

تاریخ دریافت: ۹۶/۰۷/۱۵

تاریخ پذیرش: ۹۶/۱۰/۱۶

اثر بخشی مؤلفه‌های اقتصادی در ساختار و شاخص‌های کالبدی-فضایی گونه‌های مسکن شهری گرگان^۱

جعفر میرکتولی^۲، مصطفی آریان کیا^{۳*}

چکیده

ارتباط متقابل مسکن با اقتصاد به گونه‌ای است که هر یک از این بخش‌ها بر طرف مقابل اثرگذار بوده و باعث تغییراتی در ساختار و عملکرد هر یک از این متغیرها می‌گردد. نوسانات بخش اقتصاد و صنعت، شرایط اجتماعی-اقتصادی شهرها را تحت تأثیر قرار می‌دهد و موجب بروز شکل‌های مختلفی از سکونت و ساخت و ساز می‌گردد. پژوهش حاضر با هدف بررسی مسکن شهر گرگان، به تحلیل و ارزیابی نقش متغیرهای اقتصادی در ساختار کالبدی مسکن شهری و شکل‌گیری گونه‌های مسکن می‌پردازد. نوع پژوهش کاربردی- توسعه‌ای و از نظر شیوه انجام، ترکیبی از تحقیقات توصیفی، اسنادی و همبستگی است. در بخش جمع‌آوری اطلاعات وضع موجود در شیوه میدانی، از پرسشنامه محقق‌ساخت استفاده شده است. جامعه آماری نیز کلیه واحدهای مسکونی شهر گرگان و حجم نمونه براساس فرمول کوکران ۳۷۵ واحد مسکونی است. پایایی پرسشنامه‌ها با استفاده از آزمون آلفای کرونباخ تأیید شده که برابر با ۰/۸۲ بدست آمده است. جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها و تحلیل آمارها از نرم‌افزارهای آماری SPSS و Excel و آزمون‌های آماری رگرسیون خطی همزمان استفاده شده است. نتایج حاصل از پژوهش نشان می‌دهد که ساختمان‌های مسکونی شهر گرگان به لحاظ گونه‌شناسی از نظر شاخص‌های اشتغال، قیمت زمین، نوع مصالح بکاررفته در بنا، عمر ساختمان و شاخص نمای ساختمان از تنوع و تفاوت برخوردار می‌باشند. همچنین نتایج حاصل از آزمون رگرسیون خطی نشان می‌دهد که، شرایط اقتصادی از عوامل مؤثر و تأثیرگذار در تنوع و شکل‌گیری گونه‌های مسکن در سطح شهر گرگان می‌باشد و ارتباط مؤثر و معناداری میان شرایط اقتصادی ساکنین سکونتگاه‌ها با شاخص‌های مورد بررسی در ارتباط با مسکن وجود دارد.

واژگان کلیدی: مسکن، گونه‌شناسی، اقتصاد، سکونتگاه‌های شهری، گرگان.

^۱- این مقاله از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نویسنده دوم با عنوان «تحلیل فضایی گونه‌شناسی مسکن شهری (مورد مطالعه: شهر گرگان)» به راهنمایی دکتر جعفر میرکتولی در دانشگاه گلستان استخراج شده است.

^۲- دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران (نویسنده مسئول) Email: g_katouli@yahoo.com

^۳- نویسنده مسئول کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران Email: MostafaAriankia@gmail.com

مقدمه

بخش مسکن از بخش‌های پیشرو در هر اقتصادی است (خباززاده و نفیسی، ۱۳۹۱: ۱)، که به دلیل ارتباط پیشین قوی با بخش‌های دیگر اقتصادی نقش اساسی در رشد اقتصادی دارد. این بخش به دلیل نیاز بالایی که به داده‌های بخش‌های دیگر اقتصاد دارد، می‌تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد کشور عمل کند (نصرالهی و آزادغلامی، ۱۳۹۲: ۱۶) ساخت و ساز منازل جدید نقشی حیاتی در اقتصاد دارد (سیدنورانی، ۱۳۹۲: ۱۶۲). به گونه‌ای که بروز هرگونه رکود یا رونق در این بخش بسیاری از بخش‌های تولیدی را به طور مستقیم و غیرمستقیم متأثر می‌سازد (فلاح شمس و دیگران، ۱۳۹۱: ۳۶).

رابطه گسترده بخش مسکن با سایر بخش‌های عمده اقتصادی و نیز موقعیت نسبی آن با توجه به تغییرات در بازار عرضه و تقاضای مسکن در کشور نیز یک واقعیت انکارناپذیر است (وارثی و محمودزاده، ۱۳۹۴: ۲). این بخش هم به لحاظ سهم در بودجه خانوار و هم به لحاظ سهم در تولید ناخالص داخلی و ارتباط گسترده با سایر بخش‌های اقتصادی (نظیری و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۰)، و نیز نقشی که در تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی مانند رشد اقتصادی و اشتغال عوامل تولید ایفا می‌نماید از اهمیت بسزایی برخوردار است (صبوری‌دیلمی و شفیع، ۱۳۹۱: ۴۱). مسکن در بیشتر کشورهای صنعتی به عنوان مهم‌ترین جزء تشکیل دهنده ثروت شخصی محسوب می‌شود (فخرحسینی و فاضلی‌ویسری، ۱۳۹۲: ۹۹). به طور کلی، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن یکی از مهم‌ترین اقسام تشکیل دهنده تولید ناخالص داخلی می‌باشد (سلمان‌پور و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۲۶). تا آنجا که بخش مسکن، ۱۰ تا ۳۰ درصد از سرمایه ناخالص در کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود، که با ترکیب سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن مجموعاً به سهم ۲۰ الی ۵۰ درصدی از ثروت تولیدی در این کشورها می‌رسد. از طرفی مسکن یک انگیزه مهم برای پس‌انداز خانوارهاست و علاوه بر این، بر تورم، کسری بودجه، تحرکات نیروی کار و تعادل پرداخت‌ها و نیز بر بودجه دولت از طریق مالیات و یارانه‌ها اثر می‌گذارد (وارثی و محمودزاده، ۱۳۹۴: ۵).

ارتباط متقابل مسکن با اقتصاد به گونه‌ای است که هر یک از این بخش‌ها بر طرف مقابل اثرگذار بوده و باعث تغییراتی در ساختار و عملکرد هر یک از این متغیرها می‌گردد. نوسانات بخش اقتصاد و صنعت، شرایط اجتماعی - اقتصادی شهرها را تحت تأثیر قرار می‌دهد. بروز تغییرات در وضعیت اقتصادی خانوارها موجب بروز شکل‌های مختلفی از سکونت و ساخت و ساز می‌گردد. بخش اقتصاد با تأثیر مستقیم و غیرمستقیم خود بر بازار مسکن و مؤلفه‌های مرتبط با آن، باعث شکل‌گیری و تنوع در معماری، تیپ و نوع ساختمان در مناطق مختلف شهر با توجه به محلات و مرزبندی‌های شهری می‌گردد. از بخش‌های مختلف تأثیرپذیر مسکن از اقتصاد می‌توان به: بازار مسکن، تسهیلات واحد مسکونی، وضعیت فیزیکی و مصالح ساختمانی، کیفیت و مطلوبیت واحد مسکونی، ایمنی و آسایش مسکن تحت تصرف، نقش و کارکردهای مختلف مسکن، زیرساخت‌های مورد نیاز واحد مسکونی، نحوه تصرف و مالکیت، کیفیت کالبدی واحد مسکونی، کاهش یا افزایش تقاضا، دست مزد نیروی ساختمانی، نما، آپارتمان‌نشینی و ... اشاره کرد. در این راستا، متغیرهای بخش اقتصاد در شکل‌گیری گونه‌های مختلف مسکن در مناطق مختلف شهری با توجه به محلات و مرزبندی‌های قومیتی، اجتماعی و غیره نقش بسزایی دارند.

شهر گرگان از زمانی که نخستین بنیان‌های شهرنشینی در آن شکل گرفته، تا زمان حاضر تحت تأثیر فرایندهای اقتصادی و اجتماعی حاکم بر آن قرار گرفته و متناسب با افزایش جمعیت، فعالیت‌های اقتصادی و جوامع‌گویی به نیازهای ساکنان خود سازمان فضایی - کالبدی کنونی خود را در قالب بافت‌های موجود شکل داده است. شهر گرگان به دلیل مرکزیت سیاسی - اداری و اقتصادی منطقه و استان، مهاجرپذیر بودن و همچنین به دلیل گروه‌های اجتماعی متعدد ساکن در شهر، با توجه به نوع سکونت و خانه‌سازی (که با جدایی‌گزینی مکانی همراه بوده) ظرفیت‌های هر منطقه قومی - اجتماعی به دلیل تنوع قومیتی و فرهنگ اقوام مختلف در کنار یکدیگر، سیما و بافت مختلف و منحصر به فردی را از سکونتگاه‌های انسانی ارائه می‌دهد که شامل سه

نوع بافت: قدیم، بافت جدید و بافت حاشیه‌ای می‌باشد. از این رو پژوهش حاضر با در نظر گرفتن نقش مؤلفه‌های اقتصادی در ساختار کالبدی- فضایی واحدهای مسکونی به بررسی اثرگذاری وضعیت اقتصادی شهروندان و مالکین در شکل‌گیری و تنوع گونه‌های مختلف واحدهای مسکونی در مناطق سه گانه شهر گرگان می‌پردازد و با هدف اقدام به سنجش و ارزیابی گونه‌شناسی مسکن شهری با توجه به نقش متغیر اقتصاد می‌نماید؟

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

شهر، پدیده‌ای پیچیده و پویاست که در گذر زمان، همواره دچار تحولات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شده است. امروزه نواحی شهری، به نحو بارزی به عنوان اساسی‌ترین واحدهای فضایی اقتصاد جهانی، مطرح شده‌اند (سلطانی و همکاران، ۱۳۹۴: ۶۰). بر اساس دیدگاه‌های موجود، از عوامل موثر در مشکلات ناشی از شهرنشینی، کم توجهی به آثار فضایی خط و مشی‌های اقتصادی در کشورهاست (اکبریان رونیزی، محمدپور جابری، ۱۳۹۲: ۲). از آنجا که شناخت چگونگی علل تأثیرگذاری متغیرها بر یکدیگر می‌تواند در اجرای سیاست‌های اقتصادی نقش بسزایی داشته باشد (دهمرد و کرامتی، ۱۳۸۹: ۱۱۴)، لذا شناخت فرصتها و تهدیدها و پتانسیل‌های بالقوه مناطق شهری اولین گام در راستای برنامه‌ریزی اقتصادی شهرها و بالتبع برنامه‌ریزی‌های اجتماعی، فرهنگی و کالبدی آنها به شمار می‌رود (حاتمی‌نژاد، حسینی، ۱۳۹۲: ۲). اقتصاد مسکن یکی از شاخه‌های جوان علم اقتصاد است. طی سال‌های اخیر به دلیل توسعه بازار مسکن در کشور و وجود نوسان‌های شدید در میزان عرضه و تقاضای این کالا و تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم این بخش بر سایر بخش‌های اقتصادی لزوم برنامه‌ریزی دقیق و حساب شده به منظور اتخاذ سیاست‌های سرمایه‌گذاری در این بخش را امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر ساخته است (کریمی و زاهدی‌کیوان، ۱۳۹۰: ۳۱).

امروزه مسکن به عنوان نوعی سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد است و دارای مفهوم اقتصادی است. در حقیقت بهترین، پرسودترین، سریع‌ترین و مطمئن‌ترین حوزه‌ی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری در حوزه‌ی زمین و مسکن است (حسینی، ۱۳۹۳: ۶۰-۵۹). مسکن، از نگاه صرف اقتصادی نیز دارای ویژگی‌های خاصی از جمله دو وجهی بودن به عنوان یک کالا می‌باشد که هم دارای خصیصه مصرفی است و هم دارایی تلقی می‌شود (اکبری و یارمحمدیان، ۱۳۹۱: ۲۴۰). بازار مسکن به عنوان یک بخش عمده اقتصادی، نقش مهمی در اقتصاد کشور دارد و با توجه به روابط پسین و پیشین آن، به شدت از نوسان‌های اقتصادی آن تأثیرپذیر و بر آن تأثیرگذار است (بهشتی و محسنی زنوزی، ۱۳۸۹: ۱۸۸). به گونه‌ای که رفتار متغیرهای اقتصادی بخش مسکن بویژه تأمین مالی نه تنها از شرایط اقتصادی کلان تأثیر می‌پذیرند، بلکه اثرات قابل توجهی بر روندهای رکود و رونق اقتصاد دارند (حسن‌نیا و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۲۰).

پیشینه آثار و تحقیقات اقتصاددانان در زمینه بازارهای مشخص شهری و مسائل شهری به اواسط دهه ۱۹۶۰ یعنی زمان تولید اقتصاد شهری باز می‌گردد. در این میان مسکن شهری مهم‌ترین بازار شهری به شمار می‌رود. مسکن شهری بر اساس ارزش دارایی یا ارزش استیجاری آن اندازه‌گیری می‌شود (احمدی‌کهنعلی، ۱۳۹۱: ۳۳-۳۴). تحولات بخش مسکن در تشدید نوسانات رونق و رکود فعالیت‌های اقتصادی نقش اساسی دارند. در مطالعات متعددی ارتباط بین نوسانات این بخش و بخش تجاری در اقتصاد بررسی شده است. در بسیاری از مطالعات نشان داده شده است که بخش مسکن از شوک‌های پولی تأثیرپذیر است. ضمن اینکه بخشی از نوسان قیمت در این بخش را می‌توان به نوسانات بازار پول نسبت داد (حیدری، ۱۳۹۰: ۱۳۰). بازار مسکن در ایران در ۱۵ سال گذشته، یکی از پر نوسان‌ترین بخش‌های اقتصاد ایران بوده است. به نظر می‌رسد در طول این سالها، قیمت مسکن در ایران تحت تأثیر عوامل کلان اقتصادی بوده است (شهبازی و رضویان، ۱۳۹۰: ۳۸). تغییر و تحولات جمعیتی، سیاست‌گذاری‌های کلان و منطقه‌ای و تحولات بازار کار، از مهم‌ترین مسائل تأثیرگذار بر اقتصاد زمین و مسکن شهری است.

در مقابل، تغییر در قیمت‌های زمین و مسکن منجر به تغییر در میزان عرضه مسکن یا ساخت و ساز در کل بازار زمین و مسکن می‌شود (اسکندری ثانی و قادری مقدم، ۱۳۹۵: ۷۱۵).

اهمیت موضوع

کشورهای جهان سوم به دلیل اینکه با گسترش شهرنشینی سریع مواجه بوده، همواره با کمبود زمین و مسکن مواجه بوده است. در شهرهای این کشورها تقاضا برای زمین و مسکن روندی فزاینده و پرشتاب دارد و این امر به نوبه خود نگرانی‌های شدیدی در مورد قیمت زمین و مسکن، رشد سوداگری زمین، اشغال زمینهای کشاورزی، ساخت و سازهای غیر مجاز، گسترش حاشیه‌نشینی و در نهایت زمینه‌ساز معاملات پنهانی و آشکار زمین و مسکن، نابرابریهای اجتماعی، فساد اداری و مالی، اعمال نفوذ در روند تهیه و اجرای طرح‌های شهری (به دلیل سود حاصل از برنامه‌ریزیهای انجام شده در این طرحها) شده است. سرمایه‌گذارهایی که نه تنها باعث افزایش قیمت زمین و مسکن، بلکه سبب تورم شده و عواقب مسأله‌سازی را به دنبال دارد. سرمایه‌گذاران عمده بتدریج تبدیل به سوداگران و زمین خوران بزرگی می‌شوند که با چند جابجایی، قیمت مسکن و زمین یک شهر را تغییر می‌دهند. و باعث عدم تعادل در توسعه پایدار شهر می‌شوند (دهداری، ۱۳۹۵: ۶-۷). از این رو زمین و مسکن نیز به عنوان یکی از نیازهای ضروری بشر همواره تقاضای فراوانی داشته بنابراین با توجه به حساس بودن این بازار در شهرها به بررسی وضعیت اقتصادی و تأثیر آن بر مسکن شهری می‌پردازیم.

گونه‌شناسی

واژه تیپولوژی یا گونه‌شناسی در فرهنگ غربی از ریشه کلمه تایپ گرفته شده است. واژه تایپ خود نیز برگرفته از ریشه یونانی تپس و تیپس در زبان لاتین است. در زبان انگلیسی معادل واژه‌های مدل، نمونه، فرم، دسته، نماد و ویژگی قرار دارد. در زبان فارسی واژه گونه یا تیپ را می‌توان به گروهی خاص با یک ویژگی یا علامت مشخص نسبت داد (معماریان و طبرسا، ۱۳۹۲: ۱۰۴). گونه، یک الگوی تجریدی نیست، بلکه ترکیبی از ویژگی‌های اصلی یک ساختمان و شکل مادی شده‌ی چندین مفهوم، اصل و مشخصه است که توسط یک تمدن و در گذر تاریخ پذیرفته شده است (Strappa, 1988: 92). کانینگا گونه را این چنین تعریف می‌کند: هستی ذهنی یک شیء در هیئت «تجربه‌ی آن شیء» جدا از وجود فیزیکی آن یا هستی پدیدارشناسانه‌ی آن (تجربه به معنی تجربه‌ی فرهنگی است نه به معنای یک تجربه‌ی فردی از یک طبیعت اگزیستانسیالیستی که در فرهنگ آنگلوساکسون معنای متداول تری است) (Moudon, 1994: 292) به نقل از Canigga).

گونه‌شناسی: «سیستم دسته‌بندی کردن» به منظور بیان کردن یا خواستن یک سری ارتباطات محدود بین پدیده‌ها. یک «گونه» می‌تواند فقط یک جنبه و یا جنبه‌های مختلفی از آن خصوصیتی که برای مشکل مورد نظر لازم‌اند را در بر داشته باشد (راشادی‌اشرفی و همکاران، ۱۳۹۲: ۴). شناخت و دسته‌بندی صحیح گونه‌های مختلف معماری می‌تواند در درک بهتر فضا، حفاظت از آن و نیز دستیابی به شیوه‌های جدید طراحی مفید واقع گردد (حسن‌پورلمر، ۱۳۹۲: ۱۱۷).

در این راستا، شناخت و آگاهی از متغیرهای مختلف اثرگذار بر بازار مسکن شهری و عوامل مؤثر در شکل‌گیری گونه‌های مختلف مسکن در مناطق شهری می‌تواند راه‌گشای مشکلات و ارائه سیاست‌های تأمین مسکن شهری باشد. در این پژوهش با در نظر گرفتن سایر متغیرها، تأکید اصلی محقق بر وضعیت اقتصادی خانوار به عنوان مهم‌ترین متغیر اثرگذار در نوع مسکن می‌باشد. متغیرهای اقتصادی در شکل‌گیری گونه‌های مسکن از جایگاه و نقش پر اهمیتی برخوردار می‌باشند. وضعیت اقتصادی سرپرست خانوار ارتباط مستقیمی با نوع مسکن و کیفیت آن دارد تا آنجا که مشخص میکند افراد چه نوع مسکن و کدام محل سکونت گزینند. تسهیلات بانکی، سیاست‌های مالی اتخاذ شده توسط دولت، نوع شغل و میزان درآمد، تورم و ... از جمله

عواملی هستند که بر نحوه تصرف و نوع مسکن انتخابی توسط افراد اثرگذار می‌باشند و باعث ایجاد بافت‌های مختلف و مسکن متنوع در نقاط شهری و متقابلاً بوجود آمدن گونه‌های مختلف مسکن می‌گردند.

پیشینه پژوهش

به طور خاص در ارتباط با گونه‌شناسی مسکن شهری براساس وضعیت اقتصادی مطالعاتی در داخل کشور انجام نگرفته است اما به طور عام در راستای تأثیر اقتصاد بر مسکن و بازار آن مطالعات بسیاری در داخل و خارج از کشور صورت گرفته است که به تحلیل و بررسی رابطه این دو بخش با یکدیگر از جنبه‌های مختلف پرداخته‌اند. در این بخش از مطالعه حاضر به اختصار به مواردی از پژوهش‌های صورت گرفته اشاره می‌گردد.

قاسمی‌نیا و سلطانزاده (۱۳۹۰)، در مقاله‌ای به شناخت و سپس گونه‌شناسی واحدهای مسکونی در استان گلستان می‌پردازند. نتایج بدست آمده از پژوهش نشان می‌دهد که با وجود آن که در سیمای کلی معماری بومی استان، نوعی وحدت و یکپارچگی وجود دارد، ولی می‌توان به سبب برخی از پدیده‌ها، مانند ویژگی‌های اقلیمی محلی (خرده اقلیم‌ها)، محیط فرهنگی - اجتماعی و خصوصیات جمعیتی سکونتگاه‌ها، انواع واحدهای مسکونی بومی این استان را به سه گونه واحدهای واقع در نواحی دشت، واحدهای واقع در نواحی کوهپایه‌ای و واحدهای مسکونی واقع در نواحی کوهستانی طبقه‌بندی کرد. قلی‌زاده و بختیاری‌پور (۱۳۹۱) در پژوهشی به بررسی اثر اعتبارات اعطایی بانک‌ها بر قیمت مسکن با عنایت خاص بر آخرین شوک اتفاق افتاده در ۱۳۸۵ - ۸۶ می‌پردازند. نتایج حاصل از مطالعه مذکور نشان می‌دهد که، رابطه مثبت و معنی‌داری بین تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش مسکن و قیمت مسکن هم در کوتاه‌مدت و هم در بلندمدت وجود دارد و همچنین رابطه علی یک طرفه از طرف تسهیلات به قیمت مسکن برقرار می‌باشد. سهیلی و همکاران (۱۳۹۳)، در مقاله‌ای به بررسی اثرات برخی متغیرهای مهم از جمله قیمت زمین، هزینه ساخت بنا، حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن، نرخ ارز، شاخص قیمت سهام، تعداد ساختمان‌های مسکونی و درآمد خانوار بر قیمت مسکن در شهر کرمانشاه پرداخته‌اند. نتایج حاصل از مدل برآورد شده بیانگر این واقعیت است که، متغیرهای کلان اقتصادی از قدرت بالایی در توضیح رفتار قیمت مسکن و نوسانات آن برخوردار هستند.

فرهادی‌پور (۱۳۹۴)، در پژوهشی می‌کوشد تا با برآورد خط فقر مسکن شهری - در قالب شاخص‌های شدت و شکاف فقر - و براساس شاخص‌های دیگری مانند نرخ پس‌انداز خانوار، توان تأمین مالی مسکن خانوار و فروضی درباره نحوه دادن وام‌های دولتی، برآوردی تقریبی از میزان فقر مسکن در کشور و به تفکیک استان‌ها و در دهک‌های مختلف ارائه دهد و پس از آن میزان تقریبی منابع لازم برای تأمین مالی مسکن خانوارهای گرفتار فقر مسکن را برآورد می‌کند.

جانسون و واتووا^۱ (۲۰۰۷) در مطالعه خود به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ۱۸ شهر بزرگ کانادا پرداختند و با توجه به داده‌های مورد استفاده، روش GMM داده‌های تابلویی جهت برآورد مدل و استخراج نتایج مورد استفاده قرار گرفت. نتایج برآورد مدل بر نقش بالای سه عامل اساسی درآمد خانوار و جمعیت (به طور مثبت) و تغییر در موجودی مسکن (به طور منفی) در تعیین قیمت مسکن تأکید کرد. بلتراتی و مورانا^۲ (۲۰۱۰) ارتباط بین عوامل کلان اقتصادی و بازار مسکن را برای کشورهای عضو گروه ۷ بررسی کرده‌اند. نتیجه مقاله نشان می‌دهد که شوک‌های جهانی طرف عرضه اقتصاد، عامل مهمی در نوسانات قیمت مسکن در این کشورها است. همچنین ارتباط بین قیمت واقعی مسکن و عوامل کلان اقتصادی دو طرفه است، اما در کل، سرمایه‌گذاری در مقایسه با مصرف و تولید، واکنش قوی‌تری را به شوک‌های قیمت مسکن نشان می‌دهد.

¹ - Johnstone and Watuwa

² Beltratti and Morana

اقاسا نوئل^۱ و همکاران (۲۰۱۴) در پژوهشی به بررسی روند تکاملی مسکن از خانه با حیاط سنتی به جای سبک غربی پرداخته‌اند و افزوده‌اند که تکامل گونه‌شناسی مسکن در کشور بنین می‌تواند با توجه به عوامل اقتصادی، فرهنگی، مذهبی و اجتماعی تأثیرگذار بر ساکنان شهر، تحلیل شود. این پژوهش انواع مسکن در حال تحول در کشور بنین را به منظور شناسایی عوامل مؤثر در تکامل فاصله‌ها در گونه‌شناسی مسکن را مورد بررسی قرار می‌دهد و در نهایت با استفاده از سؤالات نگرشی و استخراج پاسخ از تحلیل عاملی، عوامل تأثیرگذار بر گونه‌شناسی مسکن در کشور بنین تشریح می‌شود. ژنی وانگ و گینگ هوا ژنگ^۲ (۲۰۱۴) اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا، مانند جمعیت شهری، درآمد دستمزد، عرضه زمین شهری و هزینه ساخت و ساز، در توضیح افزایش قیمت مسکن در شهرهای چین بین سال‌های ۲۰۰۲ و ۲۰۰۸ را مورد بررسی قرار داد. نتایج پژوهش نشان داد، برای بیشتر شهرهای نمونه، تغییر عوامل بنیادی مثل درآمد دستمزد، تأمین زمین و هزینه‌های ساخت می‌تواند بخش عمده‌ای از تغییرات واقعی قیمت مسکن را تشکیل دهند.

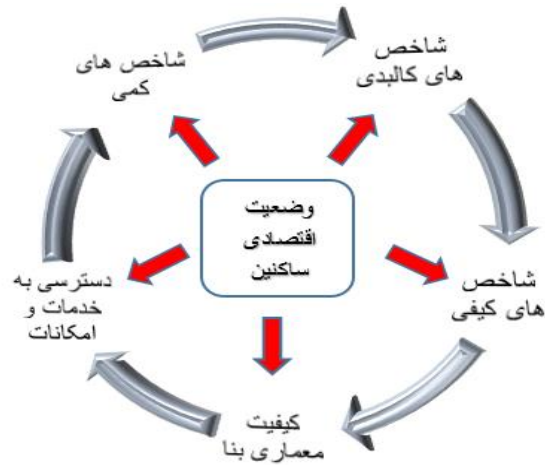
مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر به بررسی وضعیت اقتصادی مالکین و سرپرستان خانوار و اثرگذاری این متغیر بر ساختار کالبدی-فضایی واحد مسکونی تحت تصرف می‌پردازد تا اثرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها و مؤلفه‌های مؤثر مورد تحلیل و ارزیابی قرار گیرد. از این رو، هدف پژوهش حاضر، کاربردی-توسعه‌ای و از نظر شیوه انجام، ترکیبی از تحقیقات توصیفی، تحلیلی و همبستگی است. در بخش جمع‌آوری اطلاعات وضع موجود، از دو روش مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی به کار رفته است. در شیوه میدانی از پرسشنامه محقق‌ساخت استفاده شده است. جامعه آماری نیز کلیه واحدهای مسکونی شهر گرگان شامل ۵۳۴۶۲ واحد مسکونی بر اساس اطلاعات نقشه پایه طرح جامع شهر گرگان مصوب ۱۳۹۰ است. حجم نمونه براساس فرمول کوکران ۳۷۵ واحد مسکونی است. جهت تکمیل پرسشنامه‌ها از روش نمونه‌گیری طبقه‌بندی تصادفی چند مرحله‌ای استفاده شده است. به منظور بهبود روایی محتوایی پرسشنامه و مقیاس‌ها، پس از تدوین آن، از نظرات اساتید، صاحب‌نظران و کارشناسان بهره گرفته شد و سؤالات پرسشنامه چندین بار مورد بازبینی قرار گرفت و اصلاحات لازم در آن اعمال شد. و همچنین جهت بررسی اعتماد پرسشنامه پژوهش از روش آلفای کرونباخ که یکی از روش‌های متداول است، استفاده شده است. با توجه به اینکه میانگین ضریب آلفای کرونباخ برای مفاهیم اصلی پژوهش ۰/۸۲ بدست آمده است می‌توان گفت که ابزار پژوهش از پایایی بالایی برخوردار است و در سطح قابل قبول می‌باشد. در ادامه نیز جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها و تحلیل آمارها از نرم‌افزارهای آماری SPSS, Excel و آزمون‌های آماری رگرسیون خطی همزمان استفاده شده است.

به منظور ارزیابی اثربخشی مؤلفه‌های اقتصادی بر ساختار و شاخص‌های کالبدی-فضایی گونه‌های مسکن شهر گرگان از شاخص‌های کمی، کیفی، کالبدی، کیفیت معماری بنا، وضعیت دسترسی به خدمات و امکانات، شاخص‌های اشتغال، قیمت زمین، نوع مصالح بکار رفته در بنا، عمر ساختمان و شاخص نمای ساختمان استفاده شده است.

1- EKHAESE Eghosa Noel

2 Zhi wang, Qinghua Zhang

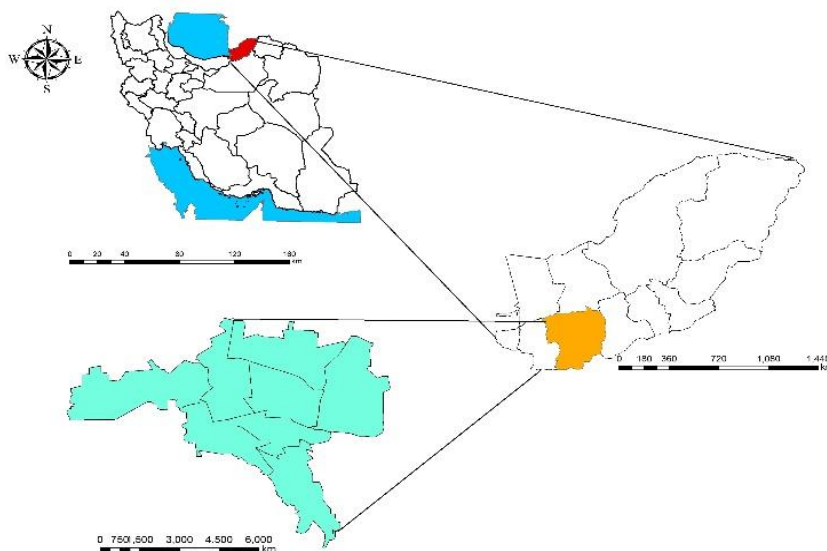


شکل ۱: مدل مفهومی پژوهش

منبع: نگارندگان

محدوده مورد مطالعه

شهر گرگان با مساحت ۳۵۶۷ هکتار به عنوان مرکز استان گلستان در جنوب شرقی دریای خزر واقع شده است که از شرق به علی آباد، از شمال به آق قلا، از غرب به کردکوی و از جنوب به استان سمنان محدود می باشد. ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۱۵۵ متر است. این شهر در ۵۴ درجه و ۲۶ دقیقه طول شرقی و ۳۶ درجه و ۵۰ دقیقه عرض شمالی در دامنه شمال رشته کوه های البرز گسترده شده است. شهر گرگان به دلیل قرارگیری در بین دشت وسیع و حاصلخیزی و کوه های پوشیده از جنگل و فاصله ی نسبتاً کم آن تا دریای خزر، از موقعیت جغرافیایی و اقلیمی ممتازی برخوردار است (مهندسین مشاور معمار و شهرساز پارت، ۱۳۹۲). نقشه ۱ موقعیت شهر گرگان در استان گلستان نشان داده شده است.

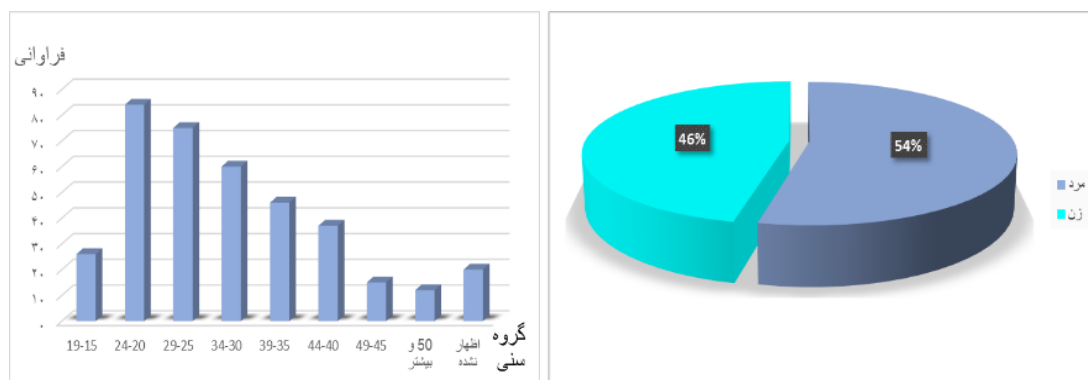


شکل ۲: نقشه موقعیت شهر گرگان در نظام تقسیمات سیاسی استان گلستان

تحلیل یافته‌ها

یافته‌های توصیفی

در این بخش از پژوهش به تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از پرسشنامه با استفاده از آمار توصیفی و استنباطی پرداخته شده است. پرسشنامه موردنظر به منظور بررسی نقش مؤلفه‌های اقتصادی در گونه‌بندی و ساختار کالبدی- فضایی مسکن شهری گرگان بوده که شامل ابعاد کیفی، کمی، کیفیت معماری بنا، کالبدی و دسترسی به خدمات و امکانات است. برای بررسی و توصیف اطلاعات مربوط به ویژگی‌های عمومی پاسخ دهندگان از آمار توصیفی همچون فراوانی، درصد، میانگین، انحراف معیار و نمودار استفاده شده است. در این راستا با توجه به یافته‌های پژوهش، ۵۳/۶ درصد کل جامعه نمونه را مردان و ۴۶/۴ درصد آن را زنان تشکیل داده‌اند. همچنین بیشترین رده سنی متعلق به گروه سنی ۲۴-۲۰ سال، با میزان ۲۲/۴ درصد از کل نمونه مورد مطالعه را تشکیل می‌دهد. وضعیت متغیر تراکم خانوار در کل جامعه نمونه پژوهش بر حسب تعداد اعضای خانواده نشان دهنده این وضعیت است که، خانواده‌های با جمعیت ۴ نفره با ۳۳/۰۶ درصد بیشترین فراوانی و خانواده‌های ۱ نفره با ۱/۳۳ درصد کمترین فراوانی از کل جامعه نمونه را تشکیل می‌دهند.



نمودار ۱: توزیع فراوانی بر حسب جنسیت نمودار ۲: توزیع فراوانی بر حسب گروه سنی

یافته‌های استنباطی

در این بخش از پژوهش ابتدا به بررسی وضعیت شاخص‌های اشتغال، قیمت زمین، نوع مصالح بکار رفته در بنا، عمر ساختمان و شاخص نمای ساختمان پرداخته سپس به ارزیابی و بررسی وجود یا عدم رابطه بین متغیر مستقل اقتصادی و متغیر وابسته گونه‌های مسکن شهری در مناطق سه‌گانه شهر گرگان به صورت جداگانه با استفاده از آزمون رگرسیون خطی همزمان پرداخته شده است. نتایج حاصل از شاخص‌های مذکور به شرح زیر می‌باشد.

- شاخص وضعیت اشتغال

وضع شغلی در واقع بیانگر نظام حقوقی اشتغال است. از این اطلاعات می‌توان میزان تصدی‌گری دولت و یا برعکس افراد جامعه را بر اقتصاد آن تشخیص داد. در جامعه آماری پژوهش مورد نظر بیشترین سهم گروه شغلی با ۳۵/۲۰ درصد متعلق به مشاغل آزاد و کمترین سهم گروه شغلی مربوط به دانشجویان با ۲/۱۴ درصد می‌باشد. جدول (۱)، وضعیت اشتغال جامعه آماری پژوهش را نشان می‌دهد.

جدول ۱: فراوانی و درصد وضعیت اشتغال پاسخگویان

ردیف	وضعیت اشتغال	فراوانی	درصد
۱	کارمند دولتی	۱۰۲	۲۷/۴
۲	کارمند بخش خصوصی	۳۵	۹/۳۴
۳	آزاد	۱۳۲	۳۵/۲۰
۴	دانشجو	۸	۲/۱۴
۵	کشاورز	۱۳	۳/۵
۶	بازنشسته	۳۸	۱۰/۱۴
۷	کارگر	۳۲	۸/۵۵
۸	خانه دار	۱۵	۴/۰
	جمع	۳۷۵	۱۰۰

- شاخص قیمت زمین

متوسط قیمت زمین و ساختمان در نقاط مختلف شهر گرگان بسیار متغیر و از دامنه نوسان بالایی برخوردار است. در سالهای اخیر افزایش ساخت و ساز حول بلوار ناهارخوران و ایجاد ساختمانهای متعدد در این قسمت و قطعات تفکیکی واگذار شده توسط بخش خصوصی وزنه قیمت زمین را به نفع این قسمت سنگین تر کرده است. لذا مرکز شهر (اراضی تجاری) و پیرامون این محور (اراضی مسکونی) بالاترین قیمت‌های زمین و ساختمان را دارا می‌باشند. قسمتی از اراضی جنوب غربی و جنوب بلوار صیاد شیرازی و مساحتی در سمت شرق بلوار ناهارخوران (ابتدای بلوار)، بدلیل آب و هوای مناسب و سکونت اقشار پر درآمد، بالاترین قیمت را نسبت به سایر اراضی مسکونی شهر دارا می‌باشد. در واقع هر چه از سمت جنوب به سمت شمال شهر حرکت کنیم از ارزش اراضی مسکونی کاسته می‌شود. نتایج شاخص قیمت زمین به این قرار است که بیشترین قیمت زمین با ۳۰/۶۷ درصد مربوط به گروه یک تا ۱,۵ میلیون تومان و کمترین سهم با ۹/۳۳ درصد مربوط به اراضی با قیمت بالای ۲ میلیون تومان می‌باشد.

- شاخص نوع مصالح بکار رفته در بنا

از جمله شاخص‌های کالبدی مسکن که نمود بیرونی و عینی دارد، نوع مصالح مورد استفاده و شیوه‌های ساخت مسکن است. در بررسی ابنیه مسکونی شهر از جهت نوع مصالح، بیشترین سهم متعلق به ابنیه مسکونی با مصالح آجر با ۳۳/۳۴ درصد و پس از آن مصالح اسکلت فلزی با ۳۱/۷۴ درصد سهم می‌باشد. بتون آرمه با ۲۶/۶۶ درصد و خشت و گل با ۴ درصد به ترتیب در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند.

- شاخص عمر ساختمان

یکی از شاخص‌هایی که در بررسی و ارزیابی کیفی بنا اهمیت دارد عمر ساختمان و سال اتمام بنای آن می‌باشد. این شاخص مجموعاً نشان می‌دهد چند درصد از بناهای موجود قابلیت سکونت داشته و چه درصدی به دلیل اتمام عمر مفید بنا از رده سرمایه‌های موجود خارج می‌گردد. در این شاخص قدمت بنا به سه قسمت بین یک سال تا ده سال قدمت، بین ده تا بیست سال و بیش از بیست سال عمر بنا تقسیم شده‌اند. نتایج حاصل از بررسی عمر ابنیه مسکونی مورد مطالعه نشان می‌دهد که، بیشترین سهم متعلق به ابنیه با عمر ۱ تا ۱۰ سال با ۵۱/۲ درصد می‌باشد و کمترین سهم متعلق به ساختمان‌های مسکونی بالای ۲۰ سال با ۱۹/۷۴ درصد است.

- شاخص نمای ساختمان

یکی از عناصر مهم و تأثیرگذار در زیبایی منظر شهرها، نوع نماکاری واحدهای مسکونی است، که این خود رابطه مستقیمی با وضعیت اقتصادی خانوارها دارد. در برداشت‌های میدانی مساکن در مناطق شهر گرگان وضعیت این شاخص به این صورت است که ساختمان‌های مسکونی با نمای سنگی با درصدی معادل ۵۴/۹۴ درصد بیشترین سهم، با نمای آجری با ۱۹/۷۳ درصد در مرتبه دوم، با نمای سیمانی با ۱۸/۹۴ درصد در جایگاه سوم و با نمای گلی با سهم ۲/۱۳ درصدی کمترین میزان را به خود اختصاص داده‌اند.

توصیف متغیرها و مفاهیم اصلی پژوهش

جهت تحلیل و بررسی شاخص وضعیت اقتصادی با شاخص‌های مورد بررسی (کمی، کیفی، کالبدی، کیفیت معماری بنا و دسترسی به خدمات و امکانات)، از آزمون آماری رگرسیون خطی همزمان استفاده شده است تا رابطه و اثر همزمان تمامی متغیرها با یکدیگر را مورد بررسی قرار دهیم. نتایج آزمون مناطق به صورت جداگانه به شرح زیر می‌باشد.

نتایج آزمون منطقه یک شهر گرگان

جدول شماره (۲) نتایج تحلیل واریانس رگرسیون خطی، به منظور بررسی قطعیت وجود رابطه خطی بین متغیرها در منطقه یک شهرداری شهر گرگان است. همانطور که از نتایج جدول برمی‌آید به دلیل اینکه سطح معنی‌داری کوچکتر از ۰/۰۵ می‌باشد. لذا فرض رابطه خطی بین متغیرهای مدل تأیید می‌گردد.

جدول ۲: نتایج تحلیل واریانس یکطرفه فرضیه اول منطقه ۱ شهر گرگان

مجموع مجذورات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	F	سطح معنی‌داری
۱۸۸	۵	۳۷	۱	۰/۰۰۰*
۷۲۸	۳۳	۲۲	-	-
۹۱۶	۳۸	-	-	-

* معنی‌داری ۹۵٪

در جدول (۳) که به جدول ضرایب معروف است، ضرایب‌های متغیرهای وابسته و میزان تأثیر آن‌ها بر متغیر وابسته و همچنین بررسی معنی‌داری تک تک ضرایب بررسی می‌گردد.

جدول ۳: نتایج آزمون رگرسیون خطی چندگانه به روش همزمان در منطقه ۱ شهر گرگان

متغیر وابسته	ضرایب رگرسیون	انحراف استاندارد	ضریب بتای استاندارد شده	آماره آزمون	سطح معناداری	همبستگی		
						مرتبه صفر	تفکیکی	نیمه تفکیکی
مقدار ثابت	۳۹/۰۲۱	۳/۹۶	-	۷/۵۸	۰/۰۲۰	-	-	-
کمی	۲/۶۷	۰/۲۶	۰/۲۰۹	۳/۱۸	۰/۰۰۰	۰/۱۱۵	۰/۰۹۸	۰/۰۷۳
کیفی	۱/۳۶	۰/۰۲۳	۰/۳۷۲	۹/۳۶	۰/۰۰۰	۰/۳۴۹	۰/۲۷۰	۰/۱۳۶
دسترسی	۲/۷۱	۰/۰۱۲	۰/۴۵۸	۱۲/۸۷	۰/۰۰۰	۰/۴۰۳	۰/۳۴۱	۰/۲۱۳
کالبدی	۰/۸۷۱	۰/۱۲۳	۰/۶۳۴	۱۵/۲۳	۰/۰۰۰	۰/۵۱۱	۰/۴۳۳	۰/۳۱۴
کیفیت معماری	۰/۵۱۲	۰/۲۲۴	۰/۳۱۲	۷/۲۸	۰/۰۰۰	۰/۲۶۵	۰/۱۷۲	۰/۱۱۵

همان‌گونه که در جدول (۳) مشخص است، ردیف نخست متعلق به مقدار ثابت معادله می‌باشد که برابر $39/021$ می‌باشد. آماره آزمون نیز برابر با $7/58$ است. نکته‌ای که باید به آن توجه نمود میزان معنی‌داری این آماره است که برابر $0/020$ است. از آنجا که سطح معنی‌داری این آماره کوچکتر از $0/05$ است، بنابراین می‌توان گفت که معنی‌دار می‌باشد. ردیف دوم جدول متعلق به تأثیر متغیر کمی بر متغیر وابسته می‌باشد. همانگونه که از جدول پیداست میزان بتا برابر با $0/209$ و آماره آزمون برابر با $3/18$ است. نکته دیگری که باید به آن توجه نمود و از اهمیت فراوانی برخوردار است بررسی سطح معنی‌دار است که در این ردیف سطح معنی‌داری برابر $0/000$ است، و از آنجا که این مقدار از $0/05$ کوچکتر است بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که معنی‌دار می‌باشد. و وارد معادله رگرسیون می‌شود. متغیر کیفی نیز با ضریب بتای $0/372$ و آماره آزمون $9/36$ و سطح معنی‌داری $0/000$ تأیید می‌شود. متغیر دسترسی با میزان بتای $0/458$ و مقدار آماره آزمون $12/87$ و سطح معناداری $0/000$ در سطح 95 درصد تأیید می‌شود و بر متغیر مستقل تأثیرگذار است. در متغیر کالبدی نیز میزان ضریب بتا با میزان $0/634$ و آماره آزمون $15/23$ تأیید نمی‌شود و از معادله رگرسیون خارج می‌شود. در مورد متغیر کیفیت معماری بنا نیز میزان بتا برابر با $0/312$ و میزان آماره آزمون نیز $7/28$ و معناداری $0/000$ در سطح خطای 5 درصد تأیید می‌شود و بر متغیر وابسته تأثیرگذار است. با توجه به میزان بتای هر متغیر می‌توان گفت که متغیر کالبدی بیشترین رابطه را با متغیر اقتصادی در منطقه یک دارد. بر این اساس با توجه به گفته‌های بالا فرضیه H1 مبنی بر وجود رابطه معنادار بین متغیر اقتصادی و گونه‌های مسکن در منطقه یک تأیید می‌شود.

نتایج آزمون منطقه دو شهر گرگان

جدول (۴)، تحلیل واریانس رگرسیون خطی، به منظور بررسی قطعیت وجود رابطه خطی بین متغیرها در منطقه دو شهرداری شهر گرگان است. همانطور که از نتایج جدول برمی‌آید به دلیل اینکه سطح معنی‌داری کوچکتر از $0/05$ می‌باشد. لذا فرض رابطه خطی بین متغیرهای مدل تأیید می‌گردد.

جدول ۴: نتایج آزمون رگرسیون خطی همزمان منطقه ۲ شهر گرگان

سطح معنی داری	F	میانگین مجذورات	درجه آزادی	مجموع مجذورات	
$0/000^*$	۷,۰۱	۱۳۱	۵	۶۵۵	رگرسیون
-	-	۱۸	۳۵	۶۵۴	اختلاف
-	-	-	۴۰	۱۳۰۹	کل

* معنی‌داری ۹۵٪

در جدول (۵) به اطلاعات مرتبط به هر یک از متغیرهای وابسته می‌پردازیم. با توجه به نتایج به دست آمده، متغیر کمی با میزان بتای $0/732$ و مقدار آماره آزمون $9,81$ و سطح معناداری $0/000$ در سطح 95 درصد تأیید می‌شود و بر متغیر مستقل تأثیرگذار است. همچنین متغیر کیفی با میزان بتای $0/520$ و آماره آزمون $7/39$ ، متغیر کالبدی با میزان بتای $0/419$ و آماره آزمون $6/02$ ، متغیر دسترسی با میزان بتای $0/313$ و آماره آزمون $5/13$ در سطح خطای 5 درصد معنی‌دار هستند. و در آخر متغیر کیفیت معماری بنا با میزان بتای $0/113$ و آماره آزمون $0/723$ - با معنی‌داری $0/230$ ، معنی‌دار نیست.

جدول ۵: نتایج آزمون رگرسیون خطی چندگانه به روش همزمان در منطقه ۲ شهر گرگان

متغیر وابسته	ضرایب رگرسیون	انحراف استاندارد	ضریب بتای استاندارد شده	آماره آزمون	سطح معناداری	همبستگی		
						مرتب‌به صفر	تفکیکی	نیمه تفکیکی
مقدار ثابت	۳۴/۲۹	۵/۲۳	-	۶/۲۳	۰/۰۰۰	-	-	-
کمی	۰/۲۱۵	۱/۳۶	۰/۷۳۲	۹/۸۱	۰/۰۰۰	۰/۶۷۴	۰/۵۲۹	۰/۴۱۷
کیفی	۰/۳۱۶	۲/۴۷	۰/۵۲۰	۷/۳۹	۰/۰۰۰	۰/۴۱۸	۰/۳۴۷	۰/۲۰۷
دسترسی	۲/۲۳	۴/۳۲	۰/۳۱۳	۵/۱۳	۰/۰۰۰	۰/۲۸۹	۰/۲۱۲	۰/۱۳۲
کالبدی	۳/۴۵	۳/۲۶	۰/۴۱۹	۶/۰۲	۰/۰۰۰	۰/۳۷۸	۰/۲۶۵	۰/۱۷۸
کیفیت معماری	-۰/۰۶۷	۱/۷۳	-۰/۱۱۳	-۰/۷۲۳	۰/۲۳۰	۰/۰۸۹	-۰/۰۶۸	-۰/۰۵۲

میزان همبستگی مرتبه کمی ۰/۶۷۴، همبستگی تفکیکی ۰/۵۲۹ و همبستگی نیمه تفکیکی این متغیر ۰/۴۱۷ می‌باشد و بیانگر این است که میزان همبستگی این متغیر با متغیر اقتصادی بیشتر از سایر متغیرهاست. لذا با توجه به نتایج آزمون می‌توان گفت که فرضیه H1 مبنی بر وجود رابطه معنادار بین متغیر اقتصادی و گونه‌های مسکن در منطقه ۲ تأیید می‌شود.

نتایج آزمون منطقه سه شهر گرگان

طبق نتایج جدول (۶) تحلیل واریانس رگرسیون، به منظور بررسی قطعیت وجود رابطه خطی بین متغیرها در منطقه سه شهر گرگان است. همانطور که از نتایج جدول بر می‌آید به دلیل اینکه سطح معنی‌داری کوچکتر از ۰/۰۵ می‌باشد. لذا فرض رابطه خطی بین متغیرهای مدل تأیید می‌گردد.

جدول ۶: نتایج آزمون رگرسیون خطی همزمان منطقه ۳ شهر گرگان

مجموع مجذورات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	F	سطح معنی‌داری
۱۷۶	۵	۳۵	۲	۰/۰۸۹
۵۳۳	۳۲	۱۶	-	-
۷۱۰	۳۷	-	-	-

* معنی‌داری ۹۵٪

جدول (۷)، اطلاعات مرتبط به هر یک از متغیرهای وابسته مورد بررسی قرار گرفته است. متغیر کمی با میزان بتای ۰/۶۱۹ و مقدار آماره آزمون ۱۲/۰۸ و سطح معناداری ۰/۰۰۰ در سطح ۹۵ درصد تأیید می‌شود و بر متغیر مستقل تأثیرگذار است. همچنین متغیر کیفی با میزان بتای ۰/۵۰۹ و آماره آزمون ۱۰/۹۴، متغیر کالبدی با میزان بتای ۰/۷۲۱ و آماره آزمون ۱۳/۲۴، متغیر دسترسی با میزان بتای ۰/۴۷۵ و آماره آزمون ۹/۳۳ در سطح خطای ۵ درصد معنی‌دار هستند. و در آخر متغیر کیفیت معماری بنا با میزان بتای ۰/۳۵۴ و آماره آزمون ۷/۱۸ با معنی‌داری ۰/۰۰۰ معنی‌دار است.

جدول ۷: نتایج آزمون رگرسیون خطی چندگانه به روش همزمان منطقه ۳ شهرداری

متغیر وابسته	ضرایب رگرسیون	انحراف استاندارد	ضریب بتای استاندارد شده	آماره آزمون	سطح معناداری	همبستگی		
						مرتبه صفر	تفکیکی	نیمه تفکیکی
مقدار ثابت	۲۱/۰۵	۴/۳۶	-	۵/۷۸	۰/۰۰۰	-	-	-
کمی	۲/۳۵	۱/۲۳	۰/۶۱۹	۱۲/۰۸	۰/۰۰۰	۰/۵۳۳	۰/۴۰۳	۰/۳۶۸
کیفی	۴/۱۸	۲/۱۱	۰/۵۰۹	۱۰/۹۴	۰/۰۰۰	۰/۴۱۲	۰/۳۸۸	۰/۲۰۴
دسترسی	۳/۸۴	۴/۲۹	۰/۴۷۵	۹/۳۳	۰/۰۰۰	۰/۳۲۰	۰/۲۹۴	۰/۱۱۸
کالبدی	۵/۳۱	۶/۳۱	۰/۷۲۱	۱۳/۲۴	۰/۰۰۰	۰/۶۱۱	۰/۵۳۷	۰/۴۲۸
کیفیت معماری	۱/۲۱	۱/۰۸	۰/۳۵۴	۷/۱۸	۰/۰۰۰	۰/۳۲۸	۰/۲۲۱	۰/۱۲۹

میزان همبستگی مرتبه صفر متغیر کالبدی ۰/۶۱۱، همبستگی تفکیکی ۰/۵۳۷ و همبستگی نیمه تفکیکی ۰/۴۲۸ می‌باشد و گویای این می‌باشد که متغیر کالبدی همبستگی بیشتری نسبت به سایر متغیرها نسبت به متغیر اقتصادی دارد. بنابراین با توجه به نتایج آزمون می‌توان گفت که فرضیه H1 مبنی بر وجود رابطه معنادار بین متغیر اقتصادی و گونه‌های مسکن در منطقه ۳ تأیید می‌شود.

بحث و نتیجه‌گیری

رابطه گسترده بخش مسکن با سایر بخش‌های عمده اقتصادی و نیز موقعیت نسبی آن با توجه به تغییرات در بازار عرضه و تقاضای مسکن در کشور نیز یک واقعیت انکارناپذیر است. در مطالعات متعددی ارتباط بین نوسانات بخش مسکن و بخش تجاری در اقتصاد بررسی شده است که نشان از ارتباط متقابل بین این دو بخش می‌باشد. در این میان، شناخت و آگاهی از این ارتباط و شناسایی متغیرهای مختلف اثرگذار بر بازار مسکن شهری و عوامل مؤثر در شکل‌گیری گونه‌های مختلف مسکن در مناطق شهری می‌تواند راه‌حل مناسبی جهت راه‌گشای حل مشکلات و معضلات بخش مسکن و کمک به ارائه سیاست‌های مناسب تأمین مسکن شهری باشد. بر این اساس مطالعه حاضر به بررسی وضعیت اقتصادی خانوارها که از جایگاه و نقش پر اهمیتی به عنوان مهم‌ترین متغیر اثرگذار در نوع مسکن، کیفیت، محل سکونت‌گزینی افراد و همچنین شکل‌گیری گونه‌های مسکن می‌باشد تا میزان اثرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها و مؤلفه‌های اقتصادی را بر ساختار کالبدی-فضایی واحد مسکونی تحت تصرف از جمله متغیرهای کیفی، کمی، کیفیت معماری بنا، کالبدی و دسترسی به خدمات و امکانات را مورد تجزیه و تحلیل و ارزیابی قرار بدهد. در این راستا، شهر گرگان که تحت تأثیر فرایندهای اقتصادی و اجتماعی حاکم بر آن و متناسب با افزایش جمعیت، همچنین به دلیل مرکزیت سیاسی-اداری و اقتصادی منطقه و استان، مهاجرپذیر بودن، ظرفیت‌های قومی-اجتماعی به دلیل تنوع قومیتی و فرهنگ اقوام مختلف در کنار یکدیگر، سیما و بافت مختلف و منحصر به فردی را از سکونت‌گاه‌های انسانی ارائه می‌دهد انتخاب شده است. نتایج حاصل از یافته‌های پژوهش حاضر به شرح زیر می‌باشد:

نتایج حاصل از شاخص وضعیت اشتغال در جامعه آماری پژوهش مورد نظر نشان می‌دهد که بیشترین سهم گروه شغلی با ۳۵/۲۰ درصد متعلق به مشاغل آزاد و کمترین سهم گروه شغلی مربوط به دانشجویان با ۲/۱۴ درصد می‌باشد. نتایج حاصل از شاخص قیمت زمین نشان می‌دهد که متوسط قیمت زمین و ساختمان در نقاط مختلف شهر گرگان بسیار متغیر و از دامنه نوسان بالایی برخوردار است به گونه‌ای که هر چه از سمت جنوب به سمت شمال شهر حرکت کنیم از ارزش اراضی مسکونی کاسته می‌شود. مرکز شهر (اراضی تجاری) و پیرامون این محور (اراضی مسکونی) بالاترین قیمت‌های زمین و ساختمان را دارا می‌باشند. قسمتی از اراضی جنوب غربی و جنوب بلوار صیاد شیرازی و مساحتی در سمت شرق بلوار ناهارخوران (ابتدای بلوار بالاترین

قیمت را نسبت به سایر اراضی مسکونی شهر دارا می‌باشد. نتایج حاصل از شاخص نوع مصالح بکار رفته در بنا به این شرح می‌باشد که از جهت نوع مصالح بیشترین سهم متعلق به ابنیه مسکونی با مصالح آجر و پس از آن مصالح اسکلت فلزی می‌باشد. بتون آرمه و خشت و گل به ترتیب در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند. نتایج حاصل از شاخص عمر ساختمان نشان می‌دهد که ساختمان‌های مسکونی با عمر ۱ تا ۱۰ سال بیشترین درصد از جامعه آماری پژوهش را به خود اختصاص داده‌اند و کمترین سهم متعلق به ساختمان‌های مسکونی با قدمتی بالای ۲۰ سال ساخت می‌باشد. نتایج حاصل از شاخص نمای ساختمان نشان می‌دهد که ساختمان‌های مسکونی با نمای سنگی بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند و پس از آن، ساختمان‌های مسکونی با نمای آجری در مرتبه دوم، ساختمان‌های مسکونی با نمای سیمانی در جایگاه سوم و ساختمان‌های مسکونی با نمای گلی جایگاه آخر را به خود اختصاص داده‌اند.

نتایج حاصل از آزمون رگرسیون خطی همزمان نشان می‌دهد که، شرایط اقتصادی از عوامل مؤثر و تأثیرگذار در تنوع و شکل‌گیری گونه‌های مسکن در مناطق سه گانه شهر گرگان می‌باشد و ارتباط مؤثر و معناداری میان شرایط اقتصادی مردم جامعه با تنوع مسکن موجود در مناطق شهری وجود دارد. از جمله دلایل این امر می‌توان به وجود خانه‌های با بافت قدیمی و تاریخی در کنار مسکنی با الگوی مدرن، تفاوت فرهنگی و قومیتی مردم ساکن در شهر، ادغام و پیوستن روستاهای اطراف شهر به محدوده و بافت شهری در دهه‌های اخیر، تشکیل محلات غیررسمی و حاشیه نشین توسط اقشار ساکن با وضعیت اقتصادی ضعیف در کنار سایر افرادی که از وضعیت مطلوب‌تر اقتصادی برخوردار می‌باشند که خود موجب تنوع در ساخت و شکل مسکن در سطح شهر شده است اشاره کرد.

پیشنهادات

- در راستای تحقق به اهداف پژوهش، راهبردها و راهکارهایی در قالب پیشنهادات پژوهش به شرح زیر ارائه می‌شود:
- اتخاذ تدابیری مناسب جهت پرداخت تسهیلات اعتباری و مالی جهت ساخت و تعمیر واحدهای مسکونی؛
 - ایجاد شرایط اشتغال و تقویت نظام معیشتی در محلات فقیر و حاشیه شهر جهت رفع تضادها و فقر شهری؛
 - بسترسازی بهره‌مندی از خدمات و امکانات در راستای تقویت کیفیت ساختمان‌های مسکونی؛
 - هدفمندسازی یارانه‌ها در جهت تأمین اعتبارات برای ساخت مسکن ارزان قیمت؛
 - ورود و جذب سرمایه‌گذار خصوصی و خارجی به عرصه ساخت و ساز مسکن شهری؛
 - تأمین تأسیسات و تسهیلات زیربنایی جهت رفع کمبودها و تقویت زیرساخت‌های شهری؛
 - کنترل قیمت زمین شهری توسط مسئولان و مدیران ذی‌ربط جهت جلوگیری از دلال‌بازی و سودجویی در بخش مسکن؛
 - استفاده از شیوه‌های نوین جهت بهبود و افزایش کیفیت عمر مفید ساختمان‌ها.

منابع

- احمدی کهنعلی، مجید، (۱۳۹۱)، «بررسی و تحلیل درآمد شهرداری‌ها با تأکید بر درآمد پایدار؛ مطالعه موردی: شهر قلعه گنج»، پایان‌نامه مقطع کارشناسی ارشد با راهنمایی دکتر جعفر میرکتولی، دانشگاه گلستان.
- اسکندری ثانی، محمد و قادری مقدم، پروین، (۱۳۹۵)، «تأثیر تقسیمات کشوری بر اقتصاد زمین و مسکن شهری؛ مطالعه موردی: شهر بیرجند»، اولین همایش بین‌المللی اقتصاد شهری (بارویکرد اقتصاد مقاومتی، اقدام و عمل)، اردیبهشت.
- اکبری، نعمت‌الله و یارمحمدیان، ناصر، (۱۳۹۱)، «تحلیل دوره‌های رونق و رکود سرمایه‌گذاری خصوصی مسکن (روش الگوی خود توضیح برداری تناوبی مارکوف)»، نشریه مدیریت شهری، سال ۱۰، شماره ۳۰، صفحات ۲۵۲-۲۳۹.
- اکبریان رونیزی، سعیدرضا و پورجابری، مرتضی محمد، (۱۳۹۲)، «ارزیابی عملکردی شهرهای میانی در تعادل جمعیت و اقتصاد منطقه‌ای؛ نمونه موردی: شهر فسا استان فارس»، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال ۳، شماره ۹، صفحات ۴۳-۵۲.
- بهشتی، محمدباقر، محسنی زنوزی، فخری سادات، (۱۳۸۹)، «بررسی بازار مسکن در مکانیسم انتقال پولی»، فصلنامه تحقیقات مدل سازی اقتصاد، شماره ۱ پاییز.
- حاتمی‌نژاد، حسین و حسینی، سید هادی، (۱۳۹۲)، «تحلیل و پیش‌بینی اشتغال در شهر سبزوار رهیافت تغییر سهم، اقتصاد پایه و نسبت مکانی»، فصلنامه انجمن جغرافیای ایران، سال ۱۱، شماره ۳۶، بهار.
- حسن‌پورلمر، سعید، (۱۳۹۳)، «گونه‌شناسی خانه‌های سنتی شهرستان تالش؛ نمونه موردی: روستای خاله سرا ۵۷»، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۷.
- حسن‌نیا، نیره؛ لشکری، محمد؛ بافنده ایماندوست، صادق و گلی، علی، (۱۳۹۴)، «بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر رفتار وام‌دهی بانک مسکن»، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، سال ۱۵، شماره ۳، صفحات ۱۳۴-۱۱۹.
- حسینی، محمدحسن، (۱۳۹۳)، «ظرفیت‌سنجی توسعه‌ی میان‌افزای شهری با تأکید بر برنامه‌ریزی مسکن؛ مطالعه موردی: شهر گرگان»، پایان‌نامه مقطع کارشناسی ارشد با راهنمایی دکتر جعفر میرکتولی، دانشگاه گلستان.
- حیدری، حسن، (۱۳۹۰)، «ارزیابی تأثیر شوک‌های پولی بر قیمت و سطح فعالیت‌ها در بخش مسکن با استفاده از یک الگوی FAVAR»، فصلنامه تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی، شماره ۶، زمستان.
- خباززاده ابرقویی، محمداسماعیل و نفیسی، سودابه، (۱۳۹۱)، «بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر قیمت مسکن با استفاده از داده‌های پانل»، اولین همایش بین‌المللی اقتصادسنجی روش‌ها و کاربردها، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمنان، شهریور.
- دهداری، مصطفی، (۱۳۹۵)، «تحلیل فضایی گونه‌شناسی مسکن شهری؛ مطالعه موردی: شهر گرگان»، پایان‌نامه مقطع کارشناسی ارشد با راهنمایی دکتر جعفر میرکتولی، دانشگاه گلستان.
- دهمرده، نظر و کرامتی، جواد، (۱۳۸۹)، «رابطه علیت سرمایه‌گذاری مسکن و سرمایه‌گذاری غیرمسکن با GDP»، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال ۱۸، شماره ۵۶، صفحات ۱۳۴-۱۱۳.
- راشدی اشرفی، بهروز، حقیقی‌فرد، مرتضی و سها پورمحمد، (۱۳۹۲)، «گونه‌شناسی مسکن در بافت قدیم شیراز (تا انتهای دوران قاجار در جهت استخراج مصادیق پایدار)»، اولین کنفرانس ملی معماری و فضاهای شهری پایدار، مشهد، آذر.
- سلطانی، سحر؛ حسن‌نژاد، مریم و بستام، مرتضی، (۱۳۹۴)، «پیش‌بینی تغییرات قیمت مسکن بافت فرسوده شهری پس از اجرای پروژه‌های نوسازی با استفاده از روش خاکستری؛ مطالعه موردی: پروژه مجد، منطقه دو شهرداری مشهد مقدس»، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، سال ۳، شماره ۱۲، صفحات ۷۵-۵۹.
- سلمان‌پور، علی؛ جهانانیده، فاطمه و بهلولی، پریسا، (۱۳۹۰)، «ارتباط بین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سیکل‌های تجاری در ایران»، فصلنامه مدل‌سازی اقتصادی، سال ۵، شماره ۱، صفحات ۱۴۴-۱۲۵.
- سهیلی، کیومرث؛ فتاحی، شهرام و اویسی، بهمن، (۱۳۹۳)، «بررسی عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه»، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، سال ۱۴، شماره ۲، صفحات ۶۷-۴۱.

- سیدنورانی، محمدرضا، (۱۳۹۲)، «برآورد عوامل مؤثر بر عرضه مسکن ایران: کاربرد مدل رشد تک مرکزی با روش GMM»، فصلنامه پژوهشهای اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، سال ۱۳، شماره ۳، صفحات ۱۷۵-۱۶۱.
- شهبازی، طاهره و رضویان، محمدتقی، (۱۳۹۰)، «بازار مسکن و مشکلات آن در بافت قدیم دزفول»، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، سال سوم، شماره ۹، پاییز.
- صبوری‌دیلیمی، محمدحسن و شفیعی، سعیده، (۱۳۹۱)، «بررسی ساختارها و متغیرهای اثرگذار در بازار مسکن»، مجله اقتصادی-ماهانه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی، شماره ۳، صفحات ۶۴-۴۱.
- فخرحسینی، فخرالدین و فاضلی‌ویسری، الهام، (۱۳۹۲)، «تخمین تابع تقاضای مسکن با استفاده از روش رگرسیون داده‌های پانل؛ مطالعه موردی: شهرهای غرب استان مازندران»، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال ۲، شماره ۵.
- فرهادی‌پور، محمدرضا، (۱۳۹۴)، «از فقر شهری تا فقر مسکن: برآورد میزان فقر مسکن و تأمین مالی آن»، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۵۳، صفحات ۴۳-۶۲.
- فلاح شمس، میرفیض؛ شریعت‌زاده، ایرج و میرزاوند، گلزار، (۱۳۹۱)، «بررسی وجود حباب قیمت در بازار مسکن ایران با استفاده از تکنیک ARDL»، مجله مهندسی مالی و مدیریت اوراق بهادار، شماره ۱۳.
- قاسمی‌نیا، مازیار و سلطان‌زاده، حسین، (۱۳۹۰)، «گونه‌شناسی ساختار کالبدی- کارکردی معماری مسکونی استان گلستان»، آرمان‌شهر، شماره ۷، صفحات ۱-۱۵.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر و بختیاری‌پور، سمیرا، (۱۳۹۱)، «اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران»، فصلنامه مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران، سال اول، شماره ۳، صفحات ۱۷۹-۱۵۹.
- کریمی، فرزاد و زاهدی‌کیوان، مهدی، (۱۳۹۰)، «امکان‌سنجی و تعیین اولویت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان: در شرایط ریسک و عدم قطعیت»، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال ۱۹، شماره ۵۷، صفحات ۵۶-۳۱.
- معاریان، غلامحسین و محمدعلی طبرسا، (۱۳۹۲)، «گونه و گونه‌شناسی معماری»، نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۶.
- مهندسین مشاور معمار و شهرساز پارت (۱۳۹۲).
- نصرالهی، خدیجه و آزادغلامی، اعظم، (۱۳۹۲)، «تحلیل تأثیر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران»، فصلنامه روند، سال ۲۰، شماره‌های ۶۳ و ۶۴، صفحات ۱۵-۳۸.
- نظیری، محمدکاظم؛ حسینی، یونس و امینی‌راد، مهدی، (۱۳۹۴)، «بررسی تغییرات شاخص‌های کرایه‌ای مسکن اجاره‌ای و قیمت زمین به روش انتقال سهم پویا»، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۳.
- وارثی، حمیدرضا و محمودزاده، محمود، (۱۳۹۴)، «برنامه‌ریزی مسکن دهک‌های درآمدی استان اصفهان؛ مطالعه موردی: خانوارهای شهری استان اصفهان»، مجله آمایش جغرافیایی فضا، سال ۵، شماره ۱۸.
- Beltratti, A., Morana, C, (2010) "International Housing Prices and Macroeconomic Fluctuations", *Journal of Banking and Finance*, No34, pp. 533-545.
- EKHAESE Eghosa Noel, Prof. Adeyemi Ekudayo Adeyinka, Atamewan Eugene Ehimatie, (2014), "Causal Factors in Evolving Housing Typologies in Benin Traditional Architecture", *Global Journal of Arts Humanities and Social Sciences* Vol.2, No. 4, PP.1-14, June.
- Johnstone, H., WATUWA, R, (2007), "House Price in Canada: An Empirical Investigation", *Journal of Urban Economics*, Vo1. 335, No. 1: 1-27.
- Moudon, anne vernez, (1994), "A catholic approach to organizing what urban designers should know", *Journal of planning Literature*, May, pp 332-349.
- Strappa, G, (1998), "The notion of enclosure in the formation of special building type, In: Attilio Petruccioli", *Typological process and design theory, Agha Khan program for Islamic architecture .conference proceeding*.
- Wang, zhi & Zhang, Qinghua, (2014), "Fundamental factors in the housing market of china", *Journal of Housing Economics* 53-61.

