

Factors Affecting Housing Prices from the Perspective of Residents in Charandab Neighborhood of Tabriz City

Original Article

Ali Zeynali Azim^{1*}, Bahram Mohammadian², Mohammad Jadiri Abbasi³, Solmaz Babazadeh Oskouei⁴, Lida Akhlaghi⁵

1- Postdoctoral student of Urban Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tarbiat Dabir Shahid Rajaei University, Tehran, Iran

2- Department of Architecture, Jolfa International Branch, Islamic Azad University, Jolfa, Iran

3- Assistant Professor, Department of Architecture, Ahar Branch, Islamic Azad University, Ahar, Iran

4- Assistant Professor, Department of Architecture, Oskou Branch, Islamic Azad University, Oskou, Iran

5- Ph.D. candidate of research-oriented architecture, Tabriz Branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran

ARTICLE INFO

Article History

Received: 2023-11-09

Accepted: 2023-12-02

Keywords

Household Income
Housing Policy
Housing Price
Housing Satisfaction
Tabriz City

ABSTRACT

Introduction

Housing price fluctuations in recent years in the country have had extensive negative effects on households and the performance of various economic sectors, these fluctuations have always had negative effects on production, investment, employment, and other economic variables directly and indirectly. Therefore, considering the basic effects of housing prices in big cities on the well-being of households and different economic sectors, as well as its effects in creating boom and bust periods in the housing market, the necessity of research in this matter is evident.

The analysis of factors and components influencing the determination of housing prices and their correct management prevents fluctuations in the housing market and significantly increases the success rate of housing construction programs and desirable housing plans. It can be said that controlling housing price fluctuations requires knowing the factors affecting them. High housing prices seriously affect the quality of life of urban residents, especially the lower class of society. Today, due to continuous urbanization and social and economic development in Tabriz city, the problem of housing prices as a stable social problem should still be addressed and improved. In this regard, the current research aims to analyze the factors influencing housing prices from the perspective of Tabriz residents. Factors affecting housing prices are organized by several variables specified in previous studies. According to the mentioned contents, the hypothesis is obtained that various factors are effective on the housing price according to the residents of the Charandab neighborhood of Tabriz city. Analyzing the influencing factors and components in determining housing prices and their proper management in the neighborhoods of Tabriz can prevent fluctuations in the housing market to some extent. It can be said that controlling housing price fluctuations in urban areas requires knowing the factors affecting it, and one of these studies is from the perspective of urban residents. High housing prices seriously affect the quality of life of urban residents, especially the lower class of society.

Materials and Methods

The research method in this research is descriptive-analytical, and in terms of its purpose, it is considered part of applied research, and in terms of gathering information, it is survey research. The statistical population of 37,532 people in this research is the residents of the Charandab neighborhood in Tabriz City. According to Cochran's formula, the sample size was 380 people. The samples

* Corresponding author: al.zeynaly@gmail.com

were selected randomly. In this research, a questionnaire tool is used to collect data. After the above steps, data classification was done by analyzing structural equations using SPSS and Amos software. Cronbach's alpha was used for the reliability of the questions. For data analysis, a structural equation modeling approach is used using Spss (version 19), Mplus (version 7.4), and Amos (version 22) software. Structural equation modeling (SEM) is one of the most original methods of analysis and multivariate analysis, which is used to examine the complex relationships between manifest and latent variables. It consists of two parts: the measurement model and the structural model. In this research, at first, using SPSS software, exploratory factor analysis was applied with the application of principal components extraction and varimax rotation, to discover the structure of factors influencing housing prices from the point of view of the residents of Cherandab neighborhood in Tabriz. Then, using the Mplus software, the confirmatory factor analysis method was used to confirm the exploratory factor structure and the fit indices were used to evaluate the fit of the final model obtained from the structural equation modeling approach. Confirmatory factor analysis has been used in this model because some of the observed data cannot be measured directly but have similar patterns in their values. This model was also used to evaluate the structure. This type of factor analysis tests the degree of conformity between the theoretical structure and the experimental structure of the research. Exploratory factor analysis has been used to reduce the number of variables and identify the main factors that are effective in determining housing prices.

Findings

Based on the results of this study, it has been proven that residential satisfaction factors (HS) and household income (HI) have a significant relationship with housing prices. Because p values are less than 0.05, meanwhile, housing policy (HP) has no practical significance for house prices. The findings showed that among the three investigated components: satisfaction with housing and household income have an effect on the price

of housing with a regression weight of 0.799 and 0.558 in the Cherandab neighborhood of Tabriz city, but housing policy with a regression weight of -0.252. It does not affect the housing price in any way. Among the following indicators, home buyers pay more attention to the security of the neighborhood, the level of crime in the neighborhood, the community of the neighborhood, and the internal and external structure of the houses. Providing housing at a reasonable price is always considered the most important necessity in urban housing planning. From the point of view of microeconomics, housing is a type of non-movable, heterogeneous, and location-dependent commodity. Compared to other goods, it is affected by various structural, spatial, and human variables in its valuation.

Conclusion

Several internal and external factors with direct or indirect relative effects have been associated with housing affordability. The findings show that residential satisfaction and household income have a significant effect on house prices in the Cherandab neighborhood. For this reason, residential satisfaction can be considered an important influencing factor on the price of houses in the Cherandab neighborhood of Tabriz city, that is, if the builders and sellers intend to have an excellent house structure, facilities, and environment for buyers in the Cherandab neighborhood. provide Tabriz, they should, first of all, consider the satisfaction of housing. In addition, household income also affects the price of houses in the Cherandab neighborhood through the commitment of the buyer to providing the money needed to buy a house. Despite the lack of direct influence of housing policy factors on determining the price of houses in the Cherandab neighborhood of Tabriz, it should still be given serious attention by the main actors of the construction industry. For example, the policymakers should make sure that the builders and sellers provide a suitable, safe, comfortable, and accessible housing environment for every family along with proper security, privacy, and health facilities. This study can be used as a home-buying guide.

COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Zeynali Azim A. Mohammadiani B. Jadiri Abbasi M. Babazadeh Oskouei S. Akhlaghi L. Factors Affecting Housing Prices from the Perspective of Residents in Charandab Neighborhood of Tabriz City. Urban Economics and Planning Vol 4(3):172-187. [In Persian]

DOI: 10.22034/UEP.2023.424496.1430



عوامل اثر گذار بر قیمت مسکن از دیدگاه ساکنان در محله چرنداب شهر تبریز

مقاله پژوهشی

علی زینالی عظیم^{۱*}، بهرام محمدیان^۲، محمد جدیری عباسی^۳، سولمان بابازاده اسکویی^۴، لیدا اخلاقی^۵

- ۱- دانشجوی پسادکتری طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی تهران، ایران
- ۲- گروه معماری، واحد بین‌المللی جلفا، دانشگاه آزاد اسلامی، جلفا، ایران
- ۳- استادیار گروه معماری، واحد اهر، دانشگاه آزاد اسلامی، اهر، ایران
- ۴- استادیار گروه معماری، واحد اسکو، دانشگاه آزاد اسلامی، اسکو، ایران
- ۵- دانشجوی دکتری معماری پژوهش محور، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

چکیده

مقدمه

نوسانات قیمت مسکن طی سال‌های اخیر در کشور تأثیرات منفی گسترده‌ای بر خانوارها و عملکرد بخش‌های مختلف اقتصادی داشته است. این نوسانات همواره بر تولید، سرمایه‌گذاری، اشتغال و سایر متغیرهای اقتصادی به صورت مستقیم و غیرمستقیم تأثیرات منفی داشته است. بنابراین، با توجه به تأثیرات اساسی قیمت مسکن در شهرهای بزرگ بر رفاه خانوارها و بخش‌های مختلف اقتصادی و همچنین، تأثیرات آن در ایجاد دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن، ضرورت پژوهش در این امر نمایان می‌شود. تحلیل عوامل و مؤلفه‌های تأثیر گذار در تعیین قیمت مسکن و مدیریت صحیح آن‌ها، از بروز نوسان در بازار مسکن جلوگیری می‌کند و میزان موفقیت برنامه‌های احداث مسکن و برنامه‌ریزی‌های مطلوب مسکن را به طور قابل توجهی افزایش می‌دهد. در واقع، می‌توان گفت که کنترل نوسانات قیمتی مسکن، مستلزم شناخت عوامل مؤثر بر آن است. قیمت‌های بالای مسکن به طور جدی بر کیفیت زندگی ساکنان شهری، به‌خصوص طبقه پایین جامعه، تأثیر می‌گذارد. امروزه بر اثر شهرنشینی مستمر و توسعه اجتماعی و اقتصادی در شهر تبریز، مشکل قیمت مسکن به عنوان یک معضل اجتماعی پایدار همچنان باید مورد توجه و بهبود قرار گیرد. در این راستا، پژوهش حاضر به منظور تحلیل عوامل اثر گذار بر قیمت مسکن از دیدگاه ساکنان شهر تبریز است. عوامل مؤثر بر قیمت مسکن توسط چند متغیر از قبیل مشخص شده در مطالعات گذشته سازماندهی شده‌اند. با توجه به مطالب گفته شده این فرضیه به دست می‌آید که عوامل مختلفی بر قیمت مسکن از نظر ساکنان در محله چرنداب شهر تبریز مؤثر هستند. تحلیل عوامل و مؤلفه‌های تأثیر گذار در تعیین قیمت مسکن و مدیریت صحیح آن‌ها در محلات شهر تبریز، می‌تواند از بروز نوسان در بازار مسکن تا حدودی جلوگیری کند. در واقع، می‌توان گفت که کنترل نوسانات قیمتی مسکن در محلات شهری، مستلزم شناخت عوامل مؤثر بر آن است که یکی از این بررسی‌ها از دیدگاه ساکنان محلات شهری است. قیمت‌های بالای مسکن به طور جدی بر کیفیت زندگی ساکنان شهری به‌خصوص طبقه پایین جامعه تأثیر می‌گذارد.

مواد و روش‌ها

روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و از نظر هدف جزء پژوهش‌های کاربردی محسوب می‌شود و از نظر گردآوری اطلاعات از نوع تحقیقات پیمایشی است. جامعه آماری ۳۷۵۲۳ نفر در این پژوهش ساکنان محله چرنداب شهر تبریز است. حجم نمونه با توجه به فرمول کوکران ۳۸۰ نفر به دست آمد. نمونه‌ها به صورت تصادفی ساده انتخاب شدند. در این پژوهش از ابزار پرسشنامه برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده می‌شود. بعد از مراحل یادشده، اقدام به دسته‌بندی داده‌ها با تحلیل معادلات

اطلاعات مقاله

تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۸/۱۸
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کلمات کلیدی

درآمد خانوار
رضایت از مسکن
سیاست مسکن
شهر تبریز
قیمت مسکن

سیاست مسکن با وزن رگرسیونی ۰/۲۵۲- به‌هیچ‌وجه بر قیمت مسکن اثر نمی‌گذارد. از میان زیرشاخص‌ها هم خریداران مسکن هنگام خرید مسکن، عمدتاً به امنیت محله، میزان جرم و جنایت در محله، به‌جامعه محله و ساختار داخلی و بیرونی خانه‌ها بیشتر توجه می‌کنند. تأمین مسکن با قیمت مناسب همواره به‌عنوان مهم‌ترین ضرورت در برنامه‌ریزی مسکن شهری مطرح است. مسکن از دیدگاه اقتصاد خرد نوعی کالای غیر منقول، ناهمگن و وابسته به مکان خاص به‌شمار می‌رود که در مقایسه با سایر کالاها از متغیرهای مختلف ساختاری، مکانی و انسانی در ارزش‌گذاری خود تأثیر می‌پذیرد.

نتیجه‌گیری

عوامل داخلی و خارجی متعددی همراه با اثرات نسبی مستقیم یا غیرمستقیم با دسترسی به قیمت مسکن مرتبط بوده است. یافته‌ها نشان می‌دهند رضایتمندی سکونتی و درآمد خانوار تأثیر معناداری بر قیمت خانه‌ها در محله چرنداب دارند. به‌همین دلیل، رضایتمندی سکونتی را می‌توان به‌عنوان عامل اثرگذار مهم بر قیمت خانه‌ها در محله چرنداب شهر تبریز به‌شمار آورد، یعنی اگر بسازوبفروش‌ها قصد داشته باشند ساختار، امکانات و محیط خانه‌ای عالی برای خریداران در محل چرنداب تبریز فراهم کنند، باید اول از همه رضایت از مسکن را در نظر بگیرند. علاوه بر این، درآمد خانوار نیز از طریق تعهد خریدار در تأمین پول مورد نیاز برای خرید خانه، بر قیمت خانه‌ها در محله چرنداب اثر می‌گذارد. به‌رغم عدم اثرگذاری مستقیم عوامل سیاست مسکن بر تعیین قیمت خانه‌ها در محله چرنداب شهر تبریز همچنان باید توسط کنشگران اصلی صنعت ساختمان‌سازی مورد توجه جدی قرار گیرد. برای مثال، سیاست‌گذاران باید مطمئن شوند که بسازوبفروش‌ها یک محیط مسکن مناسب، ایمن، راحت و در دسترس برای هر خانواده در کنار امکانات امنیتی، خصوصی و بهداشتی مناسب فراهم می‌کنند. این مطالعه می‌تواند تا حدی کمک راهنمای خرید خانه مورد استفاده قرار گیرد.

ساختاری با روش با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و Amos انجام شد. برای پایایی سؤال‌ها از آلفای کرونباخ استفاده شد. برای تحلیل داده‌ها از رویکرد مدل‌سازی معادلات ساختاری با به‌کار گرفتن نرم‌افزارهای Spss (نسخه ۱۹) و Mplus (نسخه ۷/۴) و (نسخه ۲۲) Amos استفاده می‌شود. مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) یکی از روش‌های اصلی تجزیه و تحلیل چندمتغیره است که برای بررسی روابط پیچیده میان متغیرهای آشکار و مخفی به‌کار می‌رود. از دو بخش مدل اندازه‌گیری و مدل ساختاری تشکیل شده است. در این تحقیق ابتدا با استفاده از نرم‌افزار SPSS تحلیل عاملی اکتشافی با کاربرد روش استخراج مؤلفه‌های اصلی و چرخش واریماکس و با هدف کشف ساختاری عوامل مؤثر قیمت مسکن از نظر ساکنان محله چرنداب شهر تبریز به‌کار گرفته شد. سپس با استفاده از نرم‌افزار Mplus روش تحلیل عاملی تأییدی برای تأیید ساختار عاملی اکتشافی، به‌کار برده شده و از شاخص‌های برازش به‌منظور ارزیابی برازش مدل نهایی به‌دست‌آمده از رویکرد مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده شد. از تحلیل عاملی تأییدی به‌دلیل اینکه بعضی از داده‌های مشاهده‌شده به‌طور مستقیم قابل اندازه‌گیری نیستند، ولی الگوهای مشابهی در مقادیر خود دارند، از این مدل استفاده شده است. همچنین برای ارزیابی سازه از این مدل استفاده شد. این نوع تحلیل عاملی به‌آزمون میزان انطباق و همخوانی بین سازه نظری و سازه تجربی تحقیق می‌پردازد. از تحلیل عاملی اکتشافی برای کاهش تعداد متغیرها و مشخص شدن عوامل اصلی مؤثر در تعیین قیمت مسکن استفاده شده است.

یافته‌ها

بر پایه نتایج این مطالعه، ثابت شده که عوامل رضایتمندی سکونتی (HS) و درآمد خانوار (HI) عملاً دارای رابطه معنادار با قیمت مسکن هستند. چون مقادیر P کمتر از ۰/۰۵ بوده در ضمن، سیاست مسکن (HP) هیچ‌گونه اهمیت کاربردی برای قیمت خانه‌ها ندارد. یافته‌ها نشان داد از بین سه مؤلفه بررسی‌شده: رضایت از مسکن و درآمد خانوار بر قیمت مسکن با وزن رگرسیونی ۰/۷۹۹ و ۰/۵۵۸ در محله چرنداب شهر تبریز اثر می‌گذارند، اما

مقدمه

به دست می‌آید که عوامل مختلفی بر قیمت مسکن از نظر ساکنان در محله چرنداب شهر تبریز مؤثر هستند. نوآوری مقاله حاضر در آشکارسازی عوامل مؤثر در قیمت مسکن در مقیاس محله است. از مدل‌سازی معادلات ساختاری برای مشخص شدن عوامل مؤثر در قیمت مسکن استفاده شده است. برای این امر از تحلیل عاملی اکتشافی و تحلیل عاملی تأییدی به طور هم‌زمان استفاده شده است.

پیشینه تحقیق

مطالعات متعددی در مورد تأثیر بر قیمت مسکن از جنبه‌های مختلف در دنیا انجام گرفته است که در اینجا به تعدادی از آن‌ها اشاره می‌شود. معصومی و همکاران [۱۱] در تحلیلی بر مؤلفه‌های مؤثر بر قیمت‌گذاری مسکن در منطقه ۵ شهر تهران نشان دادند بین مؤلفه‌های فیزیکی ساختمان، متغیر زیربنا، استفاده از مصالح مرغوب، قرارگیری واحد در طبقات و از میان متغیرهای دسترسی فاصله تا فضای سبز و پارک، فاصله تا مراکز آموزشی، فاصله تا نزدیک‌ترین ایستگاه حمل‌ونقل عمومی و در بین متغیرهای محیطی، عرض کوچه و وضعیت ترافیکی آن عوامل مؤثر بر قیمت مسکن بوده است. افزون بر آن، نتایج تحلیل آماری نشان می‌دهد به ترتیب شاخص‌های ساختاری، دسترسی، محیطی بر قیمت مسکن به طور مستقیم تأثیر گذار بوده‌اند.

جعفری و شری‌زاده [۱۲] در شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده‌نگاری موردپژوهی در کلان‌شهر تبریز نشان دادند از مجموع ۴۰ عامل اولیه تأثیرگذار بر قیمت مسکن در کلان‌شهر تبریز، ۱۲ عامل به عنوان عوامل کلیدی سیستم شناسایی شدند. این عوامل که به عنوان بازبازگاران اصلی مؤثر بر قیمت مسکن در تبریز ایفای نقش می‌کنند، عبارت‌اند از: پایگاه اقتصادی ساکنان، درآمد سرانه خانوارها، نرخ شهرنشینی، موقعیت مکانی و منطقه شهری، ترکیب کالبدی، سیاست‌های عرضه زمین و مسکن، سرمایه‌گذاری، وسعت قطعات املاک، قیمت زمین، هزینه‌های ساخت‌وساز، کیفیت و نوع مصالح ساختمانی و تجهیزات و امکانات ساختمانی.

شماعی و همکاران [۱۳] در بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در محله پارک لاله تهران، نتایجشان نشان داد عوامل فیزیکی مسکن تأثیر بیشتری نسبت به عوامل دسترسی در قیمت مسکن در این محله دارند، به طوری که در میان ویژگی‌های انتخاب شده، متغیرهای مساحت واحد مسکونی، پارکینگ و نوع اسکلت بیشترین تأثیر مثبت را بر قیمت مسکن در محدوده مورد مطالعه داشتند. از طرف دیگر، بعضی از ویژگی‌ها مانند فاصله واحد مسکونی تا نزدیک‌ترین خیابان اصلی، فاصله واحد مسکونی تا نزدیک‌ترین کاربری آموزشی، فاصله واحد مسکونی تا نزدیک‌ترین کاربری بهداشتی درمانی و قدمت واحد مسکونی تأثیر منفی بر قیمت مسکن در محله پارک لاله داشتند.

شعبان‌پور و همکاران [۱۴] طی پژوهشی در بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت نشان دادند عوامل تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و پایگاه اقتصادی-اجتماعی دارای تأثیرگذاری زیادی بر قیمت مسکن هستند. عوامل قیمت زمین، تورم، عوارض شهرداری، قیمت خدمات ساختمانی، موقعیت جغرافیایی، درآمد، داشتن سند و وسعت قطعات املاک تأثیرگذاری کمی بر قیمت مسکن دارند و عامل دسترسی به خدمات تأثیرگذاری متوسط دارد.

سون و همکاران [۱۵] ۲۷۸ شهر را در سطح چین از نظر عوامل مؤثر بر قیمت مسکن بررسی کردند و به این نتیجه رسیدند: (۱) تأمین مالی زمین به طور قابل توجهی و مثبت بر رشد اقتصادی و قیمت مسکن در شهرها و در سراسر کشور تأثیر می‌گذارد، اما در درجه تأثیرگذاری تفاوت‌هایی وجود دارد. منطقه مرکزی کمترین تأثیر را بر رشد اقتصادی دارد، اما بیشترین تأثیر را بر قیمت مسکن دارد. (۲) در شهرهای منطقه شمال شرقی قیمت مسکن تأثیر واسطه‌ای جزء قابل توجهی در سطح ۱ درصد بر رشد اقتصادی ناشی از تأمین مالی زمین دارد. اثر واسطه‌ای قیمت مسکن شهری بر تأمین مالی زمین، رشد اقتصادی در مناطق شرقی، مرکزی و غربی را تحت تأثیر قرار نمی‌دهد.

تنگمانی و لیکیتانوپاک [۱۶] در ارزیابی عوامل مؤثر بر پیشنهادهای قیمت برای

امروزه با شتاب شهرنشینی، هجوم جمعیت به شهرها تشدید یافته است و شهرها همواره در حال گسترش هستند. با گسترش شهرها، مشکلات شهری بیش از هر زمان دیگری دامن‌گیر شهرهای کشور شده است [۱]. به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است [۲]. این مشکلات با تأثیرگذاری بر تمامی جنبه‌های شهرنشینی، روابط منطقی زندگی شهرنشینی را ناسامان کرده و کیفیت کلی و قابلیت زندگی در آن‌ها را به شدت کاهش داده و زمینه ناپایداری در آن‌ها را فراهم کرده است [۳]. در این بین، مسکن به عنوان اساسی‌ترین نیاز انسان، اهمیت به‌سزایی در زندگی جوامع شهری یافته است [۱]. به طوری که این امر به یکی از تأثیرگذارترین مؤلفه‌های سنجش کیفیت و رفاه شهروندان تبدیل شده و کم و کیف دسترسی و یا عدم دسترسی به آن، معیار سنجش پایگاه اجتماعی و اقتصادی خانوارها و افراد محسوب می‌شود تا جایی که میزان دستیابی به مسکن از مهم‌ترین مؤلفه‌های توسعه در جهان کنونی بوده و عدم دستیابی به آن نیز چه‌بسا جامعه را در رسیدن به اهداف بلندمدت توسعه خود ناکام بگذارد. در سال‌های اخیر، قیمت مسکن به عنوان یک شاخص اساسی توسعه اقتصادی توجه بیشتری را به خود جلب کرده است [۴]. محققان تحقیقات زیادی در مورد قیمت مسکن انجام داده‌اند؛ نتایج نشان می‌دهد عوامل مؤثر بر قیمت مسکن چندوجهی و پیچیده است [۵]. در عین حال، توسعه املاک و مستغلات می‌تواند در مراحل مختلف در شهرها و مناطق مختلف یک کشور متفاوت باشد [۶]. در شهرهای بزرگ جهان، داشتن خانه به دلیل قیمت‌های سرسام‌آور کار نسبتاً دشواری است. این موضوع اساساً می‌تواند بر تقاضای مسکن در پس توسعه سریع اقتصادی در سال‌های اخیر اثر بگذارد [۲]. به لحاظ اقتصادی، تقاضای مسکن افزایش یافته، ولی به دلیل داشتن منابع محدود، انجام آن با مشکلاتی مواجه است. این امر به نوبه خود منجر به کمبود مسکن و در نهایت، افزایش هر ساله قیمت مسکن می‌شود. در سطح جهانی، مسکن ۲۰ تا ۵۰ درصد سرمایه و ۲ تا ۱۰ درصد از تولید ناخالص داخلی را تشکیل می‌دهد [۷]. در ایران هم مهم‌ترین موضوع، عدم برابری رشد درآمد خانوار با رشد قیمت مسکن است [۸]. در ایران، درآمد افراد کم است و اکثریت مردم توان خرید خانه را ندارند و قیمت خانه‌ها به شکل سرسام‌آوری رو به افزایش است. با اینکه امروزه قیمت بیرون‌زدگی تصاعدی، یعنی خالی بودن یا فروش نرفتن مسکن برای مدت زمان طولانی، مواجه هستند [۱۰]. نوسانات قیمت مسکن طی سال‌های اخیر در کشور تأثیرات منفی گسترده‌ای بر خانوارها و عملکرد بخش‌های مختلف اقتصادی داشته است. این نوسانات همواره بر تولید، سرمایه‌گذاری، اشتغال و سایر متغیرهای اقتصادی به صورت مستقیم و غیرمستقیم تأثیرات منفی داشته است. لذا با توجه به تأثیرات اساسی قیمت مسکن در شهرهای بزرگ بر رفاه خانوارها و بخش‌های مختلف اقتصادی و همچنین، تأثیرات آن در ایجاد دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن، ضرورت پژوهش در این امر نمایان می‌شود.

تحلیل عوامل و مؤلفه‌های تأثیرگذار در تعیین قیمت مسکن و مدیریت صحیح آن‌ها، از بروز نوسان در بازار مسکن جلوگیری می‌کند و میزان موفقیت برنامه‌های احداث مسکن و برنامه‌ریزی‌های مطلوب مسکن را به طور قابل توجهی افزایش می‌دهد. در واقع، می‌توان گفت که کنترل نوسانات قیمتی مسکن، مستلزم شناخت عوامل مؤثر بر آن است. قیمت‌های بالای مسکن به طور جدی بر کیفیت زندگی ساکنان شهری به‌خصوص طبقه پایین جامعه تأثیر می‌گذارد. امروزه بر اثر شهرنشینی مستمر و توسعه اجتماعی و اقتصادی در شهر تبریز، مشکل قیمت مسکن به عنوان یک معضل اجتماعی پایدار همچنان باید مورد توجه و بهبود قرار گیرد. در این راستا، پژوهش حاضر در جهت تحلیل عوامل اثرگذار بر قیمت مسکن از دیدگاه ساکنان شهر تبریز است. عوامل مؤثر بر قیمت مسکن توسط چند متغیر از قبل مشخص شده در مطالعات گذشته سازماندهی شده‌اند. با توجه به مطالب گفته‌شده این فرضیه

می‌گیرد. رضایت مسکونی می‌تواند به عنوان ارزیابی ساکنان از محیط سکونت خود براساس نیازها، انتظارات و دستاوردهای آن‌ها [۲۳] و درک احساسات و آگاهی آن‌ها در مورد مکانی که در آن زندگی می‌کنند، درک شود. رضایت مسکونی با ویژگی‌های فیزیکی و غیر فیزیکی محیط مسکونی تغییر می‌کند [۲۴]. طی سال‌ها، تعدادی از شاخص‌ها برای ارزیابی عملکرد مسکن پیشنهاد شده‌اند. در میان آن‌ها، مفهوم رضایت به طور گسترده از سایر شاخص‌ها برای اندازه‌گیری عملکرد محیط‌های مسکونی مورد استفاده قرار گرفته است [۲۰]. بیشتر این شاخص‌ها طی دهه‌های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ م. توسعه یافته‌اند. رضایت به عنوان یک معیار سازنده برای ارزیابی مسکن به دلیل توانایی آن برای سنجش پاسخ‌های شناختی و عاطفی ساکنان در نظر گرفته می‌شود. دو دیدگاه تجربی اساسی در مورد رضایت مسکونی وجود دارد [۲۵]. اولی «رویکرد هدفمند» است، که در آن رضایت مسکونی برای سنجش چگونگی تسهیل یا ممانعت از نیازها و اهداف کاربر در نظر گرفته می‌شود. محققان می‌توانند درک کنند که کدام مؤلفه‌های محیطی و نقش‌های فردی از طریق این رویکرد به رضایت کمک می‌کنند. دومی «رویکرد شکاف آرمان» نامیده می‌شود. در اینجا، رضایت مسکونی برای سنجش نیازهای واقعی و مطلوب ساکنان در نظر گرفته می‌شود. از طریق این رویکرد، محققان می‌توانند به منظور تعیین رضایت مسکونی ساکنان آنچه را که ساکنان در شرایط فعلی دارند و آنچه که می‌خواهند داشته باشند، مقایسه کنند [۲۶]. فرانچسکو و همکاران [۲۷] رویکرد سوم را ارائه دادند که رضایت مسکونی را از نظر نگرشی درک می‌کند که از عوامل عاطفی، شناختی و همبستگی تشکیل شده است. بنابراین، چندوجهی است. رضایت مسکونی به عنوان «معیار ارزیابی کیفیت مسکونی» درک می‌شود؛ چهار روش را برای درک رضایت مسکونی شناسایی کردند: (۱) به عنوان پیش‌بینی‌کننده ادراک یک فرد از کیفیت زندگی خود؛ (۲) به عنوان یک تکنیک ارزیابی برای ساخت‌وساز مسکن؛ (۳) به عنوان شاخصی برای کیفیت زندگی؛ (۴) به عنوان ادراک یک فرد از محیط مسکونی خود. تعدادی نظریه در مورد رضایت مسکونی به دلیل ماهیت گسترده آن توسعه داده شده است. هنجارهای فرهنگی، خانوادگی و فردی نقش حیاتی را برای افراد در ارزیابی شرایط مسکن خود ایفا می‌کنند. اگر مسکن فعلی ساکنان با هنجارهای آن‌ها مطابقت داشته باشد، سطح بالایی از رضایت را از خود نشان می‌دهند [۲۹].

کیفیت مسکن و درآمد

یک مکانیزمی با عنوان «دست‌پشت قیمت بازار» در اقتصاد بازار وجود دارد و قیمت مسکن نیز از این قاعده مستثنا نیست [۳۰]. از دیدگاه شرکت‌های املاک، قیمت مسکن متأثر از هزینه‌های انجام‌شده در این فرایند که شامل اخذ پروانه حق کاربری تا تکمیل و فروش ساختمان و همچنین شامل درآمد مورد انتظار سازندگان و فروشندگان (از جمله هزینه مالکیت زمین، مالیات و عوارض زمین، هزینه‌های ساخت‌وساز، هزینه‌های فروش و بهره‌برداری و غیره) است. از منظر عرضه و تقاضا، عرضه و تقاضای مسکن بر قیمت مسکن تأثیرگذار است. زمانی که تقاضا برای مسکن ثابت باشد، افزایش عرضه مسکن باعث کاهش قیمت مسکن می‌شود، در حالی که کاهش عرضه منجر به افزایش قیمت می‌شود [۳۱]. در یک بازار کاملاً رقابتی، قیمت بازار یک کالا منعکس‌کننده ارزش بازار آن است. از طرفی، کارایی و اثربخشی سیستم‌های تحویل مسکن نیازمند تأمین مسکن برای همه است [۲۵]. بسیاری از مطالعات ثابت کرده‌اند که مالکیت مسکن نه تنها برای افراد و خانواده‌ها، بلکه برای جوامع نیز مزایایی ایجاد می‌کند. به‌رغم مزایای مالکیت مسکن و انگیزه افراد برای داشتن خانه، به‌صرفه بودن به یک مسئله حیاتی تبدیل شده است. نگرانی افراد در مورد به‌صرفه بودن مسکن مبتنی بر دو عامل اصلی است: (۱) مسکن جزء بزرگ‌ترین هزینه‌ها در بودجه اکثر افراد و خانواده‌ها است؛ (۲) بسیاری از مناطق شهری افزایش قیمت مسکن و اجاره بها را تجربه کرده و می‌کنند. در این میان، «استطاعت» نامشخص است، زیرا به مسائل متعددی از جمله قیمت مسکن، کیفیت مسکن، توزیع درآمد خانوار،

خانه‌های مجردی جدید در منطقه شرقی تایلند نشان دادند هفت گروه با ۲۴ عامل مؤثر بر قیمت مسکن وجود دارند که در این بین گروه عامل همسایه دارای بیشترین میزان تأثیر (۱۷/۵۴) است. گروه خدمات مسکن با (۱۱/۴۸) درصد کمترین میزان تأثیر را در قیمت مسکن دارد.

نتایج پژوهش اوزسوی و شاهین [۱۷] در زمینه عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ازبکستان نشان می‌دهد سن خانه، گرمایش مرکزی و پارکینگ بر قیمت‌ها تأثیر معناداری ندارد. متراژ خانه، وجود آسانسور، آتش‌نشانی و امنیت در قیمت‌ها تأثیر مثبت و قابل توجهی دارد. تعداد اتاق‌ها برای خانه‌های گران قیمت تأثیر کمتری دارد. در حالی که کف خانه، تعداد بالکن، تهویه مطبوع و نزدیکی به مدارس ارزش بیشتری برای خانه‌های گران قیمت دارد. تعداد سرویس‌های بهداشتی، تعداد حمام‌ها و فاصله تا بیمارستان از ارزش کمتری برخوردار است. ارزش فاصله از مرکز شهر در همه چندک‌ها تقریباً یکنواخت است و ارزش خانه‌ها با قیمت بالاتر را پایین می‌آورد.

فن و همکاران [۱۸] داده‌های ۲۸۲ شهر در سطح استانی در کشور چین را به مدت ۱۵ سال از سال ۲۰۰۳ برای مطالعه تأثیر سرمایه‌گذاری زمین و توسعه بازار زمین بر قیمت مسکن انتخاب کردند و به این نتیجه رسیدند که تأثیر سرمایه‌گذاری زمین و توسعه بازار زمین بر قیمت مسکن اثر مثبت قابل توجهی بر قیمت مسکن دارند.

شن و همکاران [۱۹] پژوهشی با عنوان «رابطه قیمت مسکن، افزایش حقوق مملکان و توسعه پایدار اقتصادی منطقه‌ای در کشور چین» انجام دادند. نتایج تحقیق آن‌ها بیشتر برخی از پیامدهای سیاستی را در ارتقای مؤثر توسعه هماهنگ اقتصادهای منطقه‌ای پایدار از طریق بهبود حقوق پرورش‌دهندگان سرمایه انسانی خلاق ارائه می‌دهد. نتایج این تحقیق اهمیت پویایی قیمت مسکن را از منظر جدید بر اساس سرمایه‌گذاری آموزشی تأیید می‌کند.

با توجه به پژوهش‌های انجام‌شده در رابطه با عوامل مؤثر بر قیمت مسکن هیچ‌یک از تحقیقات انجام‌شده قبلی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را از نظر ساکنان محلات بررسی نکرده بودند که یک خلأ در رابطه با عوامل مؤثر بر قیمت مسکن است که در این مقاله به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در محلات شهری از دیدگاه ساکنان پرداخته است. جنبه نوآوری تحقیق حاضر این است که تحلیل عوامل و مؤلفه‌های تأثیرگذار در تعیین قیمت مسکن و مدیریت صحیح آن‌ها در محلات شهر تبریز، می‌تواند از بروز نوسان در بازار مسکن تا حدودی جلوگیری کند. در واقع، می‌توان گفت که کنترل نوسانات قیمتی مسکن در محلات شهری، مستلزم شناخت عوامل مؤثر بر آن است که یکی از این بررسی‌ها از دیدگاه ساکنان محلات شهری است. قیمت‌های بالای مسکن به طور جدی بر کیفیت زندگی ساکنان شهری به‌خصوص طبقه پایین جامعه تأثیر می‌گذارد.

مبانی نظری

رضایتمندی سکونت

رضایتمندی از کیفیت محیط مسکونی برای ارزیابی عملکرد مسکن یک معیار مناسب که طی دهه‌ها توسعه یافته، مفهوم رضایتمندی از محیط مسکونی است. پژوهشگران حیطه رضایتمندی مسکونی ادراکات خانواده از محیط زندگی خود شامل خانه، واحد همسایگی، و محله، را از طریق تقسیم عوامل توضیحی ویژگی‌های کاربران اعم از شناختی یا رفتاری و ویژگی‌های محیطی بررسی می‌کنند [۲۰]؛ زیرا تأثیرگذارترین سطح رضایتمندی از محیط مسکونی مربوط به درک افراد از محیط است. سنجش رضایت مسکونی تفاوت بین موقعیت‌های واقعی و مطلوب مسکن خانوار را روشن می‌کند و نبود تناسب بین نیازهای مطلوب واقعی مسکن خانوارها باعث ایجاد استرس و ناراضی‌تی در محل اقامت می‌شود [۲۱]. به این ترتیب، ارزیابی رضایتمندی یک نیاز مستمر برای تعیین مناسبیت اقامت محیط ساکنان با توجه به انتظارات نیازها و اهداف ساکنان است و واکنش مردم نسبت به محیط زندگی‌شان را منعکس می‌کند [۲۲]. رضایت مسکونی اساساً به دلیل ماهیت پیچیده آن چندوجهی است و موضوعی است که اغلب در محیط ساخته‌شده و رشته‌های مختلف مورد مطالعه قرار

واگذار می‌شود، با بهره‌گیری از وام‌های کم‌بهره احداث می‌شود [۴۰]. «سیاست خصوصی‌سازی عرضه مسکن»، طی این سیاست سازندگان خصوصی تعریف و تعیین می‌شوند و برای آن‌ها تکالیف و تسهیلات معین و قوانین مرتبط نیز تدوین و تصویب می‌شود. «سیاست محافظه کارانه»، این سیاست همان تأمین بخشی از نیازهای مسکن از طریق نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در ایران است که با استفاده از حمایت‌های قانونی متعدد نظیر اعطای وام کم‌بهره، تخفیف عوارض صدور پروانه ساختمان، اعطای تراکم تشویقی و غیره و در قالب برنامه‌های ۵ ساله توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور در حال انجام دادن است [۴۱]. «سیاست زمین-خدمات»، در این سیاست دولت زمین آماده را در اختیار قشر کم‌درآمد و آسیب‌پذیر جامعه قرار می‌دهد. در این طرح که زمین‌ها دارای نقشه‌های کاربری بودند، امکان ساخت خودیاب و تدریجی به موازات بهبود وضعیت اقتصادی خانوار فراهم است و هم سرمایه‌گذاری سرانه دولت کاهش می‌یابد و هم اینکه تعداد بیشتری مشمول برنامه‌های حمایتی می‌شوند [۱۴]. «سیاست خانه‌سازی اجتماعی»، «ساخت مجتمع‌های مسکونی با واحدهای ارزان‌قیمت»، «سیاست ایجاد بانک اطلاعاتی زمین و مسکن»، «سیاست ساخت واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک» نیز از جمله سیاست‌های تجربه‌شده در جهان به شمار می‌روند [۴۱].

مواد و روش‌ها

روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و از نظر هدف جزء پژوهش‌های کاربردی محسوب می‌شود و از نظر گردآوری اطلاعات از نوع تحقیقات پیمایشی است. جامعه آماری ۳۷۵۳۲ نفر در این پژوهش ساکنان محله چرنداب شهر تبریز است. حجم نمونه با توجه به فرمول کوکران ۳۸۰ نفر به دست آمد. نمونه‌ها به صورت تصادفی ساده انتخاب شدند. در این پژوهش از ابزار پرسشنامه برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده می‌شود. بعد از مراحل یادشده اقدام به دسته‌بندی داده‌ها با تحلیل معادلات ساختاری با روش با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و Amos انجام شد. برای پایداری سؤالات از آلفای کرونباخ استفاده شد. برای تحلیل داده‌ها از رویکرد مدل‌سازی معادلات ساختاری با به کار گرفتن نرم‌افزارهای SPSS (نسخه ۱۹) و Mplus (نسخه ۷/۴) و (نسخه ۲۲) Amos استفاده می‌شود. مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) یکی از روش‌های اصلی تجزیه و تحلیل چندمتغیره است که نظر بررسی روابط پیچیده میان متغیرهای آشکار و مخفی به کار می‌رود. از دو بخش مدل اندازه‌گیری و مدل ساختاری تشکیل شده است. در این تحقیق ابتدا با استفاده از نرم‌افزار SPSS عاملی اکتشافی با کاربرد روش استخراج مؤلفه‌های اصلی و چرخش واریماکس و با هدف کشف ساختاری عوامل مؤثر قیمت مسکن از نظر ساکنان محله چرنداب شهر تبریز به کار گرفته شد. سپس، با استفاده از نرم‌افزار Mplus روش تحلیل عاملی تأییدی برای تأیید ساختار عاملی اکتشافی، به کار برده شده و از شاخص‌های برازش به منظور ارزیابی برازش مدل نهایی به دست‌آمده از رویکرد مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده شد. از تحلیل عاملی تأییدی به خاطر اینکه بعضی از داده‌های مشاهده‌شده به طور مستقیم قابل اندازه‌گیری نیستند، ولی دارای الگوهای مشابهی در مقادیر خود هستند از این مدل استفاده شده است. همچنین برای ارزیابی سازه از این مدل استفاده شد. این نوع تحلیل عاملی به آزمون میزان انطباق و هم‌نوایی بین سازه نظری و سازه تجربی تحقیق می‌پردازد.

از تحلیل عاملی اکتشافی برای کاهش تعداد متغیرها و مشخص شدن عوامل اصلی مؤثر در تعیین قیمت مسکن استفاده شده است.

توانایی وام‌گیری خانوار، سیاست‌های عمومی مؤثر بر بازار مسکن و انتخاب‌هایی که مردم بر اساس قیمتی که حاضرند برای داشتن خانه بپردازند انجام می‌دهند [۳۲]. ویژگی‌های قیمت مسکن و تفاوت قیمت مسکن منعکس‌کننده ناهمگنی مسکن است که عمدتاً از محل مسکن، محیط اطراف، شرایط طبیعی، حمل‌ونقل راحت و غیره ناشی می‌شود. همه این عوامل بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد. هر جا که مسکن از نظر این شرایط بهتری داشته باشد، قیمت فروش بالاتری را ثبت می‌کند [۳۳].

سیاست‌های مسکن

کارآمدی تأمین مسکن و عدم مطلوبیت کیفی آن صرف‌نظر از مسائل مربوط به اقتصاد کلان، بیشتر ناشی از فقدان سیاست‌گذاری مشخص در این حوزه است. از این‌رو، سیاست‌های مختلفی برای حل آن اجرا می‌شود. مرور تجربیات کشورهای مختلف دنیا فرصت خوبی پیش روی برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران مسکن قرار می‌دهد [۳۴]. دولت‌ها با سیاست‌گذاری در حوزه‌های مختلفی پولی، مالی و قانون‌گذاری در راستای بسترسازی برای فعالیت بخش خصوصی و برای کارآمدی بازار مسکن فعالیت می‌کنند. برخی از این سیاست‌ها به قرار زیر هستند «سیاست تولید صنعتی مسکن» که فرایندی است به‌صرفه با حجمی انبوه که طی آن قطعات سازه و نمای مسکن برای ارائه مقاومت بیشتر در برابر نیروهای جانبی، در کارخانه‌هایی که برای همین منظور برپا شده، تولید می‌شوند [۳۵]. در این روش به‌رغم اینکه سرمایه‌گذاری اولیه بیشتر است، اما تولید مسکن با سرعت چند برابر و کیفیت مناسب محقق می‌شود. در برخی کشورها بین ۴۰ تا ۷۰ درصد تولید مسکن به شیوه صنعتی است، اما این میزان در ایران کمتر از ۲ درصد است [۳۶]. «سیاست کنترل بازار زمین» که با توجه به اینکه زمینه سوداگری در بازار زمین به نسبت دیگر بازارها بسیار مستعدتر است، دولت‌ها با وضع قوانین متعدد، اعمال کنترل شدید بر کاربری زمین، اعمال کنترل بر روند صدور پروانه ساخت‌وساز، تأمین و ذخیره زمین مناسب برای مسکن‌سازی و نیاز آتی شهر و... سعی در کنترل این بازار می‌کنند [۳۷]. «سیاست یارانه‌ها و کمک‌های مالی» که دولت به شکل‌های مختلف و در دو قالب کمک مستقیم و غیر مستقیم به مسکن‌سازی می‌تواند این سیاست را اعمال کند. در شکل اول می‌توان از یارانه سرمایه‌ای، یارانه مالیات یا یارانه هزینه‌ها نام برد. کمک غیرمستقیم می‌تواند به فرم‌های تخفیف مالیات بر سود حاصل از ساخت و نیز تخفیف‌های مالیاتی بر خرید زمین و مستغلات به کار گرفته شود. در این سیاست، کمک‌هزینه تأمین مسکن امن و سالم برای گروه‌های کم‌درآمد، از طریق اعطای وام کم‌بهره و با کمک مالی و مشارکت دولت و راه‌اندازی شکل‌های مختلف صندوق‌های مالی تأمین می‌شود [۳۸]. «سیاست کنترل اجاره مسکن» که وضع قوانین کنترل اجاره‌بها، هدایت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت مسکن اجاره‌ای ویژه گروه‌های کم‌درآمد، مناسب‌سازی نرخ‌های اجاره برای اجاره‌نشین‌ها، پایین آوردن فشار هزینه‌های اجاره‌بها با کمک ابزارهایی همچون کوپن اجاره یا یارانه اجاره و در نهایت تشویق به سرمایه‌گذاری در احداث مسکن اجاره‌ای با استفاده از تسهیلاتی همچون زمین، وام، اعتبار مالیاتی و استفاده درست از ابزار تراکم شهرداری [۳۹]. «سیاست تولید برای اجاره»، در این سیاست سازندگان بخش خصوصی و دولتی تشویق و ملزم می‌شوند که بخشی از تولید مسکن خود را به مسکن اجاره اختصاص دهند. گاهی در این سیاست، واحد مسکونی اجاره‌ای توسط بخش خصوصی، روی زمین‌های دولتی که با شرایط تخفیف، تقسیط یا اجاره

جدول ۱. موارد موجود در پرسشنامه قیمت مسکن [۱۱-۱۷ و ۲۳ و ۲۸ و ۳۴ و ۴۰ و ۴۱]

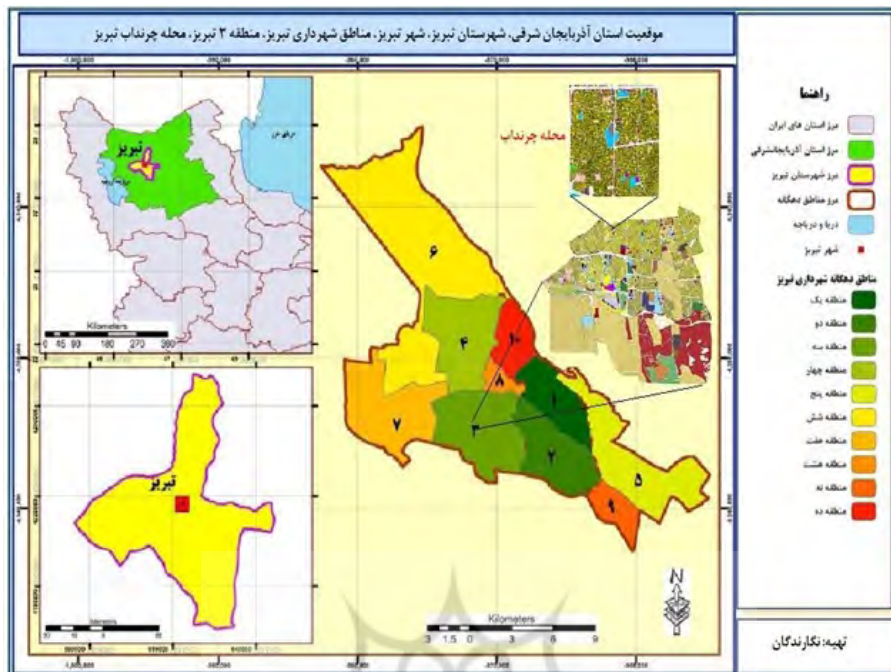
ردیف	مؤلفه	معیار
۱	رضایت از مسکن	فاصله فروشگاه‌ها را هنگام خرید خانه در نظر می‌گیرم.
۲		هنگام خرید خانه دسترسی به سوپرمارکت و مراکز خرید فروشی را در نظر می‌گیرم.

ردیف	مؤلفه	معیار	
۳	رضایت از مسکن	وجود زیرساخت‌های عمومی (مرکز بهداشت و درمان) را هنگام خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.	
۴		وجود مدارس را هنگام خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.	
۵		مسافت محل کار تا منزل را هنگام خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.	
۶		هنگام تصمیم به خرید خانه میزان جرم و جنایت محله مورد نظر را مد نظر قرار می‌دهم.	
۷		امنیت محله مورد نظر را هنگام خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.	
۸		هنگام تصمیم به خرید خانه میزان آلودگی (هوا، آب، صوتی) را مد نظر قرار می‌دهم.	
۹		هنگام تصمیم به خرید خانه جامعه آن محله را در نظر می‌گیرم.	
۱۰		میزان سازه‌های موجود در محله را هنگام تصمیم به خرید خانه در نظر می‌گیرم.	
۱۱		هنگام تصمیم به خرید خانه بزرگی محل زندگی را در نظر می‌گیرم.	
۱۲		تعداد سرویس‌های بهداشتی را هنگام تصمیم به خرید خانه در نظر می‌گیرم.	
۱۳		هنگام تصمیم به خرید خانه تعداد اتاق‌ها را در نظر می‌گیرم.	
۱۴		ساختار داخلی خانه را هنگام تصمیم به خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.	
۱۵		ساختار خارجی خانه را هنگام تصمیم به خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.	
۱۶		سیاست مسکن	از وجود سیاست‌های مسکن ملی تکاملی دولت آگاهی دارم.
۱۷			به اعتقاد من سیاست مسکن ملی برای تأمین مسکن مناسب تدوین شده است.
۱۸	به اعتقاد من سیاست مسکن ملی در راستای رفاه تدوین شده است.		
۱۹	به اعتقاد من سیاست مسکن ملی در راستای مسکن با کیفیت تدوین شده است.		
۲۰	به اعتقاد من سیاست مسکن ملی در راستای مسکن به‌صرفه تدوین شده است.		
۲۱	درآمد خانوار	به عقیده من درآمد ماهیانه‌ام برای پس‌انداز سپرده مسکن به منظور خرید خانه کافی نیست.	
۲۲		به اعتقاد من خانه‌ها به واسطه تعهدات مالی ام اقتصادی نیستند.	
۲۳		از آنجا که درآمدم برای گرفتن وام مسکن ناکافی است برای خرید خانه مشکل دارم.	
۲۴		از آنجا که درآمدم برای پرداخت ماهانه وام مسکن ناکافی است برای خرید خانه مشکل دارم.	

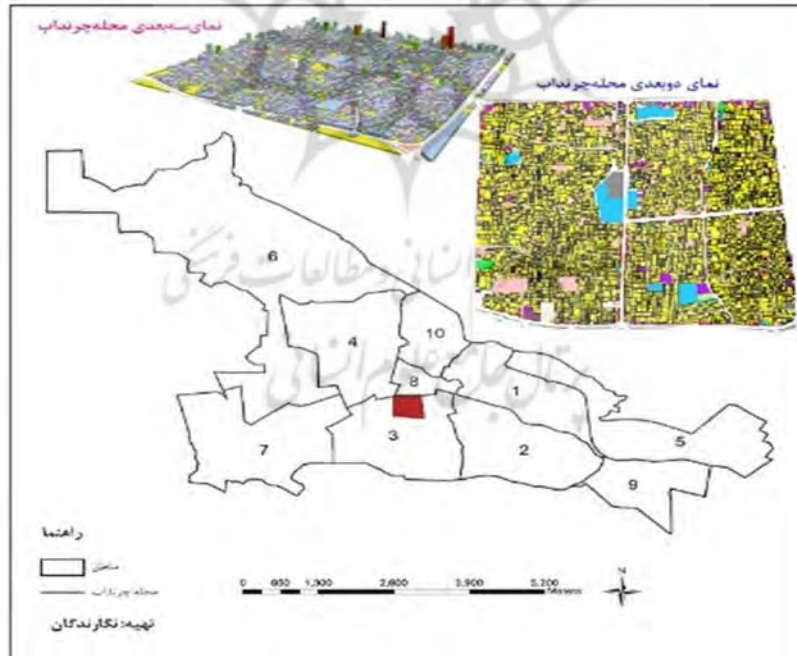
■ محدوده مورد مطالعه

کوی‌های چرنداب می‌توان به تاجرباشی، درویش‌لر، سیدلر، طوماس، عین‌الدوله و کردان اشاره کرد که کوی کردان (گوران) بزرگ‌ترین آن‌ها است و ساکنان آن را علی‌اللهی مذهب‌ان تشکیل می‌دهند. همچنین قنات‌های حسین، سراج، سلطان، طوماس و میززمان در این محله واقع شده‌اند. جمعیت محله چرنداب برابر ۳۷۵۲۲ نفر و مساحت آن برابر ۱۷۹/۳ هکتار است.

چرنداب از محله‌های قدیمی و تاریخی شهر تبریز است که در مرکز این شهر در منطقه ۳ شهرداری واقع شده است. این محله از سمت شمال به محله مه‌ادمهین (میارمیار)، از سمت جنوب به تپه‌های یانیق، از سمت شرق به محله نوبر و از سمت غرب به محله لیل‌آباد محدود شده است. از مهم‌ترین



شکل ۱. موقعیت استان آذربایجان شرقی، شهرستان تبریز، شهر تبریز، مناطق شهرداری تبریز، منطقه ۳ تبریز، محله چرنداب تبریز



شکل ۲. محدوده محله چرنداب تبریز

۴۷/۹۰ درصد) زن بودند. اکثر پاسخ‌دهندگان از کارمندان بخش دولتی بودند (۴۰/۶۸ درصد)، پس از آن کارمندان بخش خصوصی (۲۹/۵۲ درصد)، شغل آزاد (۲۱/۲۹ درصد) و در نهایت سایر مشاغل (۸/۵۱ درصد) قرار داشتند. به لحاظ سنی، اکثریت (۴۱/۵ درصد) از کل پاسخ‌دهندگان بین ۳۵ تا ۴۴ سال بودند و

یافته‌های تحقیق

توصیف جمعیت‌شناختی

در این قسمت مشخصات جمعیت‌شناختی ۳۸۰ پاسخ‌دهنده توصیف می‌شود. از ۳۸۰ پاسخ‌دهنده، اکثریت یعنی ۱۹۸ نفر (۵۲/۱۰ درصد) مرد بودند و ۱۸۲ نفر

تحلیل عاملی اکتشافی (EFA)

این روش با استفاده از نرم افزار SPSS برای تعیین عوامل اثرگذار مهم بر توان خرید خانه‌ها انجام شد. جدول ۲ نشان می‌دهد مقادیر آلفای کرونباخ هر یک از متغیرهای تحقیق چقدر است. پایایی رضایت از مسکن برابر ۰/۸۵۳، سیاست مسکن برابر ۰/۸۸۲ و درآمد خانوار برابر ۰/۸۲۶ به دست آمد. چون آلفای کرونباخ همه متغیرها بزرگ‌تر از ۰/۷ است، بنابراین متغیرها دارای پایایی هستند.

پس از آن ۳۳/۸ درصد در سنین بین ۴۵ تا ۵۴ سال قرار داشتند. گروه سنی ۲۵ تا ۳۴ (۱۳/۹ درصد)، ۵۵ تا ۶۴ (۱۰/۸ درصد) توزیع شده است. اکثر پاسخ‌دهندگان (۴۹/۲ درصد) دارای مدرک کارشناسی، ۲۵/۵ درصد دارای مدرک کارشناسی، ۱۶/۷ درصد دارای مدرک دکترا و ۸/۶ درصد دارای مدرک دیپلم یا سطح پایین‌تر هستند.

جدول ۲. آزمون پایایی داده‌ها

متغیرهای اصلی	آلفای کرونباخ
رضایت از مسکن	۰/۸۵۳
سیاست مسکن	۰/۸۸۲
درآمد خانوار	۰/۸۲۶

ویژگی‌های آیتیم با ضرایب برابر یا بیشتر از ۰/۵۰ برای تحلیل معنادار تلقی شدند. به همین دلیل، آیتیم‌ها با بار عاملی کمتر از ۰/۶۰ حذف شدند. همان‌طور که در جدول ۳ نشان داده شده، مجموع متغیرهای ۲۴ آیتیمی شامل سه عامل اثرگذار بر قیمت خانه‌ها یعنی رضایتمندی سکونت (HS) با ۱۵ آیتیم، سیاست مسکن (HP) با ۵ آیتیم، و درآمد خانوار (HI) با ۴ آیتیم است. عوامل با استفاده از چرخش متعامد واریماکس تحلیل مؤلفه اصلی گروه‌بندی شدند.

در مرحله بعد، با انجام آزمون کرویت بارتلت و KMO کفایت نمونه‌گیری برای تعیین مناسب بودن داده‌ها انجام شد. در این مطالعه، مقدار KMO ۰/۷۹۲ است که بالاتر از ۰/۶ است. با توجه به اینکه آزمون کرویت بارتلت ۳۱۷۵/۳۱۵، بنابراین، این نشان می‌دهد همبستگی بین آیتیم‌ها به قدر کافی برای EFA مناسب است. استفاده از EFA از طریق پارامترهای یادشده توجیه شد که منجر به استفاده از تکنیک تحلیل مؤلفه اصلی شد. بر پایه معیار ریشه نهان، در مجموع سه عامل با واریانس ۸۲/۰۱۳ درصد (مقادیر ویژه بالاتر از ۱) استخراج شدند. بارگذاری‌های متغیرهای ۲۴ آیتیمی با انجام EFA تعیین شدند.

جدول ۳. نتایج آزمون KMO و کرویت بارتلت

KMO		کرویت بارتلت
۰/۷۹۲		
۳۱۷۵/۳۱۵	خی دو	
۶۹۵	درجه آزادی	
۰/۰۰۰	سطح معناداری	

مطالعه، متغیر وابسته قیمت مسکن و متغیر مستقل سه عامل رضایتمندی سکونت، سیاست مسکن و درآمد خانوار است. این متغیرها در جدول ۴ ارائه شده است.

بر پایه نتیجه EFA ارائه شده در جدول ۴، متغیرهای پنهان شناسایی شدند. متغیرهای، سازه یا ضریب پنهان یا مشاهده نشده به متغیرهای اندازه‌گیری شده به طور غیرمستقیم اشاره می‌کند. متغیر برون‌زا یک متغیر مستقل در مدل است که در آن متغیر درون‌زا به صورت متغیر وابسته عمل می‌کند. در این

جدول ۴. نتیجه تحلیل عاملی اکتشافی

دسته‌بندی مجدد زیرمجموعه‌ها			مورد
HI	HP	HS	
			شاخص‌های رضایت از مسکن ۰/۸۱۹
		۰/۶۸۳	فاصله فروشگاه‌ها را هنگام خرید خانه در نظر می‌گیرم.
		۰/۶۹۷	هنگام خرید خانه دسترسی به سوپرمارکت و مراکز خرده‌فروشی را در نظر می‌گیرم.
		۰/۷۰۱	وجود زیرساخت‌های عمومی (فضای سبز و پارک، مرکز بهداشت و درمان و...) را هنگام خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.
		۰/۶۷۱	وجود مدارس را هنگام خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.
		۰/۶۵۸	مسافت محل کار تا منزل را هنگام خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.

دسته‌بندی مجدد زیرمجموعه‌ها			مورد
HI	HP	HS	
		۰/۸۷۵	هنگام تصمیم به خرید خانه میزان جرم و جنابت محله مورد نظر را مد نظر قرار می‌دهم.
		۰/۸۹۸	امنیت محله مورد نظر را هنگام خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.
		۰/۷۷۹	هنگام تصمیم به خرید خانه میزان آلودگی (هوا، آب، صوتی) را مد نظر قرار می‌دهم.
		۰/۸۱۷	هنگام تصمیم به خرید خانه جامعه آن محله را در نظر می‌گیرم.
		۰/۷۴۲	میزان سازه‌های موجود در محله را هنگام تصمیم به خرید خانه در نظر می‌گیرم.
		۰/۶۴۶	هنگام تصمیم به خرید خانه بزرگی محل زندگی را در نظر می‌گیرم.
		۰/۷۲۸	سرویس بهداشتی و حمام را هنگام تصمیم به خرید خانه در نظر می‌گیرم.
		۰/۷۰۸	هنگام تصمیم به خرید خانه تعداد اتاق‌ها را در نظر می‌گیرم.
		۰/۷۸۴	ساختار داخلی خانه را هنگام تصمیم به خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.
		۰/۷۶۹	ساختار خارجی خانه را هنگام تصمیم به خرید خانه مد نظر قرار می‌دهم.
شاخص‌های سیاست مسکن ۰/۷۴۷			
	۰/۶۳۹		از وجود سیاست‌های مسکن ملی تکاملی دولت آگاهی دارم.
	۰/۷۵۹		به اعتقاد من سیاست مسکن ملی برای تأمین مسکن مناسب تدوین شده است.
	۰/۷۷۳		به اعتقاد من سیاست مسکن ملی در راستای رفاه تدوین شده است.
	۰/۶۹۶		به اعتقاد من سیاست مسکن ملی در راستای مسکن با کیفیت تدوین شده است.
	۰/۷۹۴		به اعتقاد من سیاست مسکن ملی در راستای مسکن به صرفه تدوین شده است.
شاخص‌های درآمد خانوار ۰/۷۹۲			
۰/۸۱۹			من درآمد ماهیانه‌ام برای پس‌انداز سپرده مسکن به منظور خرید خانه کافی نیست.
۰/۷۳۲			به اعتقاد من خانه‌ها به واسطه تعهدات مالی ام اقتصادی نیستند.
۰/۷۹۵			از آنجا که درآمدم برای گرفتن وام مسکن ناکافی است، برای خرید خانه مشکل دارم.
۰/۷۶۱			از آنجا که درآمدم برای پرداخت ماهانه وام مسکن ناکافی است، برای خرید خانه مشکل دارم.

جدول ۵. تعریف متغیرها

کد متغیرها	تعریف	درون‌زا و برون‌زا
HS	رضایت از مسکن	برون‌زا (مستقل)
HP	سیاست مسکن	برون‌زا (مستقل)
HI	درآمد خانوار	برون‌زا (مستقل)
HPR	قیمت مسکن	درون‌زا (وابسته)

شدند. هر عامل حداقل دارای سه شاخص برای شناسایی قوی برای پایداری است. در غیر این صورت، عامل ضعیف و ناپایدار است. مدل سنتز برای اطمینان از برآزش آن با داده‌ها، یعنی با حذف آیتم‌های بی‌تأثیر در مقیاس متغیر، بدون اهمیت نظری، یا اشتراک پایین و با همبستگی آیتم‌هایی که به مقیاس متغیر در یک راستا کمک می‌کنند، به این دلیل که متغیر پنهان مشترک اندازه‌گیری نشده بر هر دو اثر می‌گذارد، اصلاح شد.

تحلیل عاملی تأییدی (CFA)

تحلیل عاملی تأییدی پیوند و قدرت عوامل موجود در مدل اندازه‌گیری را به منظور اعتبارسنجی و تأیید متغیرهای اندازه‌گیری عوامل موجود ایجاد می‌کند. برای تعیین برآزش مدل اندازه‌گیری نسبت به داده‌ها، ساختار عوامل باید تحت بررسی قرار گیرند. متغیرهای اثرگذار بر قیمت خانه‌ها به صورت عامل پنهان مشاهده‌نشده برای اندازه‌گیری هر عامل بر پایه نتیجه EFA همگرا

تحلیل مدل سنجش

برای درآمد خانوار ۰/۸۴۵ بود. همان‌طور که در جدول ۶ نشان داده شده، نه تنها همه مقیاس‌ها در داخل بازه‌ها قابل قبول هستند، بلکه CR همه سازه‌های پنهان نیز بیشتر از مقدار نهایی ۰/۷ است، این نشان می‌دهد اندازه‌گیری‌ها دقیق هستند و نیز روایی همگرایی قوی را تضمین می‌کند. علاوه بر این، مقدار AVE هر عامل نشان‌دهنده شده در جدول ۶ بیشتر از ۰/۵ بوده که روایی و پایایی همگرایی قوی را نشان می‌دهد.

در این تحقیق برای تحلیل مدل از روایی و پایایی را با استفاده از پایایی ترکیبی (CR) و میانگین واریانس استخراج شده (AVE) اندازه‌گیری شد. برای تأیید پایایی، هم که CR باید حداقل مقدار ۰/۷ را داشته باشد. برای تأیید روایی همگرا، AVE باید بزرگ‌تر از ۰/۵ باشد. با توجه به نتایج این مطالعه، همه مقادیر بار عاملی به طور معناداری بالاتر از مقدار پیشنهادی ۰/۵۰ بودند، که مقدار CR برای رضایتمندی سکونت ۰/۸۸۶، برای سیاست مسکن ۰/۷۹۹ و

جدول ۶. آزمون روایی همگرا و واگرا

متغیرها	CR	AVE	HS	HP	HF
HS	۰/۸۸۶	۰/۷۳۷	۰/۸۰۲		
HP	۰/۷۹۹	۰/۶۹۹	۰/۷۳۳**	۰/۷۶۸	
HF	۰/۸۴۵	۰/۷۰۲	۰/۶۵۳**	۰/۶۰۲**	۰/۷۸۶

قبول بودن این میزان برای برآزش مطلوب مدل است. مقدار ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA) نیز ۰/۰۴ است که با توجه به کوچک‌تر بودن از ۰/۰۸، قابل قبول بوده و بیان‌کننده تأیید مدل پژوهش است. همچنین، شاخص توکر-لوئیس (TLI) ۰/۹۱۴؛ شاخص برآزش تطبیقی (CFI) ۰/۹۱۴ و شاخص برآزش مقتصد هنجار شده (PNFI) ۰/۹۲۳ است. که همگی گویای مطلوب بودن برآزش و تأیید مدل پژوهش است. مقادیر P در صورتی که کمتر از ۰/۰۵ باشد، معنادار تلقی می‌شوند. بر پایه نتایج این مطالعه، ثابت شده که عوامل رضایتمندی سکونت (HS) و درآمد خانوار (HI) عملاً دارای رابطه معنادار با قیمت مسکن هستند، چون مقادیر P کمتر از ۰/۰۵ بوده و مقادیر ضریب مسیر به ترتیب ۰/۷۷۹ و ۰/۵۵۸ هستند. در ضمن، سیاست مسکن (HP) هیچ‌گونه اهمیت کاربردی برای قیمت خانه‌ها ندارد. چون مقدار P بیشتر از ۰/۰۵ همراه با مقادیر ضریب مسیر ۰/۲۵۲ است. جدول ۸ خلاصه نتایج آزمون ضریب مسیر تأثیرگذاری عوامل بر قیمت مسکن در محله شهر تبریز را نشان می‌دهد.

تحلیل مدل ساختاری

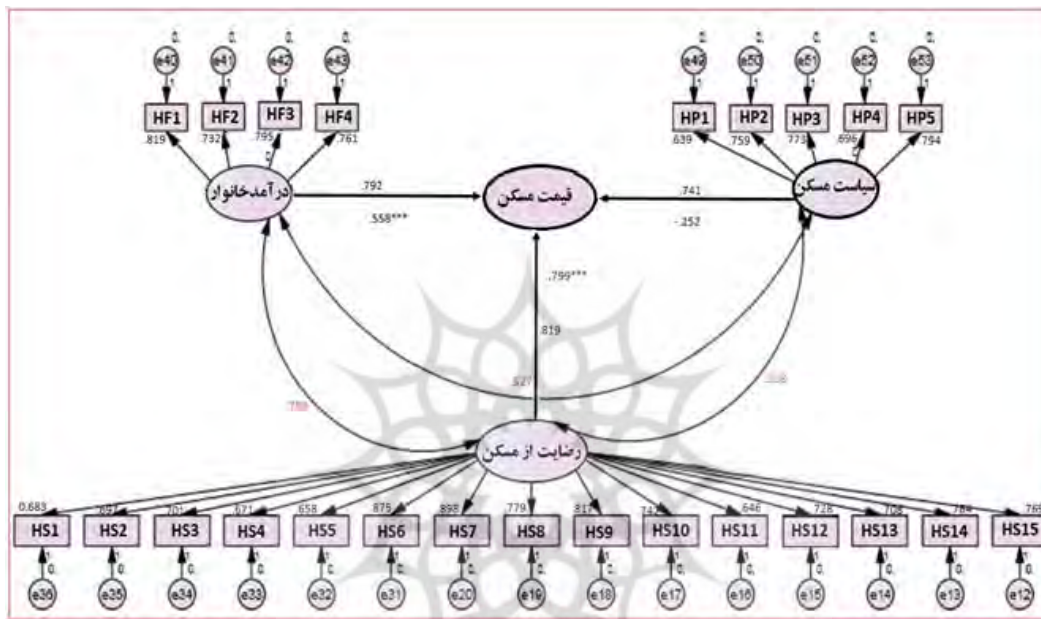
نتایج برآزش شاخص‌ها در جدول ۸ نمایش داده شده‌اند. با توجه به داده‌های جدول ۷ می‌توان مشاهده کرد که RMSEA و χ^2/df در مدل با استانداردها مطابقت دارد. شاخص‌ها با ضرایب مسیر کمتر از ۰/۶ با استانداردها مطابقت پیدا می‌کنند. مدل نهایی در شکل ۳ نمایش داده شده است. برای ارزیابی مدل از تحلیل عاملی تأییدی مرتبه دوم استفاده شده است. ابتدا برآزش کلی مدل بررسی شده و پس از آن تک‌تک مسیرها آزمون شد. شاخص‌های برآزش دارای سه نوع مطلق، تطبیقی و مقتصد هستند که باید از هر یک از انواع شاخص‌هایی را گزارش کرد. در این تحقیق از هر یک حداقل دو مورد گزارش شده است. اگر حداقل سه مورد از شاخص‌ها قابل پذیرش باشند، می‌توان نتیجه گرفت که مدل از غیر برآزش کافی برخوردار است. سطح معناداری آماره‌ی دو برابر ۰/۰۰۱ است که با توجه به ملاک در نظر گرفته شده (بزرگ‌تر از ۰/۰۵) قابل قبول نیست. بنابراین، مقدار شاخص نسبت بحرانی به درجه آزادی (CMIN/DF) برابر ۳/۶۵ که مقدار مطلوبی برای برآزش مدل است. همچنین، شاخص نیکویی برآزش (GFI) است که نشان‌دهنده قابل

جدول ۷. خلاصه‌ای از مدل نهایی نیکویی برآزش

تفسیر	ملاک	میزان	شاخص برآزش	
برآزش مطلوب	کمتر از ۵	۳/۶۵	CMIN/DF	مطلق
قابل قبول	بیشتر از ۰/۰۵	۰/۰۰۱	p-value x	
برآزش مطلوب	بیش از ۰/۹۰	۰/۹۳۲	شاخص نیکویی برآزش (GFI)	
برآزش مطلوب	بیش از ۰/۹۰	۰/۹۱۴	شاخص توکر-لوئیس (TLI)	تطبیقی
برآزش مطلوب	بیش از ۰/۹۰	۰/۹۰۷	شاخص برآزش تطبیقی (CFI)	
برآزش مطلوب	کمتر از ۰/۰۸	۰/۰۴	ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA)	مقتصد
برآزش مطلوب	بیشتر از ۰/۵	۰/۹۲۳	شاخص برآزش مقتصد هنجار شده (PNFI)	

جدول ۸. خلاصه‌ای از نتایج ضریب مسیر تأثیر عوامل مؤثر بر قیمت مسکن از نظر ساکنان محله چرنداب تبریز

نتیجه	سطح معناداری (p)	تخمین وزن رگرسیونی	ضریب تأثیر و مسیر
تایید	***	۰/۷۹۹	رضایت از مسکن ← قیمت مسکن
عدم تایید	۰/۴۷۱	-۰/۲۵۲	سیاست مسکن ← قیمت مسکن
تایید	***	۰/۵۵۸	درآمد خانوار ← قیمت مسکن



شکل ۳. مدل نهایی معادله ساختاری برای نشان دادن عامل اثرگذار بر قیمت مسکن در محله چرنداب تبریز

قیمت زمین، هزینه‌های ساخت‌وساز، کیفیت و نوع مصالح ساختمانی و تجهیزات و امکانات ساختمانی که با درآمد خانوار و رضایتمندی سکونتی دارای رابطه مثبتی است و هم‌راستا با نتایج تحقیق از نظر رضایتمندی سکونتی و درآمد خانوار و قیمت مسکن است.

تنگنایی و لیکنانوپاک [۱۶] هفت گروه با ۲۴ عامل مؤثر بر قیمت مسکن شناسایی کردند. که در این بین گروه عامل همسایه دارای بیشترین میزان تأثیر (۱۸/۵۴) است. گروه خدمات مسکن با (۱۱/۴۸) درصد کمترین میزان تأثیر را در قیمت مسکن دارد. که دارای رابطه مثبت با سیاست‌های مسکن، رضایتمندی سکونتی در رابطه با قیمت مسکن با نتایج تحقیق حاضر دارد.

فن و همکاران [۱۸] به این نتیجه رسیدند که تأثیر سرمایه‌گذاری زمین و توسعه بازار زمین بر قیمت مسکن اثر مثبت قابل توجهی بر قیمت مسکن دارند که منطبق با سیاست‌های مسکن‌سازی است و هم‌راستا با نتایج تحقیق حاضر است.

عوامل داخلی و خارجی متعددی همراه با اثرات نسبی مستقیم یا غیرمستقیم با دسترسی به قیمت مسکن مرتبط بوده است. یافته‌ها نشان می‌دهند رضایتمندی سکونتی و درآمد خانوار تأثیر معناداری بر قیمت خانه‌ها در محله چرنداب دارند. به همین دلیل، رضایتمندی سکونتی را می‌توان به عنوان عامل اثرگذار مهم بر قیمت خانه‌ها در محله چرنداب شهر تبریز به شمار آورد، یعنی اگر بسازوفروش‌ها قصد داشته باشند ساختار، امکانات و محیط خانه‌ای عالی برای خریداران در محله چرنداب تبریز فراهم کنند، باید اول از همه رضایت از مسکن را در نظر بگیرند. علاوه بر این، درآمد خانوار نیز از طریق تعهد خریدار

بر پایه نتایج به دست آمده از جدول ۸ و شکل ۲، رضایت از مسکن و درآمد خانوار به ترتیب با وزن رگرسیونی ۰/۷۹۹ و ۰/۵۵۸ بر قیمت مسکن در محله چرنداب شهر تبریز اثر می‌گذراند، اما سیاست مسکن با وزن رگرسیونی -۰/۲۵۲ به هیچ وجه بر قیمت مسکن اثر نمی‌گذارد. و همچنین با توجه به نتایج جدول ۴، هنگام خرید مسکن، خریداران عمدتاً به امنیت محله، میزان جرم و جنایت در محله، به جامعه محله و ساختار داخلی و بیرونی خانه‌ها بیشتر توجه می‌کنند.

نتیجه‌گیری

تأمین مسکن با قیمت مناسب همواره به عنوان مهم‌ترین ضرورت در برنامه‌ریزی مسکن شهری مطرح است. مسکن از دیدگاه اقتصاد خرد نوعی کالای غیر منقول، ناهمگن و وابسته به مکان خاص به شمار می‌رود. که در مقایسه با سایر کالاها از متغیرهای مختلف ساختاری، مکانی و انسانی در ارزش‌گذاری خود تأثیر می‌پذیرد.

نتایج پژوهش معصومی و همکاران [۱۱] نشان داد در بین مؤلفه‌های فیزیکی ساختمان، متغیر زیربنای استفاده از مصالح مرغوب، قرارگیری واحد در طبقات بنابرین در مطالعات قبلی، قیمت خانه و درآمد یا یکدیگر ارتباط مثبتی داشته است. جعفری و شری‌زاده [۱۲] عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در تبریز را در ۱۲ طبقه بررسی کردند و نتیجه گرفتند که پایگاه اقتصادی ساکنان، درآمد سرانه خانوارها، نرخ شهرنشینی، موقعیت مکانی و منطقه شهری، ترکیب کالبدی، سیاست‌های عرضه زمین و مسکن، سرمایه‌گذاری، وسعت قطعات املاک،

در تأمین پول مورد نیاز برای خرید خانه، بر قیمت خانه‌ها در محله چرنداب اثر می‌گذارد. به‌رغم عدم اثرگذاری مستقیم عوامل سیاست مسکن بر تعیین قیمت خانه‌ها در محله چرنداب شهر تبریز همچنان باید توسط کنشگران اصلی صنعت ساختمان‌سازی مورد توجه جدی قرار گیرد. برای مثال، سیاست‌گذاران باید مطمئن شوند که بسازوبفروش‌ها یک محیط مسکن مناسب، ایمن، راحت و در دسترس برای هر خانواده در کنار امکانات امنیتی، خصوصی و بهداشتی مناسب فراهم می‌کنند. برای خریداران خانه در شهر تبریز به‌خصوص محله چرنداب، این مطالعه می‌تواند تا حدی کمک‌راهنمای خرید خانه مورد استفاده قرار گیرد.

■ مشارکت نویسندگان

نویسندگان از کلیه کسانی که در این پژوهش، پژوهشگران را یاری کرده‌اند، صمیمانه تشکر می‌کنند. مقاله حامی مادی و معنوی نداشته است.

■ تشکر و قدردانی

پژوهشگران این پژوهش منافع تجاری نداشته و در قبال ارائه اثر خود وجهی دریافت نکرده‌اند و مقاله حامی مادی و معنوی ندارد.

■ تعارض منافع

نویسنده اول ۴۰٪؛ نویسنده دوم ۱۵٪؛ نویسنده سوم ۱۵٪؛ نویسنده چهارم ۱۵٪ و نویسنده پنجم ۱۵٪ است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

- منابع ■
- [1] Wang, W& Durst, N.J. Planning for active aging: exploring housing preferences of elderly populations in the United States. *J Hous and the Built Environ*, 2023 38, 795-809. <https://doi.org/10.1007/s10901-022-09962-0>.
 - [2] Rajesh, R., Rath, D.P. House price convergence: evidence from India. *Asia-Pac J Reg Sci*, 2023, 7, 721-747. <https://doi.org/10.1007/s41685-023-00285-8>.
 - [3] Zeynali Azim, A., Rezai, B., Farji, S., Rafizadeh, M. Measuring the Social Indicators of the Quality of Urban Life with a Micro-Scale in Tabriz. *Urban Economics and Planning*, 2023; 4(2): 34-51. <https://doi.org/10.22034/uep.2023.390715.1341>.
 - [4] Dai, J., Lv, P., Ma, Z., Bi, J. and Wen, T. Environmental risk and housing price: an empirical study of Nanjing, China. *Journal of Cleaner Production*, 2020, 252, 119828, <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.119828>.
 - [5] Landis, J., & Reina, V. Eleven ways demographic and economic change is reframing American housing policy. *Housing Policy Debate*, 2018, 29(1), 4–21. doi: <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1492739>
 - [6] Safaeepour, M., & Fadaei Jazi, F. Future Research of the Housing Supply System in Iran's Metropolises: A Case Study of Ahvaz Metropolis. *Geography and Environmental Planning*, 2023, 34(1), 117-140. [In Persian].
 - [7] Tomal M, Testing for overall and cluster convergence of housing rents using robust methodology: evidence from Polish provincial capitals. *Empir Econ*, 2021, 62:2023-2055. <https://doi.org/10.1007/s00181-021-02080-w>.
 - [8] Zali, S., Pahlavani, P., & Bigdeli, B. A Spatial-Temporal Analysis of the Factors Effective on Housing Prices (Case study: District 5 of Tehran Municipality). *Town and Country Planning*, 2021, 15(1), 115-130. <https://doi.org/10.22059/jtcp.2022.341584.670318>. [In Persian].
 - [9] Javaheri, B., Manochehri, S., & Mozaffari, Z. Asymmetric Effects of Housing Price on Iran Stock Market Participation: Quantile Regression Approach. *Journal of Applied Economics Studies in Iran*, 2022, 11(43), 39-69 <https://doi.org/10.22084/aes.2022.25674.3396>. [In Persian].
 - [10] Zamiri M, Nastaran M, Galenoyi M. Evaluating research on urban housing indicators in the current decade based on PRISMA method. *jgs 2024*; 23 (71): 13. <http://dori.net/dor/20.1001.1.2228773.6.1300.0.0.112.5>. [In Persian]
 - [11] Masoumi, L., Pourmohamadi, M. R., & Ghorbani, R. An Analysis of the Factors Affecting Housing Pricing Under Study: District 5 of Tehran. *Urban Economics and Planning*, 2022, 3(4), 84-97. <https://doi.org/10.22034/uep.2022.363115.1284>. [In Persian].
 - [12] Jafari S, Pourjohari A. Analyzing the future challenges of the advancement of Mehr housing policies and the national housing action plan (Case Study: Pardis new-town). *JFCV*, 2023; 3 (4) :89-108. <http://jvfc.ir/article-1-232-fa.html>. [In Persian].
 - [13] Shamai A, delfannasab M, porakrami M. Investigating of the Effective Factors on Housing Prices in district of Laleh Park, Tehran. *Journal title 2021*; 20 (59) :173-195. <http://dx.doi.org/10.29252/jgs.20.59.173>. [In Persian].
 - [14] Shabanpoor, Z., shokrgozar, A., & jafarimehrabi, M. Factors Affecting the Prices of Housing) A Case Study of Rasht, 2019, 12(46), 63-82. <https://dori.net/dor/20.1001.1.2676783.1398.12.46.4.2>. [In Persian].
 - [15] Sun Q, Feng Y, Tang Y, Kuang W and Javeed SA, The relationship amid land finance and economic growth with the mediating role of housing prices in China. *Front. Psychol*, 2022. 13:976236. <https://doi.org/10.3389/fpsyg.2022.976236>.
 - [16] Tangmanee, C., Likitanupak, W. Factors Affecting Price Offers for New Single Houses in Thailand's Eastern Economic Corridor Area. *International Journal of eBusiness and eGovernment Studies*, 2022, 14 (2), 289-306. <https://doi.org/10.34111/ije-beg.202214134>.
 - [17] Özsoy, O. and Şahin, H. Factors affecting housing prices in Izmir, Turkey: a quantile regression approach, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2022, 15(1), 145-164. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2020-0133>.
 - [18] Fan J, Zhou L, Yu X et al. Impact of land quota and land supply structure on China's housing prices: Quasi-natural experiment based on land quota policy adjustment. *Land Use Policy*, 2021 106:105452, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105452>.
 - [19] Shen, C.; Sheng, T.; Shi, X.; Fang, B.; Lu, X.; Zhou, X. The Relationship between Housing Price, Teacher Salary Improvement, and Sustainable Regional Economic Development. *Land*, 2020, 11, 2190. <https://doi.org/10.3390/land11122190>.
 - [20] Pooyafar, H., sattari Sarbangholi, H., Ebrahimi Asl, H., & Akbari Namdar, S. Assessing the residents' satisfaction with the architectural quality of Mehr housing New city of Sahand according to the indicators of sustainable architecture. *Sustainability, Development & Environment*, 2023, 4(2), 61-82, https://jsde.srbiau.ac.ir/article_22551.html. [In Persian]
 - [21] yazdani, M., pashazadeh, A., Saeidi, S. Measuring satisfaction Mehr housing residents quality (Case study: Sham Asbi Mehr Housing in Ardabil). *Geography and Planning*, 2019, 23(67), 327-349. <https://sid.ir/paper/380270/en>. [In Persian].
 - [22] Mridha, M. Looking through the Models: A Critical Review of Residential Satisfaction. *Buildings*, 2023, 13, 1-22. 1183. <https://doi.org/10.3390/buildings13051183>.
 - [23] Rezai, B., PakdelFard, M., Sattari Sarbangoli, H., & Akbari Namdar, S. Re-Reading the Concepts of Mehr Housing from the Physical-Social Dimension in the New City of Sahand (Case Study: Aftab Complex). *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 2022, 6(19), 165-200. <https://dori.net/dor/20.1001.1.2172996.1400.19.69.6.4>. [In Persian].
 - [24] Suari-Andreu E, Housing and household consumption: an investigation of the wealth and collateral effects. *J Hous Econ*, 2021, 54(1):101786, <http://dx.doi.org/10.1016/j.jhe.2021.101786>.
 - [25] Kaplan, G, Kurt M, Giovanni L V, The housing boom and bust: Model meets evidence. *Journal of Political Economy*, 2020, 128(9), 3285-3345. <https://doi.org/10.1086/708816>.
 - [26] Allahgholipour, S., & Hataminejad, H. Investigating the Status of Urban Housing Facilities and the Level of Satisfaction with the Living Environment in the Region 9 of Tehran. *Journal of Geography and Regional Development*, 2022, 20(2), 140-115. <https://doi.org/10.22067/jgrd.2021.68514.1010>. [In Persian].
 - [27] Francescato, G.; Weidemann, S.; Anderson, J.R. (1989), Evaluating the built environment from the users' point of view: An attitudinal model of residential satisfaction. In *Building Evaluation*; Preiser, W.F.E., Ed.; Plenum Press: New York, NY, USA, 181-198. https://doi.org/10.1007/978-1-4899-3722-3_14.
 - [28] Bunster, V.; Bustamante, W. Structuring a Residential Satisfaction Model for Predictive Personalisation in Mass Social Housing. *Sustainability*, 2019, 11(14), 3943. <https://doi.org/10.3390/su11143943>.

- [29] Wang, D.; He, S.; Websterz, C.; Zhang, X. Unravelling Residential Satisfaction and Relocation Intention in Three Urban Neighborhood Types in Guangzhou, China. *Habitat Int*, 2019, 85, 53-62. <http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.01.004>.
- [30] Karmali, N. & Weng, X. Housing Demand and Affordability in India: Implications for Housing Policy, World Bank, Washington, DC. United States of America. 2022, <https://policycommons.net/artifacts/2419361/housing-demand-and-affordability-in-india/3440853/on.CID:20.500.12592/57zwnw>.
- [31] Miles W, House price convergence in the euro zone: A pairwise approach. *Econ Syst*, 2020 44(3):100782. <https://doi.org/10.1016/j.ecosys.2020.100782>.
- [32] Foote, C L, Lara L, Paul S W, Cross-sectional patterns of mortgage debt during the housing boom: evidence and implications. *The Review of Economic Studies*, 2021, 88(1), 229-259. <https://doi.org/10.1093/restud/rdaa034>.
- [33] Bashar, O, An Intra-City Analysis of House Price Convergence and Spatial Dependence, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Springer. 2021, 63(4), 525-546. <https://doi.org/10.1007/s11146-020-09799-w>.
- [34] McGreevy, M., Musolino, C. & Baum, F. Will neighbourhood liveability be promoted by new housing related planning policy in Adelaide, South Australia? *J Hous and the Built Environ*, 2023, 38, 699-726 <https://doi.org/10.1007/s10901-022-09971-z>.
- [35] Shahraki, A.A. Housing policies with case studies", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2022, 15(4). 818-832. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2021-0057>.
- [36] Mohammadi Dehcheshmeh, P. Assess of housing supply public policies about urban low-income groups (Case Study: Saman district). *Geography (Regional Planning)*, 2018, 8(30), 281-295. <https://dori.net/dor/20.1001.1.22286462.1397.8.2.18.7>. [In Persian].
- [37] Malkoutinia, M., Soltani, A., Ezzatpanah, B. Review and evaluation of housing policies for urban low-income groups (case example: Tabriz). *Scientific and Research Quarterly of New Approaches in Human Geography*, 2022, 12(1), 151-167. https://geography.garmsar.iau.ir/article_670348.html. [In Persian].
- [38] Saiz, A, Saiz, A, The Global Housing Affordability Crisis: Policy Options and Strategies MIT Center for Real Estate Research, 2023, 3(1), Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=4402329> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4402329>
- [39] Ziari, K., Hosseini, A., & Goodarzi, A. Analysis of Physical and Economic Policies with Housing-Led Urban Regeneration Approach: (Case Study: Jafre Mahini Neighborhood of Bushehr). *Geography and Urban Space Development*, 2022, 8(2), 219-240. https://me-marshahr.wtb.iau.ir/article_693114.html. [In Persian].
- [40] hekmat, B., Farahmand, S., & akbari, N. Spatial analysis of housing prices in 22 urban districts of Tehran. *Journal Of Economics and Regional Development*, 2022, 28(22), 110-130. <https://doi.org/10.22067/erd.2022.72814.1073>. [In Persian].
- [41] Ziari K & Falahat Pishch M, A review of housing policies for low-income urban groups (with an emphasis on the national action policy of housing production and supply), *Memar Shahr*, 2022, 1(1), 30-46. <https://doi.org/10.22067/jgusd.2022.70304.1041>. [In Persian].