

بررسی تفاوت‌های بین مناطق مختلف شهر تهران از نظر قیمت مسکن و شاخص‌های کیفیت زندگی

علیرضا سیاف‌زاده^۱، نساء ترابی زیارتگاهی^۲

۱- استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه پیام نور

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه پیام نور

sayafalireza@yahoo.com

چکیده

یکی از مهمترین حوزه‌های مطالعات شهری در کشورهای مختلف "کیفیت زندگی شهری" است که دارای مؤلفه‌های چندگانه از جمله اجتماعی، بهداشتی، محیطی و اقتصادی می‌باشد. این شاخص بدلیل نقش و اهمیت زیادی که در زندگی شهری به عنوان ابزاری کارآمد در مدیریت و برنامه‌ریزی شهری و مهمتر از آن تعیین میزان قابل‌زیست بودن شهرها دارد، بیش از پیش مورد توجه مدیران شهری و کشوری قرار گرفته است. از سوی دیگر قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر تهران بسیار متفاوت بوده و به تبع آن تفاوت‌های اجتماعی، اقتصادی و ... چشمگیری نیز بین این مناطق به چشم می‌خورد، اما وقتی در عمل برخی از شاخص‌های کیفیت زندگی را در مناطق مختلف شهری مقایسه می‌کنیم، ملاحظه می‌شود که در واقع تفاوت این شاخصها متناسب با تفاوت قیمت مسکن در این مناطق نمی‌باشد. بدین معنی که مثلاً الزاماً احساس مردم منطقه ۱ تهران درباره رضایت از زندگی و یا خدمات شهری بهتر از احساس مردم مناطق دیگر نمی‌باشد. در این مقاله سعی شده است تا با استفاده از آمار و اطلاعات موجود از شهر تهران در زمینه شاخصهای سلامت و قیمت مسکن که براساس آمارگیری رسمی و یا از طریق ثبت اطلاعات دقیق در سامانه‌های اطلاعاتی مرتبط استخراج گردیده است، مقایسه‌ای بین این شاخصها و قیمت مسکن انجام دهیم.

واژگان کلیدی: قیمت مسکن، کیفیت زندگی، کارکرد اجتماعی، تهران،

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مساله

مسکن چیزی فراتر از یک مکان فیزیکی بوده و مسئله‌ای بسیار پیچیده و گسترده است. اهمیت مسکن از جایی نشأت می‌گیرد که بسیاری از نیازهای اولیه فرد همانند خوراک، استراحت و ... در آن تامین می‌گردد. مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب این چنین تعریف گشته است: "سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سر پناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالک، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود" در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن، یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد. دریک تعریف ساده آمده است واحد مسکونی فضایی است مشتمل بر حداقل یک واحد آشپزخانه، یک اتاق و یک توالی اختصاصی که تمام یا قسمتی

از یک ساختمان مسکونی را تشکیل می‌دهد و دارای ورودی اختصاصی با خیابان، کوچه و... و یا به راهرو یا راه پله مشترک است. ساختمان مسکونی نیز فضایی است محصور، ثابت و مستقل از زمین‌ها و ساختمان‌های مجاور خود که تمام یا قسمتی از سطح آن مسقف بوده و برای سکونت ساخته شده و دارای هیچ گونه فضای مختص فعالیت اقتصادی (اعم از خدماتی و تولیدی) نیست و به عنوان محلی برای سکونت مورد معامله قرار گرفته است.

از آنجا که مسکن نه تنها از بعد فیزیکی بلکه از نظر محیط و سایر خدمات قابل دسترس آن مورد توجه مردم می‌باشد، لذا در عمل مشاهده می‌شود که قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر متفاوت بوده و این در حالیست که کیفیت برخی از واحدهای مسکونی ساخته شده در مناطق گرانتر از نظر مصالح و سایر ابعاد فیزیکی مسکن از واحدهای واقع در مناطق ارزانتر، پایین‌تر است و این بدان معنی است که محیطی واحد مسکونی در آن قرار دارد عامل تعیین‌کننده در قیمت آن می‌باشد.

در واقع مردم برای سکونت در مناطق با کیفیت بالاتر هزینه بیشتری پرداخت می‌کنند ولی نکته‌ای که در این مقاله بدان خواهیم پرداخت این است که سکونت در مناطق گرانتر الزاما همه شرایط لازم برای آرامش و زندگی را فراهم نمی‌نماید، به گونه‌ای که بطور متوسط، اهالی مناطق گران قیمت احساس امنیت کمتری نسبت به اهالی برخی از مناطق ارزانتر دارند و این در حالیست که احساس امنیت یکی از مسائل مهم در رفاه و کیفیت زندگی می‌باشد.

۱-۲- اهمیت و ارزش تحقیق

اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دسترسی به مسکن مناسب را حق هر خانواده ایرانی عنوان داشته است. مسکن در بر آوردن بسیاری از نیازهای انسان نقش عمده ای ایفا می‌نماید که در ذیل به طور اجمالی بدان می‌پردازیم:

۱. **سر پناه:** نخستین کارکرد مهم مسکن همانا تأمین سرپناهی برای افراد است. سرپناهی که بتواند اعضای یک خانواده را

کنار هم گرد آورده و با به ارمغان آوردن آرامش و سکون خاطر، آنها را در برابر آسیب‌های جسمی و روحی مصون نگه دارد. سرپناهی که مرکز ثقل و محور تصمیم‌گیری‌های اساسی خانوار، محل شور و مشورت، مأمن تربیت نسل آینده و امیدگاه اعضای خانواده‌ای باشد که پس از پشت سر گذاشتن یک روز کاری دشوار و نبرد با ناملایمات زندگی محلی مناسب برای تمديد اعصاب و استراحتگاه مطلوب آنها گردد.

۲. **ارزش اقتصادی:** به نظر می‌رسد نقش اقتصادی مسکن در جوامع گذشته کم‌رنگ‌تر از جوامع امروزی باشد امروزه مسکن با تبدیل شدن به یک کالای سرمایه‌ای و تولیدی، مفهوم اقتصادی زودبازدهی گرفته است. در واقع امروزه یکی از پرسودترین و سریع‌ترین حوزه سرمایه‌گذاری در حوزه زمین و مسکن است در هنگام تورم و رشد قیمت‌ها احداث یا خرید مسکن تدبیری موثر برای تثبیت دارایی است و یک نوع سرمایه‌گذاری مطمئن برای خانوارها به حساب می‌آید. علاوه بر این مسکن در ثبات اقتصادی و بهزیستن خانواده نقش اساسی دارد، زیرا فقر و عدم تأمین اقتصادی از عوامل عمده بی‌ثباتی اجتماعی است. البته این ویژگی مسکن که زاده زندگی صنعتی و تجاری بشر امروز است عاری از نقص بوده و به نوبه خود تبعات منفی فراوانی نیز برای بشر به ارمغان آورده است که نیاز شدیدی به مهار گشتن آن احساس می‌شود.

۳. **کارکرد اجتماعی:** این نقش مسکن از جمله نقش‌های بارز آن محسوب می‌شود. نامناسب بودن و یا نبود مسکن علاوه بر افرادی که به طور مستقیم مبتلا به آن واقع می‌شوند برای اجتماع نیز تأثیرات مخربی بر جای می‌گذارد. نداشتن مسکن در آینده منجر به پدیده زاغه‌نشینی و خیابان‌خوابی و تزلزل بنیان خانواده خواهد شد که هر یک به نوبه خود می‌تواند فرد و متعاقب آن اجتماع را در معرض انواع نابهنجاری‌ها و جرائم قرار دهد.

۴. **کارکرد روانی:** مسکن مناسب محلی است برای رسیدن به آرامش، تمدد اعصاب، بهبود تنش‌های روانی و جایگاه تثبیت سلامت جسم و روح انسان. نبود مسکن یا مسکن غیر استاندارد عامل مهمی در بروز انواع فشارهای روحی استرس‌های مغلّ آسایش، افسردگی و اختلالات روانی افراد محسوب می‌گردد.

۵. **اشتغال‌زایی:** از دیگر نتایج سرمایه‌ای بودن مسکن نقش آن در زمینه اشتغال است. این یک امر بدیهی است، آن زمانی که مسکن مبدل به یک کالای تولیدی و تجاری گردد، افراد به ساخت و سازهای مسکونی دست خواهند زد و این مسئله خود باعث ایجاد فرصت‌های شغلی برای دیگر اقشار جامعه خواهد گشت.

۳-۱- روش تحقیق

آمار و اطلاعات مورد نیاز این مقاله قبلاً و از طریق طرحهای آماری و ثبتی معتبری تهیه و استخراج شده است. طرحهای "سنجش عدالت در شهر" و "خوشه‌بندی محلات" که توسط شهرداری تهران و به منظور پایش شاخص‌های کیفیت زندگی در مناطق مختلف شهر تهران انجام شده است. همچنین منبع استخراج قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر تهران نیز سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور (به آدرس www.iranamlaak.ir) می‌باشد. در این تحقیق برآنیم تا مقایسه‌ای بین قیمت مسکن و تفاوت شاخص‌های سلامت در مناطق مختلف شهر تهران به عمل آوریم. قبل از ادامه بحث لازم است تا به معرفی پایه‌های مقایسه یعنی نحوه سنجش و احصا قیمت واحدهای مسکونی و شاخص‌های سلامت در شهر تهران بپردازیم.

طرح "سنجش عدالت در شهر"

طرح "سنجش عدالت در شهر" یک مطالعه توصیفی از نوع مقطعی است که توسط معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران به منظور شناسایی و تعیین نابرابری‌ها در مؤلفه‌های جسمی، روانی، اجتماعی و محیطی سلامت انجام شد. برای جمع‌آوری اطلاعات در ۲۲ منطقه‌ی شهرداری و ۳۶۸ محله‌ی تهران، نمونه‌گیری به روش چند مرحله‌ای (طبقه‌بندی، خوشه‌ای سیستماتیک، سیستماتیک) انجام پذیرفت. حیطه‌های مورد پژوهش در این طرح عبارتند از توسعه انسانی و اجتماعی، اقتصادی، سلامت، حکمرانی شهری، تغذیه، محیط فیزیکی و زیرساخت، سلامت روان، کیفیت زندگی، سرمایه اجتماعی، سلامت دهان و دندان و سالمندی

طرح "خوشه‌بندی محلات":

واقعیت غیر قابل انکار امروز زندگی شهری، شکاف میان خواسته و انتظارات شهروندان با اقدامات و برنامه‌های مدیران شهرها است. آگاهی از این شکاف و برنامه‌ریزی جهت بهبود زندگی شهری و تسهیل مدیریت شهری از الزامات و سیاستهای مدیریت شهری است به گونه‌ای که می‌توان گفت شناسایی وضع موجود، تعیین استاندارد و وضع مطلوب و شناسایی شکاف میان وضع موجود و وضع مطلوب تمهیدات مقدماتی برای مدیریت شهری است و مدیریت شهر و مدیریت موفق یک شهر نیازمند این برنامه‌ریزی و سیاستگذاری است.

پاسخگویی به انتظارات و خواسته‌های شهروندان در گرو بهبود خدمات و کیفیت زندگی است و برآورده ساختن این تقاضاها در کنار اقداماتی که برای زندگی شاداب شهری لازم است نیاز به اطلاعاتی دارد که نشان‌دهنده چهره اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شهر و شهروندان باشد. نماگرها یا شاخص‌های توسعه شهری در واقع عبارت از اطلاعات آماری قابل استفاده در ارتباط با موضوعات گوناگون شهری است که عموماً در یک مقطع زمانی یا یک دوره زمانی شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شهر را تصویر می‌نماید. در مفهوم محدودتر شاخصها مجموعه‌ای از داده‌های آماری منتخب است که تغییر در داخل یا بین عناصر مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را مشخص می‌کند و در عین حال ابزاری است که در راستای اصلاح شرایط موجود یا برنامه‌ریزی برای آینده به مسوولان علامتهای لازم را می‌دهد.

شهرداری تهران به منظور شناخت وضعیت کیفیت زندگی در شهر در جهت ارتقا سطح آن پایگاه داده‌های شهری خود را فعال کرده و بطور سالانه کیفیت زندگی در شهر تهران را رصد می‌نماید. در همین راستا طرح "خوشه‌بندی محلات" را با توجه به موارد زیر به انجام رساند:

۱. ظرفیت‌سازی در شهر و توانمندسازی شهر، نیازمند اطلاع دقیق از جامعه هدف است. بدون شناخت وضع موجود، برنامه‌ریزی برای رسیدن به وضع مطلوب، امکانپذیر نبوده و یا غیر واقعی است.
۲. بهبود کیفیت زندگی در شهر مستلزم شناخت وضعیت موجود و بررسی دستیابی و دسترسی شهروندان به شاخصهای توسعه شهری است.
۳. بهبود مدیریت شهری و تسهیل اداره شهر مستلزم تعیین وضع موجود و مطلوب و شکاف میان دو وضع مذکور است.
۴. بهبود زندگی شهری متناسب با نیازهای شهروندان و بهبود مدیریت شهری متناسب با الزامات شهری تأثیر مستقیم بر میزان رضایت از زندگی در شهر و در میزان خدمات ارائه شده دارد.

جدول ۱- جدول شاخص‌های اندازه‌گیری شده به همراه متغیرهای مرتبط

رضایت از شغل خود	رضایت ناشی از برخورداری‌های زندگی	احساس رضایت	
رضایت از درآمد خانواده			
رضایت از امکانات زندگی			
رضایت از روابط درون خانواده			
رضایت از همسایگان	رضایت ناشی از روابط اجتماعی		
-	رضایت کلی از زندگی		
-	احساس امنیت مالی		احساس امنیت
-	احساس امنیت جانی		
احساس تعلق به محله	همبستگی اجتماعی (احساس تعلق محله‌ای و شهری)	احساس تعلق خاطر	
احساس همبستگی روحی و فرهنگی در سطح محله			
داشتن برنامه برای بهبود وضعیت محله	مشارکت اجتماعی در سطح محله و شهر		
باور به بهبود وضعیت محله در صورت مشارکت			
نماینده محله بودن برای مسائل اداری			
شرکت در انتخابات شورایی			
باور به مؤثر بودن شورایی	مسئولیت‌های اجتماعی و شهری	رعایت مسائل اخلاقی	
مسئولیت در آلودگی هوای شهری			
حس وظیفه شهروندی			
رعایت حقوق همسایگی			
همزیستی مسالمت‌آمیز			
رعایت حق دیگران در معابر عمومی	احترام به حقوق و منافع دیگران		

نتیجه این طرح اندازه‌گیری شاخص‌های "احساس رضایت"، "احساس امنیت"، "احساس تعلق خاطر" و "رعایت مسائل اخلاقی" مطابق جدول زیر بود:

جدول ۲- اندازه‌گیری شاخص‌های "احساس رضایت"، "احساس امنیت"، "احساس تعلق خاطر" و "رعایت مسائل اخلاقی"

منطقه	تعداد محله	احساس رضایت	احساس امنیت	احساس تعلق خاطر	رعایت مسائل اخلاقی
۱	۲۶	۶۰,۴۳	۶۰,۸۹	۸۲,۲۳	۵۷,۷۸
۲	۳۱	۶۲,۲۵	۶۲,۲۰	۸۳,۴۶	۶۰,۹۵
۳	۱۲	۵۹,۰۱	۶۰,۴۴	۸۲,۱۴	۵۶,۸۱
۴	۱۹	۶۳,۶۶	۶۲,۴۳	۸۲,۹۳	۶۰,۶۷
۵	۲۷	۶۳,۰۸	۶۲,۸۲	۸۳,۸۰	۶۲,۰۷
۶	۱۷	۶۰,۲۳	۶۱,۸۹	۸۳,۷۴	۶۰,۷۶
۷	۱۹	۶۴,۰۱	۶۱,۶۴	۸۳,۳۸	۵۹,۵۸
۸	۱۳	۶۴,۲۶	۶۱,۵۹	۸۳,۲۰	۵۸,۶۵
۹	۷	۶۱,۸۸	۶۱,۹۴	۸۲,۰۴	۵۶,۹۶
۱۰	۱۰	۶۲,۷۴	۶۱,۱۸	۸۲,۷۰	۵۷,۰۱
۱۱	۱۷	۶۳,۶۳	۶۱,۲۵	۸۲,۹۹	۵۷,۸۱
۱۲	۱۳	۶۳,۹۳	۶۲,۵۴	۸۲,۸۶	۵۹,۲۳
۱۳	۱۲	۶۵,۱۳	۶۳,۲۸	۸۳,۷۱	۶۰,۸۳
۱۴	۲۵	۶۴,۷۹	۶۱,۵۷	۸۳,۷۰	۵۸,۴۷

منطقه	تعداد محله	احساس رضایت	احساس امنیت	احساس تعلق خاطر	رعایت مسائل اخلاقی
۱۵	۱۸	۶۱،۴۶	۶۱،۴۴	۸۲،۰۹	۵۵،۷۶
۱۶	۹	۶۱،۳۲	۶۱،۴۸	۸۲،۱۵	۵۵،۸۰
۱۷	۱۴	۶۱،۵۳	۶۱،۴۹	۸۲،۱۶	۵۵،۹۸
۱۸	۱۶	۶۱،۳۴	۶۱،۵۴	۸۲،۱۳	۵۵،۹۰
۱۹	۱۳	۶۱،۴۸	۶۱،۹۷	۸۲،۰۰	۵۶،۶۶
۲۰	۲۱	۶۱،۷۵	۶۱،۲۵	۸۲،۴۲	۵۵،۷۲
۲۱	۱۷	۶۴،۸۸	۶۲،۳۱	۸۳،۶۷	۵۹،۷۲

قیمت مسکن

از آنجا که مسکن از یک سو دارای ابعاد مختلف و پیچیده‌ای بوده و اهمیت بسزایی در زندگی مردم دارد به گونه‌ای که بطور میانگین حدود ۴۰ درصد از درآمد خانوار را به خود اختصاص می‌دهد و از سوی دیگر دارای ارتباط بسیار قوی و موثر پیشین و پسین با بخشهای دیگر اقتصاد می‌باشد لذا نیازمند دقت عمل و توجه فراوانی بوده و به دلیل همین اهمیت فوق‌العاده، برخی از دولت‌ها سعی در دخالت در بازار مسکن داشته‌اند.

در همین راستا می‌توان به آخرین طرحی که در این خصوص با عنوان "طرح بلوک‌بندی قیمت و اجاره مسکن" در دولت دهم برای کنترل قیمت مسکن در شهر تهران تا مرحله اجرا رفت ولی به دلایلی که در ادامه بیان خواهد شد اجرا نشد، اشاره کرد. در این طرح قرار بود تا حداقل، میانگین و حداکثر قیمت و اجاره بهای مسکن در محلات و مناطق مختلف شهر تهران مشخص و به مشاوران املاک ارائه شود تا مبنایی برای قیمت‌گذاری باشد.

همچنین تاکنون طی مقالات زیادی نیز به بررسی مبنای علمی قیمت‌گذاری مسکن در شهرهای مختلف کشور پرداخته شده است که بیشتر بر اساس کاربرد مدل‌های قیمت‌دهدانیک بوده، ولی نباید این نکته را فراموش کرد که مسکن برخلاف سایر کالاها، ناهمگن بوده و لذا امکان قیمت‌گذاری دقیق آن میسر نمی‌باشد.

البته اتحادیه مشاورین املاک نیز در این خصوص اقداماتی انجام داده که می‌توان به انتشار مجموعه‌ای مکتوب در همین خصوص اشاره کرد که طی آن ۹۰ پارامتر تاثیرگذار در قیمت مسکن و امتیاز هر یک احصا شده و در اختیار مشاورین املاک قرار گرفته است. با اینحال نمی‌توان قیمت دقیق و مشخصی برای مثلا حتی واحدهای مسکونی واقع در یک مجتمع آپارتمانی تعیین کرد و لذا هر واحد مسکونی با توجه به پارامترهای تاثیرگذار از جمله مصالح بکار رفته در بنا و نما، مساحت، چشم‌انداز، تعداد اتاق خواب، آشپزخانه، وجود آسانسور، طبقه، وجود پارکینگ و انباری و ...، قیمت خاص خود را دارد.

براساس مطالعات طرح جامع مسکن که توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سابق) انجام شده بود و به عنوان یکی از ابزارهای پیشنهادی و مهم کنترل بازار مسکن، در جلسه مورخ ۸۷/۱۰/۲۱ کارگروه مسکن کشور، تولید سامانه مدیریت اطلاعات معاملات املاک و مستغلات کشور با هدف ساماندهی بازار زمین و مسکن و جمع‌آوری و یکپارچه‌سازی اطلاعات مربوط به تمامی املاک و مستغلات و صدور شناسنامه هوشمند، به تصویب رسید.

در این سامانه اطلاعات مربوط به مبیعه‌نامه‌ها و اجاره‌نامه‌ها از جمله خریدار(مستاجر)، فروشنده(موجر)، ملک مورد معامله و سایر اطلاعات ثبتی و نیز بنگاه معاملاتی ثبت‌کننده، به صورت برخط(آنلاین) توسط مشاورین املاک ثبت می‌گردد. این سامانه که آدرس آن www.iranamlaak.ir بوده و نام آن از چند ماه گذشته از "مدیریت اطلاعات معاملات املاک و مستغلات کشور" به "ثبت اطلاعات املاک و مستغلات کشور" تغییر یافته در بین مردم بیشتر به سامانه کد رهگیری مشهور بوده و در حال حاضر نیز تقریبا تمام مشاورین املاک در سطح شهر تهران و نیز اغلب مشاورین املاک در سایر شهرهای کشور به این سامانه مجهز می‌باشند. این سامانه در حال حاضر تقریبا تنها مرجع مشاهده و استخراج قیمت املاک در نقاط مختلف شهری در کشور می‌باشد. اطلاعات مورد نیاز برای تدوین این مقاله نیز از همین سامانه دریافت شده است.

شایان ذکر است طی دو سال گذشته نیز با توجه به آماده شدن بسترهای لازم جهت مکرر نمودن اطلاعات موجود سامانه فوق‌الذکر، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در تابستان سال ۱۳۹۱ اقدام به تولید و راه‌اندازی سامانه

"اطلاعات بازار املاک ایران" با آدرس اینترنتی hmi.mrud.ir، جهت استفاده عموم مردم و آگاهی از قیمت خرید و فروش و اجاره املاک مسکونی در نقاط مختلف شهر تهران نمود. با توجه به اینکه اطلاعات این سامانه در پایان هر روز از سامانه ثبت اطلاعات املاک و مستغلات کشور واکشی می‌شود، لذا کاربران می‌توانند آخرین اطلاعات مربوطه (تا پایان روز قبل) را بر روی نقشه شهر تهران مشاهده نمایند، لیکن میزان صحت اطلاعات این سامانه تابع میزان صحت اطلاعات سامانه کد رهگیری می‌باشد. نکته قابل ذکر دیگر در این خصوص این است که برنامه توسعه سامانه "اطلاعات بازار املاک ایران" برای سایر مراکز استانی نیز در دست انجام می‌باشد.

بر اساس سامانه فوق‌الذکر، رتبه مناطق مختلف شهر تهران از نظر قیمت یک متر مربع مسکونی در سال‌های مختلف به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۳- رتبه مناطق مختلف شهر تهران از نظر قیمت یک متر مربع مسکونی

منطقه	سال ۱۳۹۰				سال ۱۳۹۱				سال ۱۳۹۱			
	تهران	تایسنان	پاییز	زمستان	تهران	تایسنان	پاییز	زمستان	تهران	تایسنان	پاییز	زمستان
۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
۲	۳	۲	۳	۲	۳	۲	۳	۲	۳	۲	۳	۲
۳	۲	۳	۲	۳	۲	۳	۲	۳	۲	۳	۲	۳
۴	۶	۴	۶	۴	۷	۴	۷	۴	۷	۴	۷	۴
۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵	۵
۶	۴	۶	۴	۶	۷	۴	۷	۴	۷	۴	۷	۴
۷	۷	۷	۷	۷	۶	۶	۶	۶	۶	۶	۶	۶
۸	۸	۸	۸	۸	۸	۸	۸	۸	۸	۸	۸	۸
۹	۲۲	۲۱	۲۱	۱۶	۱۸	۲۰	۱۱	۱۴	۲۱	۲۰	۱۷	۱۱
۱۰	۱۳	۱۸	۱۶	۱۰	۲۱	۱۷	۹	۱۲	۱۵	۲۲	۹	۱۲
۱۱	۱۴	۱۰	۱۳	۲۱	۹	۱۲	۱۵	۲۲	۹	۱۲	۱۶	۱۸
۱۲	۱۱	۱۴	۱۰	۹	۱۲	۱۵	۲۲	۹	۱۰	۱۶	۱۸	۱۳
۱۳	۲۱	۱۱	۲۲	۱۲	۱۰	۱۷	۱۸	۹	۱۲	۱۴	۲۲	۹
۱۴	۱۰	۱۳	۱۰	۱۹	۲۱	۹	۱۲	۱۵	۲۲	۹	۱۲	۱۶
۱۵	۱۲	۲۰	۱۴	۱۷	۱۳	۱۱	۱۴	۲۱	۲۰	۱۷	۱۱	۱۴
۱۶	۹	۲۲	۲۰	۱۸	۲۲	۱۹	۱۰	۱۶	۱۸	۱۳	۱۰	۱۳
۱۷	۱۵	۹	۱۵	۱۳	۱۱	۱۴	۲۱	۲۰	۱۷	۱۱	۱۴	۲۲
۱۸	۱۶	۱۲	۱۱	۱۴	۱۹	۱۰	۱۷	۱۸	۱۹	۱۵	۲۱	۲۰
۱۹	۱۹	۱۹	۱۹	۱۸	۲۲	۱۴	۱۶	۱۶	۱۷	۱۳	۱۰	۱۵
۲۰	۱۷	۱۵	۱۵	۱۳	۱۶	۲۰	۲۰	۱۳	۱۱	۱۹	۱۹	۱۵
۲۱	۲۰	۱۷	۲۰	۲۲	۱۹	۱۰	۱۷	۱۸	۱۹	۱۰	۱۴	۲۲
۲۲	۱۸	۱۶	۱۳	۱۴	۲۰	۲۱	۱۳	۱۱	۱۵	۲۱	۲۰	۱۷

همانگونه که در جدول فوق مشاهده می‌شود در طول حدود سه سال گذشته، رتبه‌های ۱ تا ۸ بین مناطق ۱ تا ۸ تقسیم شده و منطقه ۱ همیشه گرانتین منطقه بوده است.

۲- نتایج تحقیق

در ادامه به مقایسه وضعیت شاخص‌های یادشده قیمت مناطق مختلف شهر تهران می‌پردازیم:

احساس رضایت: متغیرهای تشکیل‌دهنده این شاخص به شرح جدول زیر می‌باشند:

رضایت از شغل خود	رضایت ناشی از برخورداری‌های زندگی
رضایت از درآمد خانواده	
رضایت از امکانات زندگی	
رضایت از روابط درون خانواده	رضایت ناشی از روابط اجتماعی
رضایت از همسایگان	
	رضایت کلی از زندگی

رتبه‌بندی مناطق نیز بر اساس این شاخص مطابق جدول زیر می‌باشد:

جدول ۴- رتبه‌بندی مناطق مختلف شهری تهران از نظر احساس رضایت

منطقه	تعداد محله	احساس رضایت	منطقه	تعداد محله	احساس رضایت
۱۳	۱۲	۶۵,۱۳	۲	۳۱	۶۲,۲۵
۲۱	۱۷	۶۴,۸۸	۹	۷	۶۱,۸۸
۱۴	۲۵	۶۴,۷۹	۲۰	۲۱	۶۱,۷۵
۸	۱۳	۶۴,۲۶	۱۷	۱۴	۶۱,۵۳
۷	۱۹	۶۴,۰۱	۱۹	۱۳	۶۱,۴۸
۱۲	۱۳	۶۳,۹۳	۱۵	۱۸	۶۱,۴۶
۴	۱۹	۶۳,۶۶	۱۸	۱۶	۶۱,۳۴
۱۱	۱۷	۶۳,۶۳	۱۶	۹	۶۱,۳۲
۵	۲۷	۶۳,۰۸	۱	۲۶	۶۰,۴۳
۱۰	۱۰	۶۲,۷۴	۶	۱۷	۶۰,۲۳
۲۲	۹	۶۲,۶۱	۳	۱۲	۵۹,۰۱

در این شاخص منطقه ۱۳ رتبه اول را کسب نموده است. و نکته جالب توجه رتبه‌های مناطق ۱۶ و ۳ در جدول می‌باشد و این در حالیست که منطقه ۱۳ در رتبه بندی قیمتی در رده قرار دارد.

منطقه ۱۳ در شرق تهران قرار دارد از شمال به خیابان دماوند، از شرق به بزرگراه بسیج، از جنوب به خیابان پیروزی و از غرب به خیابان هفده شهریور محدود می‌شود. این منطقه براساس تقسیمات شورای اسلامی شهر تهران دارای ۴ ناحیه و ۱۳ محله می‌باشد. نام این محلات بر اساس شماره‌گذاری صورت گرفته به شرح زیر است:

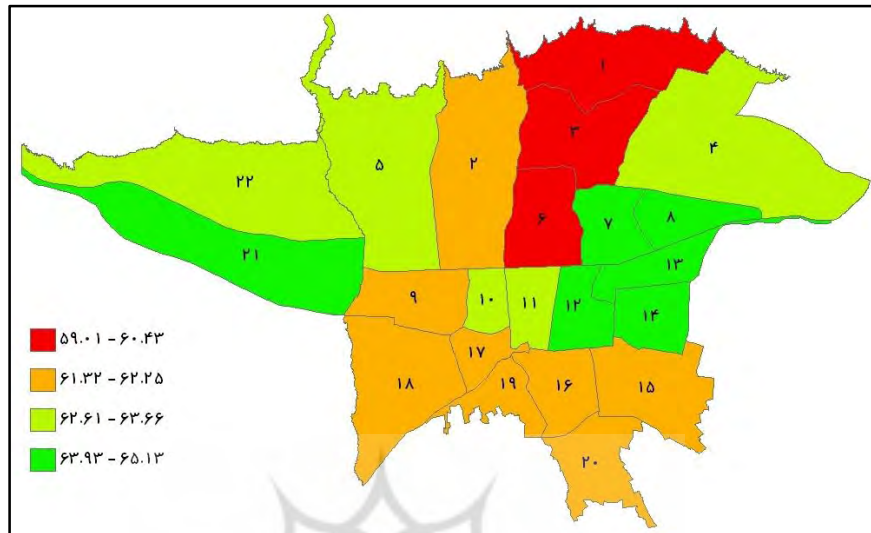
شهید اسدی، صفا، زاهدگیلانی، اشراقی، دهقان، نیروی هوایی، پیروزی، حافظیه، امامت، شورا، آشتیانی، زینبیه و سرخه حصار همچنین با توجه به وجود مراکز نظامی و صنعتی و تجاری در این منطقه روزانه بیش از ۱۰۰۰۰ نفر جمعیت شناور در منطقه حضور می‌یابند.

مهمترین مراکز تجاری منطقه راسته صنعتی دماوند و راسته تجاری دهقان و نیروی هوایی می‌باشد. منطقه ۱۳ دارای ۱۵۴ مدرسه و ۴۶ مسجد می‌باشد.

طرح‌های اجرا شده در این منطقه عبارتند از پارک جنگلی خجیر، مرکز آموزش گل و گیاه، مجموعه ورزشی عماد مغنیه و مجموعه ورزشی بهمن همچنین اماکن شاخص آن نیز عبارتند از:

جدول ۵- اماکن شاخص آن نواحی مختلف

پارک خیام بازار شهرستانی	ناحیه ۲:	پادگان نیروی هوایی
پارک پیروزی	ناحیه ۴:	سرخه حصار



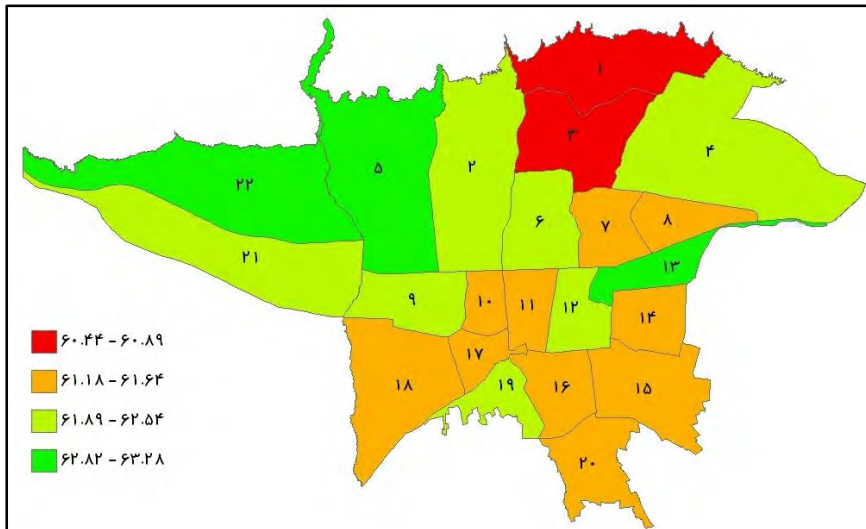
تصویر ۱- وضعیت احساس رضایت در مناطق مختلف شهر تهران

احساس امنیت: همانگونه که قبلا نیز گفته شد این شاخص شامل آیتم‌های "احساس امنیت مالی" و "احساس امنیت جانی" می‌باشد.

جدول ۶- رتبه‌بندی مناطق مختلف شهری تهران از نظر احساس امنیت

منطقه	تعداد محله	احساس امنیت	منطقه	تعداد محله	احساس امنیت
۱۳	۱۲	۶۳,۲۸	۸	۱۳	۶۱,۵۹
۲۲	۹	۶۲,۹۵	۱۴	۲۵	۶۱,۵۷
۵	۲۷	۶۲,۸۲	۱۸	۱۶	۶۱,۵۴
۱۲	۱۳	۶۲,۵۴	۱۷	۱۴	۶۱,۴۹
۴	۱۹	۶۲,۴۳	۱۶	۹	۶۱,۴۸
۲۱	۱۷	۶۲,۳۱	۱۵	۱۸	۶۱,۴۴
۲	۳۱	۶۲,۲	۱۱	۱۷	۶۱,۲۵
۱۹	۱۳	۶۱,۹۷	۲۰	۲۱	۶۱,۲۵
۹	۷	۶۱,۹۴	۱۰	۱۰	۶۱,۱۸
۶	۱۷	۶۱,۸۹	۱	۲۶	۶۰,۸۹
۷	۱۹	۶۱,۶۴			

در این شاخص نیز منطقه ۱۳ رتبه اول را کسب نموده و مناطق ۱ و ۳ نیز در مکان‌های آخر رتبه‌بندی قرار دارند.



تصویر ۲- وضعیت احساس امنیت در مناطق مختلف شهر تهران

احساس تعلق خاطر: همانگونه که قبلا نیز بیان گردید متغیرهای تشکیل دهنده این شاخص به شرح زیر می باشد:

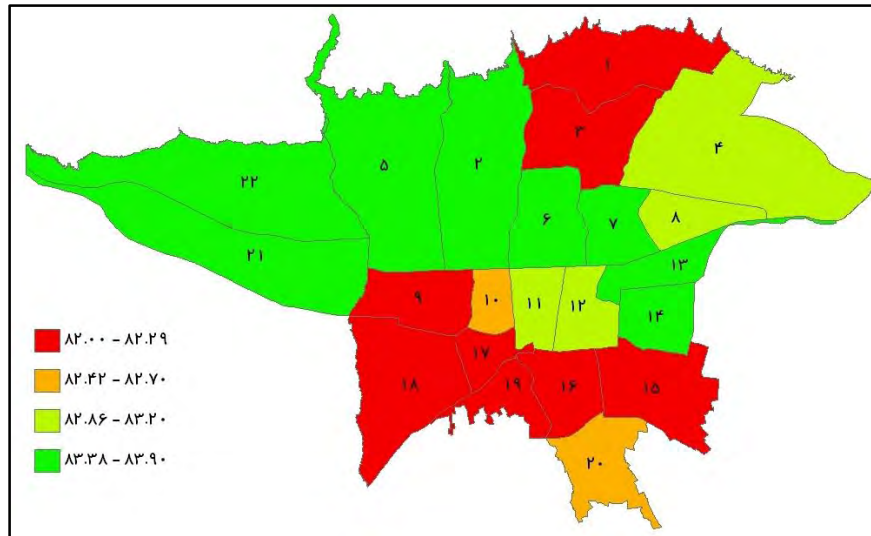
احساس تعلق به محله	همبستگی اجتماعی (احساس تعلق محله‌ای و شهری)
احساس همبستگی روحی و فرهنگی در سطح محله	
داشتن برنامه برای بهبود وضعیت محله	مشارکت اجتماعی در سطح محله و شهر
باور به بهبود وضعیت محله در صورت مشارکت	
نماینده محله بودن برای مسائل اداری	
شرکت در انتخابات شورایی	
باور به مؤثر بودن شورایی	

نتایج رتبه‌بندی براساس این شاخص به شرح جدول زیر است:

جدول ۷- رتبه‌بندی مناطق مختلف شهری تهران از نظر احساس تعلق خاطر

منطقه	تعداد محله	احساس تعلق خاطر	منطقه	تعداد محله	احساس تعلق خاطر
۲۲	۹	۸۳٫۹	۱۲	۱۳	۸۲٫۸۶
۵	۲۷	۸۳٫۸	۱۰	۱۰	۸۲٫۷
۶	۱۷	۸۳٫۷۴	۲۰	۲۱	۸۲٫۴۲
۱۳	۱۲	۸۳٫۷۱	۱	۲۶	۸۲٫۲۳
۱۴	۲۵	۸۳٫۷	۱۷	۱۴	۸۲٫۱۶
۲۱	۱۷	۸۳٫۶۷	۱۶	۹	۸۲٫۱۵
۲	۳۱	۸۳٫۴۶	۳	۱۲	۸۲٫۱۴
۷	۱۹	۸۳٫۳۸	۱۸	۱۶	۸۲٫۱۳
۸	۱۳	۸۳٫۲	۱۵	۱۸	۸۲٫۰۹
۱۱	۱۷	۸۲٫۹۹	۹	۷	۸۲٫۰۴
۴	۱۹	۸۲٫۹۳			

رتبه‌بندی به عمل آمده در شاخص‌های قبلی تقریباً یکسان بوده، ولی در این شاخص رتبه‌بندی تقریباً متفاوتی با رتبه‌بندی‌های قبلی دارد. در این شاخص منطقه ۲۲ حائز رتبه اول بوده و منطقه ۱۹ در رتبه آخر قرار دارد.



تصویر ۳- وضعیت احساس تعلق در مناطق مختلف شهر تهران

رعایت مسائل اخلاقی: این شاخص از متغیرهای زیر تشکیل شده است:

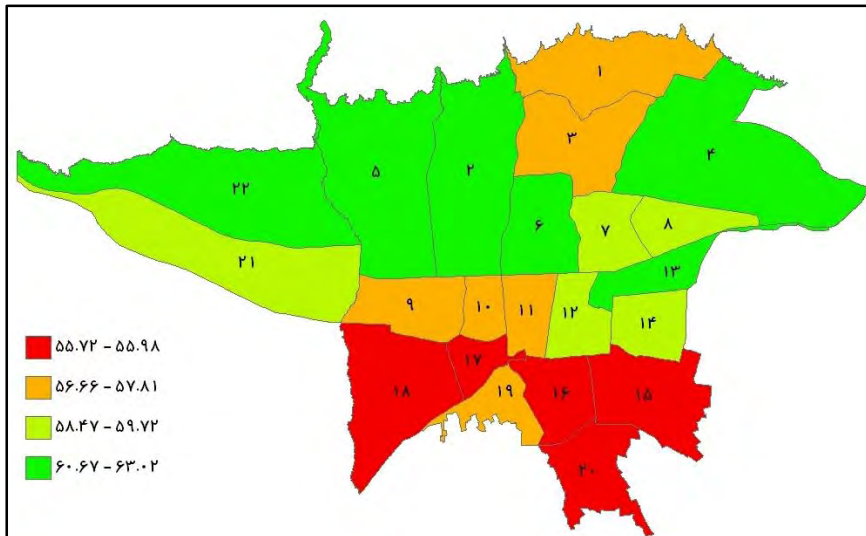
مسئولیت در آلودگی هوای شهری	مسئولیت‌های اجتماعی و شهری
حس وظیفه شهروندی	
رعایت حقوق همسایگی	
همزیستی مسالمت‌آمیز	احترام به حقوق و منافع دیگران
رعایت حق دیگران در معابر عمومی	

در جدول زیر نیز رتبه‌بندی مناطق براساس شاخص "رعایت مسائل اخلاقی" ملاحظه می‌شود:

جدول ۸- رتبه‌بندی مناطق مختلف شهری تهران از نظر رعایت مسائل اخلاقی

منطقه	تعداد محله	رعایت مسائل اخلاقی	منطقه	تعداد محله	رعایت مسائل اخلاقی
۲۲	۹	۶۳,۰۲	۱۱	۱۷	۵۷,۸۱
۵	۲۷	۶۲,۰۷	۱	۲۶	۵۷,۷۸
۲	۳۱	۶۰,۹۵	۱۰	۱۰	۵۷,۰۱
۱۳	۱۲	۶۰,۸۳	۹	۷	۵۶,۹۶
۶	۱۷	۶۰,۷۶	۳	۱۲	۵۶,۸۱
۴	۱۹	۶۰,۶۷	۱۹	۱۳	۵۶,۶۶
۲۱	۱۷	۵۹,۷۲	۱۷	۱۴	۵۵,۹۸
۷	۱۹	۵۹,۵۸	۱۸	۱۶	۵۵,۹
۱۲	۱۳	۵۹,۲۳	۱۶	۹	۵۵,۸
۸	۱۳	۵۸,۶۵	۱۵	۱۸	۵۵,۷۶
۱۴	۲۵	۵۸,۴۷			

در این جدول نیز ملاحظه می‌شود که منطقه ۲۲ در مکان اول رتبه‌بندی قرار دارد.



تصویر ۴- وضعیت مسائل اخلاقی در مناطق مختلف شهر تهران

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

با توجه به مطالب گفته شده ملاحظه می‌شود که آرامش و رضایت به عنوان پارامترهایی مهم در زندگی که خواسته همه بوده و هزینه‌های لازم را برای بدست آوردن نیز پرداخت می‌نمایند، الزاما از راه زندگی در مناطق گران‌قیمت بدست نمی‌آید و چه بسا اهالی یک مناطق ارزان‌قیمت، از احساس بهتری نسبت به زندگی در مقایسه با اهالی منطقه‌ای گرانتر داشته باشند. این موضوع را حتی می‌توان در مقایسه بین زندگی در تهران و سایر شهرهای کشور تعمیم داد و لذا به نظر می‌رسد لازم است تا پایتخت‌نشینان اعم از تهرانی و یا شهرستانی با فراغ بال و در فرصتی مناسب در خصوص تغییر احتمالی محل زندگی خود بدرستی بیندیشند تا بتوانند خود را از این همه فشارهای روانی و عصبی و ... موجود در تهران برهانند و زندگی آرامتری داشته باشند.

منابع

۱. دلال پور، محمدرضا؛ برنامه‌ریزی مسکن؛ تهران: انتشارات سمت؛ ۱۳۷۹
۲. منصور خلیلی عراقی، الهام نوبهار (۱۳۹۰)، "پیش‌بینی قیمت مسکن در شهر تبریز: کاربرد مدل‌های قیمت هدانیک و شبکه عصبی مصنوعی"، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال نوزدهم، شماره ۶۰، زمستان ۱۳۹۰، صفحات ۱۱۳-۱۳۸
۳. مخبر، عباس؛ ابعاد اجتماعی مسکن؛ ترجمه مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی؛ تهران: انتشارات سازمان برنامه و بودجه؛ ۱۳۶۳
۴. رفیعی، مینو؛ مسکن و درآمد در تهران (گذشته-حال-آینده)؛ مرکز تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی؛ ۱۳۶۸
۵. آقاسی، رضوان؛ تحلیل جغرافیایی مسکن در تهران؛ پایان نامه دکتری دانشگاه آزاد اسلامی؛ ۱۳۷۲
۶. مستندات طرح "سنجش عدالت در تهران"، معاونت اجتماعی شهرداری تهران
۷. مستندات طرح "خوشه‌بندی محلات"، معاونت اجتماعی شهرداری تهران
۸. سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات (www.iranamlaak.ir)
۹. اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دسترسی به مسکن مناسب را حق هر خانواده ایرانی عنوان داشته است.