



بررسی تاثیر پروژه های عمرانی شهرداری مشهد بر ساخت و ساز و قیمت زمین و مسکن در محلات مجاور(نمونه

موردی : بلوار نماز، حد فاصل اراضی ذکریا تا پارک خورشید)

روح اله اسدی^۱ - مسعود مینائی^۲ - زهره ساعتی^۳

asadir@um.ac.ir

چکیده:

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اولیه و مهم ترین دارایی افراد است و قیمت آن به شدت تحت تاثیر فعالیت های اقتصادی شهر می باشد. یکی از فعالیت های اقتصادی شهر احداث پروژه های عمرانی است. در این تحقیق تاثیر احداث پروژه ی عمرانی بلوار نماز در کلانشهر مشهد بر قیمت زمین و مسکن و ساخت و ساز محدوده اطراف مورد بررسی قرار گرفته است. روش تحقیق از نوع پیمایشی (پرسشنامه ای) و توصیفی - تحلیلی است. برای گردآوری اطلاعات از روش کتابخانه ای، روش مشاهده مستقیم، پرسشنامه و مصاحبه، اطلاعات پروانه های صادره در شهرداری و عکس های هوایی در Google Earth طی دوره های مختلف استفاده گردید. سپس با استفاده از نرم افزارهای Excel، SPSS و GIS داده های تحقیق مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. یافته ها گویای آن است که شاخص داشتن پارکینگ و آسانسور و شاخص تورم از تاثیر گذارترین شاخص های افزایش قیمت مسکن، و شاخص تعداد زیاد واحدهای ساختمانی و تعداد زیاد طبقات ساختمانی از تاثیر گذارترین شاخص های کاهش قیمت مسکن در محدوده مورد مطالعه می باشد. همچنین با استفاده از اطلاعات پرسشنامه و آزمون کای دو مشخص گردید بین احداث بلوار نماز و قیمت زمین و مسکن رابطه معناداری وجود دارد و بیشترین تاثیر مربوط به اول بلوار نماز و کمترین تاثیر مربوط به محدوده پایداری و رهایی می باشد. درخصوص پروانه های صادره به این نتیجه رسیدیم که بین متغیر تعداد پروانه های صادره و احداث بلوار نماز رابطه معناداری وجود ندارد، اما بین تعداد واحد و مساحت زیر بنای مسکونی در پروانه های صادره و احداث بلوار نماز رابطه معنا داری وجود دارد. در ادامه با توجه به بررسی عکس های ماهواره ای طی ۳ دوره مختلف این نتیجه به دست آمد که بیشترین درصد تغییر کاربری در انتهای هاشمیه و اوایل بلوار نماز مربوط به تصاویر سال ۱۳۹۴ یعنی زمان اجرای عملیات بلوار نماز می باشد. همچنین باتوجه به تغییرات عکس های هوایی در محدوده مورد مطالعه مشخص گردید اوایل بلوار نماز دارای بیشترین درصد تغییر کاربری می باشد.

کلیدواژه: قیمت مسکن، بلوار نماز، پروژه های عمرانی، شهرداری مشهد، ساخت و ساز.

استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران -^۱

دانشیار سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران -^۲

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری -^۳



مقدمه:

زمین عامل مهمی در شکل گیری توسعه و گسترش شهرها به شمار می رود و دسترسی همگانی و استفاده مطلوب از آن، یکی از مؤلفه های مهم توسعه پایدار محسوب می شود (نیک پور و همکاران، ۱۳۹۷). بنابراین کمیت و کیفیت عرضه زمین برای توسعه و گسترش شهر، نقش اساسی در توسعه هنجارها یا ناهنجاری های شهری دارد (هادی لی و مهرزاد، ۱۳۸۸). از آنجایی که زمین کالای محدود و کمیابی است و تقاضای برای آن روز به روز افزایش پیدا می کند همین موضوع باعث شد که مسئله زمین به یکی از مسائل مهم برنامه ریزی در شهرها تبدیل گردد (رهنما، ۱۳۸۷). کمبود عرضه زمین از یک طرف و تقاضای روزافزون جمعیت شهری از طرف دیگر باعث می شود قیمت آن به سرعت افزایش یابد و تهیه آن برای ساکنان شهر و نیز اجرای پروژه های شهری مشکل ساز شود (زنکنه، ۱۳۸۸). زمین و مسکن به عنوان دارایی افراد یا در بعضی از موارد به صورت یک کالای سرمایه ای محسوب می شود و به شدت تحت تأثیر شرایط اقتصادی شهر می باشند. همچنین ویژگی های خاص هر منطقه مانند وضعیت جغرافیایی، بافت قدیم یا جدید، بافت انسانی و فرهنگی و میزان خدمات انجام شده در هر منطقه از جمله عواملی هستند که در قیمت زمین در آن منطقه تأثیر می گذارند (اکبری و توسلی، ۱۳۸۷). رشد بی رویه جمعیت و ساخت و ساز شهرها در کشورهای جهان سوم، که اکثر آنها برنامه ریزی نشده نیز می باشد، به مشکلات زیادی از جمله مسائل مربوط به حمل و نقل و ترافیک شهری منجر می شود (سعید نیا، ۲۰۰۲). همواره شناسایی و اجرای شیوه هایی که برای حل تراکم ترافیک به کار برده می شود، دشوار است. راه حل های زیادی وجود دارد اما نیازمند هزینه های سنگینی می باشد. توسعه ظرفیت از طریق ساخت راه های جدید، اگرچه در برخی از موارد مشکل تراکم ترافیک را حل می کند اما متضمن هزینه های زیادی هستند و اغلب، بر محیط زیست و کیفیت زندگی تأثیرات منفی می گذارند (Berechman et al 2006). احداث بلوار و بزرگراه ها جهت تسهیل رفت و آمد در سال های اخیر مورد توجه مسئولان شهری قرار گرفته است اما تأثیر احداث بلوارها و بزرگراه ها بر قیمت زمین بررسی نشده است. قیمت مسکن باید به نحوی باشد که با درآمد خانوار متناسب باشد اما در سال های اخیر قیمت مسکن به صورتی افزایش یافته که تامین مسکن برای خانوار را با مشکل مواجه کرده است. با توجه به اهمیت برنامه ریزی در زمینه قیمت مسکن و به علت تأثیر گذاری بزرگراه های شهری بر این متغیر، بررسی این موضوع به جهت رسیدن به وضع مطلوب ضرورت می یابد.

بلوار نماز در ارتفاعات جنوبی شهر مشهد یکی از پروژه های عمرانی شهرداری مشهد است که با هدف دسترسی سریع و کاهش بار ترافیکی بزرگراه شهید کلاتری در شهر مشهد به طول ۱۱.۵ کیلومتر احداث شده است. روند ساخت بلوار نماز مشهد از سال ۱۳۹۰ شروع و در اسفند ۱۳۹۷ به اتمام رسید. اهمیت بررسی این بزرگراه به این دلیل است که بر محیط اطراف خود تأثیر گذار بوده و باعث تغییر در قیمت زمین و مسکن و روند ساخت و ساز در مناطق اطراف می شود و میزان این تغییرات مشخص نیست. لازم به ذکر است قبل از احداث پروژه های عمرانی، ضروری است ظرفیت محیط های اطراف پروژه ها (از لحاظ زمین شناسی، تراکم، تأثیر پروژه بر اقتصاد شهری و غیره) مورد مطالعه قرار گیرد. پژوهش حاضر؛ با هدف شناخت تأثیر احداث پروژه های بزرگ مقیاس عمرانی (مانند بزرگراه ها و بلوارها) بر تحولات بازار مسکن به دنبال بررسی تأثیر احداث بلوار نماز، (حد فاصل اراضی ذکر یا تا پارک خورشید) بر قیمت زمین و مسکن و ساخت و ساز محلات مجاور می باشد.



طبق بررسی های انجام شده در خصوص پیشینه پژوهش، یانکایا (۲۰۰۴)، در تحقیقی تاثیر مترو از میر ترکیه بر قیمت املاک مسکونی را مورد بررسی قرار داد. یانکایا با استفاده از مدل قیمت هدانیک به این نتیجه رسید که نزدیکی به ایستگاه مترو باعث افزایش قیمت املاک مسکونی در از میر شده است. همچنین باتوجه به بررسی انجام شده توسط امیدی بهره مند و خیر الدین به این نتیجه رسیدند که به دلیل آنالیز آسان تر تاثیر زیر ساخت های ریلی (حمل و نقل عمومی) بر قیمت املاک، مطالعات در زمینه تاثیر زیر ساخت های اتومبیل محور بر قیمت املاک نسبت به مطالعات در زمینه تاثیر زیر ساخت های ریلی بر قیمت املاک کمتر انجام شده است. خیر الدین و امیدی (۱۳۹۵) در تحقیقی به بررسی تاثیر پروژه های بزرگ مقیاس شهری بر قیمت مسکن در محلات مجاور بزرگراه طبقاتی صدر پرداختند. آنها تاثیر احداث بزرگراه طبقاتی صدر را در ۳ دوره قبل، حین و بعد از احداث بررسی کردند که دریافتند رابطه مستقیمی بین قیمت املاک مسکونی و فاصله از محور بزرگراه وجود دارد به طوری که در فاصله ۰ تا ۶۰ متری نرخ رشد قیمت کمتر و در فاصله ۶۰ تا ۱۲۰ متری نرخ رشد قیمت بیشتر و از فاصله ۱۲۰ تا ۱۰۰۰ متری تفاوت محسوسی در قیمت املاک مشاهده نمی شود.

با توجه به اهداف و پیشینه بررسی شده، این پژوهش پرسش های زیر را مد نظر قرار داده است:

شاخص های تاثیر گذار بر قیمت زمین و مسکن محلات مجاور بلوار نماز کدامند؟

احداث بلوار نماز چه تاثیری بر قیمت زمین و مسکن در محدوده مورد مطالعه داشته است؟

احداث بلوار نماز چه تاثیری بر ساخت و ساز محدوده مورد مطالعه داشته است؟

فرضیه های این پژوهش نیز به شرح زیر است:

به نظر می رسد که شاخص های مساحت قطعات، قدمت و عمر ساختمان های مسکونی، وضعیت مالکیت، عرض معابر،

دسترسی و غیره در قیمت زمین و مسکن محلات مجاور بلوار نماز تاثیر گذار بوده است.

احداث بلوار نماز باعث افزایش قیمت زمین و مسکن در محلات مورد مطالعه شده است و از این نظر دارای رابطه معناداری

است.

به نظر می رسد که احداث بلوار نماز باعث افزایش ساخت و ساز در محدوده مورد مطالعه شده است.

متدلوژی:

جامعه آماری در این تحقیق، گروهی از مشاورین املاک هستند که باتوجه به داشتن اطلاعات و سابقه فعالیت در خصوص

قیمت زمین و املاک محدوده مورد مطالعه به عنوان جامعه آماری انتخاب شده اند. با توجه به محدود بودن تعداد جامعه آماری،

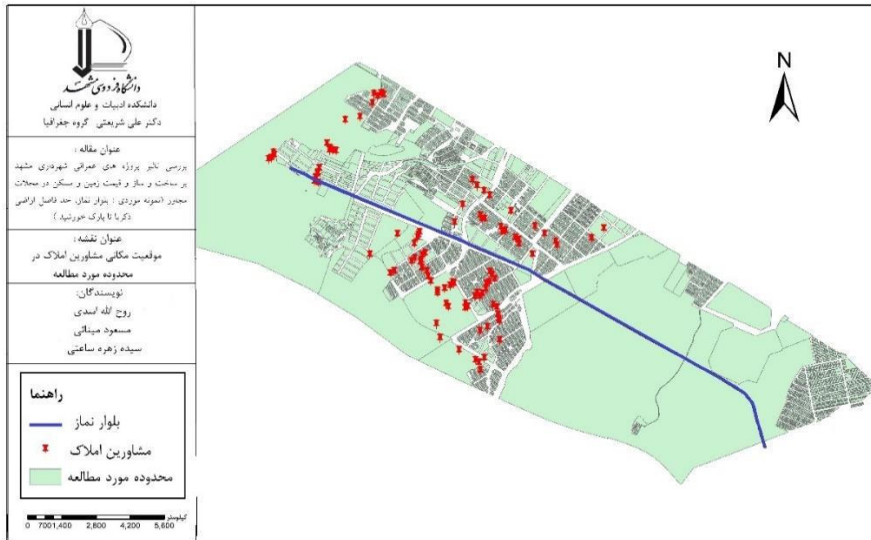
نمونه گیری به صورت تمام شماری انجام گردیده و مشاورین املاک نمونه گیری شده در این منطقه بر اساس مشاهده میدانی ۱۰۰

عدد می باشد. موقعیت مکانی جامعه نمونه بر روی شکل ۱-۱ مشخص گردیده است.

Conference

۲۷۵۰





شکل ۱-۱ موقعیت مکانی مشاورین املاک محدوده مورد مطالعه

در ادامه به روش تجزیه و تحلیل هریک از سوالات تحقیق پرداخته می شود:

برای پاسخگویی به سوال اول «شاخص های تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن محلات مجاور بلوار نماز کدامند؟» ابتدا شاخص های تأثیر گذار بر محدوده مورد مطالعه مشخص شد و پرسشنامه متناسب با آن طراحی گردید (جدول ۱-۱ متغیرهای پژوهش را نشان می دهد). پرسشنامه طراحی شده را در محدوده مورد مطالعه بین جامعه نمونه توزیع کردیم، بعد از گردآوری داده های پژوهش، اطلاعات کمی و متغیرها را وارد نرم افزار SPSS نموده و با استفاده از روش های آماری توصیفی (میانگین، جداول فراوانی، درصد فراوانی و نمودارها) تجزیه و تحلیل داده ها را انجام دادیم.

برای پاسخگویی به سوال دوم «احداث بلوار نماز چه تاثیری بر قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه داشته است؟» در پرسشنامه سوالی طراحی کردیم تا میزان اثر گذاری احداث بلوار نماز بر قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه را مورد بررسی قرار دهیم و تاثیر احداث این بلوار را در هر محله به صورت جداگانه بررسی کردیم، سپس با استفاده از نرم افزار GIS اقدام به تهیه نقشه درصد تاثیرگذاری شد و با استفاده از میانگین و نمودار های آماری، تغییرات قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه بعد از احداث بلوار نماز را مورد بررسی قرار دادیم.

برای پاسخگویی به سوال سوم تحقیق «احداث بلوار نماز چه تاثیری بر ساخت و ساز محدوده مورد مطالعه داشته است؟» اطلاعات پروانه های صادره محدوده مورد مطالعه را (اطلاعات موجود در سایت شهرسازی شهرداری مشهد) را طی بازه سال ۱۳۸۶ الی سال ۱۴۰۰ گردآوری کردیم و بصورت زیر طبقه بندی کردیم:

- ۱- از سال ۱۳۸۶ الی ۱۳۸۹ قبل از احداث بلوار نماز
- ۲- از سال ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۷ حین احداث بلوار نماز
- ۳- از سال ۱۳۹۸ الی ۱۴۰۰ بعد از احداث بلوار نماز



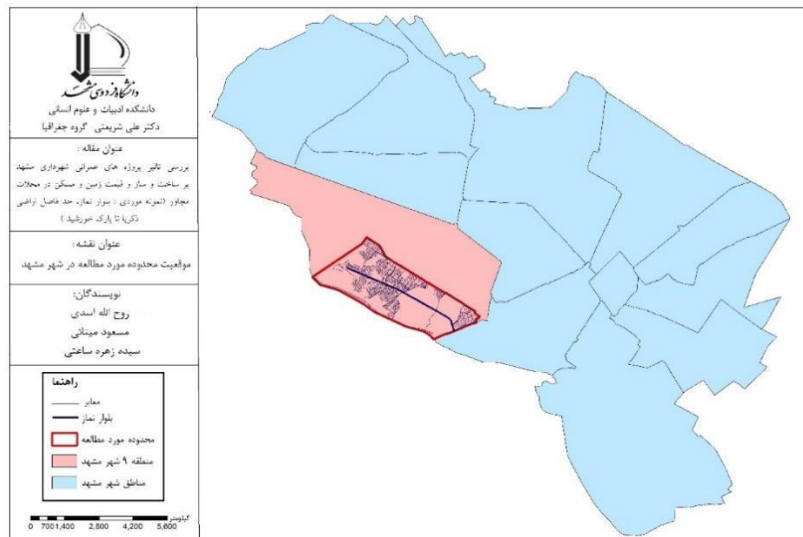
سپس اطلاعات به دست آمده را وارد نرم افزار SPSS کردیم و روند تغییرات ساخت و ساز را طی بازه زمانی ۱۵ ساله مورد بررسی قرار دادیم. همچنین در ادامه با استفاده از بررسی تصاویر ماهواره ای در Google Earth طی سالهای ۱۳۸۹، ۱۳۹۴ و ۱۴۰۱ به بررسی تاثیر احداث بلوار نماز بر تغییرات کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه پرداختیم.

جدول ۱-۱ متغیرهای مستقل و وابسته

متغیرها				متغیر وابسته
متغیر مستقل			متغیر مستقل اصلی	
سایر متغیر های اصلی			اصلی	قیمت مسکن
عوامل اقتصادی و کلان	دسترسی ها	عوامل محیطی / اجتماعی	عوامل فیزیکی / کالبدی	
سیاست های پولی	دسترسی به بلوار نماز	عرض خیابان	مساحت زیاد قطعات زمین	
عرضه پایین و تقاضا بالا	دسترسی به مراکز تفریحی	ترافیک و شلوغی	مساحت زیاد واحد های آپارتمانی	
افزایش نرخ ارز	دسترسی به مراکز تجاری	تراکم ساختمانی	تعداد زیاد واحد های آپارتمانی	
تورم	دسترسی به مراکز خدماتی		تعداد زیاد طبقات ساختمانی	
شیوع کرونا	دسترسی به حمل و نقل عمومی		قدمت و عمر ساختمان	
			سازه و کیفیت ساختمان	
			نما و معماری ساختمان	
			نوع مالکیت	
			شمالی - جنوبی بودن ساختمان	
			داشتن پارکینگ و آسانسور	
تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده - تعداد واحد های مسکونی در پروانه های ساختمانی صادر شده				
تعداد طبقات در پروانه های ساختمانی صادر شده - مساحت زیربنای مسکونی در پروانه های				

ساختمانی صادر شده

در ادامه به معرفی محدوده مورد مطالعه می پردازیم. منطقه ۹ شهرداری مشهد در بخش جنوب غربی شهر مشهد و محدوده مورد مطالعه تحقیق "بلوار نماز" در قسمت جنوبی و جنوب غربی منطقه ۹ شهر مشهد واقع شده است. مساحت بلوار نماز در محدوده مورد مطالعه ۶۱۷۳ متر با عرض ۶۰ متر می باشد. بلوار نماز در منطقه ۹ و ۸ شهر مشهد می باشد و قسمتی از آن در منطقه ۷ مشهد واقع شده است که محدوده مورد مطالعه این تحقیق در منطقه ۹ شهرداری مشهد واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه برابر با ۱۴۳۷۲۳۲۴ متر مربع و ۱۴۷۳ هکتار می باشد که کاربری قالب آن مسکونی می باشد و شامل محله های هاشمیه، پایداری، رهایی، دلاوران، نیاوران، سرافرازان، خسروی و نخل و زیتون می شود. این محدوده دارای مراکز تفریحی پارک خورشید و کوه پارک می باشد. طرح تفصیلی ملاک عمل محدوده مورد مطالعه طرح تفصیلی جنوب غرب با سطح اشغال ۶۰ الی ۶۸ درصد و تراکم کم و متوسط می باشد.



شکل ۱-۲ موقعیت محدوده مورد مطالعه در شهر مشهد

یافته ها:

۱- فرضیه اول در پاسخ به سوال شاخص های تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن محلات مجاور بلوار نماز کدامند مطرح شد که فرض بر این گذاشته شد که: عوامل فیزیکی - کالبدی، عوامل اجتماعی محیطی، عوامل اقتصادی و کلان و دسترسی ها در افزایش قیمت زمین و مسکن محلات مجاور بلوار نماز تأثیر گذارند. در ادامه با توجه به تحلیل تأثیر گذاری شاخص های تحقیق میزان اثرگذاری هریک از شاخص های تحقیق مورد بررسی قرار می گیرد.

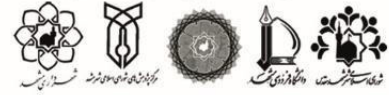
جدول ۱-۲ توزیع فراوانی شاخص های تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه

جدول درصد فراوانی شاخص های تأثیر گذار بر قیمت زمین و مسکن محدوده

دهمین کنفرانس ملی و سومین کنفرانس بین المللی برنامه ریزی و مدیریت شهری

مسکن و باز آفرینی شهری

۲۴ و ۲۵ آبان ماه ۱۴۰۲ مشهد مقدس



الوی ت	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		خیلی کم		عنوان	
	کاه شی	افزا یشی	کاه شی	افزای شی	کاه شی	افزا یشی	کاه شی	افزا یشی	کاه شی	افزا یشی		
۵	۱۳	۱	۲۵	۴	۲۸	۱۰	۶	۴	۸	۱	مساحت زیاد قطعات زمین	۱
۳	۱۴	۲	۳۲	۲	۲۲	۷	۷	۳	۱۱	۰	مساحت زیاد واحد آپارتمان	۲
۱	۱۸	۰	۴۲	۰	۲۷	۰	۶	۰	۷	۰	تعداد زیاد واحد های ساختمانی	۳
۲	۱۵	۲	۳۳	۵	۲۵	۴	۹	۰	۶	۱	تعداد زیاد طبقات ساختمانی	۴
۱۰	۱	۳۲	۲	۳۸	۳	۱۴	۲	۳	۱	۴	قدمت و عمر ساختمان	۵
۹	۰	۳۰	۰	۴۷	۰	۱۸	۰	۲	۰	۳	سازه و کیفیت ساختمان	۶
۵	۰	۴۸	۰	۳۲	۰	۱۵	۰	۲	۰	۳	نما و معماری ساختمان	۷
۸	۰	۳۶	۰	۳۲	۱	۲۳	۰	۴	۱	۳	عرض خیابان	۸
۶	۱	۴۳	۰	۳۳	۱	۱۱	۱	۶	۲	۲	تراکم ساختمانی	۹
۸	۳	۱۰	۸	۱۳	۲۵	۹	۱۹	۴	۹	۰	ترافیک و شلوغی	۱۰
۷	۵	۰	۲۳	۰	۳۴	۰	۲۷	۰	۱۱	۰	شمالی بودن ساختمان	۱۱
۱۸	۰	۴	۰	۲۵	۰	۳۶	۰	۲۸	۰	۷	جنوبی بودن ساختمان	۱۲
۱۷	۰	۱۲	۰	۳۰	۰	۲۹	۰	۲۴	۰	۵	سند ملکی	۱۳
۴	۱۳	۰	۲۶	۰	۲۹	۰	۲۳	۰	۸	۰	سند اوقاف	۱۴
۱	۰	۷۹	۰	۱۸	۰	۳	۰	۰	۰	۰	داشتن پارکینگ و آسانسور	۱۵
۱۵	۰	۲۱	۰	۲۸	۰	۲۹	۴	۷	۳	۸	دسترسی به بلوار نماز	۱۶
۱۱	۰	۲۶	۰	۳۲	۰	۲۹	۰	۷	۰	۶	دسترسی به مراکز تفریحی	۱۷
۱۳	۱	۲۴	۰	۳۵	۰	۲۵	۱	۶	۱	۷	دسترسی به مراکز تجاری	۱۸
۱۲	۰	۲۴	۰	۳۶	۰	۲۳	۱	۹	۰	۷	دسترسی به مراکز خدماتی - درمانی	۱۹
۷	۰	۳۷	۰	۳۸	۰	۱۶	۰	۵	۰	۴	دسترسی به حمل و نقل	۲۰



Sponsored and Indexed by
CIVILICA
We Respect the Science





ردیف	عنوان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
۰	عمومی										
۱	سیاست های پولی ملی	۰	۰	۱	۱۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲	عرضه پایین	۴	۱	۱۸	۳	۳۰	۱	۲۲	۰	۲۱	۰
۳	تقاضا بالا	۳	۰	۱۸	۰	۲۹	۰	۲۶	۰	۲۴	۰
۴	افزایش نرخ ارز	۱	۰	۱	۰	۹	۰	۲۴	۰	۶۵	۰
۵	تورم	۱	۰	۰	۰	۳	۰	۲۱	۰	۷۵	۰
۶	شیوع کرونا	۰	۲۵	۰	۲۴	۰	۳۱	۰	۱۲	۰	۸

طبق یافته های حاصل از تحلیل نظرات مشاورین املاک و نتایج بدست آمده از شاخص های فیزیکی - کالبدی:

مساحت زیاد زمین تاثیر کاهشی بر قیمت زمین می گذارد، در برخی از زمین ها که دارای تراکم زیادی یا ویژه ای می باشد، دارای تاثیر گذاری افزایش متوسطی بر قیمت زمین می باشد. مساحت زیاد واحدهای آپارتمانی نیز تاثیر کاهشی زیاد و متوسطی بر قیمت آپارتمان های محدوده مورد مطالعه می گذارد. تعداد زیاد واحدهای آپارتمانی و تعداد زیاد طبقات ساختمانی تاثیر کاهشی زیادی بر قیمت آپارتمان های محدوده مورد مطالعه دارد. قدمت و عمر ساختمان، سازه و کیفیت ساختمان تاثیر افزایشی زیاد و خیلی زیادی بر قیمت ساختمان دارد. عرض خیابان، نما و معماری تاثیر افزایشی خیلی زیاد و زیادی بر قیمت ساختمان دارد. تراکم ساختمانی تاثیر افزایشی خیلی زیادی بر قیمت زمین دارد ولی در برخی از مواقع که تراکم ساختمانی باعث شلوغی و تراکم جمعیتی در یک ساختمان می شود باعث تاثیر کاهشی خیلی کمی بر قیمت ساختمان خواهد شد.

طبق بررسی های انجام شده در رابطه با شاخص های محیطی - اجتماعی به این نتیجه رسیدیم که:

ترافیک و شلوغی به ترتیب باعث تاثیر کاهشی متوسط، تاثیر کاهشی کم و تاثیر افزایشی زیاد بر قیمت ساختمان خواهد شد. در برخی از کوچه های محدوده ترافیک و شلوغی، باعث افزایش قیمت و در برخی از نقاط دیگر باعث کاهش قیمت خواهد شد. با توجه به تفکیک نظرات این نتیجه به دست آمد که سمت هاشمیه، پایداری و رهایی به دلیل شلوغی و داشتن امنیت اکثرا خریداران دنبال کوچه ای آرام و به دور از شلوغی هستند و سمت فرد بلوار نماز به دلیل داشتن امنیت اکثر خریداران دنبال مناطق شلوغ و پر رفت و آمد هستند. در خصوص تاثیر شمالی و جنوبی بودن ساختمان ها به این نتیجه رسیدیم بین ملک های جنوبی و شمالی اختلاف قیمت چندانی وجود ندارد و تاثیر گذاری متوسط و کمی بر قیمت ساختمان دارد. همچنین زمین های دارای سند ملکی تاثیر افزایشی بر قیمت زمین دارد و زمین های دارای سند آستان قدس تاثیر کاهشی بر قیمت زمین دارد که میزان تاثیر گذاری در قیمت به



ترتیب تاثیر زیاد و تاثیر متوسط می باشد. اکثر مشاورین املاک تاثیر داشتن پارکینگ و آسانسور بر روی قیمت آپارتمان را تاثیر خیلی زیاد افزایشی دانستند.

در خصوص دسترسی یک زمین یا ساختمان به امکانات نتایج زیر حاصل گردید:

دسترسی به بلوار نماز دارای تاثیر افزایشی متوسط و زیادی می باشد، دسترسی به مراکز تفریحی و دسترسی به مراکز تجاری دارای تاثیر گذاری افزایشی زیاد و متوسطی می باشد، دسترسی به مراکز خدماتی-درمانی دارای تاثیر گذاری زیاد و خیلی زیادی می باشد و دسترسی به حمل و نقل عمومی دارای تاثیر گذاری زیاد و خیلی زیادی می باشد. از بین دسترسی ها بیشترین تاثیر گذاری بر قیمت مربوط به دسترسی به حمل و نقل عمومی و کمترین تاثیری گذاری بر قیمت مربوط به دسترسی به بلوار نماز می باشد.

در خصوص بررسی شاخص های اقتصادی کلان به این نتیجه رسیدیم که:

یکی از مهم ترین عوامل تاثیر گذار بر قیمت زمین و مسکن بعد از داشتن پارکینگ و آسانسور، تورم و سیاست های پولی دولت می باشد که بین شاخص های تحقیق دارای بیشترین تاثیر گذاری بر قیمت زمین و مسکن می باشد. عرضه پایین و تقاضای بالا در این محدوده باعث افزایش قیمت و تاثیر گذاری متوسط، زیاد و خیلی زیاد بر قیمت زمین و مسکن می شود. اکثریت جامعه نمونه بر این باور بودند که نرخ ارز تاثیر افزایشی خیلی زیادی بر قیمت زمین و مسکن دارد ولی این تاثیر در بلند مدت خودش را نشان می دهد. طبق نظرات مشاورین املاک تورم تاثیر مستقیمی بر قیمت املاک خواهد داشت. به تناسب بالا رفتن قیمت کالا، زمین هم که جزء کالاهای سرمایه ای محسوب می شود گران می شود و تورم تاثیر افزایشی خیلی زیاد بر قیمت زمین و مسکن دارد. همچنین باتوجه به نظر مشاورین املاک کرونا باعث رکود در بازار مسکن شده است و تاثیر کاهشی متوسط و خیلی کمی بر قیمت زمین و مسکن داشته است.

در ادامه سوالی در پرسشنامه مطرح شد تا نقش سایر عوامل تاثیر گذار بر قیمت زمین و مسکن محدوده نیز بررسی گردد که این عوامل عبارت از: عوامل طبیعی، راه های ارتباطی، موقعیت زمین، امکانات ساختمان، کیفیت ساخت و ساز، سیاست های شهرداری در خصوص تراکم زمین، کاربری زمین، شکل زمین، بافت منطقه، داشتن پروانه و پایان کار، و داشتن سند رسمی.

باتوجه به جدول ۱-۲ و نتایج بدست آمده از پرسشنامه، شاخص داشتن پارکینگ و آسانسور و شاخص تورم از مهم ترین شاخص های تاثیر گذار بر افزایش قیمت زمین و مسکن در اطراف بلوار نماز می باشد. شاخص هایی که بیشترین تاثیر کاهشی بر قیمت زمین و مسکن محدوده اطراف بلوار نماز گذاشته اند، عبارت از: تعداد زیاد واحدهای ساختمانی، تعداد زیاد طبقات ساختمانی و مساحت زیاد قطعات آپارتمان.

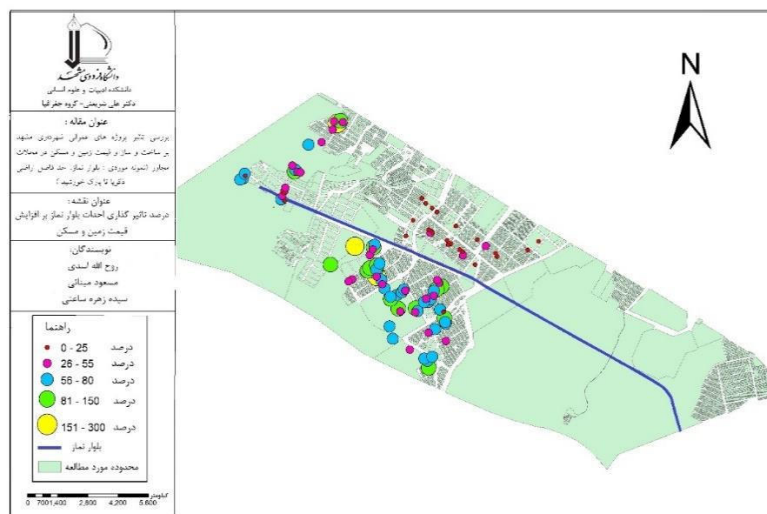
در ادامه باتوجه به نتایج بدست آمده به بررسی تائید یا رد فرضیه مطرح شده می پردازیم. ضمناً باتوجه به اینکه تکمیل پرسشنامه توسط مشاورین املاک محدوده مورد مطالعه به صورت تمام شماری می باشد لذا نتایج قابل تعمیم بوده و نیازی به گرفتن آزمون ندارد.

فرضیه صفر: شاخص های عوامل فیزیکی - کالبدی، عوامل اجتماعی محیطی، عوامل اقتصادی و کلان و دسترسی ها در افزایش قیمت زمین و مسکن محلات مجاور بلوار نماز تاثیر نیستند.

فرضیه یک: شاخص های عوامل فیزیکی - کالبدی، عوامل اجتماعی محیطی، عوامل اقتصادی و کلان و دسترسی ها در افزایش قیمت زمین و مسکن محلات مجاور بلوار نماز تاثیر گذارند.

باتوجه به جدول ۲-۱ و درصد های تاثیر گذاری هریک از شاخص ها بر افزایش قیمت زمین می توان نتیجه گرفت: فرض صفر یعنی عدم تاثیر گذاری شاخص های تحقیق رد و فرض یک که فرضیه تحقیق می باشد یعنی تاثیر گذاری شاخص های تحقیق مورد تأیید قرار می گیرد.

۲- فرضیه دوم در پاسخ به سوال احداث بلوار نماز چه تأثیری بر قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه داشته است، مطرح شد که فرض بر این گذاشته شد که: احداث بلوار نماز باعث افزایش قیمت زمین و مسکن در محلات مورد مطالعه شده است. سوالی در پرسشنامه تحت عنوان (به نظر شما احداث بلوار نماز چند درصد روی قیمت زمین تاثیر گذار بوده است و تا چه اندازه بر زمین های اطراف تاثیر داشته) مطرح شد تا میزان اثر گذاری بلوار نماز از دید مشاورین املاک مورد بررسی قرار گیرد. طبق نظر مشاورین املاک محدوده مورد مطالعه، افتتاح بلوار نماز دارای تأثیرات متفاوتی بر قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه داشته است. همانطور که در شکل ۳-۱ مشخص می باشد احداث بلوار نماز بر اول بلوار نماز (سمت فرد) تأثیری زیادی گذاشته و در قسمت رهایی و پایداری دارای کمترین میزان تاثیر می باشد.



شکل ۳-۱ درصد تاثیر گذاری احداث بلوار نماز بر قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه

باتوجه به جدول ۳-۱ بیشترین میانگین تاثیر گذاری بازگشایی بلوار نماز بر قیمت زمین و مسکن به ترتیب مربوط به محدوده های اول بلوار نماز (سمت فرد)، سرافرازان (سمت فرد بلوار نماز)، عارفی، دلاوران (سمت فرد بلوار نماز) و هاشمیه می باشد و کمترین تاثیر گذاری بر قیمت زمین و مسکن مربوط به دلاوران سمت زوج، رهایی و پایداری می باشد. یکی از دلایل بالا بودن میانگین در سمت فرد بلوار نماز می توان به کم ارزش بودن زمین ها به دلیل قرار گرفتن در نزدیک کوه، عدم توسعه یافتگی و عدم دسترسی به سایر مناطق شهر، قبل از بازگشایی بلوار نماز اشاره کرد که بعد از افتتاح بلوار نماز و به وجود آمدن دسترسی عالی شاهد افزایش قیمت شدیدی در این منطقه بودیم. لازم به ذکر است بازگشایی بلوار نماز تغییری زیادی در قیمت زمین های سمت



پایداری و رهایی نداشته است، یکی از دلایل این تاثیرگذاری کم می توان به نزدیکی و دسترسی خوب مناطق دلاوران، پایداری و رهایی به بلوار فکوری اشاره کرد. بلوار فکوری می تواند دسترسی پایداری و رهایی را به پیروزی، بلوار وکیل آباد مسیر سازد.

جدول ۳-۱ میانگین تاثیرگذاری احداث بلوار نماز بر قیمت زمین و مسکن به تفکیک مناطق

محدوده	سرافرازان	اول نماز (سمت فرد)	دلاوران (سمت فرد)	نخل و زیتون	عارفی	رهایی	پایداری	هاشمیه	دلاوران (سمت زوج)
میانگین	۸۲.۵	۸۶.۲۵	۷۳.۷۵	۴۲.۵	۷۵.۶۲	۱۶.۷۸	۱۷.۰۸	۶۳.۴	۱۰

در ادامه با استفاده از آزمون کای-دو به بررسی فرضیه مطرح شده می پردازیم:

جدول ۴-۱ آزمون کای دو- رابطه احداث بلوار نماز و قیمت زمین

	تاثیر خیلی کم	تاثیر کم	تاثیر متوسط	تاثیر زیاد	تاثیر خیلی زیاد
Chi-Square	5.200 ^a	3.333 ^b	15.480 ^c	9.909 ^d	18.083 ^e
df	2	3	3	2	4
Asymp. Sig.	.074	.343	.001	.007	.001

فرض صفر برابر است با: بین احداث بلوار نماز و قیمت زمین و مسکن رابطه ای وجود ندارد.
فرض یک برابر است با: بین احداث بلوار نماز و قیمت زمین و مسکن رابطه ی معناداری وجود دارد.
باتوجه به جدول ۴-۱ کای طبقه خیلی زیاد و طبقه متوسط برابر با ۰.۰۰۱ و کوچکتر از ۰.۰۰۵ و معنادار است همچنین باتوجه به بررسی کای سایر طبقات می توان نتیجه گرفت میزان افزایش قیمت زمین و مسکن در بین طبقات با هم برابر نیست.

جدول ۵-۱ درصد فروانی میزان تاثیر گذاری بلوار نماز بر قیمت زمین و مسکن محدوده

تاثیر گذاری	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
درصد	٪۱۵	٪۱۲	٪۲۵	٪۲۲	٪۲۴

باتوجه به تحلیل آزمون کای- دو در جدول ۵-۱ و معنادار بودن تاثیرگذاری خیلی زیاد و متوسط احداث بلوار نماز بر قیمت زمین و مسکن، فرض صفر که حاکی از عدم رابطه بین متغیرهاست رد می شود و فرض یک مورد تأیید قرار می گیرد.
۳- فرضیه سوم در پاسخ به سوال احداث بلوار نماز چه تاثیری بر ساخت و ساز محدوده مورد مطالعه داشته است؟ مطرح شد که فرض بر این گذاشته شد که، به نظر می رسد که احداث بلوار نماز باعث افزایش ساخت و ساز در محدود مورد مطالعه شده است. برای بررسی این فرضیه پروانه های صادره و عکس های هوایی را طی بازه زمانی مختلف مورد بررسی قرار دادیم.

1. Chi-Square Tests

دهمین کنفرانس ملی و سومین کنفرانس بین المللی برنامه ریزی و مدیریت شهری

مسکن و باز آفرینی شهری

۲۴ و ۲۵ آبان ماه ۱۴۰۲ مشهد مقدس



بر اساس جدول ۱-۶ بیشترین پروانه صادر شده قبل از احداث بلوار نماز مربوط به سال ۱۳۸۹ با ۳۹۰ پروانه و ۵۵/۸ درصد رشد می باشد و در سال ۱۳۹۰ (سال شروع عملیات احداث بلوار نماز) شاهد رشد ۲۸/۸ درصدی پروانه های صادره با عدد ۵۴۸ پروانه هستیم که بیشترین تعداد پروانه صادره طی ۱۵ سال مربوط به این سال می باشد. از سال ۱۳۹۱ تا سال ۱۳۹۴ شاهد کاهش تعداد پروانه صادر شده هستیم. در سال ۱۳۹۵ بعد از افتتاح فاز دوم بلوار نماز (در خرداد ماه سال ۱۳۹۴) شاهد رشد ۳۶/۱ درصدی پروانه های صادره می باشیم و در سال ۱۳۹۶ پروانه های صادره رشد بسیار کم ۱۷/۲ درصدی داشتند و در سال ۱۳۹۸ (بعد از افتتاح فاز سوم در اسفند ماه ۱۳۹۷) با رشد ۲۵/۱ درصد رو به رو هستیم. با توجه به جدول ۱-۶ بیشترین پروانه صادر شده با ۳۷/۴ درصد مربوط به مدت زمان بعد از احداث بلوار نماز می باشد.

جدول ۱-۶ مشخصات پروانه های صادره محدوده مورد مطالعه از سال ۱۳۸۶ الی ۱۴۰۰

روند ساخت	سال	تعداد پروانه های صادره محدود مورد مطالعه	درصد تغییرات	درصد پروانه محدوده مورد مطالعه نسبت به کل پروانه های صادره منطقه ۹	مجموع زیربنای مسکونی	تعداد واحد مسکونی	تعداد طبقات
قبل از احداث	۱۳۸۶	۲۹۵	-	۲۳/۹	۱۰۴۰۷۵	۶۹۴	۸۹۴
	۱۳۸۷	۲۱۲	-۳۹/۱	۲۴/۴	۱۰۵۴۵۲	۵۶۹	۷۰۱
	۱۳۸۸	۱۷۲	-۲۳/۲	۳۲/۷	۱۰۰۸۲۱	۴۵۶	۵۹۷
	۱۳۸۹	۳۹۰	۵۵/۸	۳۴/۴	۲۶۳۷۳۷	۱۴۹۰	۱۵۲۷
زمان احداث	۱۳۹۰	۵۴۸	۲۸/۸	۳۱/۹	۳۷۶۷۹۶	۲۰۹۶	۲۳۰۸
	۱۳۹۱	۴۸۸	-۱۲/۲	۲۸/۵	۴۳۹۷۲۴	۲۰۷۲	۲۲۱۱
	۱۳۹۲	۳۰۵	-۶۰	۲۷/۷	۳۱۲۴۸۲	۱۲۶۲	۱۵۳۰
	۱۳۹۳	۱۶۳	-۸۷/۱	۲۴/۹	۲۰۴۶۵۲	۸۳۳	۸۲۰
	۱۳۹۴	۱۱۳	-۴۴/۲	۲۴/۷	۱۴۶۹۶۳	۵۴۲	۵۹۶
	۱۳۹۵	۱۷۷	۳۶/۱	۲۹/۶	۱۹۲۲۵۹	۷۳۹	۹۱۷
	۱۳۹۶	۲۱۴	۱۷/۲	۳۴/۹	۲۱۰۳۲۰	۸۷۰	۱۰۳۷
بعد از احداث	۱۳۹۷	۲۸۶	۲۵/۱	۲۷/۱	۳۳۳۰۵۶	۱۳۴۳	۱۵۳۲
	۱۳۹۸	۳۰۸	۰/۰۷	۲۸/۱	۴۴۲۲۷۴	۱۶۸۰	۱۹۹۴
	۱۳۹۹	۳۹۰	۲۱	۲۶/۵	۵۲۶۱۹۱	۲۰۴۱	۲۴۰۹

۲۷۵۹

۱۸۵۴	۱۷۲۶	۴۳۶۴۷۹	۲۴/۸	-۳۲/۲	۲۹۵	۱۴۰۰
------	------	--------	------	-------	-----	------

جدول ۷-۱ وضعیت تعداد پروانه های صادره در محدوده مورد مطالعه در سال های مختلف

زمان	تعداد سال	تعداد پروانه های صادره	میانگین	درصد
قبل از احداث بلوار نماز	۴	۱۰۶	۲۶۷.۵	۳۰.۲
حین احداث پروژه بلوار نماز	۸	۲۲۹۴	۲۸۶.۷۵	۳۲.۳
بعد از احداث پروژه بلوار نماز	۳	۱۰۵۳	۳۳۱	۳۷.۴

در ادامه به بررسی آزمون فرض مطرح شده می پردازیم:

ابتدا وضعیت نرمال بودن اطلاعات تعداد پروانه های صادره، مساحت زیربنای مسکونی، تعداد واحدها و تعداد طبقات را با استفاده از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف ۱ بررسی می نماییم. باتوجه به آزمون کولموگروف اسمیرنوف، مقدار معناداری آماری برابر با ۰.۲۰۰ و ۰.۱۴۰ به دست آمده که چون از ۰.۰۵ بزرگ تر است، لذا نشان دهنده نرمال بودن داده ها است. بعد از بررسی وضعیت نرمال بودن متغیرهای تحقیق آزمون T زوجی وابسته جهت بررسی تأیید یا رد فرضیه انتخاب گردید، دلیل این انتخاب به این خاطر بوده که این آزمون رابطه اطلاعات پروانه های قبلی از احداث بلوار نماز و بعد از احداث بلوار نماز را مورد بررسی قرار می دهد.

جدول ۸-۱ آزمون T زوجی وابسته- رابطه احداث بلوار نماز و ساخت و ساز

	Paired Differences				t	df	Sig. (2-tailed)	
	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
				Lower				Upper
تعداد پروانه	-52.500	135.180	67.590	-267.602	162.602	-.777	3	.494
زیربنا مسکونی	-290978.750	112525.940	56262.970	-470032.631	-111924.869	-5.172	3	.014
تعداد واحد	-1023.000	482.445	241.223	-1790.678	-255.322	-4.241	3	.024
تعداد طبقه	-1017.500	665.317	332.659	-2076.168	41.168	-3.059	3	.055

فرض صفر برابر است با: بین احداث بلوار نماز و ساخت و ساز مسکن رابطه ای وجود ندارد.

فرض یک برابر است با: بین احداث بلوار نماز و ساخت و ساز مسکن رابطه معناداری وجود

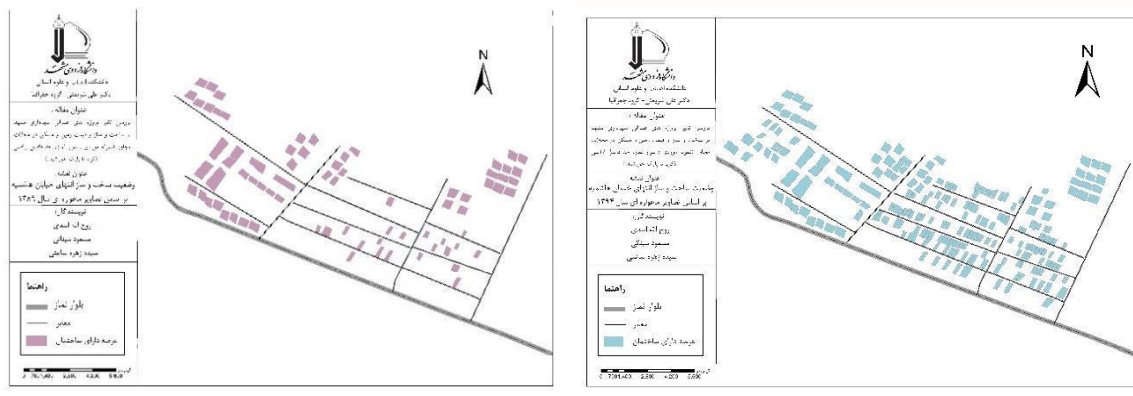
¹ Kolmogorov-Smirnov



دارد باتوجه به جدول ۸-۱ مشخص گردید که بین ویژگی های مشخصات پروانه، معناداری آماری زیربنای مسکونی و تعداد واحدهای ساختمان کمتر از ۰.۰۵ می باشد و معناداری آماری تعداد طبقات ساختمانی ۰.۰۵۵ می باشد که نزدیک به ۰.۰۵ است، اما معناداری آماری تعداد پروانه های صادره بزرگتر از ۰.۰۵ و نشان دهنده عدم ارتباط بین احداث بلوار نماز و تعداد پروانه های صادره می باشد، اما باتوجه به افزایش تعداد واحد، تعداد طبقات و زیر بنای مسکونی در پروانه های بعد از احداث بلوار نماز کیفیت پروانه های صادره مهم تر است. باتوجه به اینکه معناداری آماری تعداد طبقات، تعداد واحدها و زیربنای مسکونی صادر شده کمتر از ۰.۰۵ و نزدیک ۰.۰۵ می باشد بنابراین فرض صفر که حاکی از عدم رابطه بین متغییر هاست رد می شود و فرض یک مورد تأیید قرار می گیرد. بنابراین فرضیه تحقیق یعنی وجود رابطه بین احداث بلوار نماز و افزایش ساخت و ساز مسکن مورد تأیید قرار می گیرد.

بررسی تصاویر ماهواره ای در محدوده مورد مطالعه

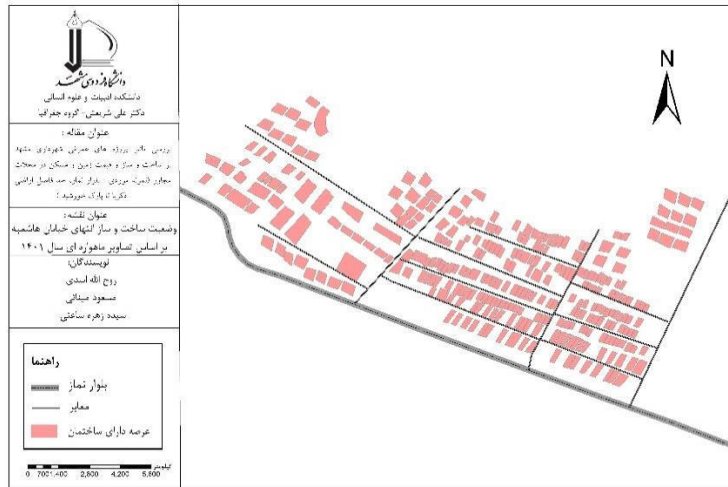
در تحقیق حاضر تصاویر ماهواره ای طی ۳ دوره قبل از احداث بلوار نماز (سال ۱۳۸۹)، زمان احداث پروژه بلوار نماز (سال ۱۳۹۴) و بعد از افتتاح بلوار نماز (سال ۱۴۰۱) بررسی گردید. به دلیل بالا بردن دقت بررسی وضعیت ساختمان های ساخته شده در زمان قبل از شروع عملیات بلوار نماز، سال قبل از شروع عملیات، یک سال قبل یعنی سال ۱۳۸۹ انتخاب گردید. سپس باتوجه به اینکه سال افتتاح بلوار نماز اواخر اسفند ماه ۱۳۹۷ می باشد برای انتخاب سال های در حال ساخت پروژه بلوار نماز سال میانی، یعنی سال ۱۳۹۴ در نظر گرفته شد سپس جهت به روز بودن اطلاعات سال ۱۴۰۱ جهت بررسی تغییرات بعد از افتتاح بلوار نماز در نظر گرفته شد. جهت بررسی روند ساخت و ساز محدوده مورد مطالعه، مکان هایی انتخاب گردید که دارای تغییرات محسوس و قابل رویت می باشد. بدین منظور انتهای هاشمیه و اول بلوار نماز، که در تصاویر ماهواره ای داری بیشترین تغییر کاربری نسبت به سایر مناطق داشته است، انتخاب گردید.



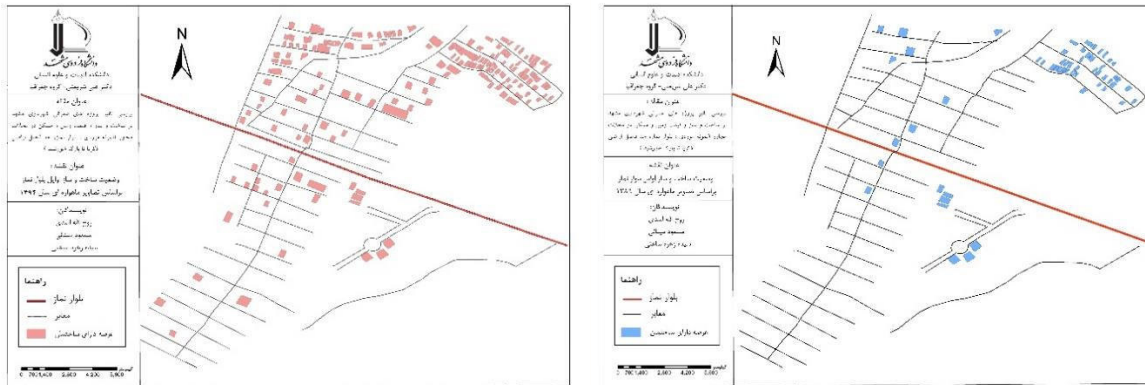
شکل ۵-۱-۵ انتهای خیابان هاشمیه - تصاویر ماهواره ای سال ۱۳۹۴ شکل ۴-۱-۴ انتهای خیابان هاشمیه - تصاویر ماهواره ای

سال ۱۳۸۹



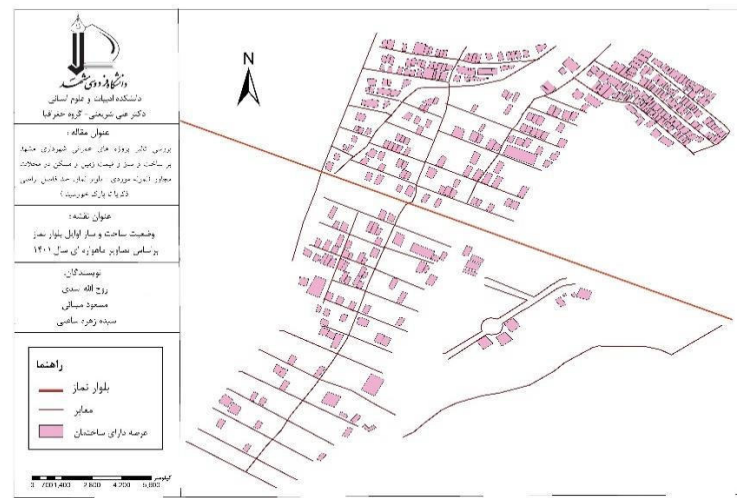


شکل ۶-۱ انتهای خیابان هاشمیه - تصاویر ماهواره ای سال ۱۴۰۱



شکل ۷-۱ اوایل بلوار نماز - تصاویر ماهواره ای سال ۱۳۹۴

شکل ۸-۱ اوایل بلوار نماز- تصاویر ماهواره ای سال ۱۳۸۹



۲۷۶۲



شکل ۹-۱ اوایل بلوار نماز- تصاویر ماهواره ای سال ۱۴۰۱

جدول ۹-۱ درصد تغییرات ساختمان ها ساخته شده طی بازه زمانی ۱۳۸۹ الی ۱۴۰۱

سال ۱۴۰۱	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۸۹	
۲۹۵	۲۱۵	۷۷	آخر هاشمیه
+۱۳۷٪	+۲۷۹٪	-	درصد تغییرات
۴۴۵	۲۳۹	۵۹	اول نماز
+۱۸۶٪	+۴۰۵٪	-	درصد تغییرات

باتوجه به جدول ۹-۱ و تصاویر ماهواره ای، بیشترین تغییرات ساخت و ساز در انتهای هاشمیه و اوایل نماز مربوط به تصاویر سال ۱۳۹۴ یعنی مربوط به زمان ساخت پروژه ی بلوار نماز می باشد و بین مناطق انتخاب شده جهت بررسی تغییر کاربری اوایل نماز دارای بیشترین درصد تغییر کاربری می باشد.

بحث و نتیجه گیری:

در این تحقیق به بررسی تاثیر احداث پروژه های عمرانی شهرداری مشهد بر قیمت زمین و مسکن و همچنین ساخت و ساز محدوده مشخص شده بلوار نماز در سال های ۱۳۸۶ الی ۱۴۰۱ پرداختیم. دلیل انتخاب سال های اشاره شده به این خاطر بوده که عملیات بلوار نماز در سال ۱۳۹۰ شروع شده و تا سال ۱۳۹۷ ادامه داشته، لذا برای درک بهتر تغییرات سال های قبل از شروع عملیات تا بعد از افتتاح بلوار نماز انتخاب شده است. در این پژوهش قیمت مسکن و ساخت و ساز به عنوان متغیر وابسته و عوامل فیزیکی - کالبدی، عوامل اجتماعی - محیطی، عوامل اقتصادی و کلان، دسترسی ها و مشخصات پروانه های صادره طی سالهای ۱۳۸۶ الی ۱۴۰۰ به عنوان متغیر مستقل تعیین گردید. نتایج نشان داد شاخص هایی که بیشترین تاثیر افزایشی بر قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه گذاشته است، به ترتیب مربوط به داشتن پارکینگ و آسانسور، تورم، سیاست های پولی و مالی، افزایش نرخ ارز، نما و معماری ساختمان، تراکم ساختمانی و دسترسی به حمل و نقل عمومی می باشد، و شاخص هایی که بیشترین تاثیر کاهشی بر قیمت زمین و مسکن محدوده اطراف بلوار نماز گذاشته لند، مربوط به تعداد زیاد واحدهای ساختمانی، تعداد زیاد طبقات ساختمانی، مساحت زیاد قطعات آپارتمان و سند اوقاف می باشد.

سایر عوامل تاثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه که تحت تاثیر مکان و موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه می باشد شامل عوامل طبیعی: آب و هوای منطقه، ارتفاع زیاد و دوری از آلودگی هوا باعث افزایش قیمت و وجود شیب نامتعارف در برخی از کوچه ها باعث کاهش قیمت شده است. راه های ارتباطی: مناطقی که دارای راه های ارتباطی، با مناطق کم برخوردار می باشد باعث کاهش قیمت و قسمت هایی که دارای راه های ارتباطی با بلوار پیروزی، بلوار فکوری و هاشمیه می باشد به دلیل دسترسی عالی به امکانات باعث افزایش قیمت شده است. بافت منطقه: هرچه بافت نوسازتر، مدرن تر، منسجم تر و ساخت



و ساز آن منطبق بر اصول شهرسازی باشد قیمت زمین ها افزایش پیدا می کند و بالعکس هرچه بافت قدیمی و فاقد اصول شهرسازی ساخته شود قیمت زمین کاهش پیدا می کند. امکانات ساختمان، سیاست های شهرداری، کاربری زمین، شکل زمین، داشتن پروانه و پایان کار، و داشتن سند رسمی از دیگر عوامل تاثیر گذار بر قیمت زمین و مسکن در این محدوده می باشد.

احداث و افتتاح بلوار نماز بیشترین تاثیرگذاری را بر سمت فرد، قسمت اول بلوار نماز با میانگین ۸۶.۲۵ درصد گذاشته است. محدوده سرفرازان با میانگین تاثیرگذاری ۸۲.۵ درصد، عارفی با میانگین ۷۵.۶۲ درصد و دلاوران سمت فرد بلوار نماز با میانگین ۷۳.۷۵ درصد به ترتیب دارای بیشترین تاثیر گذاری می باشد و سمت هاشمیه دارای تاثیر گذاری متوسط رو به بالا بر قیمت زمین و مسکن، با میانگین ۶۳.۴ درصد بوده است. نخل و زیتون دارای تاثیر گذاری نسبتا پایینی با میانگین ۴۲.۵ درصد نسبت به مناطق همجوار خود بوده و محدوده پایداری و رهایی تاثیر گذاری خیلی کمی بر قیمت زمین و مسکن با میانگین ۱۷.۰۸ و ۱۶.۷۸ درصد داشته است. همچنین کمترین تاثیرگذاری مربوط به دلاوران سمت زوج بلوار نماز با تاثیر گذاری ۱۰ درصد می باشد.

همچنین در خصوص تاثیر احداث بلوار نماز بر ساخت و ساز محدوده مورد مطالعه روند ساخت و ساز محدوده مورد مطالعه را با استفاده از اطلاعات پروانه های صادره و تصاویر ماهواره ای مورد بررسی قرار دادیم. بیشترین تعداد پروانه صادره مربوط به مدت زمان بعد از افتتاح بلوار نماز یعنی سال ۱۳۹۷ می باشد و بیشترین نوع پروانه صادره پروانه تجدید بنا می باشد. بیشترین تعداد واحدها در پروانه های صادره مربوط به پروانه های سال ۱۳۹۰ یعنی سال شروع عملیات بلوار نماز و سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۹ می باشد، بیشترین تعداد طبقات در پروانه های صادره مربوط به سال ۱۳۹۹ یعنی سال بعد از افتتاح بلوار نماز می باشد، همچنین بیشترین زیربنای مسکونی در پروانه های صادره مربوط به سال ۱۳۹۹ می باشد که این نشان دهنده افزایش میزان ساخت و ساز در سال های اخیر در محدوده مورد مطالعه نسبت به سال های قبل می باشد. باتوجه به بررسی عکس های هوایی طی سال های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۴ و ۱۴۰۱ بیشترین درصد تغییر کاربری در انتهای هاشمیه و اوایل نماز مربوط به تصاویر سال ۱۳۹۴ یعنی زمان اجرای عملیات بلوار نماز (با ۴۰۵ و ۲۷۹ درصد تغییرات نسبت به سال ۱۳۸۹) می باشد. این موضوع نشان دهنده این است که تغییرات انجام شده در محدوده مشخص شده از زمان اجرای عملیات بلوار نماز شروع شده است. همچنین باتوجه به تغییرات عکس های هوایی در محدوده مورد مطالعه مشخص گردید اوایل بلوار نماز دارای بیشترین درصد تغییر کاربری می باشد.

پیشنهادهای

۱- با توجه به اینکه بخش هایی از محدوده مورد مطالعه فاقد سند و به صورت وکالتی و قولنامه ای خرید و فروش می شود و نوع سند در قیمت زمین و حتی در مصالح بکار رفته در ساختمان تاثیر گذار می باشد پیشنهاد می گردد ادارات مربوطه نسبت به اخذ آسان و سریع سند رسمی همکاری نمایند تا زمین ها دارای ارزش بیشتری شود و سرمایه گذاران بهتری جذب منطقه شود و کیفیت مصالح به کار رفته در منطقه بالا رود.

۲- با توجه به اینکه اکثر زمین های سمت نخل و زیتون به صورت غیرقانونی تفکیک شده است و قطعات ۱۳۰ متری تبدیل به قطعات ۶۵ متری شده و این تفکیک غیر اصولی باعث به وجود آمدن بافت آشفته و تراکم زیاد جمعیت شده که تاثیر منفی بر قیمت



زمین داشته است پیشنهاد می گردد، نهادهای اجرایی قوانین و جریمه های سختگیرانه تری نسبت به تفکیک غیر مجاز داشته باشند تا از تفکیک در اراضی قضات و سایر اراضی در محدوده مورد مطالعه جلوگیری به عمل آید.

۳- بلند مرتبه سازی در محدوده مورد مطالعه باعث بالا رفتن ارزش زمین های محدوده خواهد شد اما در هنگام دادن مجوز بلند مرتبه سازی باید به حریم گسل توجه گردد. با توجه به این که بلند مرتبه سازی دارای مزایای زیادی می باشد نباید تهدیدی برای خط گسل باشد چراکه تحریک خط گسل برای کل شهر مشهد خطرناک خواهد بود و اثرات غیر قابل جبرانی بر جای می گذارد.

۴- به دلیل داشتن آب و هوای خوب و وجود منابع طبیعی مانند کوه در محدوده مورد مطالعه این منطقه دارای پتانسیل بالایی برای جذب گردشگر و توسعه صنعت توریسم می باشد بدین منظور پیشنهاد می گردد از سرمایه گذار بخش خصوصی حمایت گردد و با دادن امتیازات به بخش خصوصی، این بخش را تشویق به سرمایه گذاری در این محدوده کنیم.

فهرست مراجع

احمد نژاد، محسن و معتمدی، سعادت (۱۳۹۳)، بررسی و تحلیل نقش بازار چه های مرزی در قیمت زمین و مسکن شهری در شهر بانه، زنجان، مجله پژوهش و برنامه ریزی.

ازدری، محمد حسین (۱۳۹۰)، آشنایی با مقررات و قوانین زمین و مسکن، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

اسدی، امیر (۱۳۹۰)، تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد، مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد.

اسدی، امیر و رهنما، محمد رحیم (۱۳۹۴)، تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۳۰، شماره

۱، صفحه ۳۷ الی ۵۲

امینی، الهام و همکاران (۱۳۸۹)، برنامه ریزی کاربری زمین و چگونگی تاثیر آن در کاهش آسیب پذیری شهر در برابر زلزله، مجله علوم و

تکنولوژی محیط زیست، دوره یازدهم، صفحه ۱۶۱ الی ۱۷۴

باقری، نازنین و همکاران (۱۳۹۳)، بررسی تاثیر بلند مرتبه سازی بر نوسانات قیمت مسکن در منطقه ۹ شهرداری مشهد، مشهد، پایان نامه

کارشناسی ارشد.

بخشنده، عاطفه (۱۳۹۴)، تحلیل رابطه مساحت کاربری تجاری با تراکم جمعیتی و قیمت زمین در مناطق ۱ و ۳ شهر تهران، همایش بین

المللی معماری، عمران و شهرسازی در هزاره سوم، تهران

بهروز، زهرا و همکاران (۱۳۹۵)، تحلیل و بررسی عوامل موثر بر قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی (مطالعه موردی: روستاهای بخش

شاندیز - شهرستان بینالود)، مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد.

پور محمدی، محمد رضا و همکاران (۱۳۹۶)، بررسی رابطه بین تراکم ساختمانی با قیمت زمین (مطالعه مودی: منطقه ۱ کلانشهر تبریز)،

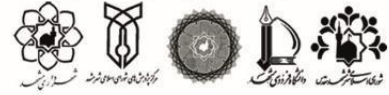
مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال چهارم، شماره ۲، تبریز

پور محمدی، محمد رضا و همکاران (۱۳۹۱)، تحلیلی بر سیاست های تامین مسکن دولت با تاکید بر برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی

و فرهنگی، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، شماره سوم، صفحه ۳۴ الی ۴۳

خاکپور، براتعلی و صمدی، رضا (۱۳۹۳)، تحلیل و ارزیابی عوامل موثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه ۳ شهر مشهد، مشهد، مجله

جغرافیا و آمایش شهری.



- خلیلی عراقی، سید منصور و همکاران (۱۳۹۱)، بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده های ترکیبی، فصلنامه پژوهش ها و سیاست های اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶۳، صفحات ۳۳ الی ۵۰
- خیرالدین، رضا و امیدی بهره مند، مسعود (۱۳۹۵)، بررسی تاثیر ابر پروژه های شهری بر قیمت مسکن در عمق محلات شهری مجاور بزرگراه طبقاتی صدر، تهران، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری.
- زاهدی، آرزو و همکاران (۱۳۹۶)، بررسی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه ۱۰ شهر مشهد، مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد.
- ساعدی، سکینه و همکاران (۱۳۹۵)، ارزیابی اثرات توسعه بر تغییرات کاربری اراضی و قیمت زمین (مطالعه موردی: سد طالقان)، مجله منابع طبیعی ایران، صفحه ۹۳ الی ۱۰۶، تهران.
- سعادت، ریحانه و همکاران (۱۳۹۷)، نقش توسعه گردشگری بر قیمت زمین در نواحی روستایی از دیدگاه مشاوران املاک (مطالعه موردی: روستاهای شهرستان بینالود)، همایش ملی آینده نگاری راهبردی حوزه علوم جغرافیایی و مطالعات شهری - منطقه ای، کرمان.
- سلطانی، سحر و همکاران (۱۳۹۴)، پیش بینی تغییرات قیمت مسکن بافت فرسوده شهری پس از اجرای پروژه های نوسازی با استفاده از روش خاکستری در منطقه ۲ شهرداری مشهد (پژوهی مجد) پرداختند، مشهد، فصلنامه علمی و پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری.
- صادقو، طاهره و بارزگان، مهدی (۱۳۹۵)، سنجش تاثیر گذاری مولفه های کیفیت طراحی شهری بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: مناطق سیزده گانه شهر مشهد)، پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، صفحه ۷۱۷ الی ۷۴۲
- عامری فاطمه و همکاران (۱۳۹۸)، آمارنامه مشهد سال ۱۳۹۸ فصل اول و دوم، مشهد، معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی شهرداری مشهد
- غفوری، الهام و همکاران (۱۳۹۲)، بررسی اثرات اجتماعی - اقتصادی فردگاه مشهد بر محدوده پیرامون، مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد.
- قرخلو، مهدی و همکاران (۱۳۹۵)، تحلیل عوامل مؤثر شهرسازی بر قیمت زمین مسکونی (مطالعه موردی: شهر سرخورد)، همایش بین المللی معماری، عمران و شهرسازی، تهران.
- میرزائی، عظیم و همکاران (۱۳۹۴)، ارزیابی بلند مرتبه سازی در منطقه ۹ شهرداری مشهد از منظر آلاینده های زیست محیطی، کنفرانس معماری اسلامی، میراث شهری و توسعه پایدار.

Kain, J.F., Quigley, J.M. (1970). Measuring the Value of Housing Quality, Journal of the American Statistical Association, vol. 65, 532-548.

Yankaya, U. (2004). Modeling the impacts of Izmir subway on the values of residential property using hedonic price model (doctoral dissertation, Izmir Institute of technology).

<http://farhikhtegandaily.com>

<http://drsayyad.com>

<http://zone9.mashhad.ir/>

