بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری (مطالعه موردی: شرکت گردشگری پدیده شهر شاندیز در سال‌های ۱۳۹۳-۱۳۸۸)

زهرا عنابستانی*
دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

رحیم سرور
استاد گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

مسعود مهدوی حاجیلوئی
استاد گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

دریافت: ۱۳۹۳/۰۹/۲۹ پذیرش: ۱۳۹۴/۰۶/۱۸

چکیده: در این مقاله، تأثیر حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده شاندیز، بر تحولات بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز، در فاصله سال‌های ۹۳-۱۳۸۸ از دیدگاه شهروندان، بررسی شده است. این مطالعه، از نظر هدف، کاربردی و روش گردآوری اطلاعات، کتابخانه‌ای و میدانی (پرسشنامه) و روش تجزیه‌وتحلیل اطلاعات، به صورت آمار توصیفی (میانگین و انحراف معیار) و استنباطی (رگرسیون و آزمون تی تک‌نمونه‌ای) می‌باشد. جامعه آماری تحقیق، شامل خانوارهای ساکن در شهر شاندیز است که بر پایه سرشماری سال ۱۳۹۰، دارای ۳۰۵۶ خانوار و ۱۰۴۲۸ نفر جمعیت می‌باشد و براساس فرمول کوکران، تعداد نمونه لازم ۱۶۰ خانوار به دست آمد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهند که آثار مستقیم ناشی از حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در شهر شاندیز در فاصله زمانی مورد مطالعه، با آماره ۴۳/۶ درصد، بیشترین تأثیر را بر تغییرات بازار زمین و مسکن در این شهر داشته‌اند. هم‌چنین بر پایه آزمون تی تک‌نمونه‌ای، اختلاف معناداری بین میانگین عوامل مؤثر بر تحولات قیمت زمین و مسکن و میانه نظری ۳ در شهر شاندیز از دیدگاه شهروندان وجود دارد که بیانگر تأثیر قابل ملاحظه این عوامل، بر تغییرات بازار زمین و مسکن است. با توجه به یافته‌ها، راهکارهایی مانند: توجه مدیران شهری به تحولات بازار زمین و مسکن در آینده، توجه به مساکن اقشار کم‌درآمد و بومی، جلوگیری از پیدایش تعارضات اجتماعی، فراهم نمودن زیرساخت‌ها و غیره، پیشنهاد شده است.

واژگان کلیدی: شرکت گردشگری پدیده، عوامل محیطی، مدیریت شهری، مسکن شهری، شهر شاندیز

طبقه‌بندی JEL: N۹۵, R۳۱, M۰۰, Z۱۰

*مسئول مکاتبات: zanabestani@yahoo.com

فصلنامه علمی- پژوهشی
اقتصاد و مدیریت شهری
شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰
نمایه در ISC، Econbiz، SID، Ensani، Magiran، Noormags، Civilica، RICeST
www.Iueam.ir
سال چهارم، شماره چهاردهم، صفحات ۳۸-۱۹
بهار ۱۳۹۵

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

۱- مقدمه

در حال حاضر، مسأله مسکن و تغییرات الگو و ارزش آن، مسئله‌ای جهانی است و جوامع و کشورهای مختلف نیز با آن مواجه هستند (Gallent et al., ۲۰۰۳). بی‌خانمانی و نداشتن سرپناه مناسب نیز مزید بر مشکلات امر مسکن شده است (Milbourne & Cloke, ۲۰۰۶). بنابراین، توجه به مسکن، امروزه، صرف توجه به سرپناه فیزیکی نیست و تمامی خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهتر زیستن را شامل می‌شود (Knapp, ۱۹۸۲). مسکن، نیاز اولیه بشر و مهم‌ترین کالایی است که تأمین آن، سهم معتنابهی از درآمد عامه مردم را به خود اختصاص داده است (احمدی، ۱۳۸۷). یکی از مسائلی که به شدت، توجه همگان را به خود معطوف داشته، مسکن و توسعه پایدار آن، همگام با توسعه انسانی است. نکته مهمی که در اسناد دومین اجلاس اسکان بشر به آن توجه شده است، اهمیت نقش اسکان پایدار و تأمین مسکن مناسب برای مردم در روند توسعه است (چپرلی، ۱۳۸۷). مسکن، از جمله مهم‌ترین مسائلی است که انسان‌ها همواره با آن دست به گریبان هستند و در تلاش برای رفع این مسأله و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن بوده‌اند. امروزه مشکل مسکن، موضوعی است که همه کشورها را به نوعی، متناسب با شرایط‌شان، گرفتار کرده است. در کشورهای پیشرفته، مسکن، بُعدی از رفاه اجتماعی است و برنامه‌های توسعه مسکن، بر بهبود کیفی، متمرکز هستند. در کشور ما نیز مسکن یک نیاز اولیه محسوب می‌شود و تأمین آن، هم ردیف با تأمین غذا و پوشاک، به شمار می‌آید (ستارزاده، ۱۳۸۸).

در دهه‌های اخیر با توجه به افزایش سریع جمعیت، تأمین مسکن از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی بوده است. در این راستا، دسترسی به مسکن مناسب برای همه خانوارهای شهری و روستایی مخصوصاً اقشار ضعیف و آسیب‌پذیر جامعه که معمولاً قشر وسیعی از آنها در روستاها زندگی می‌کنند، از مهم‌ترین معضلات دولت‌ها و سیاست‌گذاران می‌باشد. به نقل از هویت[۱] (۱۹۹۸)، گزارش نهایی کمیسیون برانت نشان می‌دهد که مسکن، یکی از نیازهای کلیدی کشورهای در حال توسعه می‌باشد (Hewitt,۱۹۹۸). امروزه مسکن به‌عنوان یک نیاز زیستی، اهمیت ویژه‌ای در برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی جوامع دارد و توازن میان نیازهای سکونتی افراد جامعه و ضرورت‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی، از جمله مسائلی هستند که باید در مفهوم توسعه همواره مورد توجه قرار گیرند (زیاری و همکاران، ۱۳۸۷). بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی خود، اثرات گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد (عزیزی، ۱۳۸۳). از سویی با آغاز قرن بیست‌ویکم، کشورهای جهان سوم با معضلات مهمی چون: فراهم آوردن سرپناه مناسب، اشتغال و محیط‌زیست پایدار، مواجه هستند. در این بین سرپناه مناسب، به دلیل برآورده شدن نیازهای اولیه خانوار یا فرد در آن مانند: خواب، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی، اهمیت بسزایی دارد (زیاری و زرافشان، ۱۳۸۵).

هنگامی که پروژه بسیار بزرگی (ابرپروژه) در مقیاس ملی بر یک سکونتگاه شهری کوچک، بارگذاری شود، می‌توان شاهد تحولات چشمگیر در حوزه بازار زمین و مسکن در آن بود. مجموعه گردشگری پدیده شاندیز و نماد آن (شهر رویایی پدیده) به‌عنوان یک ابرپروژه شهری از سال ۱۳۸۸ در شهر شاندیز فعالیت خود را آغاز نموده و تاکنون تأثیرات شگرفی را بر این شهر کوچک و به ویژه بازار زمین و مسکن آن، بر جای گذارده است؛ بنابراین، سؤال اصلی تحقیق این است که

۱- Hewitt

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

از دیدگاه شهروندان، عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری در مقیاس شهری کوچک مانند شاندیز پس از حضور مجموعه گردشگری و ساخت شهر رویایی پدیده شاندیز در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳، چه عواملی بوده‌اند؟

۲- پیشینه تحقیق

در زمینه بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهرهای کشور ما، تحقیقاتی انجام شده است ولی کمتر به مطالعه عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن اشاره شده است؛ بنابراین، نقطه قوت پژوهش حاضر که باعث توجه به اهمیت بررسی آن گردید، پژوهش‌های اندک در این حوزه به‌ویژه منطقه مورد مطالعه و شرایط آن ناحیه بوده است. در این قسمت از پژوهش، اشاره مختصری به این پژوهش‌ها شده است.

الف) پژوهش‌های خارجی

لاریس[۱] (۲۰۰۳)، گوریروکس و لافرر[۲] (۲۰۰۹) و کارلیک و الگاک[۳] (۲۰۱۱) در مطالعات خود با استفاده از مدل هدانیک در کالیفرنیا، هانگزو چین و فرانسه، به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن پرداخته‌اند و در این راستا به این نتیجه رسیدند که عواملی مانند: سطح زیربنا، بیشترین تأثیر را داشته‌اند.

داوکینز و نلسون[۴] (۲۰۰۲) در بررسی ارتباط سیاست‌های مهار توسعه شهری و قیمت مسکن معتقدند که سیاست مهار شهری به طور گسترده‌ای در برنامه‌ریزی کاربری زمین و به‌عنوان ابزاری برای کاهش پراکندگی شهری و حفظ زمین‌های کشاورزی، استفاده می‌شوند.

جیم و چن[۵] (۲۰۰۶) در بررسی عناصر زیست‌محیطی مؤثر بر قیمت واحدهای مسکونی در گوانگژو (چین) به تأثیر مسائلی چون: جهت‌گیری پنجره‌ها، چشم‌انداز فضای سبز، ارتفاع طبقات، نزدیکی به مناطق پوشیده شده از درخت و آب و قرار گرفتن در معرض سر و صدای مناطق پرترافیک اشاره نموده‌اند.

ون و گودمن[۶] (۲۰۱۳) در بررسی رابطه بین قیمت اراضی شهری و مسکن در چین نشان دادند که قیمت مسکن به طور فزاینده‌ای تحت تأثیر قیمت اراضی شهری قرار داشته است.

پلانتینگا[۷] و همکارانش (۲۰۱۳) در بررسی ۲۹۱ منطقه شهری در ایالات‌متحده آمریکا ارتباطی بین هزینه‌های مسکن (متوسط قیمت خانه، متوسط آپارتمان اجاره و به طور متوسط اجاره زمین‌های شهری) و مهاجرت را اثبات کرده‌اند.

ون و تائو[۸] (۲۰۱۵) در بررسی ساختار چندگانه شهری و قیمت مسکن در دوره انتقالی در هانگ ژئو چین به این نتیجه رسیدند که تأثیر مراکز شهری در قیمت مسکن، به‌تدریج افزایش یافته است؛ به نحوی که کشش و شیب قیمت - هر دو از سال ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۱ افزایش یافته‌اند.

ب) پژوهش‌های داخلی

سجادیان (۱۳۸۰) در پژوهشی با عنوان «تحلیل جغرافیایی سیاست‌های مسکن شهری تهران و پیامدهای ناشی از آن» معتقد است که رشد غول‌آسای تهران حاصل استقرار و تسلط بخش خصوصی و در نهایت، عدم‌سیاست‌های کنترلی دولت در بخش مسکن بوده و موجب پیامدهای فیزیکی و فضایی مسکن، توسعه

۱- Laurice
۲- Gouriéroux and Laferrère
۳- Karlik and Olgac
۴- Dawkins and Nelson
۵- Jim and Chen
۶- Wen and Goodman
۷- Plantinga
۸- Wen and Tao

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

ناموزون شهر، حاشیه‌نشینی، استقرار مسکن بر روی گسل یا پهنه‌های لرزه‌خیز شده است.

پورمحمدی و خوب‌آیند (۱۳۸۰) در تحقیقی با عنوان «بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، مطالعه موردی: شهر تبریز» معتقدند که پوشش نامناسب گروه‌های کم‌درآمد شهری و نیز گروه‌های ضعیف جامعه، یکی از اشکالات بزرگی است که بر سیاست‌های تأمین مسکن در کشور و نیز شهر تبریز وارد است.

عسگری و قادری (۱۳۸۱) و اکبری و همکارانش در مطالعاتشان (۱۳۸۳) نشان دادند که ارزش واحد مسکونی، نتیجه پنج گروه از عوامل مختلف فیزیکی، عمومی، دسترسی، محیطی و مقرراتی است و چهار گروه از این عوامل، متأثر از سیاست‌ها و عملکردهای دولت‌های ملی و محلی است؛ بنابراین، مالکیت بر ارزش املاک و مستغلات، با اصل منفعت نیز هماهنگی دارد.

عزیزی (۱۳۸۳) معتقد است که شاخص‌های مسکن شهری در ایران تحت تأثیر عوامل بیرونی و درونی قرار داشته‌اند. عوامل بیرونی مؤثر بر مسکن نظیر: عوامل جمعیتی- اقتصادی و اجتماعی، موجبات رونق و رکود مسکن را فراهم کرده‌اند و برنامه‌های مسکن، کمتر در وضعیت کلی مسکن و بهبود شاخص‌های آن، مؤثر بوده‌اند. عوامل درونی مسکن که عمدتاً تحت تأثیر چگونگی و فرایند برنامه‌ریزی مسکن قرار دارند نیز در ابعاد خاصی، وضعیت مسکن را شکل می‌دهند.

زیاری و همکارانش (۱۳۸۷) در پژوهشی تحت عنوان «مقایسه تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر بابل با نقاط شهری کشور با تأکید بر شهر سالم» نشان دادند که نتایج مقایسه‌ای شهر بابل با نقاط شهری کشور، حاکی از آن هستند که شاخص‌های مسکن، روند رو به بهبودی در دوره ۱۳۸۵-۱۳۶۵ داشته و وضعیت آن در شهر بابل، بهتر از نقاط شهری کشور بوده است.

صباغ کرمانی و همکارانش (۱۳۸۹) در مطالعه‌ای با عنوان «عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن با رویکرد روابط علّی در مدل تصحیح خطای برداری: مطالعه موردی تهران» معتقدند که در کوتاه‌مدت، بین متغیرهای قیمت زمین، شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی و قیمت سکه طلا (به‌عنوان بازار جانشین) با قیمت مسکن رابطه وجود دارد.

پیله‌ور و همکارانش (۱۳۹۰) در تحقیقی با عنوان «بررسی تأثیر تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات ساختاری زمین و مسکن شهری ناشی از رویکرد سیاسی: مورد بجنورد» نتیجه گرفتند که تغییرات قیمت زمین و مسکن در مناطق شهری بجنورد پس از مرکز استان شدن، چشمگیر بوده است؛ به نحوی که در بررسی تطبیقی قبل از مرکز استان شدن و بعد از ارتقایابی، ارزش زمین، ۶۱ برابر و خرید مسکن، ۵ برابر افزایش داشته است.

رحیمی کاکه‌جوب و همکارانش (۱۳۹۲) در مطالعه‌ای تحت عنوان «بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از مدل هدانیک قیمت (نمونه موردی: منطقه دو شهر سنندج)» معتقدند که عوامل فیزیکی مسکن در منطقه دو شهر سنندج، تأثیر بیشتری نسبت به عوامل دسترسی در قیمت مسکن در این منطقه دارند. هم‌چنین، در میان ویژگی‌های فیزیکی، بیشترین تأثیر، به ترتیب مربوط به مساحت زمین، مساحت زیربنا، نوع مصالح به کاررفته و خدمات گاز شهری می‌باشد.

ایزدی و همکارانش (۱۳۹۳) در پژوهشی با عنوان «سنجش ارزش‌های محیطی اثرگذار بر رضایت‌مندی از محل سکونت، موردشناسی: محدوده معالی‌آباد شیراز» نشان دادند که بیشتر افراد، رضایت‌مندی بالایی از محیط

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

سکونت خود در محدوده پژوهش دارند و کیفیت آب‌وهوا و وجود مناظر طبیعی و باغ‌ها، مهم‌ترین نقش را در این ارتباط داشته‌اند.

مروری گذرا بر پژوهش‌های داخلی و خارجی انجام‌شده، نشان‌دهنده تأثیرگذاری عوامل گوناگون بر بازار زمین و مسکن شهری می‌باشد.

۳- مبانی نظری

مسکن شهری

مسکن به مثابه واحد تسهیلات فیزیکی یا به‌عنوان کالایی اقتصادی و پردوام است که نقش اجتماعی و جمعی نیز دارد (Bourne, ۱۹۸۱) و افزون بر این‌ها مشتمل بر رفع نیازهای مالی، به‌عنوان نمایش مقام و وضعیت اقتصادی- اجتماعی افراد نیز هست (Cater & Trevor, ۱۹۸۹). درعین‌حال، مسکن، عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد، نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (Short, ۲۰۰۶)؛ بنابراین مسکن دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، مالی، روان‌شناختی و پزشکی است (Cullingworth, ۱۹۹۷). در بسیاری از موارد، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایت فرد از سکونت در محله، مسکن و شرایط محیطی آن است (Westaway, ۲۰۰۶). بنا به دیدگاه لوکوربوزیه[۱]، هر دو وجه نیازهای جسمی و روحی انسان باید با سازمان‌دهی فضایی مسکن پاسخ داده شود (Yagi & Hata, ۱۹۹۲). مسکن خوب و مناسب، نشانگر رفاه عمومی جامعه است و مسکن بد و نامطلوب، منجر به پیامدهای زیانباری از قبیل: بیماری‌ها، بی‌بندوباری‌ها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌گردد (Rangwala, ۱۹۹۸). عوامل اقتصادی، سبک معماری، زبان بومی منطقه، گرایش‌های سبک‌شناختی، آب‌وهوا، جغرافیا و آداب و سنن محلی، در توسعه و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف، تأثیرگذارند (Sendich, ۲۰۰۶).

یکی از روش‌های برآورد تغییرات قیمت زمین و مسکن شهری، تکنیک هدانیک است که برای تحلیل بسیاری از جنبه‌های بازار مسکن؛ از جمله مالیات‌ها، قیمت کالاها و تسهیلات عمومی، تبعیض نژادی و کیفیت ساخت مسکن، استفاده شده است (Hui et al., ۲۰۰۷). در روش هدانیک فرض می‌شود مسکن، یک کالای ناهمگن است؛ بنابراین قیمت آن، منعکس‌کننده تمایل به پرداخت افراد برای دستیابی به امکانات رفاهی مورد نیاز داخل و خارج از مسکن می‌باشد (Selim, ۲۰۰۹). به‌عبارتی‌دیگر، در این روش فرض می‌شود قیمت مسکن، گویای حداکثر پولی است که مردم تمایل دارند برای به‌دست آوردن مقدار خاصی از امکانات داخلی و وضعیت ساختمان و میزان دسترسی به امکانات و خدمات شهری بپردازند (Karlik & Olgac, ۲۰۱۱).

عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن شهری

شهر از نظر واسطه‌ها، جایی است که با بورس‌بازی زمین و رانت‌خواری‌ها و انحصار اطلاعات، امکان دست‌یابی به حداکثر سود، حداقل ریسک‌پذیری سرمایه، در کمترین زمان و فعالیت، حاصل گردد. آن‌ها به ارزش مبادلاتی زمین و مسکن توجه دارند و اختلاف طبقاتی در شهر را امری طبیعی و جزء لاینفک توسعه شهری می‌دانند (حسینی، ۱۳۸۵). عوامل مؤثر در عرضه و تقاضا و تعیین قیمت زمین تا حد زیادی به ویژگی‌های منحصر به فرد آن به‌عنوان یک کالای خصوصی و عمومی، مربوط می‌شود. این ویژگی دوگانه زمین و میل به تصرف و استفاده از زمین توسط افراد و بخش عمومی، مسئله مالکیت‌های متنوع و اشکال تصرف گوناگون را برای زمین مطرح می‌کند (محمدپور عمران و محمودی پاتی،

۱- Le Corbusier

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

۱۳۸۷). در شهرها، زمین، منبع مهمی برای هرگونه توسعه شهری؛ اعم از مسکن، صنعت، خدمات اجتماعی، ارتباطات و تأسیسات زیربنایی می‌باشد و در ارتقای سطح توسعه، اهمیت فراوانی دارد. زمین به دلیل ویژگی انحصاری و استثنایی بودن، بسیار ارزشمند است؛ در نتیجه، هر فرد بتواند زمین را کنترل کند؛ در واقع امکان سودآوری آن را به دست آورده است (زنگنه، ۱۳۸۸). در افزایش ارزش زمین می‌باشد، شهری، سه عنصر را می‌توان تشخیص داد: یک عنصر، از سرمایه‌گذاری انجام‌شده در زمان تغییر کاربری، سرچشمه می‌گیرد که از جمله: هزینه‌های کار مقدماتی، هزینه‌های گوناگون تفکیک زمین، فراهم کردن خدمات شهر (عمومی یا خصوصی) و دیگر فعالیت‌ها مانند پاک‌سازی زمین و اسکان مجدد ساکنان اولیه زمین، عنصر دوم، از تغییرات ایجادشده در کاربردهای مجاز و عنصر سوم، از تغییرات مکانی که نتیجه گسترش شهر است، سرچشمه می‌گیرد. دو عنصر دیگر، نتیجه سرمایه‌گذاری اختصاصی بر روی زمین نیستند، بلکه عموماً پدیده مخلوق جامعه به شمار می‌آیند (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱). در مجموع، مهم‌ترین عواملی که در تحولات بازار زمین و مسکن نقش مؤثری دارند عبارتند از:

الف) عوامل محیطی (طبیعی، اجتماعی و اقتصادی): از عوامل مهم محیطی تأثیرگذار، همجواری یا موقعیت جغرافیایی اراضی، عامل ارتفاع، بالا بودن منزلت و موقعیت اجتماعی، مهاجرت، عدم‌کنترل و نبود یک سیاست اجتماعی مشخص و صحیح در زمینه مسکن شهری، سطح فعالیت‌های اقتصادی، نقش شهر در منطقه و کشور، نرخ دستمزد نیروی انسانی در شهر، سرمایه‌گذاری و انباشت سرمایه است که هر یک تأثیر خاصی بر قیمت زمین و مسکن دارند (فنی و دویران، ۱۳۸۷).

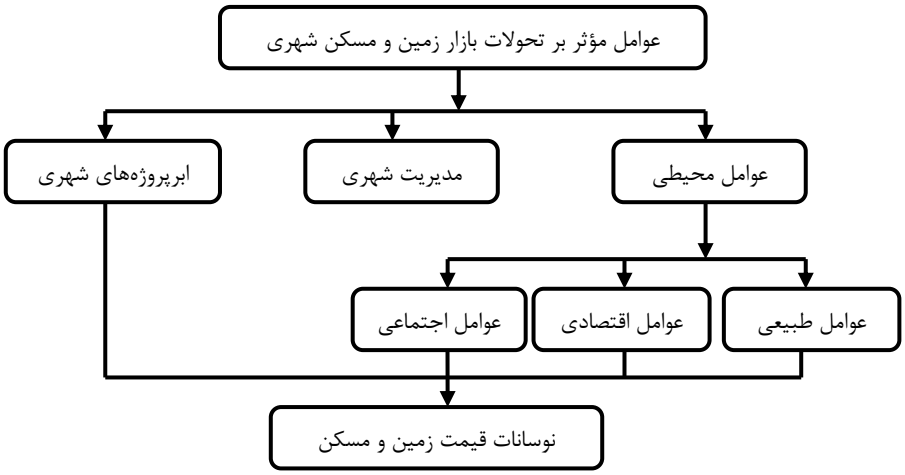
ب) عوامل مدیریتی و نهادی: از عوامل مهم مدیریتی و نهادی تأثیرگذار می‌توان به مواردی مانند: تصویب افزایش محدوده شهر، عملکرد شهرداری در صدور پروانه ساخت و تراکم، آماده‌سازی و واگذاری زمین از طرف شهرداری، سیاست‌های دولت در زمینه تولید مسکن حمایتی (اقشار کم‌درآمد و مسکن مهر)، فراهم نمودن امکانات زیربنایی و خدمات رفاهی و حضور مؤثر مدیریت شهری و غیره اشاره نمود.

ج) حضور ابرپروژه‌های شهری: پروژه‌های زیرساختی، تجارتی و خدماتی بزرگ‌مقیاس، با هزینه‌های کلان و سطح اثرگذاری وسیع که می‌توانند در سطح شهر یا فراشهری عملکرد داشته باشند را می‌توان ابرپروژه‌های شهری نامید. ابرپروژه‌های شهری، از لحاظ ماهیت، کاربری، عملکرد و مقیاس اثرگذاری در شهر، طیف متنوعی را شامل می‌شوند؛ از جمله می‌توان به مراکز تجارتی و خدماتی وسیع بین‌المللی، پروژه‌های زیرساختی ارتباطی کلان؛ مثل ساخت مترو شهری، ساخت شهرک‌های فناوری یا تفریحی، پروژه‌های شاخص شهری (با سبک معماری متمایز و شاخص در شهر یا طراحی‌شده توسط طراحان و معماران معروف و مطرح در سطح بین‌المللی)، پروژه‌های بازسازی و نوسازی سطح وسیعی از شهر اشاره کرد. ابرپروژه‌های شهری، به این دلیل ابرپروژه خوانده می‌شوند که می‌توانند منجر به تغییرات وسیع، بلندمدت یا شاخصی در هویت، ساخت اقتصادی و اجتماعی، نقش و عملکرد شهر شوند (Altshuler & Luberoff, ۲۰۰۳).

خصیصه‌های شش‌گانه ابرپروژه‌ها عبارتند از: غول‌آسایی، جذابیت، پرهزینه بودن، بحث‌برانگیزی، پیچیدگی و کنترل (Flyvbjerg et al., ۲۰۰۳). اغلب، ابرپروژه‌ها با دو رویکرد متفاوت در طرح‌های توسعه شهری وارد می‌شوند: از یک‌سو به طرح‌هایی در مقیاس عظیم ساخت و اهمیت زیاد نمادین؛ مثل ساخت موزه‌ای

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

خاص و از سوی دیگر طرح‌های بزرگ‌تری با موضوعات پیچیده؛ مانند مجتمع مسکونی مختلط، تسهیلات حمل‌ونقل و غیره (Orueta & Fainstein, ۲۰۰۸). از جمله اثرات مثبت و منفی ابرپروژه‌های شهری در حوزه قیمت زمین و مسکن شهری می‌توان به عدم‌پاسخگویی به نیاز مسکن و اشتغال گروه‌های کم‌درآمد و افزایش فرصت‌های اشتغال و مسکن ارزان‌قیمت از طریق اجرای ابرپروژه‌های شهری اشاره نمود (Jia et al., ۲۰۱۱; Ponzini, ۲۰۱۱) (شکل ۱).



شکل ۱- مدل مفهومی متغیرهای تحقیق

منبع: (مطالعات نگارندگان)

۴- روش تحقیق

روش تحقیق در این مطالعه از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش، تجربی و توصیفی- تحلیلی است، بخشی از داده‌های تحقیق از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسشنامه و بخشی دیگر از داده‌های مورد نیاز مانند: چارچوب نظری پژوهش، اسناد، مدارک و سرشماری‌ها، به روش کتابخانه‌ای به‌دست آمده‌اند. این شهر طبق سرشماری سال ۱۳۹۰ دارای ۳۰۵۶ خانوار و ۱۰۴۲۸ نفر جمعیت می‌باشد. جامعه آماری تحقیق، شامل خانوارهای ساکن در شهر شاندیز است که بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ دارای ۳۰۵۶ خانوار و ۱۰۴۲۸ نفر جمعیت می‌باشد. بنابراین، طبق فرمول کوکران، تعداد نمونه لازم ۱۶۰ خانوار به دست آمد. واحد تحلیل در این پژوهش، خانوار است و در انتخاب خانوارها در سطح شهر، به‌صورت تصادفی ساده عمل شده است، تا اصل فرصت برابر به منظور انتخاب خانوارها رعایت شده باشد. روش برآورد حجم نمونه عبارت است از:

$$n=\frac{\frac{(1/96)^2\times 0/5\times 0/5}{(0/075)^2}}{1+\frac{1}{3056}\left(\frac{(1/96)^2\times 0/5\times 0/5}{(0/075)^2}-1\right)}\approx 160$$

n: حجم نمونه

N: تعداد کل جامعه آماری

t: ضریب اطمینان در سطح ۹۵٪

d: تقریب در برآورد پارامتر جامعه که برابر با ۰/۰۷۵ است.

P: احتمال وجود صفت ۰/۵

q: احتمال عدم وجود صفت ۰/۵

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

براین‌اساس و به منظور دستیابی به نتایج مطلوب، پرسشنامه‌ای جهت بررسی عوامل مؤثر بر بازار زمین و مسکن شهری پس از فعالیت و حضور شرکت گردشگری پدیده شاندیز (در اثر احداث شهر رویایی پدیده) در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳ در شهر شاندیز در قالب ۳۱ معرف مربوط به سه شاخص عوامل محیطی، مدیریتی و شرکت گردشگری پدیده، تدوین شد (جدول ۱).

جدول ۱- متغیرها و شاخص‌های تأثیرگذار بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری

شاخص	تعداد گویه‌ها	معرف‌ها	آلفای کرونباخ
عوامل محیطی (اجتماعی، اقتصادی و طبیعی)	۱۰	افزایش جمعیت و ایجاد تقاضا، مهاجرت از روستاهای اطراف، تغییر سبک زندگی، کاهش تعداد افراد یک خانوار شهری، حضور جمعیت جوان قابل‌ملاحظه در شهر شاندیز، تعاملات اجتماعی شهروندان ساکن شاندیز با مهاجرین، وجود زمین قابل دسترس مناسب برای توسعه، آب‌وهوای مساعد و موقعیت ییلاقی شهر شاندیز، وجود فرصت‌های اشتغال در شهر شاندیز و امید به آینده اقتصادی بهتر در شهر شاندیز	۰/۷۶۹
عوامل مدیریتی	۹	تصویب افزایش محدوده شهر، عملکرد شهرداری در صدور پروانه ساخت و تراکم، آماده‌سازی و واگذاری زمین از طرف شهرداری، فراهم نمودن بسترهای مناسب جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سیاست‌های دولت در زمینه تولید مسکن حمایتی (اقشار کم‌درآمد و مسکن مهر)، اجرای طرح هادی شهر شاندیز از سوی شهرداری و نهادهای ذی‌ربط، نظارت مؤثر دفاتر مهندسی، فراهم نمودن امکانات زیربنایی و خدمات رفاهی و حضور مؤثر مدیریت شهری	۰/۸۸۷
حضور شرکت گردشگری پدیده شاندیز	۱۲	نیاز به مسکن برای نیروی کار شاغل، تأثیر ارتقای زیرساخت‌های شهری، کاهش مهاجرت شهروندان، ایجاد فرصت‌های اشتغال، ایجاد بسترهای جدید سرمایه‌گذاری و مسکن، افزایش قیمت کاذب (رانت) مسکن، افزایش تعلق مکانی، اعتقاد به شرکت پدیده به‌عنوان نمادی مناسب برای شهر شاندیز، تغییر نوع مصالح ساختمانی در مساکن، حضور کارگر ماهر و نیمه‌ماهر ساختمانی، ارتقاء کیفیت خطوط حمل‌ونقل مشهد – شاندیز، بالا بردن سطح درآمدی مردم	۰/۹۱۰
جمع کل	۳۱	-	۰/۹۳۲

منبع: (عسگری و قادری، ۱۳۸۱؛ اکبری و همکاران، ۱۳۸۳؛ زیاری و همکاران، ۱۳۸۷؛ رحیمی کاکه‌جوب و همکاران، ۱۳۹۲؛ یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳)

سطح پایایی پرسشنامه تحقیق با استفاده از روش آلفای کرونباخ، ۰/۹۳۲ به‌دست آمد که بیانگر ضریب اعتماد نسبتاً بالا می‌باشد. تجزیه‌وتحلیل اطلاعات به‌دست آمده از پرسشنامه‌های تحقیق، از طریق آمار توصیفی (میانگین، انحراف معیار) و استنباطی (همبستگی پیرسون، رگرسیون متغیر گام به گام و آزمون تی تک نمونه‌ای) انجام شده است. در این تحقیق، تغییرات قیمت زمین و مسکن و عوامل مؤثر بر آن در طول سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳ در شهر شاندیز، از دیدگاه شهروندان، مورد ارزیابی قرار گرفته است.

۵- یافته‌های تحقیق

منطقه مورد مطالعه

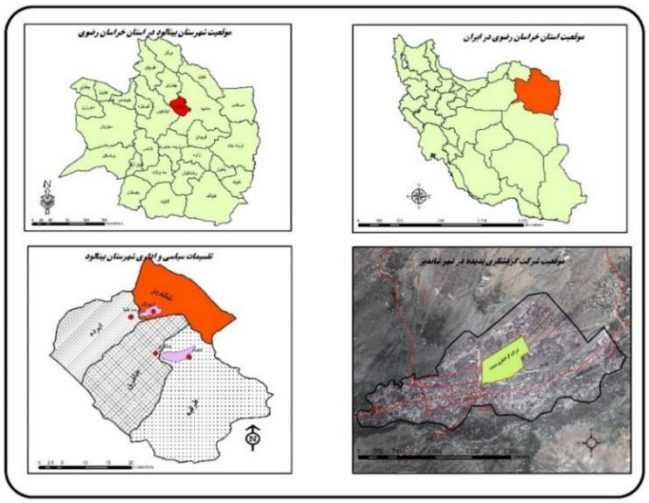
شهر شاندیز با عرض جغرافیایی ۳۶ درجه و ۲۳ دقیقه و طول جغرافیایی ۵۹ درجه و ۱۷ دقیقه و ارتفاع متوسط ۱۴۰۰ متر از سطح دریا، در دشت بین کوه‌های هزار مسجد و بینالود و در فاصله ۱۵

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

کیلومتری غرب شهر مشهد مقدس قرار گرفته است (نقشه ۱). به علت قرارگرفتن در دامنه‌های شمالی ارتفاعات بینالود و برخورداری از آب‌وهوای معتدل، آب فراوان و باغ‌های وسیع و مناظر طبیعی دیدنی، به‌عنوان کانون عمده گذران اوقات فراغت می‌باشد (استانداری خراسان رضوی، ۱۳۹۳). این شهر در سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی نزدیک به ۱۰۴۲۸ نفر بوده است. از لحاظ تقسیمات سیاسی کشور، مرکز بخش شاندیز، در شهرستان بینالود به شمار می‌رود و به لحاظ مدیریتی نیز هم اکنون به وسیله شهرداری اداره می‌شود (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰).

فرایند ساخت شهر رویایی پدیده در شاندیز، از سال ۱۳۸۸ شروع و بنابر اعلام مسئولین این مجموعه، قرار بود که در سال ۱۳۹۳ به اتمام برسد، اما به دلیل مشکلات حقوقی و سرمایه‌ای، این پروژه هنوز تکمیل نشده است. این مجموعه متشکل است از:

- پارک آبی به مساحت ۵۳ هزار مترمربع
- مجتمع فرهنگی و عناصر وابسته به مساحت ۲۷ هزار مترمربع
- باغ گل به مساحت ۴۰ هزار مترمربع
- مرکز بزرگ خرید و سرگرمی پدیده به مساحت ۵۶۰ هزار مترمربع
- مجتمع اداری شهر رویایی پدیده به مساحت ۳۲ هزار مترمربع
- سرویس آپارتمان اقامتی به مساحت ۱۸۳ هزار مترمربع
- شهربازی سرپوشیده به مساحت ۳۰ هزار مترمربع (شرکت توسعه بین‌المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز، ۱۳۹۳).



نقشه۱- موقعیت منطقه مورد مطالعه

منبع: (www.ostandari.khorasan.ir)

در این مرحله از پژوهش، داده‌های خام، تحلیل و به اطلاعات قابل‌فهم، تبدیل می‌شوند تا بتوان درخصوص روابط «احتمالی» بین آن‌ها اظهارنظر کرد.

ویژگی‌های فردی پاسخگویان

یافته‌های توصیفی نشان می‌دهند از مجموع ۱۶۰ نفر پاسخگو، ۹۷/۵ درصد مرد و ۲/۵ درصد را زنان تشکیل می‌دهند و از نظر بعد خانوار، ۶۰/۲ درصد افراد،

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

دارای خانوارهای ۳ و ۴ نفره می‌باشند. بررسی وضعیت سن آنها نشان می‌دهد که بیشترین آن‌ها (۳۷/۵ درصد) در گروه سنی ۳۴-۲۵ سال قرار دارند و میانگین سنی ۳۷/۸ سال برای کل پاسخگویان، مبین این امر است. از لحاظ وضعیت تحصیلات، ۱۱/۳ درصد ابتدایی، ۱۲/۵ درصد راهنمایی، ۵۳/۸ درصد متوسطه و سطح تحصیلات ۲۲/۵ درصد پاسخگویان، فوق‌دیپلم و بالاتر هستند. بررسی انجام شده پیرامون وضعیت هزینه‌کرد ماهیانه خانوارهای شهری در شاندیز نشان می‌دهد که ۳۵ درصد، هزینه‌کرد ماهیانه‌ای بین ۷۵۰ هزار تومان تا ۱/۲۵۰ میلیون تومان داشته‌اند. در نهایت با توجه بررسی این تحقیق که مسأله مسکن شهری است، نتایج تحقیق نشان می‌دهد که ۵۷/۵ درصد افراد دارای مسکن ملکی و ۳۳/۶ درصد دارای مسکن استیجاری هستند (جدول ۲).

جدول ۲- ویژگی‌های توصیفی پاسخگویان

ویژگی		تعداد	درصد
جنس	مرد	۱۵۶	۹۷/۵
	زن	۴	۲/۵
تحصیلات	ابتدایی	۱۸	۱۱/۳
	راهنمایی	۲۰	۱۲/۵
	متوسطه	۸۶	۵۳/۸
	فوق‌دیپلم و بالاتر	۳۶	۲۲/۵
هزینه ماهیانه خانوار (هزار تومان)	کمتر از ۷۵۰	۱۸	۱۱/۳
	بین ۷۵۰ تا ۱۲۵۰	۵۶	۳۵
	بین ۱۲۵۰ تا ۱۷۵۰	۲۸	۱۷/۵
	بین ۱۷۵۰ تا ۲۵۰۰	۳۲	۲۰
	بیش از ۲۵۰۰	۲۶	۱۶/۳
نوع مسکن	ملکی	۹۲	۵۷/۵
	استیجاری	۵۲	۳۳/۶
	سازمانی	۲	۱/۳
	دیگر	۱۲	۷/۵

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

نتایج بررسی وضعیت قیمت املاک و اراضی، نشان می‌دهند که متوسط قیمت هر مترمربع از املاک شاندیز تا قبل از شروع فعالیت شرکت گردشگری پدیده در سال ۱۳۸۸ با هدف ساخت شهر رویایی پدیده، ۶۱۲ هزار تومان و در سال ۱۳۹۳ بعد از احداث شهر رویایی پدیده به متوسط ۱۳۱۰ هزار تومان در هر مترمربع رسیده است. با توجه به گذشت نزدیک به چهار سال از فعالیت شرکت در شهر شاندیز سالانه به طور متوسط قیمت اراضی، رشدی برابر ۲۱ درصد را تجربه نموده‌اند. البته اگر در کنار نرخ رشد تورم را نیز بتوان محاسبه نمود، شاید تحولات قیمت اراضی در دوره حضور شرکت جهت احداث شهر رویایی، مبلغ زیادی نباشد، اما باید توجه داشت که هنوز این ابرپروژه، به مرحله بهره‌برداری نرسیده و در مرحله احداث است و به گفته بیشتر اهالی، در این مرحله، بیشتر سرمایه‌ها جذب خرید سهام این شرکت شده‌اند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

عوامل محیطی مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری

در این پژوهش در کنار عواملی که به طور مستقیم ناشی از حضور شرکت گردشگری پدیده هستند، به بررسی سایر عوامل مانند محیطی و مدیریتی نیز پرداخته شده است تا در نهایت مشخص شود که کدام عوامل، سهم بیشتری در تغییرات بازار زمین و مسکن شهری در دوره مورد بحث داشته‌اند.

جدول ۳- عوامل محیطی مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری

شاخص	میانگین	انحراف معیار	ضریب اهمیت
افزایش جمعیت و ایجاد تقاضا	۳/۷۸	۰/۹۶۸	۲
مهاجرت از روستاهای اطراف	۳/۱۳	۱/۲۰۵	۹
تغییر سبک زندگی	۳/۵۶	۱/۰۰۴	۱۱
کاهش تعداد افراد یک خانوار شهری	۲/۹۸	۱/۱۳۶	۸
حضور جمعیت جوان قابل‌ملاحظه در شهر شاندیز	۳/۶۰	۱/۱۷۶	۳
تعاملات اجتماعی شهروندان ساکن شاندیز با مهاجرین	۳/۰۹	۱/۲۴۵	۴
وجود زمین قابل دسترس مناسب برای توسعه	۳/۲۶	۱/۲۴۰	۶
آب‌وهوای مساعد و موقعیت ییلاقی شهر شاندیز	۴/۲۱	۱/۰۱۵	۱
وجود فرصت‌های اشتغال در شهر شاندیز	۳/۲۴	۱/۲۵۵	۱۰
امید به آینده اقتصادی بهتر در شهر شاندیز	۳/۷۹	۱/۲۴۰	۱۲
جمع	۳/۴۶	۰/۶۵۷	-

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

در این بخش، عوامل محیطی؛ شامل شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی و طبیعی مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری در شهر شاندیز با ۱۰ شاخص افزایش جمعیت، مهاجرت از روستاهای اطراف، تغییر سبک زندگی، کاهش تعداد افراد یک خانوار شهری، حضور جمعیت جوان، تعاملات اجتماعی شهروندان ساکن شاندیز با مهاجرین، وجود زمین قابل دسترس مناسب برای توسعه، موقعیت ییلاقی، وجود فرصت‌های اشتغال و امید به آینده اقتصادی بهتر از سوی شهروندان ساکن شهر شاندیز، مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. نتایج تحقیق پس از تکمیل پرسشنامه‌ها و تحلیل آن‌ها نشان دادند که در مجموع، شاخص آب‌وهوای مساعد و موقعیت ییلاقی شهر شاندیز با میانگین ۴/۲۱، بیشترین و شاخص کاهش تعداد افراد یک خانوار شهری با ضریب ۲/۹۸، کمترین تأثیر را برجای گذاشته‌اند؛ بنابراین، در مجموع، عوامل محیطی در دوره مورد بحث، تأثیر قابل‌توجهی بر تحولات بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز داشته‌اند (جدول ۳).

عوامل مدیریتی مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری

در کنار عوامل محیطی، مدیریت شهری و آثار مثبت و منفی آن می‌تواند بر بازار زمین و مسکن شهری، تأثیرگذار باشد؛ بنابراین در این بخش، عوامل مدیریتی مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری در فاصله سال‌های ۹۳-۱۳۸۹ پس از حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در شهر شاندیز با ۹ شاخص تصویب افزایش محدوده شهر، عملکرد شهرداری در صدور پروانه ساخت و تراکم، آماده‌سازی و واگذاری زمین از طرف شهرداری، فراهم نمودن بسترهای مناسب جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سیاست‌های دولت در زمینه تولید مسکن حمایتی، اجرای طرح هادی شهر شاندیز، نظارت مؤثر دفاتر مهندسی، فراهم نمودن امکانات زیربنایی و خدمات رفاهی و حضور مؤثر مدیریت شهری، مورد ارزیابی قرار گرفته است.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

نتایج تحقیق، پس از تکمیل پرسشنامه‌ها و تحلیل آن‌ها نشان دادند که در مجموع، شاخص تصویب افزایش محدوده شهر شاندیز با میانگین ۳/۳۰ بیشترین و شاخص آماده‌سازی و واگذاری زمین از طرف شهرداری با ضریب ۲/۲۵ کمترین تأثیر را بر افزایش ساخت‌وسازها و تحولات قیمت زمین و مسکن، بر جای گذاشته است؛ بنابراین در مجموع، عوامل مدیریتی در دوره مورد بحث تا حدودی بر تحولات بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز تأثیرگذار بوده‌اند (جدول ۴).

جدول ۴- عوامل مدیریتی مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری

شاخص	میانگین	انحراف معیار	ضریب اهمیت
تصویب افزایش محدوده شهر	۳/۳۰	۱/۲۵۷	۲
عملکرد شهرداری در صدور پروانه ساخت و تراکم	۲/۵۵	۱/۳۶۸	۹
آماده‌سازی و واگذاری زمین از طرف شهرداری	۲/۲۵	۱/۲۸۸	۱۱
فراهم نمودن بسترهای مناسب جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	۳/۱۵	۱/۳۵۱	۸
سیاست‌های دولت در زمینه تولید مسکن حمایتی (اقشار کم‌درآمد و مسکن مهر)	۳/۰۶	۱/۲۶۶	۳
اجرای طرح هادی شهر شاندیز از سوی شهرداری و نهادهای ذی‌ربط	۲/۶۱	۱/۳۰۷	۴
نظارت مؤثر دفاتر مهندسی	۳/۰۶	۱/۰۶۰	۶
فراهم نمودن امکانات زیربنایی و خدمات رفاهی	۳/۰۴	۱/۲۹۷	۱
حضور مؤثر مدیریت شهری	۲/۸۵	۱/۲۲۳	۱۰
جمع	۲/۹۰	۰/۸۶۸	-

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

تأثیر حضور شرکت گردشگری پدیده بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری

اجرای پروژه‌های کلان‌شهری، به نحوی آثار مثبت و منفی فراوانی بر جامعه شهری برجای خواهد گذاشت و بازار زمین و مسکن شهری نیز از این رهگذر، بی‌نصیب نخواهد ماند که مواردی از آن در جدول ۵ آمده است.

جدول ۵- عوامل مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری در نتیجه حضور شرکت گردشگری پدیده در شاندیز

شاخص	میانگین	انحراف معیار	ضریب اهمیت
نیاز به مسکن برای نیروی کار شاغل در شرکت گردشگری پدیده	۳/۷۹	۱/۱۱۰	۲
تأثیر ارتقای زیرساخت‌های شهری با کمک شرکت گردشگری پدیده	۳/۵۱	۱/۱۵۸	۹
کاهش مهاجرت شهروندان با حضور شرکت گردشگری پدیده	۳/۴۵	۱/۳۷۷	۱۱
ایجاد فرصت‌های اشتغال از سوی شرکت گردشگری پدیده	۳/۵۹	۱/۱۹۸	۸
نقش شرکت گردشگری پدیده در ایجاد بسترهای جدید سرمایه‌گذاری و مسکن	۳/۷۴	۱/۳۷۶	۳
افزایش قیمت کاذب (رانت) مسکن در نتیجه شرکت گردشگری پدیده	۳/۶۹	۱/۲۵۹	۴
افزایش تعلق مکانی در نتیجه حضور شرکت پدیده در شهر شاندیز	۳/۶۵	۱/۱۸۱	۶
اعتقاد به شرکت پدیده به‌عنوان نمادی مناسب برای شهر شاندیز	۴/۰۱	۱/۲۲۷	۱
تغییر نوع مصالح ساختمانی در مساکن شهر با حضور پدیده	۳/۴۸	۱/۲۲۲	۱۰
حضور کارگر ماهر و نیمه‌ماهر ساختمانی در اثر فعالیت شرکت پدیده	۳/۲۳	۱/۳۵۰	۱۲
ارتقای کیفیت خطوط حمل‌ونقل مشهد – شاندیز و افزایش تمایل به سکونت در شاندیز و کار در مشهد	۳/۶۹	۱/۱۶۵	۵
بالا بردن سطح درآمدی مردم و رونق ساخت‌وساز	۳/۶۳	۱/۳۴۴	۷
جمع	۳/۶۲	۰/۸۸۷	-

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]
[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

در این بخش، تأثیر حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری در شهر شاندیز با ۱۲ شاخص نیاز به مسکن برای نیروی کار شاغل در شرکت، تأثیر ارتقای زیرساخت‌های شهری با کمک شرکت، کاهش مهاجرت شهروندان، ایجاد فرصت‌های اشتغال از سوی شرکت، نقش شرکت گردشگری پدیده در ایجاد بسترهای جدید سرمایه‌گذاری و مسکن، افزایش قیمت کاذب (رانت) مسکن، افزایش تعلق مکانی، اعتقاد به شرکت پدیده به‌عنوان نمادی مناسب برای شهر شاندیز و غیره از سوی شهروندان ساکن شهر شاندیز، مورد ارزیابی قرار گرفته است. نتایج تحقیق پس از تکمیل پرسشنامه‌ها و تحلیل آن‌ها نشان می‌دهند که در مجموع، شاخص اعتقاد به شرکت پدیده به‌عنوان نمادی مناسب برای شهر شاندیز با میانگین ۴/۰۱ بیشترین و شاخص حضور کارگر ماهر و نیمه‌ماهر ساختمانی در اثر فعالیت شرکت پدیده با میانگین ۳/۲۳ کمترین تأثیر را برجای گذاشته است؛ بنابراین، در مجموع، حضور فعالیت شرکت گردشگری پدیده توانسته است بر تحولات بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز، تأثیرگذار باشد (جدول ۵).

تحلیل اثرگذاری عوامل مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری

پیش از بررسی رابطه بین متغیر مستقل و وابسته ابتدا با استفاده از آزمون کولموگروف- اسمیرنوف، نرمال‌بودن داده‌ها مورد بررسی قرار گرفت که براساس نتایج تحقیق، شاخص‌های سه‌گانه و کل عوامل مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن، از توزیع نرمالی برخوردار است؛ بنابراین، برای بررسی رابطه در این شاخص‌ها، از آزمون همبستگی پیرسون و برای بررسی ضریب تأثیر، از آزمون رگرسیون گام‌به‌گام استفاده شده است؛ بنابراین، بین عوامل مؤثر بر بازار زمین و مسکن و تغییرات قیمت آن در شهر شاندیز، رابطه همبستگی مستقیم با مقدار آماره‌ای (ضریب همبستگی) بین ۰/۸۲۴ تا ۰/۸۷۴ در سطح معناداری ۹۹ درصد مشاهده می‌شود و بیانگر تأثیر قابل ملاحظه این عوامل است (جدول ۶).

جدول ۶- بررسی رابطه بین عوامل مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری

شرح		پدیده	مدیریت شهری	عوامل محیطی
کل	ضریب همبستگی	**۰/۸۷۴	**۰/۸۳۵	**۰/۸۲۴
	سطح معناداری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

منبع: (محاسبات نگارندگان)

در این قسمت از تحقیق با استفاده از روش رگرسیون چندمتغیره به شیوه گام‌به‌گام، متغیرهای مستقل عوامل محیطی، عوامل مدیریتی و نقش شرکت گردشگری پدیده و متغیر وابسته تغییرات بازار زمین و مسکن وارد معادله رگرسیونی شدند. پس از ورود متغیرهای مستقل در معادله رگرسیونی و محاسبه معنی‌دار بودن هر متغیر با استفاده از روش رگرسیون گام‌به‌گام، این نتایج به‌دست آمد:

مدل رگرسیون با مقدار F = ۲۵۴/۱۴ تا F = ۶۳۹/۴۶ در سطح معنی‌داری (Sig = ۰،۰۰۰)، شدیداً معنی‌دار است؛ به طوری‌که در مجموع، متغیر حضور شرکت گردشگری پدیده، توانایی قدرت تبیین ۷۶/۳ درصد (R□=۰/۷۶۳ تعدیل‌شده) را در مرحله اول داشته است و با اضافه‌شدن سایر متغیرها در مراحل بعد، این ضریب به سطح یک افزایش می‌یابد. براساس نتایج آزمون، ضریب همبستگی چندگانه بین متغیرهای مستقل و متغیر وابسته R=۰/۸۷۴ تا R=۱ می‌باشد (جدول ۷).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

جدول ۷- برآورد ضریب تعیین در مدل رگرسیونی عوامل مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری

مراحل	R	ضریب تعیین	آماره دوربین- واتسن	F	سطح معنی‌داری	نتیجه
۱	۰/۸۷۴	۰/۷۶۳	-	۲۵۴/۱۴	۰/۰۰۱	مدل معنی‌دار است
۲	۰/۹۷۱	۰/۹۴۳	-	۶۳۹/۴۶	۰/۰۰۰	مدل معنی‌دار است
۳	۱	۱	۱/۸۷۱	-	۰/۰۰۱	مدل معنی‌دار است

منبع: (محاسبات نگارندگان)

در جدول ۸ برای هر یک از پارامترهای مدل رگرسیون، مقادیر برآورد پارامترها، انحراف معیار برآورد پارامترها، برآورد پارامترهای مدل رگرسیون استانداردشده، آماره t آزمون و سطح معنی‌داری برآورد پارامترها، گزارش شده است. به منظور بررسی مستقل بودن باقی‌مانده‌ها، از آماره دوربین- واتسون استفاده می‌شود که اگر مقدار آن بین ۱/۵ تا ۲/۵ باشد، نشان‌دهنده مستقل بودن باقی‌مانده‌ها است که مقدار آن در اینجا برابر ۱/۸۷۱ است؛ لذا باقی‌مانده‌ها مستقل از یکدیگر می‌باشند. با توجه به نتایج حاصل، تأثیر تمام شاخص‌ها در مدل، معنی‌دار است. نتایج پژوهش نشان می‌دهند براساس تحلیل رگرسیون گام به گام، در اولین مرحله براساس ضریب تعیین (R) آزمون، متغیر مستقل حضور شرکت گردشگری پدیده به تنهایی توانسته است ۸۶/۳ درصد تغییرات متغیر وابسته را تبیین نماید و ضریب تأثیر آن نیز نشان می‌دهد که به ازای یک واحد تغییر در نتیجه حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده ۰/۶۷۰ تغییر در بازار زمین و مسکن شهری اتفاق خواهد افتاد، اما ضریب بتای استاندارد، نشان‌دهنده این موضوع است که با تغییر یک واحد انحراف استاندارد در نتیجه حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده، ۰/۸۷۴ تغییر در بازار زمین و مسکن شهری شاندیز اتفاق خواهد افتاد. این آماره‌ها در مرحله سوم، تغییر قابل‌ملاحظه‌ای دارند؛ زیرا با توجه به یکسان فرض نمودن تأثیر این عوامل در تبیین تغییرات متغیر وابسته، ضریب تأثیر آنان، برابر محاسبه می‌شود، اما ضریب بتای استاندارد آنها نشان‌دهنده تأثیر بیشتر حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در مقایسه با سایر عوامل است. مقدار آماره T نیز در مرحله سوم با توجه به سطح معناداری قابل‌قبول داده‌ها، نشان‌دهنده اهمیت نسبی بیشتر تأثیر شرکت گردشگری پدیده و عوامل مدیریتی است.

جدول ۸- بررسی اثرگذاری عوامل مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز

مرحله	متغیرهای مستقل	ضریب متغیر	ضریب استاندارد (بتا)	آماره t	سطح معناداری	نتیجه
۱	مقدار ثابت*	۰/۹۰۱	-	۵/۷۲۲	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است
	حضور شرکت پدیده	۰/۶۷۰	۰/۸۷۴	۱۵/۸۵	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است
۲	مقدار ثابت*	۰/۵۲۳	-	۶/۴۲	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است
	حضور شرکت پدیده	۰/۴۵۶	۰/۵۹۴	۱۸/۲۷	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است
	مدیریت شهری	۰/۳۹۸	۰/۵۰۸	۱۸/۶۳	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است
۳	مقدار ثابت*	۱	-	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است
	حضور شرکت پدیده	۰/۳۳۳	۰/۴۳۴	۱۲۰/۳	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است
	مدیریت شهری	۰/۳۳۳	۰/۴۲۵	۱۳۰/۸	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است
	عوامل محیطی	۰/۳۳۳	۰/۳۲۲	۹۰/۵	۰/۰۰۰	در مدل معنی‌دار است

منبع: (یافته‌های تحقیق)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

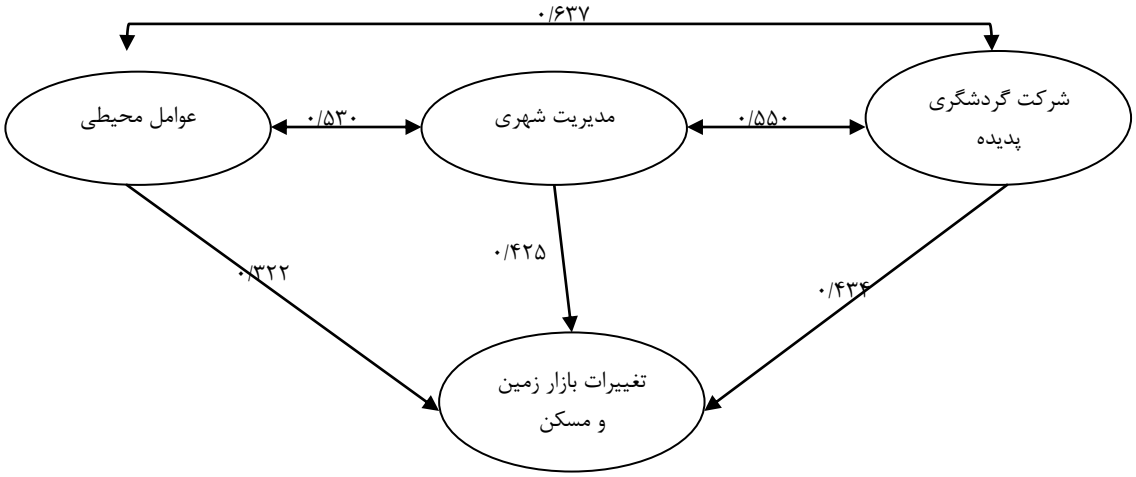
[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

در ادامه برای بررسی میزان اثرات مستقیم و غیرمستقیم عوامل مؤثر بر بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز، با استفاده از آزمون تحلیل مسیر، مشخص شد که تأثیر حضور شرکت گردشگری پدیده با آماره ۰/۷۴۵ نسبت به سایر عوامل، نقش بالاتری را در تغییرات بازار زمین و مسکن در این شهر داشته است (جدول ۹). پس از آن، نقش مدیریت شهری و عوامل محیطی، تقریباً نزدیک به هم هستند، هر چند که در تأثیر مستقیم، نقش عوامل مرتبط با مدیریت شهری، نمود بیشتری دارد (شکل ۲).

جدول ۹- بررسی تأثیر مستقیم و غیرمستقیم عوامل مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز

متغیرها	انواع تأثیر		
	مستقیم	غیرمستقیم	کل
شرکت گردشگری پدیده	۰/۴۳۴	۰/۳۱۱	۰/۷۴۵
مدیریت شهری	۰/۴۲۵	۰/۲۲۱	۰/۶۴۶
عوامل محیطی	۰/۳۲۲	۰/۳۳۷	۰/۶۵۹

منبع: (یافته‌های نگارندگان)



شکل ۲- عوامل مؤثر بر تغییرات زمین و مسکن در شهر شاندیز

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

تحلیل مقایسه‌ای عوامل مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری، در نتیجه حضور شرکت گردشگری پدیده

در این تحقیق، از طیف لیکرت پنج‌گزینه‌ای استفاده شده است؛ بنابراین میانه نظری در آزمون T تک‌نمونه‌ای مستقل برابر ۳ در نظر گرفته شده است. با توجه به سطح معنی‌دار آزمون T به دست آمده، در مواردی که این عدد، کمتر از ۰/۰۵ باشد، فرضیه برابری میانگین با عدد ۳ رد می‌شود و اگر سطح معنی‌داری آزمون T، بیشتر از ۰/۰۵ به دست آید، فرض برابری میانگین با عدد ۳ پذیرفته می‌شود. بنابراین اگر میانگین شاخص، بیشتر یا مساوی عدد ۳ باشد، شاخص را بااهمیت در نظر گرفته و در صورتی که میانگین شاخص به طور معناداری کمتر از ۳ باشد، آن را بی‌اهمیت تلقی می‌کنیم. در این بخش، عوامل اثرگذار بر تغییرات بازار زمین و مسکن بعد از حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در فاصله سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۳، از سوی شهروندان، مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

جدول ۱۰- ضریب اهمیت عوامل مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری براساس آزمون T تک‌نمونه‌ای

اثرات	میانگین	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری دو دامنه	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۵ درصدی	
						حد پایین	حد بالا
شرکت پدیده	۳/۶۲	۶/۲۴۷	۱۵۹	۰/۰۰۰	۰/۶۲۰	۰/۴۲۲	۰/۸۱۷
مدیریت شهری	۲/۹۰	-۱/۰۳۶	۱۵۹	۰/۳۰۳	-۰/۱۰۰	-۰/۲۹۳	۰/۰۹۲
عوامل محیطی	۳/۴۶	۶/۲۹۰	۱۵۹	۰/۰۰۰	۰/۴۶۲	۰/۳۱۶	۰/۶۰۹
جمع	۳/۳۳	۴/۲۹۹	۱۵۹	۰/۰۰۰	۰/۳۲۷	۰/۱۷۵	۰/۴۷۸

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

در این قسمت با استفاده از آزمون T تک‌نمونه‌ای در مقایسه میانگین متغیرها با میانه نظری نشان می‌دهد که در مجموع، عوامل سه‌گانه اثرگذار بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری (به استثنای مدیریت شهری)، در سطح معناداری کمتر ۰/۰۵ ($H_1 = Sig<۰/۰۵$)،اختلاف معناداری بین نمونه مورد مطالعه و میانه نظری در شهر شاندیز داشته است؛ بنابراین، شاخص‌های حضور شرکت گردشگری پدیده و عوامل محیطی با مقدار آماره T برابر ۶/۲۴۷ و ۶/۲۹ بیشترین تفاوت با میانه نظری داشته‌اند اما در شاخص مدیریت شهری، میانگین با مقدار مورد آزمون (میانه نظری) تفاوت معناداری ندارد. سطح معناداری ۰/۳۰۳ در رابطه با عوامل مدیریت شهری نیز این فرض را تأیید می‌نماید (جدول ۱۰).

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

مسکن، یکی از دغدغه‌های اصلی خانواده‌ها می‌باشد؛ به همین دلیل تأمین مسکن مناسب، جایگاه مهمی را در برنامه‌ریزی‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی بیشتر کشورها به خود اختصاص داده است. ازاین‌رو، مطالعه تغییر و تحولات بازار زمین و مسکن در شهرها یکی از معضلات جدی محسوب می‌گردد و با اجرای پروژه‌های کلان‌شهری، این تغییرات، روند شدیدی به خود می‌گیرند. جمع‌بندی یافته‌های تحقیق ما را به این نکته راهنمایی می‌کند که حضور شرکت گردشگری پدیده در فاصله سال‌های ۹۳- ۱۳۸۸ تأثیر قابل‌توجهی بر بازار زمین و مسکن شهر شاندیز داشته است؛ بنابراین، با نتایج تحقیقات عسگری و قادری (۱۳۸۱) و اکبری و همکارانش (۱۳۸۳) در رابطه با عوامل مختلف فیزیکی، عمومی، دسترسی، محیطی و مقرراتی تأثیرگذار بازار مسکن شهری، انطباق دارد. علاوه‌براین با یافته‌های تحقیق عزیزی (۱۳۸۳ و ۱۳۸۴) که معتقد است شاخص‌های مسکن شهری در ایران، تحت تأثیر دو نوع عوامل بیرونی و درونی قرار دارند، هم‌خوانی داشته است و در نهایت، یافته‌های پیله‌ور و همکارانش (۱۳۹۰) را درخصوص تغییرات قیمت زمین و مسکن در مناطق شهری بجنورد پس از مرکز استان شدن، تأیید می‌نماید.

در پایان، یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد برای پاسخ به این سؤال که عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری در شاندیز پس از حضور مجموعه گردشگری و ساخت شهر رویایی پدیده شاندیز در فاصله سال‌های ۹۳- ۱۳۸۹ کدام است؟ بر پایه داده‌های حاصل از نظرسنجی از شهروندان شاندیزی، از بین عوامل اثرگذار بر تغییرات بازار زمین و مسکن در نتیجه حضور شرکت گردشگری پدیده شاندیز، بالاترین ضریب تأثیر با آماره ۰/۷۴۵ به تأثیر حضور شرکت گردشگری پدیده و سپس عوامل محیطی با آماره ۰/۶۵۹ و در نهایت به مدیریت شهری با آماره ۰/۶۴۶ براساس آماره بتای استاندارد خروجی از رگرسیون گام به گام مبتنی بر آزمون تحلیل مسیر، اختصاص یافته است. علاوه‌براین، بر پایه آزمون T تک‌نمونه‌ای، اختلاف معناداری بین میانگین عوامل و میانه نظری ۳ در شهر شاندیز به استثنای عوامل مربوط به مدیریت شهری از دیدگاه

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

شهروندان وجود دارد که بیانگر تأثیر قابل‌ملاحظه این عوامل بر تغییرات بازار زمین و مسکن است؛ بنابراین، با توجه به یافته‌های تحقیق، پیامدهای مستقیم ناشی از حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در شهر شاندیز بیشترین تأثیر را بر تغییرات بازار زمین و مسکن در این شهر داشته‌اند و در نتیجه، فرضیه تحقیق تأیید شد.

با توجه به بررسی‌های انجام شده طی روند پژوهش و نتایج به دست آمده، پیشنهادهای زیر ارائه می‌شوند:

- با بهره‌برداری از پروژه بزرگ پدیده شاندیز در آینده‌ای نزدیک، تحولات شگرفی در بازار زمین و مسکن این شهر کوچک ییلاقی، روی خواهد داد؛ بنابراین، باید مدیران شهری تمهیدات لازم برای کنترل بازار زمین و مسکن را در این دوره گذار اتخاذ نمایند.

- با توجه به تغییرات بازار زمین و مسکن در آینده، جمعیت غیربومی بیشتری وارد این محدوده اجتماعی خواهد شد و در نتیجه، بافت اجتماعی چندگانه‌ای را به وجود می‌آورد که پیامد آن، شکل‌گیری تعارضات اجتماعی در منطقه و سطح شهر خواهد بود؛ بنابراین در راستای سناریوی عدالت اجتماعی و توسعه پایدار، باید توجه بیشتری به ساکنان اصلی شهر معطوف داشت.

- طی فرایند سرمایه‌گذاری عظیمی مانند استقرار و فعالیت شرکت گردشگری پدیده، نباید از فراهم نمودن محیطی آرام و دارای امنیت اجتماعی و اقتصادی در شهر شاندیز غافل شد؛ زیرا آرامش این منطقه، خود نمایی برای توسعه آتی آن قلمداد شده و می‌تواند زمینه جذب گردشگر بیشتر به این منطقه را در آینده فراهم نماید.

- زیرساخت‌های شهر شاندیز برای سکونت ساکنان فعلی آن طراحی شده‌اند باید زیرساخت‌های شهری با مشارکت بخش خصوصی و مدیریت شهری در کوتاه‌مدت برای حضور گردشگران و جمعیتی که در پیامد فعالیت‌های مستقیم و غیرمستقیم این مجموعه به شاندیز روی می‌آورند، فراهم شود.

۷- منابع

احمدی، سید وحید. (۱۳۸۷). *آسیب‌شناسی بازار مسکن در ایران*، تهران: انتشارات سازمان مسکن و شهرسازی.

استانداری خراسان رضوی. (۱۳۹۳). *آخرین تقسیمات کشوری شهرستان بینالود*، مشهد: استانداری خراسان رضوی.

اکبری، نعمت‌الله؛ عمادزاده، مصطفی؛ رضوی، سیدعلی. (۱۳۸۳). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر مشهد. *مجله پژوهش‌های اقتصادی*، شماره ۱۱ و ۱۲.

ایزدی، حسن؛ برزه‌گر، سپیده؛ پاکشیر، عبدالرضا؛ حاجی‌پور، خلیل. (۱۳۹۳). سنجش ارزش‌های محیطی اثرگذار بر رضایت‌مندی از محل سکونت، موردشناسی: محدوده معالی‌آباد شیراز. *مجله جغرافیا و آمایش شهری و منطقه‌ای*، ۴ (۱۱)، ۶۶-۴۹.

پورمحمدی، محمدرضا؛ خوب‌آیند، سعید. (۱۳۸۰). بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، مطالعه موردی: شهر تبریز. *مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تبریز*، شماره ۱۸۰ و ۱۸۱، ۷۷-۳۵.

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

پیله‌ور، علی‌اصغر؛ افراخته، حسن؛ کریمی‌پور، یدالله؛ سلیمانی، محمد؛ قهرودی تالی، منیژه. (۱۳۹۰). بررسی تأثیر تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات ساختاری زمین و مسکن شهری ناشی از رویکرد سیاسی: مورد بجنورد. *مجله جغرافیا و توسعه*، ۹ (۲۳)، ۱۶۲-۱۴۱.

چپرلی، حامد. (۱۳۸۷). *نقش درآمد در تحول الگوی مسکن روستایی (مورد مطالعه دهستان سلطانعلی شهرستان گنبد)*، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه شهید بهشتی تهران.

حسینی، سیدعلی. (۱۳۸۵). مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه‌ای در ایران، رشت: حق‌شناس.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

رحیمی کاکه‌جوب، آرمان؛ عیسی‌لو، علی‌اصغر؛ محمدیان مصمم، حسن؛ رحمتی، اکبر. (۱۳۹۲). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از مدل هدانیک قیمت (نمونه موردی: منطقه دو شهر سنندج). *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری*، *۱* (۳)، ۴۳-۳۳.

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

زیاری، کرامت‌الله. زرافشان، عطاءالله. (۱۳۸۵). بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۲، *مجله جغرافیا و توسعه*، ۴ (۸).

زیاری، کرامت‌الله؛ قرخلو، مهدی؛ جان بابانژاد طوری، محمدحسین. (۱۳۸۷). مقایسه تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر بابل با نقاط شهری کشور با تأکید بر شهر سالم، *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*، شماره ۹۷، ۱۳۶۰-۱۳۳۲۷.

ستارزاده، داوود. (۱۳۸۸). شاخص‌های مسکن در استان سیستان و بلوچستان، *فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس*، *۱* (۱).

سجادیان، ناهید. (۱۳۸۰). تحلیل جغرافیایی سیاست‌های مسکن شهری تهران و پیامدهای ناشی از آن، *مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران*، شماره ۱۵۸ و ۱۵۹، ۴۳۰-۴۰۷.

شرکت توسعه بین‌المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز. (۱۳۹۳). *اطلاعات مربوط به شهر رویایی پدیده*، برگرفته از: http://www.padide.com.

صباغ کرمانی، مجید؛ احمدزاده، خالد؛ موسوی‌نیک، سیدهادی. (۱۳۸۹). عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن با رویکرد روابط علیتی در مدل تصحیح خطای برداری: مطالعه موردی تهران. *مجله پژوهش‌های اقتصادی*، *۱۰* (۲)، ۲۹۳-۲۶۳.

عزیزی، محمدمهدی. (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن. *مجله هنرهای زیبا*، *۱۷* (۱۷)، ۴۲-۳۱.

عزیزی، محمدمهدی. (۱۳۸۴). تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران. *مجله هنرهای زیبا*، ۲۳ (۲۳)، ۳۴-۲۵.

عسگری، علی؛ قادری، جعفر. (۱۳۸۱). مدل هدانیک تعیین قیمت مسکن در مناطق شهری ایران، *مجله پژوهش‌های رشد و توسعه پایدار*، شماره ۴.

فنی، زهره؛ دویران، اسماعیل. (۱۳۸۷). پژوهشی در بازار زمین و مسکن (مورد: شهر زنجان، سال‌های ۱۳۷۸ الی ۱۳۸۶). *فصلنامه مسکن و محیط روستا*، شماره ۱۲۴.

محمدپور عمران، محمود؛ محمودی پاتی، فرزین. (۱۳۸۷). *سیاست‌های مدیریت زمین شهری*، تهران: شهیدی.

مرکز آمار ایران. (۱۳۹۱). *سرشماری عمومی نفوس و مسکن- شهرستان بینالود در سال ۱۳۹۰*. تهران: مرکز آمار ایران.

Altshuler, A. A., Luberoff, D. (۲۰۰۳). Mega-projects: The changing politics of urban public investment. Brookings Institution Press.

Bourne, I.S. (۱۹۸۱). A Gography of housing, prentice-hall, New York.

Cater, J., Trevor, J. (۱۹۸۹). Social Geography, Routledge, and London.

Cullingworth, B. (۱۹۹۷). Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes, Routledge, New York.

Dawkins, C. J., Nelson, A. C. (۲۰۰۲). Urban containment policies and housing prices: an international comparison with implications for future research. Land Use Policy, ۱۹(۱), ۱-۱۲.

Flyvbjerg, B., Bruzelius, N., Rothengatter, W. (۲۰۰۳). Megaprojects and risk: An anatomy of ambition. Cambridge University Press.

Gallent, N., Shucksmith, M., Tewdwr-Jones, M. (Eds.). (۲۰۰۳). Housing in the

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

European countryside: Rural pressure and policy in western Europe. Routledge.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

Gouriéroux, C., Laferrère, A. (۲۰۰۹). Managing hedonic housing price indexes: The French experience. Journal of Housing Economics, ۱۸(۳), ۲۰۶-۲۱۳.

Hewitt, W. E. (۱۹۹۸). The role of international municipal cooperation in housing the developing world's urban poor: the Toronto-Sao Paulo example. *Habitat International*, ۲۲(۴), ۴۱۱-۴۲۷.

Hui, E. C., Chau, C. K., Pun, L., Law, M. Y. (۲۰۰۷). Measuring the neighboring and environmental effects on residential property value: Using spatial weighting matrix. *Building and environment*, ۴۲(۶).

Jia, G., Yang, F., Wang, G., Hong, B., You, R. (۲۰۱۱). A study of mega project from a perspective of social conflict theory. *International Journal of project management*, ۲۹(۷), ۸۱۷-۸۲۷.

Jim, C. Y., Chen, W. Y. (۲۰۰۶). Impacts of urban environmental elements on residential housing prices in Guangzhou (China). *Landscape and urban planning*, ۷۸(۴), ۴۲۲-۴۳۴.

Karlik, B., Olgac, A. V. (۲۰۱۱). Performance analysis of various activation functions in generalized MLP architectures of neural networks. *International Journal of Artificial Intelligence and Expert Systems*, ۱(۴), ۱۱۱-۱۲۲.

Knapp, E. (۱۹۸۲). *Housing Problems in the Third World: Theoretical Terms of Reference, Methodology, and Four Case Studies in Bogota, Jakarta, Nairobi and Kasama*, University of Stuttgart.

Laurice, J. (۲۰۰۳). *Estimating Housing Prices in Southern California Using a Hedonic Pricing Model.* M. A. Thesis, California State University, Fullerton.

Milbourne, P., Cloke, P. (۲۰۰۶). *International perspectives on rural homelessness*, By: Routledge.

Orueta, F. D., Fainstein, S. S. (۲۰۰۸). The New Mega-Projects: Genesis and Impacts. *International Journal of Urban and Regional Research*, ۳۲(۴), ۷۵۹-۷۶۷.

Plantinga, A. J., Détang-Dessendre, C., Hunt, G. L., Piguet, V. (۲۰۱۳). Housing prices and inter-urban migration. *Regional Science and Urban Economics*, ۴۲(۲), ۲۹۶-۳۰۶.

Ponzini, D. (۲۰۱۱). Large scale development projects and star architecture in the absence of democratic politics: The case of Abu Dhabi, UAE. *Cities*, ۲۸(۳).

Rangwala, S.C. (۱۹۹۸). *Town Planning*. Charatar Publishing House, India.

Selim, H. (۲۰۰۹). Determinants of house prices in Turkey: Hedonic regression versus artificial neural network. *Expert systems with applications*, ۳۶(۲).

Sendich, E. (۲۰۰۶). *Planning and Urban Standard*. Rutledge, New Jersey.

Short, J. R. (۲۰۰۶). *Urban theory acritical assessment*. Routledge, New York.

Wen, H. Z., Jia, S. H., Guo, X. Y. (۲۰۰۵). Hedonic price analysis of urban housing: An empirical research on Hangzhou, China. *Journal of Zhejiang University (Science)*, ۶(۸), ۹۰۷-۹۱۴.

Wen, H., Goodman, A. C. (۲۰۱۳). Relationship between urban land price and housing price: Evidence from ۲۱ provincial capitals in China. *Habitat International*, ۴۰, ۹-۱۷.

Wen, H., Tao, Y. (۲۰۱۵). Polycentric urban structure and housing price in the transitional China: Evidence from Hangzhou. *Habitat International*, ۴۶.

Westaway, M. S. (۲۰۰۶). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]

housing settlement, Doornkop, Soweto. *Habitat International*, ۳۰(۱), ۱۷۵-۱۸۹.

Yagi, K., Hata, R. (۱۹۹۲). *A Japanese touch for your home*. kodansha international.

www.ostandari.khorasan.ir

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.2.5]