

## تأثیر شرکت گردشگری پدیده بر بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز

زهرا عنابستانی\* - دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری - دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم

و تحقیقات و مدرس دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد

محمد رحیم رهنما - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری - دانشگاه فردوسی مشهد

تأیید نهایی: ۱۳۹۳/۱۰/۱۷

پذیرش مقاله: ۱۳۹۳/۶/۱۱

### چکیده

امروزه مشکل مسکن در اکثر شهرهای کشور، پدیده‌ای است که شهروندان برای تأمین آن با مشکلاتی روبرو هستند و این روند با حضور پروژه‌های بزرگ شهری در مقیاس ملی در یک سکونتگاه شهری کوچکی می‌تواند تحولات چشمگیری در حوزه بازار زمین و مسکن به وجود آورد. در این مقاله تلاش شد تا تأثیر حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده شاندیز بر تحولات بازار زمین و مسکن در این شهر از دیدگاه شهروندان مورد بررسی قرار گیرد. روش تحقیق در این مطالعه، از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی - تحلیلی است و روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای و میدانی و روش تجزیه و تحلیل اطلاعات هم به صورت آمار توصیفی (میانگین، انحراف معیار) و استنباطی (تحلیل عاملی و آزمون T تک نمونه‌ای) صورت گرفته است. جامعه آماری تحقیق، شامل خانوارهای ساکن در شهر شاندیز که طبق سرشماری سال ۱۳۹۰، دارای ۳۰۵۶ خانوار و ۱۰۴۲۸ نفر جمعیت می‌باشد، طبق فرمول کوکران تعداد نمونه لازم ۱۶۰ خانوار به دست آمد. با توجه به یافته‌های تحقیق، عوامل اجتماعی و اقتصادی ناشی از حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در شهر شاندیز با آماره ۳۶ درصد بیشترین تأثیر را بر تغییرات بازار زمین و مسکن در این شهر داشته‌اند. همچنین بر پایه آزمون T تک نمونه‌ای اختلاف معناداری بین میانگین عوامل و میانه نظری ۳ در شهر شاندیز از دیدگاه شهروندان وجود دارد که بیانگر اثرگذاری قابل ملاحظه این عوامل در

تغییرات بازار زمین و مسکن است. با توجه به یافته‌ها، راهکارهایی شامل توجه مدیران شهری به تحولات بازار زمین و مسکن در آینده، توجه به مسکن اقشار کم‌درآمد و بومی، جلوگیری از پیدایش تعارضات اجتماعی، فراهم نمودن زیرساخت‌ها و غیره پیشنهاد شده است.

واژه‌های کلیدی: مسکن شهری، شرکت گردشگری پدیده، عوامل اجتماعی و اقتصادی، شهر شان‌دیز.

### مقدمه

در حال حاضر مسئله مسکن و تغییرات در آن، یک امر جهانی است و جوامع و کشورهای مختلف نیز با آن مواجهه هستند (Gallent et al, 2003: 28). بی‌خانمانی و نداشتن سرپناه مناسب نیز مزید بر مشکلات امر مسکن شده است (Milbourne & Cloke, 2006:1)، بنابراین، توجه به مسکن امروزه، صرفاً توجه به سرپناه فیزیکی نیست و تمامی خدمات و تسهیلات عمومی لازم را برای بهتر زیستن شامل می‌شود (Knapp, 1982: 35). مسکن نیاز اولیه بشر و مهم‌ترین کالایی است که تأمین آن سهم زیادی از درآمد عامه مردم را به خود مشغول می‌دارد (احمدی، ۱۳۸۷: ۲۳). یکی از مسائلی که به‌شدت 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 بدان توجه شده است، اهمیت نقش اسکان پایدار و تأمین مسکن مناسب برای مردم در روند توسعه است (چپرلی، ۱۳۸۷: ۲۸). مسکن از جمله مهم‌ترین مسائلی است که انسان‌ها همواره با آن دست‌به‌گریبان بوده و در تلاش برای رفع این مسئله و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن بوده‌اند. مشکل مسکن موضوعی است که امروزه همه کشورها را به‌نوعی، متناسب با شرایطشان گرفتار ساخته است. در کشورهای پیشرفته، مسکن بعدی از رفاه اجتماعی بوده و برنامه‌های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند، در کشور ما نیز مسکن یک نیاز اولیه محسوب شده و تأمین آن هم ردیف با تأمین غذا و پوشاک به شمار آمده است (ستار زاده، ۱۳۸۸: ۸۶).

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 همه‌ی خانوارهای شهری و روستایی مخصوصاً اقشار ضعیف و آسیب‌پذیر جامعه، که معمولاً قشر وسیعی از آن‌ها در روستاها زندگی می‌کنند، از مهم‌ترین چالش‌های دولت‌ها و سیاست‌گذاران بوده و هست. به نقل از هویت (۱۹۹۸) گزارش نهایی کمیسیون برانت نشان می‌دهد که مسکن یکی از نیازهای کلیدی کشورهای درحال توسعه می‌باشد (Hewitt, 1998: 413). امروزه مسکن به‌عنوان یک نیاز زیستی، اهمیت ویژه‌ای را در برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی جوامع دارد و توازن میان نیازهای سکونتی افراد جامعه و ضرورت‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی، از جمله مسائلی است که در مفهوم توسعه باید همواره موردتوجه قرار گیرد (زیاری و دیگران، ۱۳۸۷: ۸۶). بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی خود اثرات گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۲). از سویی با آغاز قرن بیست و یکم کشورهای جهان سوم با چالش‌های مهمی چون فراهم آوردن سرپناه مناسب، اشتغال و محیط‌زیست پایدار مواجه هستند. دراین‌بین سرپناه مناسب به دلیل برآورده شدن نیازهای اولیه خانوار یا فرد در آن همچون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی اهمیت بسزایی دارد (زیاری و زرافشان، ۱۳۸۵: ۸۶).

در شهرهای کوچک، شاید مشکل تأمین مسکن برای شهروندان، شاید مسئله غیرقابل‌حلی نباشد، اما هنگامی که پروژه بسیار بزرگ (ابر پروژه) در مقیاس ملی بر یک سکونتگاه بارگذاری می‌گردد، می‌توان شاهد تحولات چشمگیر در حوزه بازار زمین و مسکن در سکونتگاه شهری بود. مجموعه گردشگری پدیده شاندیز و نماد آن (شهر رویایی پدیده) به‌عنوان یک ابرپروژه شهری از سال ۱۳۸۹ در این شهر فعالیت خود را آغاز نموده و تاکنون تأثیرات شگرفی را بر این شهر کوچک و به‌ویژه بازار زمین و مسکن آن بر جای گذارده است. بنابراین، سؤال اصلی تحقیق این است که حضور مجموعه گردشگری و ساخت شهر رویایی پدیده شاندیز چه اثراتی را بر وضعیت بازار زمین و مسکن شهری در آن داشته است؟

## چارچوب نظری و ادبیات تحقیق

### ۱- مسکن شهری

مسکن کوچک‌ترین عنصر هر سکونتگاه را تشکیل می‌دهد و می‌تواند یک بادگیر ابتدایی، آلاچیق و یا کلبه ساده باشد. مسکن زائیده‌ی مهم‌ترین نیاز انسان‌ها و یکی از پدیده‌های جغرافیایی هر منطقه است (بشیری و دیگران، ۱۳۸۸: ۲). مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای به‌زیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کنندگان آن فراهم باشد. (Knapp, 1982: 35). مسکن به‌مثابه واحد تسهیلات فیزیکی یا به‌عنوان کالایی اقتصادی و پردوام است که نقش اجتماعی یا جمعی نیز دارد (Bourne, 1981: 14) و افزون بر این‌ها مشتمل بر رفع نیازهای مالی، به‌عنوان نمایش مقام و وضعیت اقتصادی - اجتماعی افراد نیز هست (Cater & Trevor, 1989: 38). مسکن در عین حال 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, 2006: 199). بنابراین مسکن دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، مالی، روان‌شناختی و پزشکی است (Cullingworth, 1997: 166). در بسیاری از موارد مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایت فرد از سکونت در محله، مسکن و شرایط محیطی آن است (Westaway, 2006: 187). بنا به دیدگاه لوکوربوزیه، هر دو وجه نیازهای جسمی و روحی انسان باید با سازمان‌دهی فضایی مسکن پاسخ داده شود (Yagi, 1987: 18). 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, 1998: 62). عوامل اقتصادی، سبک معماری، زبان بومی منطقه، گرایش‌های سبک‌شناختی، آب‌وهوا، جغرافیا و آداب و سنن محلی در توسعه و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تأثیر گذارند (Sendich, 2006: 185).

## ۲- ابرپروژه‌های شهری

ابرپروژه‌ها از لحاظ فرایند تصمیم‌گیری و زیرساخت‌های ناشی از آن، شامل پروژه‌های عظیم و نمایش سیاسی هستند که در آن‌ها سرمایه‌گذاری عمدتاً از طریق بخش عمومی صورت می‌گیرد (Priemus, & Wee, 2013: 23). پروژه‌های زیرساختی، تجارتي، خدماتی بزرگ‌مقیاس، با هزینه‌های کلان و سطح

اثرگذاری وسیع که می‌توانند در سطح شهر و یا فراشهری عملکرد داشته باشند را ابرپروژه‌های شهری می‌توان نامید. ابر پروژه‌های شهری از لحاظ ماهیت، کاربری، عملکرد و مقیاس اثرگذاری در شهر طیف متنوعی را شامل می‌شوند. از جمله می‌توان به مراکز تجاری 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 و یا طراحی شده توسط طراحان و معماران معروف و مطرح در سطح بین‌المللی)، پروژه‌های بازسازی و نوسازی سطح وسیعی از شهر اشاره کرد. ابر پروژه‌های شهری به این دلیل ابر پروژه خوانده می‌شوند که می‌توانند منجر به تغییرات وسیع، بلندمدت یا شاخصی در هویت، ساخت اقتصادی و اجتماعی، نقش و عملکرد شهر شوند (Altshuler & Luberoff, 2003: 19).

خصیصه‌های ۶ گانه ابرپروژه‌ها عبارت‌اند از: غول‌آسایی، جذابیت، پرهزینه‌گی، بحث‌برانگیزی، پیچیدگی و کنترل (Flyvbjerg et al, 2003: 4). امروزه ابرپروژه‌ها، جزو استراتژی‌های متداول شهرسازی هستند و به دلیل بازتعریف شهر، قرار دادن شهر در جایگاه جهانی و ارتقای خدمات و تسهیلات و درآمدها، وسوسه‌برانگیز هستند. شواهد نشان داده است که در واقع، عصر جدیدی از ابرپروژه‌ها در سرتاسر جهان ظهور کرده است (Douglass, 2005). ابرپروژه‌ها اغلب 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 خاص) و از سوی دیگر طرح‌های بزرگ‌تری با موضوعات پیچیده (مجتمع مسکونی مختلط، تسهیلات حمل‌ونقل و ...) (Orueta & Fainstein, 2008: 762).

در حوزه ابرپروژه‌ها و به‌ویژه ابرپروژه‌های شهری در خارج از کشور مطالعات بیشتری صورت پذیرفته است ولی با این‌وجود در حوزه تأثیر بر مسکن شهری مطالعه خاصی صورت نپذیرفته است. در ادامه به نتایج تعدادی از آن‌ها اشاره می‌شود؛ اثرات فیزیکی ابرپروژه‌های زیرساختی ممکن است رضایت‌بخش باشد، اما اثرات زیست‌محیطی، نتایج اقتصادی و پیش‌بینی‌های فنی پروژه‌ها ممکن است پاسخگو نباشد (Priemus, et al. 2008: 35). مطالعات در شهر جده نشان می‌دهد که پروژه‌های بزرگ‌مقیاس قادر به پاسخگویی به چالش‌های شهری نیستند. بنابراین، باید ابر پروژه‌ها باید مکمل یکدیگر باشند و شهرداری، پایداری و هماهنگی ابرپروژه‌ها با چشم‌انداز شهری را کنترل نماید (Abdulaal, 2012: 36). مطالعات در رابطه با ابرپروژه‌های شاخص

شهری ستول نشان می‌دهد که فرآیندهای شکل‌گیری یک ابرپروژه شهری به‌صورت محدود در یک ناحیه ناشی از فعل‌وانفعالات سیاسی بسیار پیچیده و پویا در میان بازیگران متنوع در مقیاس‌های مختلف است (Hwang, 2014: 82). مطالعاتی که پیرامون ابرپروژه‌های شهری در خارج از کشور انجام شده است، نشان می‌دهد که هدف اصلی در ایجاد ابر پروژه‌ها مواردی از قبیل ایجاد فضاهای موردنیاز برای سکونت، گردشگری، ورزشی و غیر بوده است. از سوی دیگر ایجاد این پروژه‌ها در نواحی شهری آثار زیست‌محیطی، اقتصادی و به‌ویژه اجتماعی خاصی را در پی داشته است. اما در حوزه کالبدی و فیزیکی با نتایج رضایت بخشی همراه بوده است، به‌نحوی که در مطالعات متعددی بر چالش‌های اجتماعی به وجود آمده پس از ایجاد ابرپروژه‌ها تأکید شده است.

### ۳- آثار ابرپروژه‌ها بر مسکن شهری

مسکن به‌عنوان محیط مسکونی از دیدگاه‌های مختلف زیر قابل بررسی است:

۱. دیدگاه اجتماعی: انسان موجودی است اجتماعی که یکی از نیازهای آسایش او تشکیل خانواده است و برای حفاظت از کیان خانواده و مشخص شدن چهارچوب خانوادگی، نیاز به مسکن مناسب دارد، خانه هر خانواده نشان‌گر پایگاه اجتماعی و فرهنگی خانواده می‌باشد.
۲. دیدگاه روانی: جامعه محیطی استرس‌زا و صحنه مبارزه و رویارویی فرد با مسائل و مشکلات زندگی است و ارتباط فرد با محیط پیرامون خالی از رفتارهای روانی و هیجانات و مشکلات عاطفی نیست، لذا این فشارها باعث پایین آمدن سطح کارایی فرد، خستگی فکری و مشکلات متعددی می‌شود که یک مسکن مناسب می‌تواند محیطی با آرامش فکری فراهم کند که، انسان را از لحاظ روانی آماده فعالیت آینده کند.
۳. دیدگاه اقتصادی: مسکن نوعی سرمایه‌گذاری با مفهوم اقتصادی بوده و فرصت‌های شغلی، دوری و نزدیکی مسکن به محل کار، هزینه رفت‌وآمد از عوامل اساسی اقتصادی تأثیرگذار بر امر مسکن هستند (فقهی فرهمند، ۱۳۸۸، ۱۷۲).

نظریه‌پردازان مختلف در حوزه سیاست‌گذاری شهری و برنامه‌ریزی شهری از جمله (Jia et al, 2011,

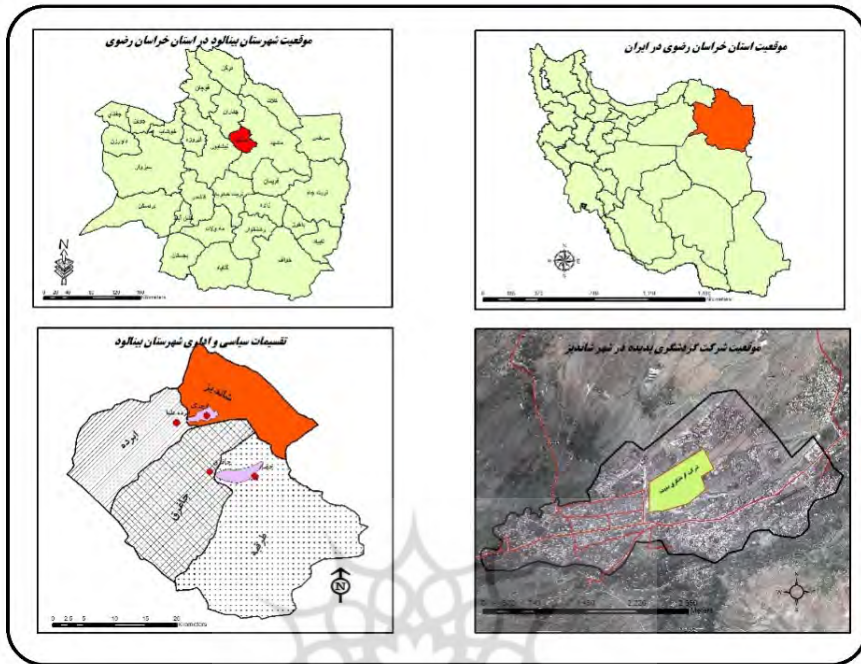
Orueta & Fainstein, 2008, Storey & Hamilton, 2004, Ponzini, 2011) به بررسی

اثرات مثبت و منفی اجتماعی کلان پروژه‌های شهری برای شهر و شهروندان پرداخته‌اند. اثرات منفی این پروژه‌ها را در جمع‌بندی بحث این نظریه‌پردازان می‌توان ایجاد ناعدالتی اجتماعی، مهاجرت جمعیت ساکن، از بین رفتن هویت و شخصیت بافت شهری، انزوای اجتماعی برخی گروه‌ها، منفعت اقتصادی معدودی سرمایه‌گذار، عدم پاسخگویی به نیاز مسکن و اشتغال گروه‌های کم‌درآمد، مقاومت و اعتراضات عمومی و غیره دانست. همچنین ابرپروژه‌های شهری دامنه اثر وسیعی داشته به طوری که گروه‌های اجتماعی زیادی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. مهاجرت‌ها و جابه‌جایی‌های جمعیتی در سطح شهر به دلیل خریداری یا اخراج برخی از ساکنین و شاغلین بافت و استقرار گروه‌های جدید بومی و غیربومی در بافت، تغییر هویت و شخصیت سابق بافت، ایجاد محیط فیزیکی بیگانه برای ساکنین و شاغلین، اثرگذاری بر نوع و کیفیت اشتغال محدوده و یا وعده‌های دروغین اصلاحات اجتماعی، حل بحران‌های اجتماعی و افزایش فرصت‌های اشتغال و مسکن ارزان‌قیمت از طریق اجرای ابرپروژه‌های شهری از جمله اثرات اجتماعی منفی و گاه مثبت این پروژه‌ها است.

## روش‌شناسی تحقیق

### ۱- معرفی منطقه مورد مطالعه:

شهر شاندیز با عرض جغرافیائی ۳۶ درجه و ۲۳ دقیقه و طول جغرافیائی 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 کیلومتری غرب شهر مشهد قرار گرفته است. به علت قرار گرفتن در دامنه‌های شمالی ارتفاعات بینالود و برخورداری از آب‌وهوای معتدل، آب فراوان و باغ‌های وسیع و مناظر طبیعی دیدنی به‌عنوان کانون عمده گذاران اوقات فراغت از سرتاسر ایران و جهان می‌باشد (استانداری خراسان رضوی، ۱۳۹۳). این شهر در سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی نزدیک بر ۱۰۴۲۸ نفر بوده است. از لحاظ تقسیمات سیاسی کشور، مرکز بخش شاندیز در شهرستان بینالود به شمار می‌رود و به لحاظ مدیریتی نیز هم‌اکنون به وسیله شهرداری اداره می‌شود (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰).



شکل (۱) موقعیت منطقه‌ی مورد مطالعه

فرایند ساخت شهر رویایی پدیده در شاندیز از سال ۱۳۸۹ شروع و بنابر اعلام مسؤولین این مجموعه قرار است

که در سال ۱۳۹۳ به اتمام برسد. این مجموعه در حال حاضر شامل:

پارک آبی به مساحت ۵۳ هزار مترمربع؛

مجتمع فرهنگی و عناصر وابسته به مساحت ۲۷ هزار مترمربع؛

هتل پنج ستاره به مساحت زیربنای ۲۵۰ 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 شانديز،

۱۳۹۳).



شکل ۲) نمای شبیه‌سازی شده مجموعه شهر رویایی پدید در شانديز

## ۲- تکنیک‌های تحقیق

روش تحقیق در این مطالعه از نظر هدف کاربردی و از نظر روش تجربی و در بخشی از آن توصیفی - تحلیلی است، بخشی از داده‌های تحقیق از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسشنامه و مصاحبه و بخشی دیگر از داده‌های موردنیاز مانند چارچوب نظری - مفهومی پژوهش، اسناد و مدارک و سرشماری‌ها از طریق روش کتابخانه‌ای به‌دست‌آمده است. متغیر مورد مطالعه در این تحقیق تغییرات قیمت زمین و مسکن در نتیجه حضور شرکت گردشگری پدیده است که با شاخص‌هایی مانند عوامل اقتصادی و اجتماعی، کیفیت زندگی و افزایش قیمت کاذب سنجیده می‌شود. جامعه آماری تحقیق، شامل خانوارهای ساکن در شهر شانديز می‌باشد، این شهر طبق سرشماری سال ۱۳۹۰ دارای ۳۰۵۶ خانوار و ۱۰۴۲۸ نفر جمعیت می‌باشد، طبق فرمول کوکران تعداد نمونه لازم ۱۶۰ خانوار

به دست آمد. انتخاب خانوارها در سطح شهر، به صورت تصادفی ساده است، تا اصل فرصت برابر به منظور انتخاب خانوارها رعایت شده باشد. بر این اساس و به منظور دستیابی به نتایج مطلوب، پرسشنامه‌ای جهت بررسی آثار فعالیت و حضور شرکت گردشگری پدیده شاندریز در اثر احداث شهر رویایی پدیده در این شهر بر وضعیت بازار زمین و مسکن شهری در ۱۲ معرف تدوین گردید. سطح پایایی پرسشنامه تحقیق با استفاده از روش آلفای کرونباخ و ۰/۹۱۰ به دست آمد که بیانگر ضریب اعتماد بالا می‌باشد. روش تجزیه و تحلیل اطلاعات به صورت آمار توصیفی (میانگین، انحراف معیار) و استنباطی (تحلیل عاملی و آزمون T تک نمونه‌ای) صورت گرفته است. با توجه به سوال تحقیق، فرضیه زیر ارائه می‌شود:

« عوامل اجتماعی و اقتصادی ناشی از حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در شهر شاندریز بیشترین

تأثیر را بر بازار زمین و مسکن شهری در این شهر بر جای گذاشته است.»

#### ۴- یافته‌های تحقیق

در پژوهش‌های علمی به خصوص تحقیقاتی که به شیوه تجربی بوده و مبتنی بر جمع‌آوری اطلاعات میدانی به وسیله مصاحبه، مشاهده و به‌ویژه پرسشنامه باشد، تجزیه و تحلیل داده‌های آماری جمع‌آوری شده از نمونه‌های آماری، مرحله مهمی از تحقیق تلقی می‌شود. در این مرحله از پژوهش، داده‌های خام تحلیل شده و به اطلاعات قابل فهم تبدیل می‌شوند، تا بتوان در خصوص روابط "احتمالی" بین آن‌ها اظهار نظر نمود.

#### ۱- ویژگی‌های فردی پاسخگویان

یافته‌های توصیفی نشان می‌دهد از مجموع ۱۶۰ نفر پاسخگو، ۹۷/۵ درصد مرد و ۲/۵ درصد را زنان تشکیل می‌دهند، همچنین ۸۵ درصد آنان متأهل بوده‌اند و از نظر بعد خانوار، ۶۰/۲ درصد افراد دارای خانوارهای ۳ و ۴ نفره می‌باشند. بررسی وضعیت سن آن‌ها نشان می‌دهد که بیشترین آن‌ها (۳۷/۵ درصد) در گروه سنی ۲۵-۳۴ سال قرار دارند و میانگین سنی ۳۷/۸ سال برای کل پاسخگویان مبین این امر است. از لحاظ وضعیت تحصیلات، ۱۱/۳ درصد ابتدائی، ۱۲/۵ درصد راهنمایی، ۵۳/۸ درصد متوسطه و سطح تحصیلات ۲۲/۵ درصد پاسخگویان فوق‌دیپلم و بالاتر است؛ وضعیت شغلی پاسخگویان بیانگر آن است که، ۹۵ درصد در مشاغل آزاد فعالیت داشته‌اند. بررسی انجام‌شده پیرامون وضعیت هزینه‌کرد ماهیانه خانوارهای شهری در شاندریز نشان می‌دهد که ۳۵

درصد هزینه کرد ماهیانه‌ای بین ۷۵۰ هزار تومان تا ۱/۲۵۰ میلیون تومان داشته‌اند. هم‌چنین، ۵۷/۵ درصد افراد دارای مسکن ملکی در شهر شاندیز بوده و ۳۳/۶ درصد دارای مسکن استیجاری هستند (جدول ۱).

جدول ۱: ویژگی‌های توصیفی پاسخگویان

ویژگی	تعداد	درصد
جنس	مرد	۱۵۶
	زن	۴
تحصیلات	ابتدایی	۱۱/۳
	راهنمایی	۱۲/۵
	متوسطه	۵۳/۸
	فوق دیپلم و بالاتر	۲۲/۵
هزینه ماهیانه خانوار (هزار تومان)	کمتر از ۷۵۰	۱۱/۳
	بین ۷۵۰ تا ۱۲۵۰	۳۵
	بین ۱۲۵۰ تا ۱۷۵۰	۲۸
	بین ۱۷۵۰ تا ۲۵۰۰	۲۰
	بیش از ۲۵۰۰	۱۶/۳
نوع مسکن	ملکی	۵۷/۵
	استیجاری	۳۳/۶
	سازمانی	۱/۳
	دیگر	۷/۵

درنهایت در بررسی وضعیت قیمت املاک و اراضی، نتایج تحقیق نشان می‌دهد که متوسط قیمت هر مترمربع از املاک شهر شاندیز تا قبل از شروع به فعالیت شرکت گردشگری پدیده در سال ۱۳۸۹ باهدف ساخت شهر رویایی پدیده، برابر 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 ۴ سال از فعالیت شرکت در شهر شاندیز سالانه به‌طور متوسط قیمت اراضی رشدی برابر ۲۱ درصد را تجربه نموده است. 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 ابر پروژه به مرحله بهره‌برداری نرسیده و در مرحله احداث است و به گفته بیشتر اهالی، در این مرحله، بیشتر سرمایه‌ها جذب خرید سهام این شرکت گردیده است.

## ۲- عوامل مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری در نتیجه حضور شرکت گردشگری

### پدیده

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، در این بخش عوامل مؤثر بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری در نتیجه حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در شهر شاندیز با ۱۲ شاخص نیاز به مسکن برای نیروی کار شاغل در شرکت، تأثیر ارتقاء 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.

جدول ۲: عوامل مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری در نتیجه حضور شرکت گردشگری پدیده در شاندیز

شاخص	اصلاً	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین	انحراف معیار	ضریب اهمیت
نیاز به مسکن برای نیروی کار شاغل در شرکت گردشگری پدیده	۳/۸	۱۰	۲۱/۳	۳۳/۸	۳۱/۳	۳/۷۹	۱/۱۱۰	۲
تأثیر ارتقاء زیرساخت‌های شهری با کمک شرکت گردشگری پدیده	۳/۸	۱۷/۵	۲۷/۵	۲۶/۳	۲۵	۳/۵۱	۱/۱۵۸	۹
کاهش مهاجرت شهروندان با حضور شرکت گردشگری پدیده	۱۵	۸/۸	۲۰	۲۸/۸	۲۷/۵	۳/۴۵	۱/۳۷۷	۱۱
ایجاد فرصت‌های اشتغال از سوی شرکت گردشگری پدیده	۵	۱۳/۸	۲۸/۸	۲۲/۵	۳۰	۳/۵۹	۱/۱۹۸	۸
ایجاد بسترهای جدید سرمایه‌گذاری و مسکن	۱۳/۸	۵	۱۲/۵	۳۱/۳	۳۷/۵	۳/۷۴	۱/۳۷۶	۳
افزایش قیمت کاذب (رانت) مسکن در نتیجه شرکت گردشگری پدیده	۸/۸	۷/۵	۲۳/۸	۲۶/۳	۳۳/۸	۳/۶۹	۱/۲۵۹	۴
افزایش تعلق مکانی در نتیجه حضور شرکت پدیده در شهر شاندیز	۷/۵	۷/۵	۲۵	۳۲/۵	۲۷/۵	۳/۶۵	۱/۱۸۱	۶

۱	۱/۲۲۷	۴/۰۱	۴۵	۳۲/۵	۱۰	۳/۸	۸/۸	اعتقاد به شرکت پدیده به عنوان نمادی مناسب برای شهر شاندیز
۱۰	۱/۲۲۲	۳/۴۸	۲۲/۵	۲۸/۸	۳۵	۱/۳	۱۲/۵	تغییر نوع مصالح ساختمانی در مساکن شهر با حضور پدیده
۱۲	۱/۳۵۰	۳/۲۳	۲۰	۲۸/۸	۲۰	۱۶/۳	۱۵	حضور کارگرماهر و نیمه ماهر ساختمانی در اثر فعالیت شرکت پدیده
۵	۱/۱۶۵	۳/۶۹	۳۰	۲۷/۵	۳۱/۳	۳/۸	۷/۵	ارتقاء کیفیت خطوط حمل نقل مشهد - شاندیز و افزایش تمایل به سکونت در شاندیز و کار در مشهد
۷	۱/۳۴۴	۳/۶۳	۳۱/۳	۳۳/۸	۱۳/۸	۸/۸	۱۲/۵	بالا بردن سطح درآمدی مردم و رونق ساختوساز مؤثر
-	۰/۸۸۷	۳/۶۲	-	-	-	-	-	جمع

نتایج تحقیق پس از تکمیل پرسشنامه‌ها و تحلیل آن‌ها نشان می‌دهد که در مجموع شاخص اعتقاد به شرکت پدیده به عنوان نمادی مناسب برای شهر شاندیز با میانگین ۴/۰۱ بیشترین و شاخص حضور کارگرماهر و نیمه ماهر ساختمانی در اثر فعالیت شرکت پدیده با ضریب ۳/۲۳ کمترین تأثیر را بر جای گذاشته است. بنابراین، در مجموع حضور فعالیت شرکت پدیده توانسته است بر تحولات بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز اثرگذار باشد (جدول ۲).

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

برای شناسایی عوامل مؤثر، ۱۲ متغیر وارد آزمون شدند. برای تحلیل عاملی از روش مؤلفه‌های اصلی با استفاده از چرخش متعامد و نوع واریماکس استفاده شد. تعیین تعداد عامل‌ها بر اساس پیش‌فرض‌های آزمون (مقدار ویژه بالای ۱) و همچنین، بر مبنای تشخیص محقق (بر اساس تجربیات علمی و عملی) باهدف شناسایی بهترین مدل و حذف متغیرهای ناکارآمد (متغیرهای دارای بار عاملی کمتر از ۰/۵) و دارای ارتباط ناچیز با سایر متغیرهای همسو با یک عامل در مراحل متعدد بررسی و تجزیه و تحلیل شد. در نهایت، بهترین مدل با ۳ عامل استخراج گردید که دربرگیرنده ۱۲ متغیر است. برای تعیین مناسب بودن داده‌ها برای تحلیل عاملی از آزمون‌های  $KMO^1$  و بارتلت<sup>۲</sup> استفاده گردید. محاسبه‌های انجام شده در

<sup>1</sup> - Kaiser- Meyer- Olkin

<sup>2</sup>- Bartlett

جدول (۳) نشان می‌دهد، انسجام درونی داده‌ها برای بهره‌گیری از تکنیک تحلیل عاملی مناسب است ( $KMO=0/857$ ) و آماره بارتلت در سطح ۱٪ معنادار می‌باشد که دلالت بر تأیید و تناسب تحلیل عاملی دارد.

جدول ۳: مقدار آماره KMO و بارتلت

تحلیل عاملی	KMO	Bartlett's Test
عوامل مؤثر در بازار زمین و مسکن	۰/۸۵۷	۶۱۳/۰۲۷
سطح معناداری		۰/۰۰۰

متغیرهای مرتبط با تغییر بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز بر اثر حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده، بر اساس مقدار ویژه در ۳ عامل، طبقه‌بندی شدند. مقدار ویژه بیانگر سهم هر عامل از کل واریانس متغیرها است و هرچه مقدار آن بیشتر باشد، نشان‌دهنده اهمیت و تأثیر بیشتر آن عامل است؛ به طوری که این عوامل توانستند در مجموع ۷۲/۰۴٪ از واریانس کل تغییرات بازار زمین و مسکن در شهر شاندیز را تبیین نمایند (جدول ۴).

جدول ۴: عوامل استخراج شده همراه با مقدار ویژه، درصد واریانس و درصد تجمعی واریانس آن‌ها بعد از چرخش

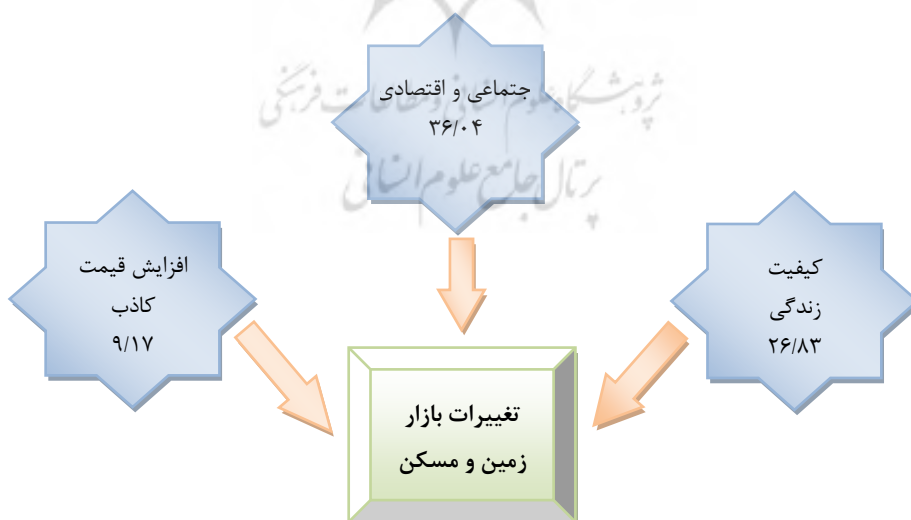
عامل	نام عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس
اول	عوامل اقتصادی و اجتماعی	۴/۳۲۵	۳۶/۰۴۴	۳۶/۰۴۴
دوم	کیفیت زندگی	۳/۲۱۹	۲۶/۸۲۷	۶۲/۸۷۱
سوم	افزایش قیمت کاذب	۱/۱۰۰	۹/۱۶۹	۷۲/۰۴۰

جدول ۵: متغیرهای مربوط به هریک از عامل‌ها، میزان ضرایب به دست آمده از ماتریس دوران یافته

عامل‌ها	متغیرها	بار عاملی
عوامل اجتماعی و اقتصادی	تأثیر ارتقاء زیرساخت‌های شهری با کمک شرکت گردشگری پدیده	۰/۶۲۰
	کاهش مهاجرت شهروندان با حضور شرکت گردشگری پدیده	۰/۸۵۰
	ایجاد فرصت‌های اشتغال از سوی شرکت گردشگری پدیده	۰/۶۶۵
	نقش شرکت گردشگری پدیده در ایجاد بسترهای جدید سرمایه‌گذاری	۰/۷۴۷
	افزایش تعلق مکانی در نتیجه حضور شرکت پدیده در شهر شاندیز	۰/۷۶۱
	اعتقاد به شرکت پدیده به عنوان نمادی مناسب برای شهر شاندیز	۰/۵۵۲
	حضور کارگرمهر و نیمه ماهر ساختمانی در اثر فعالیت شرکت پدیده	۰/۶۷۷

۰/۷۳۸	بالا بردن سطح درآمدی مردم و رونق ساخت‌وساز مؤثر	کیفیت زندگی
۰/۸۶۵	نیاز به مسکن برای نیروی کار شاغل در شرکت گردشگری پدیده	
۰/۶۱۸	تغییر نوع مصالح ساختمانی در مسکن شهر با حضور پدیده	
۰/۷۳۵	ارتقاء کیفیت خطوط حمل نقل مشهد - شانديز و افزایش تمایل به سکونت در شانديز و کار در مشهد	افزایش قیمت
۰/۹۷۲	افزایش قیمت کاذب (رانت) مسکن در نتیجه حضور شرکت گردشگری پدیده	

مهم‌ترین مؤلفه‌های مؤثر در تغییرات بازار زمین و مسکن در اثر حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده شانديز، در جدول (۵) نشان داده شده است. اولین عامل با در برگرفتن هشت متغیر، ۳۶/۰۴۴ درصد از واریانس کل را تبیین می‌کند. با توجه به متغیرهای بارشده بر این عامل، این عامل «عوامل اقتصادی- اجتماعی اثرگذار در اثر حضور شرکت پدیده» نام گرفت. عامل دوم نیز با در برگرفتن سه متغیر، عامل «کیفیت زندگی» نام گرفت که این عامل ۲۶/۸۲۷ درصد از واریانس کل را تبیین می‌کند. عامل سوم با در برگرفتن یک متغیر، عامل «افزایش قیمت کاذب» نام‌گذاری شده که ۹/۱۶۹ درصد از واریانس کل را تبیین می‌کند. در مجموع این سه عامل، با تبیین حدود ۷۲ درصد از واریانس کل، اثرگذاری خود را بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری نشان می‌دهند.



شکل (۳) اثرگذاری عوامل مؤثر بر تغییرات زمین و مسکن در شهر شانديز

#### ۴- تحلیل مقایسه‌ای عوامل مؤثر بر تغییرات در بازار زمین و مسکن شهری در نتیجه حضور

##### شرکت گردشگری پدیده

با توجه به سطح معنی‌دار آزمون T به دست آمده، در مواردی که کمتر از ۰/۰۵ باشد، فرضیه برابری میانگین با عدد ۳ رد می‌شود و اگر سطح معنی‌دار آزمون T بیشتر از ۰/۰۵ به دست آید، فرض برابری میانگین با عدد ۳ پذیرفته می‌شود. در نهایت تصمیم‌گیری در مورد اهمیت شاخص به این صورت در نظر گرفته شد که اگر میانگین شاخص بیشتر یا مساوی عدد ۳ باشد، شاخص را با اهمیت در نظر گرفته و در صورتی که میانگین شاخص به طور معناداری کمتر از ۳ باشد، آن را بی‌اهمیت تلقی می‌کنیم.

جدول ۵: ضریب اهمیت شرکت پدیده بر اساس آزمون T تک نمونه‌ای

95% Confidence Interval		اختلاف میانگین	سطح معناداری Sig. (2-tailed)	درجه آزادی	مقدار t	میانگین	اثرات
حد بالا	حد پایین						
۰/۸۱۷	۰/۴۲۲	۰/۶۰۰	۰/۰۰۰	۱۵۹	۵/۲۱	۳/۶	عوامل اقتصادی و اجتماعی
۰/۸۲۹	۰/۳۷۰	۰/۶۵۰	۰/۰۰۰	۱۵۹	۶/۱۴۸	۳/۶۵	کیفیت زندگی
۰/۸۶۰	۰/۴۳۹	۰/۶۸۷	۰/۰۰۰	۱۵۹	۴/۸۸۵	۳/۶۹	افزایش قیمت کاذب
۰/۸۱۷	۰/۴۲۲	۰/۶۲۰	۰/۰۰۰	۱۵۹	۶/۲۴۷	۳/۶۲	جمع

در این بخش، عوامل اثرگذار بر تغییرات بازار زمین و مسکن در نتیجه حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده استخراج شده از مدل تحلیل عاملی، از سوی شهروندان مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این قسمت با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای در مقایسه میانگین متغیرها با میانه نظری ۳ نشان می‌دهد که در مجموع، عوامل سه‌گانه اثرگذار بر تغییرات بازار زمین و مسکن شهری، با توجه به این که سطح معناداری آزمون‌ها کمتر از  $(H_1 = \text{Sig} < 0/05) 0/05$  است، اختلاف معناداری بین میانگین نظر شهروندان و میانه نظری وجود دارد. از سوی دیگر چون اختلاف میانگین‌ها (حد بالا و پایین نیز مثبت) مثبت بوده است می‌توان ابراز نمود که اهمیت متغیرهای ناشی از حضور شرکت گردشگری پدیده در تغییرات بازار زمین و مسکن قابل توجه است.



## ۵- نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات

مسکن به‌عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار به‌حساب می‌آید. در این سرپناه نیازهای اولیه خانواده، مانند: خوراک، استراحت، و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود. بنابراین، مسکن به‌عنوان یک کالای بادوام، غیرمنقول، ضروری، ناهمگن، چندبعدی و ارزش سرمایه‌ای، سهم زیادی در ایجاد اشتغال و بودجه خانوارها دارد. مالکیت مسکن و کیفیت آن آسایش و رفاه خانوادگی، کمک به رشد اقتصادی، افزایش ثروت خانوارها، تشخیص و منزلت اجتماعی، کاهش آسیب‌ها و ناهنجاری‌های اجتماعی، مشارکت مدنی و ثبات همسایگی را به همراه دارد. از این‌رو، مطالعه تغییر و تحولات بازار زمین و مسکن در شهرها یکی از چالش‌های جدی محسوب می‌گردد و صدالبته با اجرای پروژه‌های کلان‌شهری این تغییرات روند تشدید می‌گردد.

در پایان یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد برای پاسخ به این سؤال که حضور مجموعه گردشگری و ساخت شهر رویایی پدیده شاندیز چه اثراتی را بر وضعیت بازار زمین و مسکن شهری در آن داشته 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 ۳۶ درصد به عوامل اجتماعی و اقتصادی و سپس کیفیت زندگی با آماره ۲۶/۸ درصد و در نهایت به افزایش قیمت کاذب آماره ۹/۲ درصد اختصاص می‌یابد. همچنین بر پایه آزمون T تک نمونه‌ای اختلاف معناداری بین میانگین عوامل و میانه نظری ۳ در شهر شاندیز از دیدگاه شهروندان وجود دارد که بیانگر اثرگذاری قابل ملاحظه این عوامل در تغییرات بازار زمین و مسکن است. بنابراین، با توجه به یافته‌های تحقیق عوامل اجتماعی و اقتصادی 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 مورد تأیید قرار می‌گیرد.

با توجه به بررسی‌های انجام‌شده در طی روند پژوهش و نتایج به‌دست‌آمده، پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

با توجه به این‌که هنوز پروژه بزرگ شهر رویایی پدیده به مرحله بهره‌برداری نرسیده است، با بهره‌برداری از آن در آینده‌ای نزدیک، تحولات شگرفی در بازار زمین و مسکن این شهر کوچک ییلاقی واقع در مجاور کلان‌شهر مشهد اتفاق خواهد افتاد، بنابراین، باید تصمیم‌گیران شهری تمهیدات لازم برای کنترل بازار زمین و مسکن را در این دوره گذار اتخاذ نمایند.

با توجه به گرانی زمین و مسکن در آینده، بافت جمعیتی شهر شاندیز تغییر خواهد نمود و بافت اجتماعی چندگانه‌ای را به وجود می‌آورد، به طوری که ساکنان بومی شهر در اقلیت قرار خواهند گرفت و زمینه‌ساز تعارضات اجتماعی در منطقه خواهد بود. بنابراین در راستای سناریوی عدالت اجتماعی و توسعه پایدار، باید توجه بیشتری به ساکنان اصلی شهر معطوف داشت.

توجه به شهر شاندیز به عنوان محیطی آرام و دارای امنیت اجتماعی و اقتصادی تحت عنوان برند شهر آرام، با این هدف که زمینه جذب گردشگر بیشتر به این منطقه را فراهم نماید.

با توجه به این که زیرساخت‌های شهر شاندیز برای سکونت ساکنان فعلی آن طراحی شده است، و جوابگوی بارگذاری پروژه‌های عظیم در حد شرکت گردشگری پدیده نمی‌باشد، بنابراین، باید زیرساخت‌های شهری با مشارکت بخش خصوصی (شرکت پدیده) و مدیریت شهری در کوتاه‌مدت فراهم شود.

در بعد اقتصادی، چنانچه رویکرد شرکت گردشگری پدیده بر جذب نیروی کار بومی قرار گیرد و عوارض ناشی از فعالیت این شرکت و واحدهای تابعه به نفع برنامه‌ریزی و عمران شهری هزینه گردد، می‌توان به آینده اقتصادی شهر امیدواری بیشتری داشت.

## منابع

۱. احمدی، سید وحید. (۱۳۸۷). آسیب‌شناسی بازار مسکن در ایران، انتشارات سازمان مسکن و شهرسازی، تهران.
۲. استانداری خراسان رضوی (۱۳۹۳). آخرین تقسیمات کشوری شهرستان بینالود، مشهد: استانداری خراسان رضوی.
۳. بشیری، اکرم، قدرتی، فرشته، حیدری، احمد، رضویان. سیدمحمدصادق و طبی. ایمان. (۱۳۸۸). الگوی مسکن‌های روستایی در سیستان و بلوچستان، اولین کنفرانس ملی روستا و توسعه کالبدی، زاهدان.
۴. چپرلی، حامد. (۱۳۸۷). نقش درآمد در تحول الگوی مسکن روستایی (مورد مطالعه دهستان سلطانعلی شهرستان گنبد)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه شهید بهشتی تهران.
۵. زیاری، کرامت‌الله. زرافشان، عطاءالله. (۱۳۸۵). بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه و پیش-بینی مسکن موردنیاز تا سال ۱۴۰۲، مجله جغرافیا و توسعه، دوره ۴، شماره ۸، صص ۱۰۶-۸۵.
۶. زیاری، کرامت‌الله. قرخلو، مهدی و جان بابانژاد طوری، محمدحسین. (۱۳۸۷). مقایسه تطبیقی شاخص‌های

- کمی و کیفی مسکن شهر بابل با نقاط شهری کشور با تاکید بر شهر سالم، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۷، صص ۱۳۳۶-۱۶۳۲۷.
۷. ستار زاده، داوود. (۱۳۸۸). شاخص‌های مسکن در استان سیستان و بلوچستان، فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، سال اول، شماره ۱، صص ۸۵-۱۰۰.
۸. شرکت توسعه بین‌المللی صنعت گردشگری پدیده شان‌دیز. (۱۳۹۳). اطلاعات مربوط به شهر رویایی پدیده، برگرفته از: <http://www.padide.com>
۹. عزیز، مهدی. (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۷، صص ۳۱-۴۲.
۱۰. فقهی فرهنگ، ناصر. (۱۳۸۸)، اولویت‌های اقتصادی و اجتماعی عوامل کلیدی کیفی مسکن، مجله علمی - پژوهشی دانش و توسعه سال شانزدهم، شماره ۲۶، صص ۱۷۲-۱۷۵.
۱۱. مرکز آمار ایران، (۱۳۹۱)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن - شهرستان بینالود در سال ۱۳۹۰، تهران.
12. Abdulaal, W.A. (2012). Large urban developments as the new driver for land development in Jeddah. *Habitat International*, 36(1)36-46.
13. Altshuler, A. A., & Luberoff, D. E. (2003). *Mega-projects: The changing politics of urban public investment*. Brookings Institution Press.
14. Bourne, I.S., (1981). *A Gography of Housing*. Prentice-Hall, New York.
15. Cater, J. & Trevor, J. (1989). *Social Geography*. Routledge, and London.
16. Cullingworth, B., (1997). *Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes*. Routledge, New York.
17. Douglass, M, (2005), *Globalization, Mega-projects and the Environment: Urban Form and Water in Jakarta*. Globalization Research Center and Department of Urban and Regional Planning University of Hawai'i.
18. Flyvbjerg, B. & Bruzelius, N. & Rothengatter, W. (2003), *Megaprojects and Risk: An anatomy of Ambition*. Cambridge University Press.
19. Gallent, Nick Shucksmith, Mark and Tewdwr Jones, Mark, (2003), *Housing in the European Countryside; Rural pressure and policy in Western Europe*. By: Routledge.
20. Hewitt, W.E, (1998). *The role of International municipal cooperation in housing the Developing World's Urban Poor's the Toronto- Sao Paulo Example*. *Habitat International*, 22(4), 411-427.
21. Hwang, J. T. (2014). *Territorialized urban mega-projects beyond global*

- convergence: The case of Dongdaemun Design Plaza & Park Project, Seoul. *Cities*, 40, 82-89.
22. Jia, G., Yang, F., Wang, G., Hong, B., & You, R. (2011). A study of mega project from a perspective of social conflict theory. *International Journal of Project Management*, 29(7), 817-827.
23. Knapp, E., (1982). *Housing Problems in the Third World: Theoretical Terms of Reference, Methodology, and Four Case Studies in Bogota, Jakarta, Nairobi and Kasama*, University of Stuttgart.
24. Milbourne, Paul and Cloke, Paul, (2006). *International perspectives on rural homelessness*, By: Routledge.
25. Orueta .F & Faintsein .S, (2009), *The New Mega-Projects: Genesis and Impacts*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 751-767.
26. Ponzini, D. (2011). Large scale development projects and star architecture in the absence of democratic politics: The case of Abu Dhabi, UAE. *Cities*, 28(3), 251-259.
27. Priemus, H., & van Wee, B. (Eds.). (2013). *International Handbook on Mega-projects*. Massachusetts: Edward Elgar Publishing.
28. Priemus, H., Flyvbjerg, B., & van Wee, B. (Eds.). (2008). *Decision-making on mega-projects: cost-benefit analysis, planning and innovation*. Massachusetts: Edward Elgar Publishing.
29. Rangwala, S.C., (1998). *Town Planning*. Charatar Publishing House, India.
30. Sendich, B., (2006). *Planning and Urban Standard*. Rutledge, Newgersy.
31. Short, J. R., (2006). *Urban Theory Acritical Assessment*. Routledge, Newyork.
32. Storey, K., & Hamilton, L. C. (2004). *Planning for the Impacts of Megaprojects* (pp. 281-302). Springer Netherlands.
33. Westaway, M. S., (2006). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. *Habitat International*, 30(1), 175-189.
34. Yagi, K., (1987). *A Japanese Touch for Your Home*. Codansha International Co.