای ویرانی است که دلیل آن می‌تواند تجاری شدن زمین‌های روستا به واسطه قرارگیری در راه اصلی ارتباطی شهر مشهد و شاندیز و همچنین روستای ابرده سفلی در رتبه دوم به لحاظ قیمت زمین و مسکن قرار دارد که دلیل آن گسترش خانه‌های دوم و گردشگرپذیر بودن روستا است (جدول ۵).

همچنین لازم به ذکر است که جهت آگاهی از میزان تغییرات قیمت زمین و مسکن، متوسط قیمت زمین و مسکن در هر یک از روستاها در یک بازه زمانی ده ساله با توجه به نظرات کارشناسانه صاحبان املاک فعال در دو مقطع زمانی سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ استخراج شد و با استفاده از فرمول نرخ رشد مرکب^۱، درصد رشد این دوره مشخص شد. اطلاعات جمع

جدول ۵. متوسط قیمت زمین و مسکن بر اساس نظر مشاوران املاک در روستاها و تغییرات آن (مترمربع به هزار تومان)

قیمت	سال	کاشیگر	چسب آلود	دهی	صفی آباد	پناه خاوه	ویرانی	فرح آباد	کلاته ابراهیم	گراخر	ابده سفلی	زنگ
میانگین قیمت زمین	۱۳۸۵	۱۵۰	۱۳۰	۱۱۰	۹۰	۱۲۰	۲۵۰	۸۰	۱۵۰	۲۶۰	۱۵۰	۱۲۰
	۱۳۹۵	۴۷۰	۴۵۰	۲۶۰	۲۵۰	۴۱۰	۹۵۰	۲۵۰	۳۵۰	۷۳۰	۵۷۰	۴۵۰
	درصد تغییرات	۱۲/۱۰	۱۳/۲۲	۸/۹۸	۱۰/۷۶	۱۳/۰۷	۱۴/۲۸	۱۲/۰۷	۸/۸۴	۱۰/۸۸	۱۴/۲۸	۱۴/۱۳
میانگین قیمت مسکن	۱۳۸۵	۴۲۰	۴۲۰	۵۱۰	۳۷۰	۴۱۰	۷۲۰	۳۴۰	۵۲۰	۶۸۰	۶۳۰	۳۰۰
	۱۳۹۵	۱۱۰۰	۱۲۰۰	۱۸۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۳۱۰۰	۹۰۰	۱۸۰۰	۲۴۰۰	۲۴۰۰	۱۱۰۰
	درصد تغییرات	۱۰/۱۱	۱۱/۰۷	۱۳/۴۴	۱۰/۴۵	۹/۳۳	۱۵/۷۲	۱۰/۲۲	۱۳/۲۲	۱۳/۴۴	۱۴/۳۱	۱۳/۹

ماخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

1. $EV =$ مقدار ابتدای دوره، $n =$ زمان دوره، $CAGR = (EV / IV)^{1/n} - 1$ ، $EV =$ مقدار پایان دوره

مسکن تأثیرگذار است. بر این اساس، مشاهده می‌شود که روستای ویرانی با موقعیت فضایی نزدیک به شهر مشهد و با موقعیت کارکردی صنعتی-خدماتی، در کنار گردشگری، بیشترین میانگین را در بین تمام ابعاد مؤثر بر قیمت زمین و مسکن دارد که می‌توان گفت در کنار موارد بیان شده، اقلیم مناسب، قرارگیری در مسیر راه‌های ارتباطی و وجود خدمات مناسب در این روستا می‌تواند عامل مهمی در بالا بودن سطح میانگین این روستا در تمام ابعاد مورد بررسی باشد.

شاخص‌هایی مانند میزان اراضی (زراعی، باغی، وقفی)، افزایش وسعت روستا، وجود خدمات زیرساختی، تراکم ساخت و ساز و... می‌تواند از عوامل تأثیرگذار بر افزایش و کاهش قیمت زمین و مسکن روستاهای مورد مطالعه باشد. با توجه به بازدیدهای میدانی و نظرات مشاوران املاک در این زمینه می‌توان گفت کاهش فعالیت‌های کشاورزی به دلیل کمبود آب و به تبع آن کاهش و از بین رفتن اراضی زراعی و در مقابل افزایش ساخت و ساز مسکن با مساحت کمتر در روستاها موجب افزایش قیمت زمین و مسکن شده است. در اکثر روستاهای مورد مطالعه نزدیک به شهر، شهرنشینان به علت پایین بودن اجاره بهای مسکن و دسترسی راحت به شهر، روستا را برای زندگی انتخاب کرده‌اند و به تبع باعث به وجود آمدن نوسان در بازار زمین و مسکن شده‌اند. با توجه به نظرات مشاورین املاک نیز پیوستگی ابعاد کالبدی-زیرساختی، با سایر ابعاد نظیر اقتصادی، اجتماعی، جغرافیایی و فضای-کارکردی متبادر است. به عبارتی نقش کاتالیزگر را در تسریع تغییرات قیمت ایفا نموده است. نتایج نشان می‌دهد که روستای ابرده سفلی با میانگین ۳/۶۴ در ابعاد مؤثر بر قیمت زمین و میانگین ۴ در ابعاد مؤثر بر قیمت مسکن بیشترین تأثیرپذیری را از ابعاد مورد بررسی داشته است که می‌تواند به دلیل شرایط اقتصادی روستا، گردشگرپذیر بودن و وجود اراضی باغی در این روستا باشد.

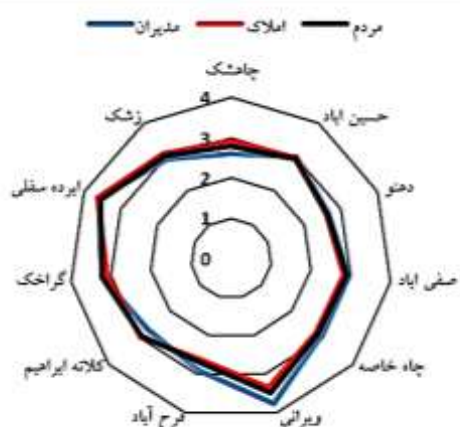
در گام بعد، به نتایج استنباطی از یافته‌های تحقیق پرداخته شد. میانگین شاخص‌های مورد مطالعه مربوط به عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن از دیدگاه سه گروه مورد بررسی، محاسبه شده است. بر اساس نتایج به دست آمده در جدول (۶) از دیدگاه دو گروه مشاوران املاک و مدیران روستایی در بین ابعاد تأثیرگذار بر قیمت زمین، بیشترین میانگین مربوط به بعد زیرساختی-کالبدی که به ترتیب برابر با ۳/۴۸ و ۳/۸۲ است، اما از نگاه مردم، بعد فرهنگی و اجتماعی با میانگین ۳/۷۴ مؤثرترین عامل بر روی قیمت زمین می‌باشد که به ترتیب در روستاهای ویرانی بر اساس نظر مدیران و روستای ابرده سفلی بر اساس نظر مردم و مشاوران املاک این میانگین‌ها بیشترین مقدار را دارا می‌باشند. از دیدگاه ساکنین روستا بعد اجتماعی-فرهنگی با ایجاد وجود امنیت، تجانس اقتصادی و میزان آرامش از شاخص‌هایی است که می‌تواند در افزایش یا کاهش قیمت زمین تأثیرگذار باشد. در بخش عوامل مؤثر بر قیمت مسکن نیز از دیدگاه سه گروه مدیران، مشاوران املاک و مردم روستا، بعد زیرساختی-کالبدی با میانگینهای ۴/۲۹، ۴/۱۹، ۴/۲۵ مؤثرترین عامل بر روی تغییرات قیمت مسکن بوده است.

درواقع شاخص‌های مربوط به این بُعد، مانند وجود اراضی زراعی، باغی و وقفی، میزان تغییر کاربری اراضی زراعی به مسکونی، حضور دلالان و بورس‌بازی زمین، باعث بروز نوسان در قیمت زمین و شاخص‌هایی مانند عمر و مصالح بنا، وجود خدمات زیرساختی، قرارگیری در مسیر راه‌های ارتباطی و ... باعث نوسان در قیمت مسکن روستاهای مورد مطالعه می‌شود. لازم به ذکر است که ابعاد زیرساختی و کالبدی و میانگین تغییرات آن تا حد زیادی وابسته به عوامل جغرافیایی است. به عبارتی در روستاهایی که میزان شاخص‌های جغرافیایی و فضایی نظیر دسترسی، آب و هوا، موقعیت فضایی دارای شرایط بهتری است، تحولات زیرساختی و کالبدی نیز با شدت و میانگین بالاتری به وقوع پیوسته و بر تغییر قیمت زمین و

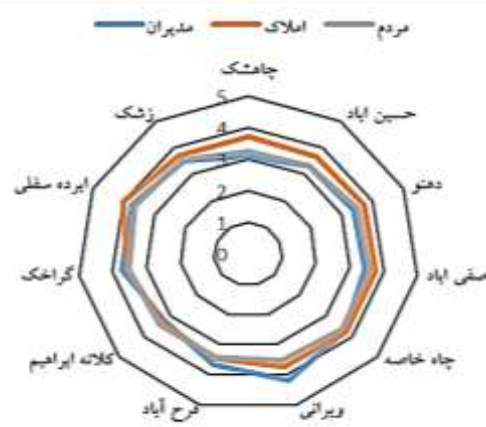
جدول ۶. تحلیل میانگین ابعاد مورد مطالعه در قیمت زمین و مسکن از دیدگاه مدیران، املاک و مردم روستایی

میانگین	زنگ	ابره سفلی	سراج	کلاهی ابراهیم	رح آباد	ویرانی	سکوه	سفی آباد	مهنو	سپین آباد	پلهسک	نمونه	ابعاد	تصنیف
۳,۰۳	۳,۸۵	۴,۰۶	۳,۲۷	۲,۹۱	۲,۷۰	۳,۶۱	۲,۸۵	۲,۵۲	۲	۳,۲۴	۲,۳۶	مدیران	طبیعی- جغرافیایی	صنعتی- مسکونی
۲,۹۴	۳,۹۲	۳,۹۸	۳,۳۷	۲,۹۲	۲,۵۲	۳,۴۲	۲,۲۹	۲,۵۱	۱,۹۲	۳,۲۱	۲,۳۲	املاک		
۲,۹۹	۳,۶۹	۴,۰۹	۳,۳۸	۲,۹۷	۲,۶۰	۳,۴۹	۲,۴۷	۲,۴۷	۱,۹۷	۳,۲۱	۲,۵۹	مردم		

۲,۴۸	۲,۱۴	۴,۳۸	۲,۴۸	۲,۱۰	۲	۳,۷۱	۲,۳۳	۱,۸۱	۲,۲۴	۲,۱۹	۱,۹۰	مدیران	موقعیت کارکردی	
۲,۳۸	۲,۳۳	۳,۷۴	۲,۳۴	۲,۱۶	۱,۸۲	۳,۶	۲,۲۹	۱,۸۷	۱,۹۹	۲,۱۱	۲,۰۴	املاک		
۲,۵۴	۲,۳۷	۴,۱۴	۲,۴۱	۲,۳۸	۱,۹۱	۴,۱۴	۲,۲۳	۲,۲۳	۱,۸۱	۲,۱۴	۲,۱۸	مردم		
۳,۴۵	۳,۴۳	۴,۱	۴,۵۷	۳	۲,۹۳	۴	۳,۰۲	۳,۴۳	۳	۳,۴۱	۳,۲۳	مدیران	اجتماعی - فرهنگی	
۳,۲۸	۳,۵۶	۳,۸۴	۳,۵۴	۳,۵۴	۲,۲۶	۳,۲۴	۳	۳,۲۲	۲,۶	۳,۲۶	۴,۱۲	املاک		
۳,۷۴	۳,۹۱	۴	۴,۱۷	۳,۹۴	۳,۲۶	۳,۷۶	۳,۵۲	۳,۵۲	۳,۲۹	۳,۷۱	۴,۰۲	مردم		
۳,۴۸	۳,۲۹	۳,۵۷	۴,۲۹	۳	۳,۵۷	۴,۱۴	۳,۸۶	۳,۷۱	۳,۲۹	۳,۱۴	۲,۴۳	مدیران	زیرساختی - کالبدی	
۳,۸۲	۳,۶۷	۴,۱۲	۴	۳,۵۸	۳,۹۲	۴,۳۸	۳,۸۹	۳,۶۵	۳,۹۲	۳,۶۲	۳,۳۰	املاک		
۳,۲۸	۲,۹۲	۳,۲۸	۳,۸۴	۲,۸۹	۳,۲۵	۳,۹۸	۳,۵۰	۳,۵۵	۳,۲۱	۳,۱۴	۲,۵۷	مردم		
۲,۷۳	۲,۶۰	۲,۶۰	۲,۶۰	۲,۶۰	۳,۴۰	۳,۴۸	۲,۶۰	۲,۶۰	۲,۶۰	۲,۶۰	۲,۴۰	مدیران	نهادی - قانونی	
۲,۷۷	۲,۹۲	۲,۸۴	۲,۶۴	۲,۸۴	۲,۶	۲,۹۲	۲,۷۲	۲,۶۸	۲,۶	۲,۸۸	۲,۸۸	املاک		
۲,۶۸	۲,۶۴	۲,۶۰	۲,۶۴	۲,۸۰	۲,۵۹	۲,۸۳	۲,۶۹	۲,۸۲	۲,۶۰	۲,۶۰	۲,۶۱	مردم		
۲,۸۷	۲,۳۳	۳	۲,۳۳	۲,۶۷	۲,۸۳	۳,۶۷	۳	۳,۱۷	۲,۸۳	۳,۱۷	۲,۶۷	مدیران	اقتصادی	
۲,۷۷	۲,۴۳	۳,۳۳	۲,۸	۲,۷۳	۲,۶۶	۲,۵۶	۲,۶۶	۳	۲,۷	۲,۸۳	۲,۸۶	املاک		
۲,۸۲	۲,۶۸	۳,۱۶	۳,۰۱	۲,۷۵	۲,۶۶	۲,۶۷	۲,۸۱	۲,۸۱	۲,۸۳	۲,۸۳	۲,۸۸	مردم		
-	۲,۹۴	۳,۶۲	۳,۲۵	۲,۷۱	۲,۹۰	۳,۷۶	۲,۹۵	۲,۹۵	۲,۶۶	۳	۲,۶۱	مدیران	میانگین	
-	۳,۱۲	۳,۶۴	۳,۱۱	۲,۹۶	۲,۶۳	۳,۳۵	۲,۸۰	۲,۸۲	۲,۶۲	۲,۹۸	۲,۹۲	املاک		
-	۳,۰۳	۳,۵۴	۳,۲۴	۲,۹۵	۲,۷۱	۳,۴۷	۲,۸۶	۲,۹	۲,۶۳	۲,۹۳	۲,۸۰	مردم		
۳,۵۲	۳,۳۸	۳,۷۵	۳,۶۳	۴,۱۳	۳,۵۰	۴,۱۳	۳,۷۵	۳,۵۰	۲,۵۰	۳,۵۰	۳	مدیران	فضایی - کارکردی	مجموعه
۳,۵۴	۳,۶۰	۳,۸۳	۳,۲۵	۳,۸۷	۳,۴۲	۳,۷۵	۴,۱۵	۳,۳۴	۲,۹۷	۳,۷۰	۳,۱۲	املاک		
۳,۶۲	۳,۲۴	۳,۷۵	۳,۲۳	۴,۱۸	۳,۹۰	۳,۶۱	۴	۴	۳,۵۰	۳,۵۰	۲,۹۱	مردم		
۴,۲۹	۴,۲۴	۴,۶۰	۴,۴۴	۴,۱۲	۴,۱۶	۴,۶۰	۴,۲۴	۴,۲۴	۴,۲۴	۴,۲۲	۴,۰۸	مدیران	زیرساختی - کالبدی	
۴,۱۹	۴,۲۹	۴,۴۱	۴,۰۵	۴,۱۲	۴,۰۸	۴,۰۸	۴,۰۵	۴,۲۷	۴,۴۰	۴,۳۰	۴,۱۲	املاک		
۴,۲۵	۴,۲۷	۴,۶۴	۴,۲۰	۳,۹۸	۴,۱۹	۴,۲۶	۴,۴۱	۴,۱۴	۴,۳۵	۴,۳۲	۴,۰۳	مردم		
۳,۶۷	۳,۹۳	۳,۸۷	۳,۶۸	۳,۵۳	۳,۷۳	۳,۴۷	۳,۴۷	۳,۶۷	۳,۸۷	۳,۶۰	۳,۶۰	مدیران	اجتماعی - فرهنگی	
۳,۶۴	۳,۶۶	۳,۸۰	۳,۵۴	۳,۷۷	۳,۴۷	۳,۵۸	۳,۳۴	۳,۸۴	۳,۶۹	۳,۴۲	۳,۹۳	املاک		
۳,۶۵	۴,۰۸	۳,۵۳	۳,۸۳	۳,۸۸	۳,۴۵	۳,۷۰	۳,۳۲	۳,۳۲	۳,۶۵	۳,۶۶	۳,۸۳	مردم		
۲,۴۲	۳,۱۷	۲,۳۳	۳	۱	۳,۲۳	۴,۵۰	۳	۱,۵۰	۲,۱۷	۱,۵۰	۱,۱۷	مدیران	طبیعی - جغرافیایی	
۳,۴۲	۳,۶۶	۳,۸۰	۳,۵	۱,۴۶	۳,۴۷	۳,۵۸	۳,۳۴	۳,۸۴	۳,۶۹	۳,۴۲	۳,۹۳	املاک		
۲,۱۰	۲,۴۶	۱,۸۳	۲,۴۳	۱,۷۹	۲,۲۵	۲,۲۷	۲,۴۵	۲,۴۵	۲,۱۶	۱,۵۰	۱,۵۲	مردم		
۳,۶۳	۲,۲۵	۴	۴	۳,۲۵	۴,۲۵	۴	۴	۴	۴	۳,۲۵	۳	مدیران	مالی - اعتباری	
۳,۴۷	۳,۲۵	۴	۳,۴۰	۳,۱۰	۳,۱۵	۳,۵۵	۳,۸۱	۳,۴۰	۳,۸۰	۳,۶۰	۳,۲۰	املاک		
۳,۷۳	۳,۷۵	۴,۱۲	۳,۷۵	۴,۰۹	۳,۱۸	۳,۶۴	۳,۹۱	۳,۹۱	۳,۷۸	۳	۳,۹۶	مردم		
۳,۷۳	۴,۱۲	۳,۸۸	۳,۵۲	۳,۵۰	۳	۴,۵۰	۳,۸۸	۳,۷۵	۳,۵۰	۳,۶۳	۳,۷۵	مدیران	اقتصادی	
۳,۸۰	۳,۹۵	۴,۲۰	۳,۵۲	۳,۸۰	۳,۱۰	۳,۸۲	۴,۰۲	۳,۸۵	۳,۸۵	۳,۷۲	۴,۰۲	املاک		
۳,۵۷	۳,۵۷	۴	۳,۶۲	۲,۶۸	۳,۶۲	۳,۵۸	۳,۷۰	۳,۷۰	۳,۶۲	۳,۸۷	۳,۳۰	مردم		
-	۳,۵۱	۳,۷۳	۳,۷۱	۳,۲۵	۳,۶۶	۴,۲	۳,۷۲	۳,۴۴	۳,۲۸	۳,۳	۳,۱	مدیران	میانگین	
-	۳,۷۳	۴	۳,۵۴	۳,۳۵	۳,۴۴	۳,۷۲	۳,۷۸	۳,۷۵	۳,۷۳	۳,۶۹	۳,۷۲	املاک		
-	۳,۵۶	۳,۶۴	۳,۵۱	۳,۴۴	۳,۴۳	۳,۵۱	۳,۶۳	۳,۵۸	۳,۵۱	۳,۳۰	۳,۲۵	مردم		



نمودار ۲. مدل رادار قیمت میانگین عوامل مؤثر بر قیمت زمین به تفکیک روستا



نمودار ۱. مدل رادار قیمت میانگین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن به تفکیک روستا

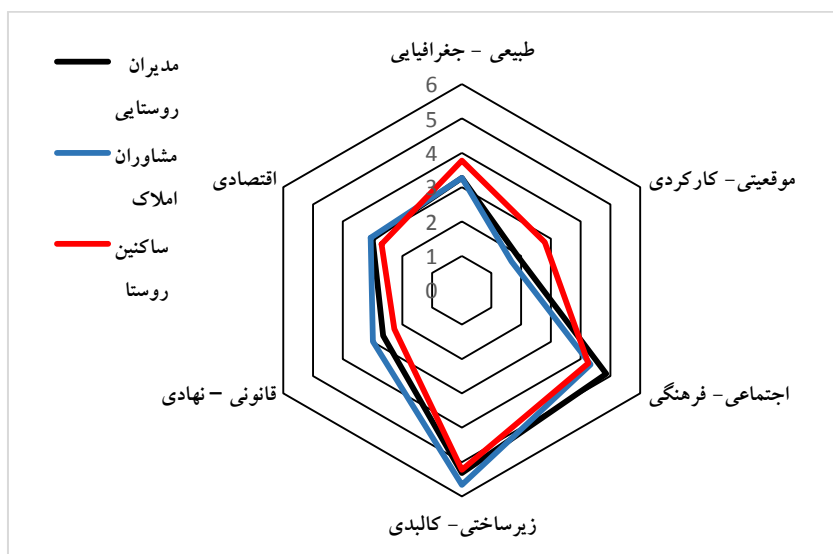
با ۰/۰۰ است، لذا در سطح اطمینان ۰/۹۹ درصد می‌توان ادعا نمود که ابعاد مؤثر بر قیمت زمین رتبه یکسانی ندارد و تفاوت معناداری دارد. به عبارتی می‌توان گفت توسعه زیرساخت‌های روستایی و همچنین توسعه کالبدی و تغییر کاربری اراضی زراعی به مسکونی باعث تغییر قیمت زمین در محدوده مورد مطالعه و در بیشتر موارد افزایش غیرمنطقی و کاذب قیمت می‌شود، این افزایش کاذب قیمت می‌توان باعث طمع روستاییان برای کسب سود بیشتر در فروش اراضی باغی و زراعی شود.

برای سنجش عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی از دیدگاه مدیران روستایی، مشاوران املاک و ساکنین بومی روستا از آزمون فریدمن استفاده شد. بر اساس نتایج جدول (۷)، میزان sig کمتر از ۰/۰۵ در هر سه گروه ساکنین روستا، مشاوران املاک و مدیران بیانگر معناداری اثرگذاری این عوامل بر قیمت زمین و از سویی از دیدگاه هر سه گروه بعد زیرساختی-کالبدی بیشترین میانگین را در این میان به خود اختصاص داده است. میانگین این بعد در گروه مدیران برابر با ۵/۳۲، مشاوران املاک ۵/۶۷ و ساکنین روستایی ۵/۲۳ است (نمودار ۳). با توجه به اینکه مقدار Sig برابر

جدول ۷. میانگین ابعاد مؤثر بر قیمت زمین از دیدگاه پاسخگویان

میانگین رتبه‌ها			ابعاد مؤثر بر قیمت زمین
مدیران روستایی	مشاوران املاک	ساکنین روستا	
۳,۲۷	۳,۲۷	۳,۷۷	طبیعی - جغرافیایی
۱,۹۱	۱,۶۷	۲,۷۹	موقعیتی - کارکردی
۴,۸۶	۴,۳۳	۴,۲۶	اجتماعی - فرهنگی
۵,۳۲	۵,۶۷	۵,۲۳	زیرساختی - کالبدی
۲,۶۴	۲,۹۹	۲,۲۶	قانونی - نهادی
۳	۳,۰۶	۲,۶۹	اقتصادی
۱۱	۵۵	۲۰۰	تعداد نمونه‌ها
۲۷,۵۵۲	۱۴۵,۵۸۶	۳۶۱,۵۱۵	Chi-Square
۵	۵	۵	df
۰,۰۰	۰,۰۰	۰,۰۰	Asymp. Sig.

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵



نمودار ۳. مدل رادار عوامل مؤثر بر قیمت زمین از دیدگاه سه گروه مورد مطالعه

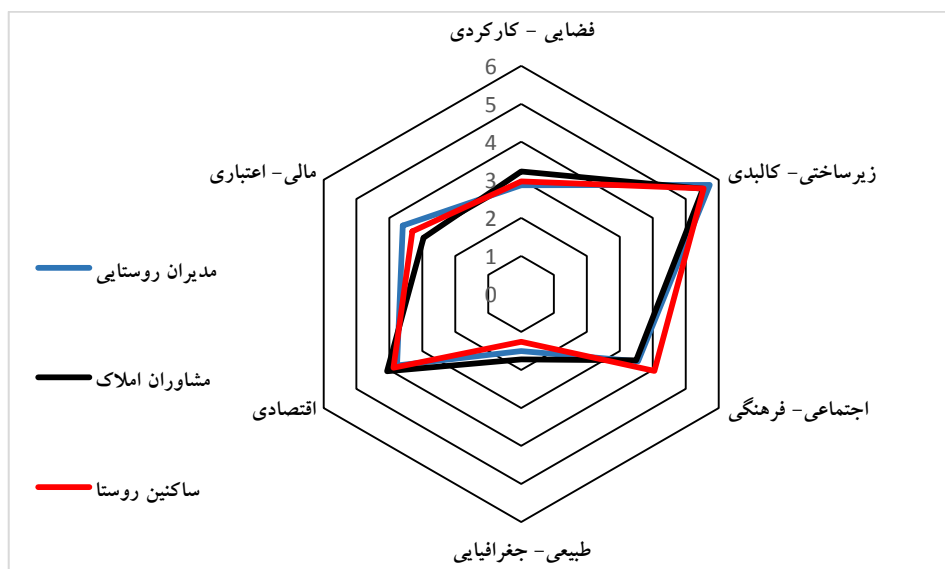
همچنین سطح معنی‌داری برابر با ۰/۰۰ می‌باشد که با اطمینان ۰/۹۹ درصد می‌توان ادعا نمود که ابعاد مؤثر بر قیمت مسکن رتبه یکسانی ندارد و تفاوت معناداری دارند. مساحت و زیربنای مسکن، مصالح بکار رفته در ساخت مسکن، دسترسی به راه‌های ارتباطی و فضاهای خدماتی، وجود خدماتی زیرساختی (برق، آب و...)، تراکم ساخت و ساز باعث تغییر قیمت مسکن در محدوده مورد مطالعه شده است.

همچنین اجرای آزمون فریدمن برای تعیین مهمترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن نیز با توجه به نتایج جدول (۸) بیانگر این است که از دیدگاه تمامی پاسخگویان (ساکنین روستا، مشاوران و مدیران) عوامل تعیین شده تأثیر معناداری بر قیمت مسکن داشته‌اند و در این میان بعد زیرساختی-کالبدی بیشترین میانگین را به خود اختصاص داده است. میانگین این بعد در بین مدیران روستایی برابر با ۵/۷۳، مشاوران املاک برابر با ۵/۵۳ و در گروه ساکنین روستا ۵/۵۵ است (نمودار ۴).

جدول ۸. میانگین ابعاد مؤثر بر قیمت مسکن از دیدگاه پاسخگویان

میانگین رتبه‌ها			ابعاد مؤثر بر قیمت مسکن
مدیران روستایی	مشاوران املاک	ساکنین روستا	
۲,۸۶	۳,۲۲	۲,۹۶	فضایی - کارکردی
۵,۷۳	۵,۵۳	۵,۵۵	زیرساختی - کالبدی
۳,۵۵	۳,۵۰	۴,۰۵	اجتماعی - فرهنگی
۱,۵۰	۱,۷۲	۱,۲۶	طبیعی - جغرافیایی
۳,۷۷	۴,۰۷	۳,۸۸	اقتصادی
۳,۵۹	۲,۹۶	۳,۳۰	مالی - اعتباری
۱۱	۵۵	۲۰۰	تعداد نمونه‌ها
۲۹,۸۵۶	۱۲۶,۳۸۲	۵۷۶,۸۹۶	Chi-Square
۵	۵	۵	df
۰,۰۰	۰,۰۰	۰,۰۰	Asymp. Sig.

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵



نمودار ۴. مدل رادار عوامل مؤثر بر قیمت مسکن از دیدگاه سه گروه مورد مطالعه

و ارتفاع مناسب و...)، موقعیت کارکردی مناسب (خدمات آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و...)، وجود تجانس مذهبی، اقتصادی و قشربندی اجتماعی باعث جذب شهرنشینان و در نهایت افزایش قیمت زمین شده است. در روستاهایی مانند گراخک به دلیل اجرای پروژه پدیده شاندریز، ویرانی، ابرده سفلی و زشک به دلیل اقلیم و پوشش گیاهی مناسب، قیمت زمین رشد خوبی داشته است. از طرفی بورس‌بازی زمین و حضور دلالان در عرصه خرید و فروش اراضی و تمایل روستاییان برای کسب سود بیشتر باعث نوسان قیمت و در برخی موارد افزایش قیمت کاذب زمین در روستاها شده است. لذا می‌توان گفت هر یک از ابعاد مورد بررسی در تغییر قیمت زمین روستای مورد مطالعه تأثیرگذاری متفاوتی دارند (جدول ۹).

تفاوت بین ابعاد مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در بین سه گروه نمونه‌ها (مدیران روستایی، مشاوران املاک و روستاییان) با استفاده از آزمون کروسکال والیس:

برای سنجش تفاوت سه گروه مورد بررسی (مدیران، مشاوران املاک و ساکنین روستا) در هر یک از ابعاد تأثیرگذار بر قیمت زمین از آزمون کروسکال والیس استفاده شد. همانطور که از نتایج قابل مشاهده است روستاهای مورد مطالعه در هر یک از ابعاد شش‌گانه با یکدیگر تفاوت دارند. همچنین میزان sig به دست آمده در تمامی ابعاد کوچک‌تر از سطح خطای ۰/۰۱ است که نشان دهنده وجود تفاوت در بین روستاها در این ابعاد معنادار است. در برخی از روستاهای مورد بررسی وجود شرایط طبیعی-جغرافیایی مطلوب (اقلیم، پوشش گیاهی، شیب

جدول ۹. بررسی تفاوت ابعاد تأثیرگذار بر قیمت زمین از دیدگاه پاسخگویان

sig	درجه آزادی df	Chi-Square	میانگین	گروه	ابعاد
۰,۰۰	۲	۱۴,۰۸۵	۳,۰۳	مدیران روستا	طبیعی - جغرافیایی
			۲,۹۵	مشاوران املاک	
			۳,۲۸	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۲۸,۹۵۵	۲,۴۸	مدیران روستا	موقعیت کارکردی
			۲,۳۸	مشاوران املاک	
			۲,۹۹	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۴۷,۲۵۳	۳,۶۱	مدیران روستا	اجتماعی - فرهنگی
			۳,۳۱	مشاوران املاک	
			۳,۸۵	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۱۸,۵۴۴	۳,۴۸	مدیران روستا	زیرساختی - کالبدی
			۳,۸۲	مشاوران املاک	

			۳,۳۶	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۸,۱۸۸	۲,۶۵	مدیران روستا	نهادی- قانونی
			۲,۷۷	مشاوران املاک	
			۲,۶۸	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۰,۰۳۶	۲,۶۹	مدیران روستا	اقتصادی
			۲,۷۳	مشاوران املاک	
			۲,۷۳	ساکنین روستا	

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵

ابنیه، وجود مجوز ساخت و ساز و گواهی پایان کار و تراکم ساخت و ساز در برخی محلات باعث افزایش قیمت مسکن در روستاهای مورد بررسی شده است. همچنین وجود امنیت و سودآوری نسبی سرمایه گذاری در بخش مسکن باعث تمایل شهروندان برای تبدیل پس انداز به مسکن و سرمایه گذاری در این بخش از اقتصاد شده است. همچنین برخی از وام‌ها و اعتبارات اختصاص یافته به مسکن روستایی باعث ترغیب روستاییان به استفاده از وام و اعتبارات ساخت مسکن نظیر بهسازی، تعمیر شده است که در نهایت منجر به افزایش کیفیت و قیمت مسکن می‌شود.

با توجه به نتایج جدول (۱۰) می‌توان گفت بین ابعاد موثر بر قیمت مسکن در روستاهای مورد مطالعه تفاوت معناداری وجود دارد. به عبارتی میزان sig در ابعاد زیرساختی- کالبدی، طبیعی- جغرافیایی، مالی- اعتباری و اقتصادی پایین تر از سطح خطای ۰,۰۵، بعد فضایی- کارکردی با sig ۰,۰۵ و بعد اجتماعی- فرهنگی با sig ۰,۰۱ نشان می‌دهد تمامی ابعاد مورد بحث تاثیر متفاوتی بر قیمت مسکن روستاهای مورد مطالعه دارند. با توجه به مشاهدات میدانی و یافته‌های حاصل از پرسشنامه می‌توان گفت وجود فضاهای معیشتی نظیر مغازه، انبار نزدیکی به شهر، استفاده از مصالح مقاوم و غیر بومی در

جدول ۱۰. بررسی تفاوت ابعاد تاثیرگذار بر قیمت مسکن از دیدگاه پاسخگویان

sig	درجه آزادی df	Chi- Square	میانگین	گروه	ابعاد
۰,۰۵	۲	۵,۷۳۴	۳,۵۲	مدیران روستا	فضایی- کارکردی
			۳,۵۵	مشاوران املاک	
			۳,۴۲	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۱,۱۰۹	۴,۲۹	مدیران روستا	زیرساختی- کالبدی
			۴,۲۰	مشاوران املاک	
			۴,۲۱	ساکنین روستا	
۰,۰۱	۲	۸,۶۲۹	۳,۷۹	مدیران روستا	اجتماعی- فرهنگی
			۳,۶۴	مشاوران املاک	
			۳,۸۲	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۰,۸۳۹	۲,۴۲	مدیران روستا	طبیعی- جغرافیایی
			۲,۳۰	مشاوران املاک	
			۲,۱۰	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۱,۱۳۴	۳,۷۶	مدیران روستا	مالی- اعتباری
			۳,۸۰	مشاوران املاک	
			۳,۷۵	ساکنین روستا	
۰,۰۰	۲	۳,۰۹	۳,۶۳	مدیران روستا	اقتصادی
			۳,۴۷	مشاوران املاک	
			۳,۵۵	ساکنین روستا	

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵

تعیین میزان تاثیرگذاری هر یک از عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن از طریق تحلیل مسیر

با توجه به تعداد نمونه‌های مورد بررسی (۲۸۰ پرسشنامه در سه گروه مدیران روستایی، مشاوران املاک و ساکنین روستایی) برای انجام رگرسیون تحلیل مسیر، نرمال بودن متغیر وابسته ضرورت ندارد، لذا برای تعیین میزان تاثیرگذاری هر یک از عوامل مطرح بر قیمت زمین از طریق تحلیل مسیر، ضرورت دارد ابتدا بین متغیر مستقل و وابسته همبستگی برقرار شود. بر اساس این نتایج سطح معنی داری (sig=۰/۰۰) به دست آمده برای تمام ابعاد (به جز بعد قانونی-نهادی) کمتر از الفای تحقیق (۰/۰۵ = α) است، لذا می‌توان گفت که فرضیه H_0 رد شده و فرضیه H_1 (فرضیه پژوهش) مبنی بر وجود رابطه بین

عوامل مؤثر بر قیمت زمین با متغیر وابسته پژوهش یعنی قیمت زمین پذیرفته می‌شود. در جدول (۱۱) همبستگی بین ابعاد طبیعی-جغرافیایی، موقعیت کارکردی، اجتماعی-فرهنگی، زیرساختی-کالبدی، قانونی-نهادی و اقتصادی به عنوان متغیر مستقل و قیمت زمین به عنوان متغیر وابسته بین سه گروه مورد بررسی (مدیران روستایی، مشاوران املاک و ساکنین روستایی) انجام شده است. بعد طبیعی-جغرافیایی (sig=۰/۰۰)، موقعیت کارکردی (sig=۰/۰۰)، بعد اجتماعی-فرهنگی (sig=۰/۰۰)، بعد زیرساختی-کالبدی (sig=۰/۰۰) و اقتصادی (sig=۰/۰۰) با قیمت زمین رابطه معنی‌داری وجود دارد و قابلیت تعمیم به کل جامعه را دارد. بعد قانونی-نهادی نیز با (sig=۰/۷۱) تأثیری بر قیمت زمین نداشته است.

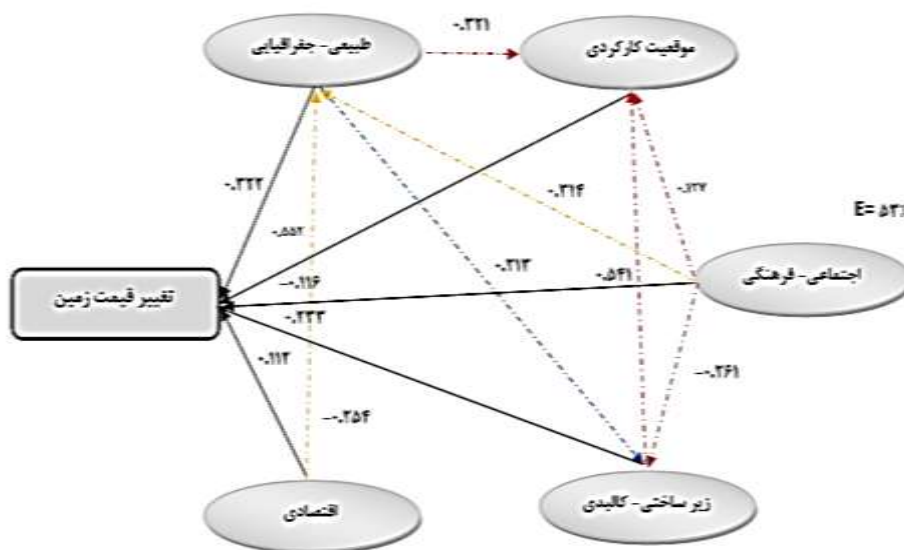
جدول ۱۱. ارتباط بین قیمت زمین و ابعاد مؤثر بر آن از دیدگاه سه گروه مورد بررسی

قیمت زمین		وابسته
سطح معناداری	آماره آزمون	مستقل
۰,۰۰	۰,۴۱	طبیعی-جغرافیایی
۰,۰۰	۰,۳۹	موقعیت کارکردی
۰,۰۰	۰,۱۷	اجتماعی-فرهنگی
۰,۰۰	۰,۴۰	زیرساختی-کالبدی
۰,۷۱	۰,۰۲	قانونی-نهادی
۰,۰۰	۰,۱۶	اقتصادی

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵

جغرافیایی و زیرساختی-کالبدی و متغیر وابسته، قیمت زمین است. لازم به ذکر است که این فرایند برای تمامی نمونه‌ها به صورت مجموع انجام شده است که در نهایت پس از شش مرحله تحلیل رگرسیونی، نمودار تأثیرات مستقیم و غیر مستقیم متغیرها بر یکدیگر و بر متغیر وابسته قیمت زمین به شرح زیر استخراج شد (نمودار ۵).

به منظور بررسی اثر «عوامل طبیعی-جغرافیایی، موقعیت کارکردی، اجتماعی-فرهنگی، زیرساختی-کالبدی، نهادی-قانونی و اقتصادی بر تغییر قیمت زمین» بعد از ثابت شدن رابطه معنی‌دار، از رگرسیون چند متغیره و تحلیل مسیر استفاده شده است. در رگرسیون متغیر مستقل، عوامل قانونی-نهادی، موقعیت کارکردی، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، طبیعی-



نمودار ۵. مدل تجربی تأثیر مستقیم و غیرمستقیم متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته قیمت زمین

را بر قیمت زمین دارد و در مرتبه بعد شاخص طبیعی-جغرافیایی با ضریب تاثیر ۰/۵۴۸ قرار دارد. شاخص اجتماعی-فرهنگی هم تأثیر منفی با ضریب تأثیر ۰/۰۴- بر تغییر قیمت زمین دارد. همچنین شاخص نهادی-قانونی تأثیری بر تغییر قیمت روستاهای مورد مطالعه ندارد (جدول ۱۲).

در ادامه، ضرایب غیرمستقیم متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته اصلی در مراحل پنج‌گانه تحلیل مسیر، محاسبه و پس از مشخص شدن میزان اثرات غیر مستقیم شاخص‌ها، به محاسبه کل اثرات مستقیم و غیر مستقیم اقدام شد که در نتیجه آن شاخص موقعیت کارکردی با ضریب تاثیر ۰/۵۵۲ بیشترین تأثیر

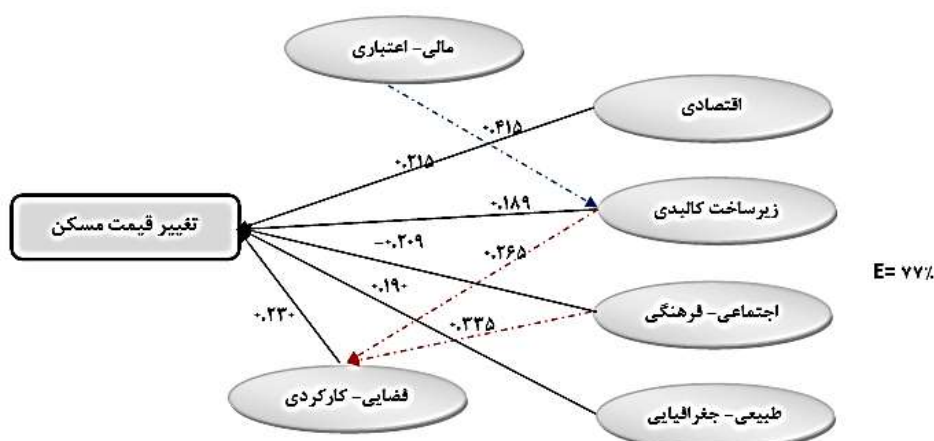
جدول ۱۲. اثرات مستقیم و غیر مستقیم شاخص‌های مستقل بر شاخص وابسته تغییر قیمت زمین

شاخص‌های مستقل	اثرات مستقیم	اثرات غیر مستقیم	کل
موقعیت کارکردی	۰,۵۵۲	-	۰,۵۵۲
زیرساختی- کالبدی	۰,۲۳۳	۰,۲۹۸	۰,۵۳۱
طبیعی- جغرافیایی	۰,۰۲۲۲	۰,۲۲۶	۰,۵۴۸
اجتماعی- فرهنگی	-۰,۱۱۶	۰,۱۱۱	-۰,۰۰۴
اقتصادی	۰,۰۱۱۲	۰,۰۸۱۷	۰,۱۹۳
نهادی- قانونی	-	-	-

ماخذ: یافته‌های پژوهش ۱۳۹۵

شدن ضرایب کلیه مسیرهای تفکیکی نمودارهای به دست آمده در مراحل قبلی با هم ترکیب شد (نمودار ۶).

این فرایند برای محاسبه اثرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرهای مستقل بر متغیر قیمت مسکن نیز اجرا شد و در نهایت پس از چهار مرحله تحلیل رگرسیونی، پس از مشخص



نمودار ۶. مدل تجربی تأثیر مستقیم و غیرمستقیم عوامل مؤثر بر قیمت مسکن

در ادامه، ضرایب غیر مستقیم متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته اصلی در مراحل چهارگانه تحلیل مسیر، محاسبه و پس از مشخص شدن میزان اثرات غیر مستقیم شاخص‌ها، به محاسبه کل اثرات مستقیم و غیرمستقیم اقدام شد که در نتیجه آن شاخص فضایی-کارکردی با ضریب تأثیر ۰/۲۳۰ و اقتصادی با ضریب تأثیر ۰/۲۱۵ و در مرتبه بعد شاخص مالی-اعتباری با ضریب تأثیر ۰/۲۱۴ بیشترین تأثیر مثبت را بر تغییر قیمت مسکن دارند. همچنین شاخص اجتماعی-فرهنگی هم بیشترین اثر منفی را با ضریب تأثیر ۰/۲۸۶- بر تغییر قیمت مسکن دارد (جدول ۱۳).

در ادامه، ضرایب غیر مستقیم متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته اصلی در مراحل چهارگانه تحلیل مسیر، محاسبه و پس از مشخص شدن میزان اثرات غیر مستقیم شاخص‌ها، به محاسبه کل اثرات مستقیم و غیرمستقیم اقدام شد که در نتیجه آن شاخص فضایی-کارکردی با ضریب تأثیر ۰/۲۳۰ و اقتصادی با ضریب تأثیر ۰/۲۱۵ و در مرتبه بعد شاخص مالی-اعتباری با ضریب تأثیر ۰/۲۱۴ بیشترین تأثیر مثبت را بر تغییر قیمت مسکن دارند. همچنین شاخص اجتماعی-فرهنگی هم بیشترین اثر منفی را با ضریب تأثیر ۰/۲۸۶- بر تغییر قیمت مسکن دارد (جدول ۱۳).

جدول ۱۳. اثرات مستقیم و غیر مستقیم شاخص‌های مستقل بر شاخص وابسته تغییر قیمت مسکن

شاخص‌های مستقل	اثرات مستقیم	اثرات غیر مستقیم	کل
مالی-اعتباری	-	۰٫۰۲۵	۰٫۰۲۵
اقتصادی	۰٫۲۱۵	-	۰٫۲۱۵
زیرساختی-کالبدی	۰٫۱۸۹	۰٫۰۶	۰٫۱۹۵
اجتماعی-فرهنگی	-۰٫۲۰۹	-۰٫۰۷۷	-۰٫۲۸۶
طبیعی-جغرافیایی	۰٫۱۹۰	-	۰٫۱۹۰
فضایی-کارکردی	۰٫۲۳۰	-	۰٫۲۳۰

ماخذ: یافته‌های پژوهش ۱۳۹۵

بحث و نتیجه‌گیری

وضعیت زمین و مسکن و همچنین قیمت آن در نواحی روستایی تا حد زیادی بر فرآیند توسعه روستاها تأثیرگذار و از آن تأثیر می‌پذیرد. امروزه برخلاف گذشته زمین و مسکن روستایی دچار نوسان افزایشی شده است که این پدیده در برخی از روستاها به ویژه روستاهای گردشگری، روستاهای صنعتی، روستاهای بیلابلی و روستاهای حاشیه شهری بیش از

پیش مشاهده می‌شود. بر اساس نتایج مطالعه، در منطقه مورد مطالعه یعنی بخش شاندیز نیز، وجود روستاهایی با موقعیت مناسب طبیعی-جغرافیایی موجب هجوم گردشگران و مهاجران روزانه به این مناطق شده است. همچنین به دلیل وجود امکانات زیرساختی-کالبدی مناسب در برخی از روستاهای آن، تغییر قیمت زمین و مسکن در اینگونه روستاها قابل مشاهده است. در بین روستاهای مورد مطالعه، روستای ویرانی و ابرده

اجرای جریمه‌های مرتبط با تغییر کاربری‌های غیرمجاز در نواحی روستایی.

اجرا و نظارت بر قوانین در زمینه خرید و فروش اراضی در بافت روستا.

ایجاد بانک‌های اطلاعاتی یکپارچه در جهت مدیریت قیمت املاک و مستغلات در روستاها.

ایجاد کمیسیونی جهت قیمت‌گذاری زمین و مسکن به صورت محله‌ای (یا منطقه‌ای).

عدم واگذاری و فروش اراضی به افراد غیربومی.

منابع

آمار، تیمور (۱۳۹۲). تحولات کالبدی سکونتگاه‌های روستایی استان گیلان به منظور تدوین الگوی توسعه کالبدی. فصلنامه برنامه ریزی کالبدی- فضایی، ۲(۴)، ۶۰-۷۲.

ابراهیم‌زاده، عیسی و قاسمی، عزت‌الله (۱۳۹۴). ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن شهری با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر سامان. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۷(۲۶)، ۸۳-۱۰۴.

ابونوری، علی، محمدی، هادی و نوروزی‌نژاد، محمد (۱۳۸۸). تحلیل قیمت زمین‌های کشاورزی شهرستان سبزوار به روش هدانیک. فصلنامه مدل‌سازی اقتصاد، ۳(۲)، ۱۲۲-۹۵.

احدنژاد روشنی، محسن و معتمدی، سعادت (۱۳۹۳). بررسی و تحلیل نقش بازارچه‌های مرزی در قیمت زمین و مسکن شهری (نمونه موردی: شهر بانه در مقطع زمانی ۱۳۹۲-۱۳۷۵). مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۵(۱۹)، ۲۰-۱.

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

افتخاری، عبدالرضا، بدری، سیدعلی و سجاسی قیداری، حمدالله (۱۳۹۰). بنیان‌های نظریه‌ای برنامه‌ریزی کالبدی مناطق روستایی، تهران: انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

افراخته، حسن، عزیزپور، فرهاد و زمانی، محدثه (۱۳۹۳). پیوند کلانشهری و تحولات کالبدی- فضایی روستاهای پیرامون (مطالعه موردی: دهستان محمدآباد کرج). فصلنامه مسکن و محیط روستا، ۳۴(۱۵۰)، ۱۰۱-۱۲۰.

امیرنژاد، حمید و مجتهدی، فاطمه (۱۳۹۳). تعیین قیمت اراضی

سفلی به دلیل عوامل طبیعی - جغرافیایی (اقلیم، خاک حاصلخیز، پوشش گیاهی و...)، دسترسی مناسب به راه‌های ارتباطی، موقعیت گردشگرپذیری و وجود اراضی باغی بیشتر تحت تأثیر نوسان قیمت زمین و مسکن قرار گرفته‌اند که در راستای مطالعات داروخانی و همکاران (۱۳۹۲) است. از طرفی در چند سال اخیر با افزایش تمایل شهرنشینان به داشتن خانه دوم در روستاهای بیلاقی، افزایش انگیزه برای تبدیل پس انداز به مسکن، توسعه شبکه راه‌ها و ایجاد فضاهای خدماتی حضور دلالان در عرصه خرید و فروش زمین و مسکن پررنگ‌تر شده است. در مقابل روستاهای دهنو، چاهشک، کلاته ابراهیم آباد و چاه خاصه به دلیل عدم وجود شرایط جغرافیایی- طبیعی مناسب و همچنین فقدان خدمات آموزشی، بهداشتی، تجاری و اداری مطلوب کمتر تحت تأثیر نوسانات قیمت زمین و مسکن قرار گرفته‌اند، لذا قیمت زمین در این روستاها به نسبت روستاهایی که از امکانات بیشتر و بهتری برخوردار هستند، رشد چندانی نداشته است. به طور کلی از دیدگاه سه گروه پاسخگویان در بین ابعاد مورد بررسی بعد زیرساختی- کالبدی بیشترین تأثیرگذاری را بر قیمت زمین و مسکن روستاهای مورد مطالعه داشته است که تأیید کننده و در راستای نتایج مطالعه سامتی و معینی (۱۳۸۶) است. برخی از شاخص‌های مورد بررسی در این بعد شامل میزان اراضی (زراعی، باغی و وقفی)، میزان تغییر کاربری اراضی زراعی به مسکونی، حضور دلالان و بورس‌بازی زمین، عمر و مساحت بنا، راحتی دسترسی به راه‌های ارتباطی، معماری مدرن یا بومی، وجود آب لوله کشی، برق، آب و گاز، مجوز ساخت و ساز، دارابودن گواهی پایان کار و تراکم ساخت و ساز است که تأیید کننده و در راستای نتایج مطالعه خاکپور و صمدی (۱۳۹۳) است. وجود یا عدم وجود این عوامل باعث نوسان قیمت زمین و مسکن در محدوده مورد مطالعه شده است. در بخش تغییرات کالبدی ناشی از قیمت زمین و مسکن نیز یافته‌ها حاکی از تأثیرگذاری قیمت در بعد توسعه زیرساخت‌های کالبدی است. باتوجه به خلاصه نتایج مطالعات در پیشینه تحقیق، می‌توان گفت رشد درآمد خانوار، دسترسی به امکانات، کاهش زمین شهری، بعد مسافت و ... در افزایش یا کاهش قیمت زمین و مسکن تأثیرگذار می‌باشد. بنابراین، می‌توان مهمترین پیشنهادات در جهت ساماندهی و مدیریت این چالش‌ها را به شرح زیر عنوان نمود:

تشویق و حمایت روستاییان برای حفظ اراضی و اشتغال در بخش کشاورزی.

- کشاوری و بررسی عوامل مؤثر بر آن در شهرستان قائم شهر: به کارگیری الگوی هدانیک. *تحقیقات اقتصاد کشاورزی*، ۶(۴)، ۱۰۶-۹۳.
- پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد (۱۳۹۲). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۱۴(۳۳)، ۱۷۱-۱۹۲.
- خاکپور، براتعلی و صمدی، رضا (۱۳۹۳). تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد. *جغرافیا و آمایش شهری- منطقه ای*، ۴(۱۳)، ۳۸-۲۱.
- داورخانی، فضیله، زمانی، حمید، قدیری معصوم، مجتبی و عاشری، اسماعیل (۱۳۹۲). نقش گردشگری خانه‌های دوم در تغییرات کالبدی فیزیکی نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان برغان شهرستان ساوجبلاغ). *پژوهش‌های روستایی*، ۴(۲)، ۲۷۷-۲۹۹.
- درکوش، سعید و رحیمیان، سارا (۱۳۸۸). تحلیل عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن در مناطق شهری ایران طی دوره ۱۳۸۵-۱۳۷۰ با تأکید بر گروه بندی شهری. *فصلنامه علمی اقتصاد مسکن*، ۴۶، ۱۱-۳۷.
- دلال پور، محمدرضا (۱۳۷۵). برخی ملاحظات برنامه‌ریزی و طراحی در بافت فیزیکی مجتمع‌های مسکونی. *نشریه دانشکده ادبیات و علوم انسانی تبریز*، ۱۶۱-۱۶۰، ۱۲۷-۱۴۲.
- زیاری، یوسفعلی (۱۳۹۲). بررسی تاثیر قیمت زمین بر سازمان فضایی شهر. *فصلنامه هویت شهر*، ۱۴(۷)، ۶۰-۴۹.
- سامتی، مرتضی و معینی، شهرام (۱۳۸۶). بازار زمین؛ مزیقه دستوری و بحران قیمت‌ها (مطالعه موردی: شهر اصفهان). *فصلنامه اقتصاد مسکن*، ۴۱، ۳۳-۶۲.
- ستارزاده، داوود (۱۳۸۸). بررسی شاخص‌های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵. *فصلنامه جمعیت*، ۱۶(۶۷-۶۸)، ۸۰-۵۷.
- شفایی، مینو و مدنی، رامین (۱۳۹۰). تبیین روش تحقیق زمینه‌یابی در طراحی الگوی مسکن روستایی. *مجله آرمان شهر*، ۴(۷)، ۱۷-۳۰.
- ضرایب، اصغر، علی‌زاده، جابر و عسگری، حمید (۱۳۹۱). تحلیل و ارزیابی کاربری اراضی روستا- شهرهای کوچک با استفاده از GIS مطالعه موردی: روستا- شهر اصلاندوز واقع در استان اردبیل. *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۳(۸)، ۷۶-۵۱.
- ظاهری، محمد، کارگر، ناهید و رحیمی‌پور، بهاره (۱۳۹۱). پژوهشی پیرامون خانه‌های دوم و نقش آن‌ها در تغییرات کاربری اراضی نواحی روستایی (مطالعه موردی: روستاهای هروی، حاج عبدال و دیزج لیلی خان واقع در دره لیقوان استان آذربایجان شرقی). *نشریه علمی- پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی (دانشکده جغرافیا)*، ۱۷(۴۳)، ۱۲۳-۱۴۴.
- علوی، علی، آقایی، مسلم و حیدری، تقی (۱۳۹۱). تحلیل عوامل اصلی افزایش بی رویه قیمت مسکن در کلان شهر تهران. *نشریه علمی- پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۱۶(۴۲)، ۲۲۱-۱۹۹.
- عناستانی، علی‌اکبر (۱۳۸۶). طرح ساماندهی حاشیه شهر سبزوار، مرکز پژوهشی جغرافیایی و اجتماعی مرکز بهداشت و درمان شهرستان سبزوار، جلد ۶.
- عناستانی، علی‌اکبر، شایان، حمید و شفیع‌صادقی‌بوگر، محمد (۱۳۹۲). پیامدهای اقتصادی- اجتماعی طرح صدور سند مالکیت در سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان اقلید). *فصلنامه مسکن و محیط روستا*، ۱۴۲، ۳۳-۴۸.
- فنی، زهره و دویران، اسماعیل (۱۳۸۷). پژوهشی در بازار زمین و مسکن (مطالعه موردی: شهر زنجان، سال‌های ۱۳۷۸ الی ۱۳۸۶). *مجله مسکن و محیط روستا*، ۱۲۴، ۱۲-۲۵.
- قدمی، مصطفی، عقیلی‌زاده فیروزجایی، ناصر و مرادزاد، رحیم (۱۳۸۹). بررسی نقش گردشگری در تغییرات کاربری اراضی مقصد. *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۳(۳)، ۲۱-۴۲.
- قدیری معصوم، مجتبی و اکبرپور سراسکانرود، محمد (۱۳۸۹). تحلیل نقش دولت از ساخت مسکن روستایی در برنامه‌های توسعه (مطالعه موردی: برنامه چهارم توسعه کشور). *فصلنامه علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی*، ۱۱(۳۴)، ۷۴-۱۰۱.
- قرشی، منیره‌سادات (۱۳۸۵). بررسی تأثیر درآمدهای بخش نفت بر قیمت و سطح فعالیت مسکن در ایران. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه علامه طباطبایی تهران.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر، بهبودی، داوود و شکریمان، احسان (۱۳۸۹). مقایسه مدل قیمت هدانیک سنتی و مدل قیمت هدانیک رید در برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن (مطالعه موردی مناطق شهری استان همدان). *فصلنامه اقتصاد مقداری (بررسی های اقتصادی سابق)*، ۷(۲)، ۱۴۷-۱۱۹.

۳۳۹

مهارتی، یعقوب و مهرابی، محمد (۱۳۹۰). تأثیر اتخاذ مالیات بر ارزش زمین به عنوان منبع درآمدی پایدار بر اقتصاد مسکن شهری، چهارمین همایش برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد.

هاشمی‌نژاد، هاشم و مولانایی، صلاح‌الدین (۱۳۸۷). معماری با نگاهی به آسمان سکونتگاه‌های روستایی-ساختاری ویژه در معماری روستایی زاگرس (منطقه کردستان). نشریه هنرهای زیبا، ۳۶، ۱۷-۲۶.

Butler. R. Hall. M C. Jenkins. J. (1998). *Tourism and Recreation in Rural Areas*. New York, NY: Wiley.

Din. A. Hoesli. M. and Bender. A. (2001). Environmental Variables and Real Estate Prices. *Urban Studies*, 38(11). 1989-2000. <https://doi.org/10.1080/00420980120080899>

Ahlfeldt. G.M. Maennig. W. (2010). Impact of sports arenas on land values: evidence from Berlin. *Ann Reg Sci* 44, 205-227 <https://doi.org/10.1007/s00168-008-0249-4>

Keskin. B. (2008). Hedonic Analysis of Price in the Istanbul Housing Market; *International Journal of Strategic Property Management*, 12(2). 125-138.

Maliene, V. and Mayls. N. (2009). High-quality housing-A Key issue in delivering sustainable communities. *Buihding and Environment*, 44(2). 426-430.

Mc Cluskey. w. J & Franzsen. R. C. (2005). *Land Value Taxation: An Applied Analysis*. Ashgate press.

مدیری، مهدی و حسینی، سیداحمد (۱۳۹۲). ارزیابی کمی و کیفی مسکن شهری رویکردی جهت دستیابی به عدالت فضایی (مطالعه موردی مناطق شهری استان خراسان رضوی). فصلنامه علمی- پژوهشی نگرشی نو در جغرافیای انسانی، ۵(۳)، ۵۴-۶۹.

مطیعی‌لنگرودی، حسن، قدیری‌معصوم، مجتبی، اسکندری چوبقلو، حافظ، طورانی، علی و خسروی‌مهر، حمیده (۱۳۹۳). بررسی نقش مدیریت مشارکتی در کاهش آثار سیل (مطالعه موردی: روستاهای حوضه رودخانه زنگمار ماکو). نشریه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۱۹(۵۱)، ۳۱۱-

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

Parker. S. (2004). *Urban Theory and the urban Experiences*. Routledge. First published. London and New York.

Raymond Y.C. Tse. (1998). Housing price land supply and Revenue from land sales. *Urban studies*. 35 (8). 1377-1392.

Richard F. Dye and Richard W. England. (2010). *Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation*. Report by Lincoln Institute of Land Policy. USA.

Walmsley. D.J. (2003). Rural tourism a case of lifestyle-led opportunities. *Australian Geographer*. 34. 61-72.

Wen. H. & Goodman. A.C. (2013). Relationship between urban land price and housing price: Evidence from 21 provincial capitals in China. *Habitat International*, 40, 9-17.

Doi: 10.1016/j.habitatint.2013.01.004.