

بررسی تأثیر بلند مرتبه سازی بر نوسانات قیمت مسکن در منطقه ۹ شهرداری مشهد

محمدرحیم رهنما (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

rahnama@um.ac.ir

نازنین باقری (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران، نویسنده مسؤل)

n.b6823@yahoo.com

چکیده

امروزه مسکن به عنوان یک نیاز اساسی برای خانوارها محسوب می شود. قیمت مسکن اساسی ترین متغیر بخش مسکن بوده که تابع عوامل و شرایط مختلفی می باشد. یکی از عواملی که میتواند بر قیمت مسکن موثر باشد بلندمرتبه سازی است لذا هدف این پژوهش، تأثیر بلند مرتبه سازی بر قیمت مسکن در محدوده ای از منطقه ۹ مشهد که بلندمرتبه سازی در آن رشد بیشتری نسبت به سایر نقاط داشته، می باشد. در این مطالعه برای انجام تحلیل های مورد نیاز و ترسیم نقشه ها و پروفیل ها از نرم افزار ArcGIS استفاده شده است همچنین برای درک پایین ترین و بالاترین قیمت مسکن در محدوده از دستور Spatial IDW (Analyst) در GIS بهره گرفته شده است. از تجزیه و تحلیل های رگرسیونی نیز مانند OLS (حداقل مربعات معمولی) به منظور درک میزان اثرگذاری سایر عوامل استفاده شده که در آن قیمت مسکن آپارتمانی به عنوان متغیر وابسته و تعداد ۷ شاخص به عنوان متغیر مستقل در نظر گرفته شده اند. قیمت مسکن از سال ۸۶ با شروع فرآیند بلندمرتبه سازی رشد قابل ملاحظه ای در محدوده داشته. به طور کلی قیمت مسکن از سال ۸۵ تا ۹۳ در محدوده ی مورد مطالعه حدود ۵،۵ برابر شده است. همچنین حداکثر فاصله ای که بلندمرتبه سازی بر قیمت مسکن موثر بوده فاصله ی ۴۰۰ متری می باشد. نتایج حاصل از مدل رگرسیونی نشان میدهد که به ترتیب

متغیرهای مستقل فاصله از بلوار وکیل آباد، عرض معابر، وسعت قطعات، فاصله از مجموعه های بلندمرتبه و فاصله از کارخانه دارای ارتباط مستقیم و مثبت با قیمت مسکن و متغیرهای مراکز درمانی و فاصله از مسیر ارتباط منفی و معکوس با قیمت مسکن دارند. نتایج نشان می دهد قطعاتی که در فاصله ۴۰۰ متری از بلندمرتبه ها قرار داشته اند قیمت های بیشتری را نسبت به سایر نقاط نشان می دهند. همچنین بررسی های رگرسیونی نشان داده است که کاربری ها می توانند اثرات مستقیم و مثبت بر قیمت مسکن و یا بالعکس داشته باشند.

کلیدواژه‌ها: بلندمرتبه سازی، قیمت مسکن، عرض معابر، منطقه ۹

۱. مقدمه

بلندمرتبه سازی در جهان پدیده ای است که از اواخر قرن ۱۹ و در اوایل قرن ۲۰ چهره خود را به ثبت رسانده و نخستین گام ها در تولید آسمان خراش ها از حدود سال ۱۸۸۰ تا ۱۹۰۰ در شیکاگو برداشته شد. (Ecovision.ir) آغاز حرکت بلندمرتبه سازی در ایران را می توان سال ۱۳۲۸ دانست. در همین سال نخستین ساختمان بلندمرتبه در ۱۰ طبقه در خیابان جمهوری تهران با اقتباس از معماری مدرن اروپایی ساخته شد که پس از آن، بلندمرتبه سازی رونق گرفت. (نشریه مسکن، ۱۳۸۷، ص ۲۲) اگرچه ساختمان های بلندمرتبه در ایران بر اساس ضوابط و مقررات شورای عالی معماری و شهرسازی مصوب سال ۱۳۷۷ به ساختمان های بالای ۶ طبقه گفته می شود تعاریف دیگری نیز از آن وجود دارد: بر اساس طرح جامع تهران مصوب سال ۱۳۸۶ به ساختمان های بالای ۱۲ طبقه اطلاق می شود (کریمی، منصوری، وادیبی، ۱۳۸۹، ص ۹۲) از نظر برنامه ریزان و طراحان شهری نیز غالباً ساختمان های ۱۰ طبقه به بالا ساختمان بلند تلقی می شوند (شاگری و واقفی، ۱۳۸۵، ص ۲). بلندمرتبه سازی از اشکال جدید و ویژه مسکن محسوب می شود. از سویی دیگر قیمت به عنوان اساسی ترین متغیر بخش مسکن است که تابع عوامل و شرایط مختلفی بوده از این رو در زمان ها و مکان های مختلف، متفاوت است. (فصل نامه اقتصاد مسکن ۱۳۸۶، ص ۱۰۷). از جمله عواملی

که بر قیمت مسکن و عرضه و تقاضای آن اثر گذارند را می توان به دو دسته درونزا و برونزا تقسیم کرد. عواملی که در بازار مسکن موجب تغییر در حجم و چگونگی عرضه و تقاضا می شوند عوامل درونزا و عواملی که در اثر نوسانات بازار ناشی از شوک های مثبت و منفی نفتی، نوسانات بازار سرمایه، سیاست های دولت و ... بوجود می آیند و بر عملکرد بازار مسکن موثرند عوامل برونزا می گویند (عباسی نژاد و یاری به نقل از نجفی، ۱۳۸۸، ص ۳۰) همان طور که ذکر شد بلند مرتبه سازی از اشکال ویژه ی مسکن می باشد که یکی از مهم ترین عوامل برونزا و موثر بر قیمت مسکن نیز محسوب می شود. هنگامیکه بلند مرتبه ها در یک محدوده رشد پیدا می کنند چون قیمت تمام شده ی آن ها مقادیر زیادتری را نشان می دهد تنها افراد با تمکن مالی بالا می توانند جهت سکونت آن جا را انتخاب کنند در نتیجه وجود خود بلندمرتبه ها و تصرف آن ها توسط خانوارها با تمکن مالی بالا منجر به مرغوبیت منطقه ای شده و افزایش قیمت مسکن را در همان محدوده میسر می سازد. از سوی دیگر بسیاری از کارشناسان در رابطه با قیمت زمین و مسکن معتقدند که ارزش بالای زمین بلند مرتبه سازی را توجیه می کند زیرا برج ها محصولات گران قیمت هستند که گران ساخته می شوند و گران تر فروخته می شوند پس ساخت آنها در زمین های پر تراکم و گران قیمت شهری قابل توجیه خواهد بود و تنها ارزش بالای زمین است که بر بلند مرتبه سازی تاثیر دارد و تاثیر بلند مرتبه سازی بر افزایش قیمت مسکن هنوز به عنوان سوال باقی مانده است (ماهنامه اقتصاد آسیا، ۹۱، ص ۵۱۴). در این راستا سوالات زیر مطرح می گردد.

۱. آیا بلند مرتبه سازی در منطقه ی مورد مطالعه بر اساس طرح های فرادست بر افزایش

قیمت زمین و مسکن موثر بوده و روند تغییرات چگونه می باشد؟

۲. تاثیر گذاری بلند مرتبه سازی بر قیمت مسکن به چه میزان و شعاع چه مقدار می باشد؟

آیا تاثیرات مداوم است و یا اینکه مقطعی است؟

۲. روش تحقیق

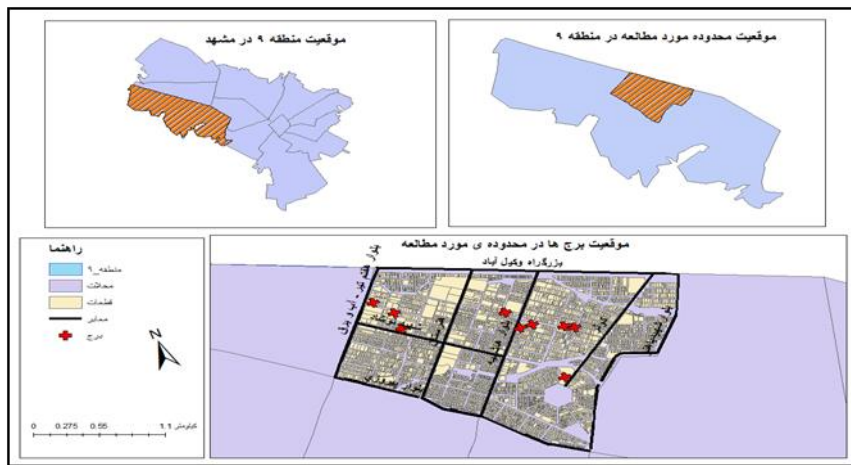
این پژوهش از جمله پژوهش های علمی - کاربردی و روش آن از نوع توصیفی - تحلیلی می باشد. جهت دستیابی به اهداف داده های مربوط به قیمت یک متر مربع آپارتمان از سال

۸۵ تا سال ۹۳ جمع آوری و در مجموع قیمت ۴۱۳ قطعه جمع آوری شد. جهت تحلیل فضایی قیمت در محدوده مورد مطالعه از دستورات درونیابی در GIS استفاده شده است. هم چنین پس از آن با تهیه نمودارهای نقطه ای و ترسیم برش عرضی از نقشه های درون یابی شعاع تاثیرگذاری بلند مرتبه سازی بر قیمت مسکن بررسی شد. علاوه بر این به منظور ارزیابی میزان اثرگذاری بلند مرتبه سازی بر قیمت مسکن از رگرسیون حداقل مربعات یا OLS استفاده شده که در آن قیمت مسکن به عنوان متغیر وابسته و بلند مرتبه سازی به عنوان متغیر مستقل معرفی می شود. در این مدل:

$$y = c + a_1x_1 + a_2x_2 + a_3x_3 + a_n x_n$$

۲.۱. معرفی محدوده ی مورد مطالعه

به منظور ارزیابی اثر گذاری بلند مرتبه سازی بر نوسانات قیمت مسکن محدوده ای از منطقه ۹ (منطقه ۹ با وسعتی بیش از ۴۴۷۶ هکتار و جمعیت بالغ بر ۳۵۶۰۱۰ نفر از شمال به بولواری وکیل آباد و باغ ملک آباد و از جنوب همجوار با کوه بینالود و از شرق اراضی آبادگران و از غرب به سه راهی طرهبه و شاندیز منتهی می گردد.) که به میزان زیادی بلند مرتبه سازی در آن توسعه پیدا کرده است انتخاب شد. به طوری که تعداد ۴ برج بهره برداری شده و تعداد ۶ برج در حال ساخت فقط در محدوده مورد مطالعه وجود دارد که سبب شده این محدوده از سایر بخش های منطقه ۹ متمایز شود. محدوده ی مورد مطالعه از ضلع شمالی به بلواری وکیل آباد، ضلع جنوبی به بلواری پیروزی، ضلع شرقی به بلواری باهنر و ضلع غربی به شرق بلواری هفت تیر محدود می شود.



شکل ۱- معرفی محدوده مورد مطالعه
 ماخذ: نگارنده

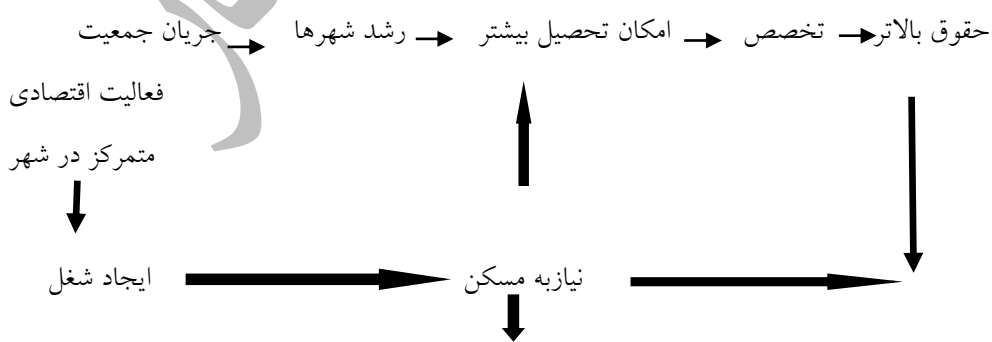
۳. مبانی نظری تحقیق

۳.۱. مسکن

در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۶۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است. (سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست، سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، دسترسی فیزیکی، زیر ساخت های اولیه، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیر ساخت اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه ی این موارد با توجه به استطاعت مردم تعیین میشود). (پورمحمدی: ۳، ۱۳۸۵)

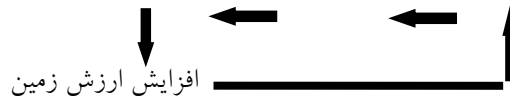
مسکن در فرهنگ ایرانی تنها یک سرپناه نیست مسکن مامن خانوار، محلی برای گذران اوقات فراغت، تامین کننده ی امنیت اجتماعی - اقتصادی، پس اندازی برای ایام پیری و بیماری است. (رفیعی: ۱۳۸۲، ۱۰)

قیمت مسکن دارای اهمیت عمده اقتصادی و اجتماعی و مسکن مناسب و مقرون به صرفه یک عنصر بسیار مهم در تعیین کیفیت زندگی می باشد. (ماهر^۱، ۱۹۹۴) دو عامل در قیمت مسکن تأثیر زیادی دارند: ۱- ویژگی های ساختاری مسکن ۲- خصوصیات محله. ویژگی های ساختاری مسکن همچون: سطح زیربنا، سن مسکن، داشتن پارکینگ، شومینه، استخر، تهویه مطبوع مرکزی و ... می باشند. علاوه بر ویژگی های ساختاری مسکن بسیاری از ویژگی های محله ممکن است بر ارزش مسکن تأثیر بگذارند (ناتجیستر^۲، ۲۰۰۵). بررسی قیمت زمین شهری نشان می دهد قیمت زمین در مناطقی از شهرها که دارای دسترسی مناسب و نزدیک تر به مراکز خدمات شهری هستند از دیگر مناطق بیش تر است قیمت بالای زمین باعث می شود که افراد با توانایی مالی بیشتر در این مناطق سکنی گزیده و ساختمان های با کیفیت مناسب تر و عمدتاً با طبقات بیشتر در این مناطق ساخته شده در نتیجه ارزش افزوده ی چنین ساختمان هایی از سایر مناطق بیش تر شود. و همین امر به دنبال خود منجر به جذب سرمایه گذاری های متعدد در این منطقه شده و قیمت ها را تحت تأثیر خود قرار می دهد. (قلی زاده، ۱۳۸۸، ص ۴۲)



- 1- Maher.c
- 2- Notjister

قیمت بالاتر مسکن نیاز بالاتر به درآمد افزایش ساخت مسکن



شکل ۲- فرآیند شکل گیری قیمت مسکن

(عسگری والماسی، ۱۳۸۸: ص ۲۰۴)

۲.۳. تعاریف بلندمرتبه سازی

اکثر مهندسان ساختمان، بازرسان، معماران و متخصصان مشابه، بلندمرتبه را بیش از ۷۵ فوت (۲۵ متر) تعریف می کنند (لاریجانی و دیگران، ۱۳۹۲، ص ۴). از نظر برنامه ریزان و طراحان شهری: غالباً ساختمان های ۱۰ طبقه به بالا را ساختمان بلند مرتبه اطلاق می نماید (شاکری و واقفی، ۱۳۸۵، ص ۲). ازدید مسائل اجتماعی فاصله ای که نظارت بر فعالیت های کودکان و نوجوانان در فضای باز و صداکردن آنها به راحتی امکان پذیر باشد تعیین کننده به ساختمان بلندمرتبه است و این مقدار حدود ۳۰ الی ۵۰ متر است (ضیافتی بافراس، ۱۳۸۷، ص ۱۶). با توجه به تعاریف فوق مشخص میشود که بلندی ساختمان نسبی است و بستگی به شرایط مختلف اجتماعی، محیطی و... دارد.

۳.۳. رابطه ی مسکن و بلند مرتبه سازی

اولین ساختمانهای بلند مرتبه در اوایل دهه ۳۰ در خیابان جمهوری تهران احداث شد در سال ۱۳۳۹ ساختمان تجاری پلاسکو در ۱۶ طبقه در تقاطع خیابان فردوسی و جمهوری ساخته شد که نخستین ساختمان بلند با اسکلت تمام فلز در ایران بود. به فاصله ۲ سال بعد نیز ساختمان تجاری ۱۳ طبقه ای در خیابان جمهوری احداث شد بلند مرتبه سازی در این دوره تا انقلاب اسلامی ایران ادامه داشت بعد از انقلاب و آغاز جنگ نزدیک به ۱۰ سال مرتفع سازی در پایتخت متوقف شد اما این روند در سال های پایانی دهه ۶۰ با افزایش قیمت زمین و آغاز فروش تراکم از سوی شهرداری تهران تغییر کرد. (نشریه مسکن، ۱۳۸۷، ص ۲۲).

بلند مرتبه سازی موضوع پیچیده ای است بنابراین مولفه های مختلفی از جمله مولفه های اجتماعی شبکه مشرفیت، منظر شهری و ... را در بر گرفته و همواره دیدگاه های متفاوتی در

خصوص آن مطرح شده است. در واقع موافقان، بلند مرتبه سازی را به عنوان عاملی تاثیر گذار در جلوگیری از گسترش افقی شهرها و ساخت و ساز در حاشیه شهرها می دانند این در حالی است که مخالفان نیز ساخت و ساز در ارتفاع را غیر موثر در بخش مسکن تلقی می کنند. همچنین برخی کارشناسان مسکن معتقدند: بلند مرتبه سازی را نمی توان به عنوان موردی تاثیر گذار در بخش مسکن تلقی کرد چون افرادی که در ساختمانهای بلند مرتبه سکونت می کنند عموماً به دنبال سرمایه گذاری در این بخش هستند و آن را به عنوان محلی دارای آرامش برای سکونت نمی بینند ضمن اینکه بلند مرتبه سازی هزینه ساخت را افزایش می دهد و نمی تواند در حوزه ی مسکن موثر باشد. (samaair.com).

عوامل مؤثر بر بازار مسکن در شهرها:

به طور کلی عوامل مؤثر بر بازار مسکن مانند سایر بازارها به دو بخش عوامل سمت تقاضا و عوامل سمت عرضه تقسیم می شوند. ولی موضوع متفاوت در بازار مسکن عوامل سمت تقاضا می باشند. در بازار مسکن شهری عوامل سمت تقاضا خود به دو دسته تقسیم می شوند.

تقاضای واقعی مسکن (تقاضای ناشی از نیاز خانوار)

تقاضای سرمایه ای (تقاضای مسکن برای حفظ ارزش دارایی).

آنچه تحولات بازار مسکن را از تحولات سایر بخش های اقتصادی متفاوت می کند و موجب شکل گرفتن الگوی متفاوت تغییر قیمت می شود تقاضای سرمایه ای مسکن است. در شهرهای ایران به ویژه طی سه دهه گذشته به علت افزایش بیش از حد نقدینگی، خصلت سرمایه ای مسکن شهرها همواره موجب تشدید نوسانات این بازار شده است (نصیری، ۱۳۸۷: ص ۴۹). علاوه بر این دوره های متناوب از تورم و رکود در رشد اقتصادی موجب تقاضا برای املاک و مستغلات می شود. که این وضعیت مشابهی را در کشورهای در حال توسعه و برخی از کشورهای توسعه یافته ایجاد کرده است (ماهر، ۱۹۹۴).

عوامل مؤثر بر بازار مسکن به دو دسته ماکرو و میکرو تقسیم می شوند:

عوامل ماکرو شامل: قدرت خرید مصرف کننده، هزینه محصول، تعداد مؤسسات، شرایط سرمایه گذاری، سیاست های مالی.

عوامل میکرو شامل: جهت گیری پنجره ها، مساحت طبقات آپارتمان، ویژگیهای زیست محیطی مسکن از قبیل چشم انداز، قرار گرفتن در معرض سرو صدای ترافیک، نزدیکی به جنگل، نزدیکی به پهنه های آبی و ... (هدا، و مایر، ۲۰۰۴، ۹۲۵)

توسعه دهندگان املاک بهتر می توانند تعیین یک بازار اساسی را درک کنند که چگونه یک خریدار مسکن تصمیم می گیرد مسکن مورد نظر خود را به دست بیاورد. این به معنای واقعی کلمه می تواند طرز فکر نزدیکتر مصرف کننده را نسبت به توسعه دهنده املاک نشان دهد. همچنین یک پل ارتباطی بین دو طرف ایجاد و از پیشنهادات آنها برای توجیه سرمایه گذاران و تصمیمات قیمت گذاری استفاده نمایند. دولتها می توانند این روش را برای اطلاع رسانی^۳ جهت منطقه بندی استفاده از زمین بویژه برای پیدا کردن مکانهای بهینه برای کاربرد مسکونی استفاده نمایند (ون لانگ ولد، کلاسن و شات من^۲، ۲۰۰۲)

۳.۴. قیمت زمین و بلند مرتبه سازی

برج ها در اراضی پر تراکم و گران قیمت شهری مانند بافت های مرکزی شهر ساخته می شود. بدون در نظر گرفتن ارزش زمین، برج سازی همواره با افزایش قیمت تمام شده هر واحد زیر بنای ساختمان به ویژه در نقاطی که زمین دارای ارزش بالایی است همراه بوده و در مقایسه با ساختمان هایی با تراکم کم در همان زمین می تواند حتی موجب کاهش قیمت تمام شده گردد و به عبارت دیگر بالا بودن قیمت زمین می تواند موجب یا مشوق ساخت برج شود. (ماهنامه اقتصاد آسیا، ۹۱: ۵۱۴). به عبارت دیگر چون ساخت برج نیازمند اراضی پروسعت شهری است (۵۰۰ متر مربع به بالا) بنابراین سرمایه ی اولیه ی قابل توجهی برای تهیه زمین مورد نیاز است ازسوی دیگر ساخت بلندمرتبه ها نسبت به ساختمان های کم تراکم شهری پرهزینه تر بوده

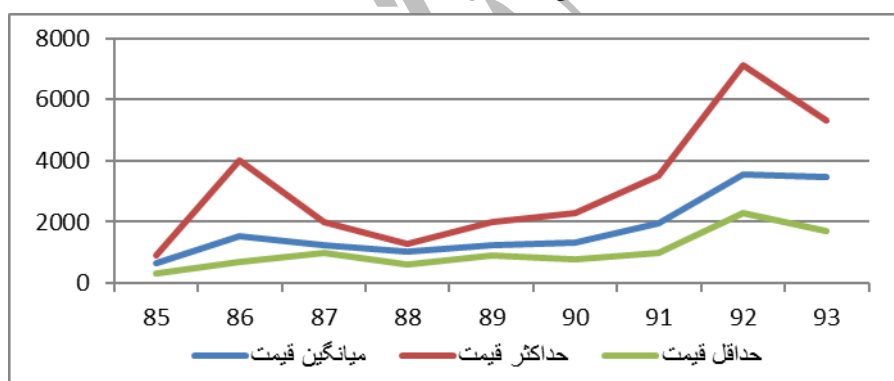
1- Head.&. mayer
2- van long wold.clasern.shot man

ساخت آن‌ها در اراضی با قیمت زیاد توجیه می‌شود چون با فروش هرواحد از ساختمان‌های بلند، سرمایه‌ی اولیه زودتر از زمانیکه ساختمان کم تراکم در همان زمین ساخته شود برمی‌گردد.

۴. یافته‌های تحقیق

۴.۱. بررسی وضعیت قیمت خرید و فروش واحدهای آپارتمانی

بررسی‌های نشان می‌دهد که پس از شروع ساخت برج‌های آرمیتاژ هاشمیه و باران یک در محله هاشمیه، در سال ۸۶ نه تنها قیمت در این محدوده نسبت به سال قبل تقریباً ۳ برابر شده، بلکه در سال‌های بعد از آن ۳ برج دیگر (المان ۱ و المان ۲ و همیشه سبز) در فاصله‌ی نزدیک از دو برج مذکور ساخته شدند که این امر نشان‌دهنده‌ی تأثیر بلند مرتبه‌سازی بر ارزش افزوده‌ی زمین و مرغوبیت منطقه‌ای است. جهت ارزیابی مناسب‌تر از روند تغییرات قیمت دوره ۸۵-۸۶ و ۹۰-۹۳ تحلیل قرار می‌گیرد.



شکل ۳- روند قیمت یک مترمربع آپارتمان طی سال‌های ۸۵-۹۳

ماخذ: نگارندگان

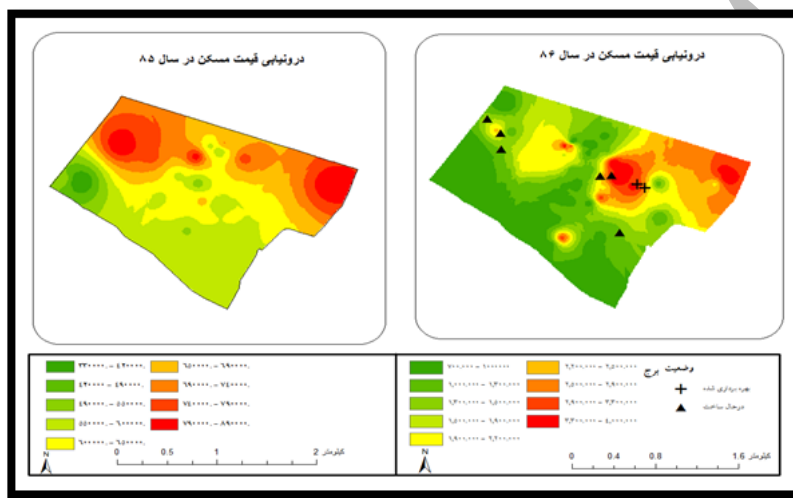
۴.۲. بررسی وضعیت قیمت خرید و فروش واحدهای آپارتمانی در سال ۸۵ و ۸۶

شکل شماره ۳ درون‌یابی قیمت مسکن در دو سال متوالی ۸۵ و ۸۶ را نشان می‌دهد. همانطور که مشاهده می‌شود در سال ۸۵ قیمت هر مترمربع از واحدهای آپارتمانی در محدوده‌ی مورد مطالعه بین متری ۳۰۰ هزار تا ۹۰۰ هزار تومان متغیر می‌باشد. شکل پایین نیز درون‌یابی قیمت مسکن در سال ۸۶ را نشان می‌دهد. قیمت هر مترمربع از واحدهای آپارتمانی در این سال بین

متری ۷۰۰ تا ۴ میلیون متغیر می باشد. مقایسه این دو نقشه نشان می دهد که محدوده هایی که در سال ۸۵ بالاترین قیمت را داشته اند. در سال ۸۶ افزایش قابل توجهی در قیمت مسکن نداشته اند. اما در مقابل، قیمت مسکن در محدوده هایی که در سال ۸۶ بلند مرتبه سازی در آنجا آغاز شده، در سال ۸۵ مقادیر بسیار کمی را نشان می دهند برای مثال در سال ۸۵ در محله ی هاشمیه قیمت هر مترمربع از واحد های آپارتمانی بین متری ۵۰۰ هزار تا ۷۰۰ هزار تومان متغیر می باشد. اما در سال ۸۶ قیمت مسکن در محدوده ی مذکور به متری بین ۳ الی ۴ میلیون تومان میرسد که این رشد فاحش و قابل توجه در یک محدوده ی خاص بیان گر تاثیر بلندمرتبه سازی بر افزایش قیمت مسکن و مرغوبیت منطقه ای است زیرا در طی یکسال محدودی مورد مطالعه افزایش بیشتری در قیمت مسکن با توجه به شکل شماره ی ۳ نسبت به سایر نواحی نشان می دهد به گونه ای که افزایش قیمت در تمام قسمت های منطقه دیده می شود ولی در محدوده ی مورد نظر فاحش تر بوده. همچنین جدول میانگین و حداکثر و حداقل قیمت مسکن را در هر سال نشان می دهد. با محاسبه رشد حداکثر و رشد حداقل میتوان نتیجه گرفت که قیمت هر مترمربع از مسکن آپارتمانی در سال ۸۶ نسبت به ۸۵، به ترتیب ۴۴۴ برابر و ۲۳۳ برابر شده که بیانگر افزایش قیمت مسکن ناشی از بلندمرتبه سازی در محدوده می باشد. همچنین به منظور درک این نکته که تاثیرگذاری برج های واقع در محدوده بر قیمت مسکن تا چه شعاعی بوده، فاصله ی یک نمونه از برج های ساخته شده در سال ۸۶ با تمام نقاط قیمت واحدهای آپارتمانی در همان سال از طریق دستور `pointdistance` در `Gis` اندازه گیری شد و مشخص شد که واحدهای آپارتمانی که در فاصله ی ۴۰۰ متری از برج مذکور قرار دارند بیشترین قیمت را نشان میدهند. و با افزایش فاصله از برج، قیمت ها نیز کاهش میابد. از سوی دیگر چندین پروژه ی بلندمرتبه سازی دیگر نیز در همین محدوده ی برج های واقع در بلوار هاشمیه از سال ۹۲ آغاز شده اند. که این امر بیانگر شعاع محدود مرغوبیت به وجود آمده در محدوده به دلیل بلندمرتبه سازی هایی است که از گذشته در منطقه آغاز شده است.

جدول ۱- وضعیت قیمت یک مترمربع آپارتمان در محدوده مورد مطالعه طی سالهای ۸۵-۸۶ (هزار تومان)
 ماخذ: یافته های تحقیق

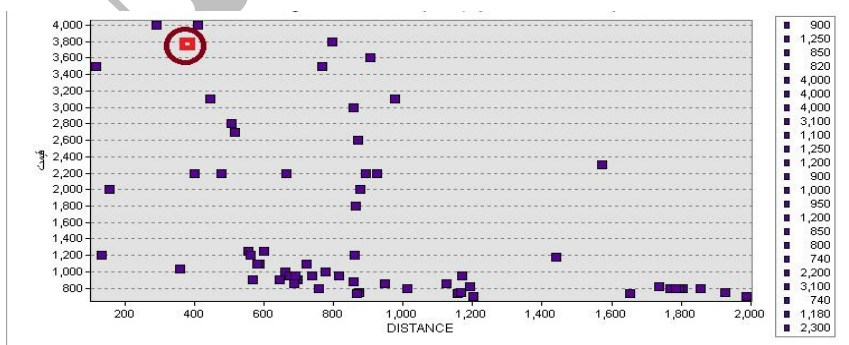
سال	میانگین قیمت	حداقل قیمت	حداکثر قیمت	درصد رشد حداقل	درصد رشد حداکثر
۱۳۸۵	۶۰۰	۳۰۰	۹۰۰	۲۳۳	۴۴۴
۱۳۸۶	۱۶۰۰	۷۰۰	۱۰۰۰		



۴-

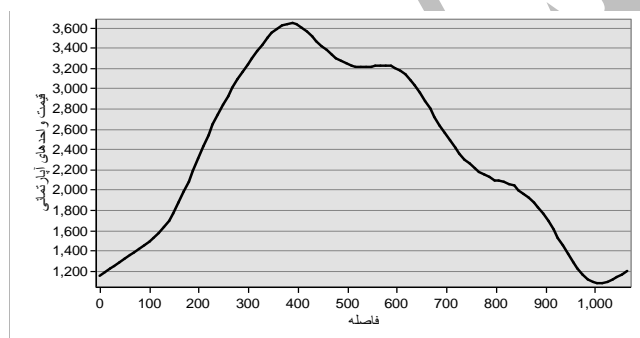
شکل

درونیایی قیمت یک مترمربع واحد های آپارتمانی در سال ۸۵ و ۸۶
 ماخذ: نگارندگان



شکل ۵- بررسی وضعیت قیمت آپارتمان نسبت به فاصله از برج آرمنیاز هاشمیه در سال ۸۶
 ماخذ: یافته های تحقیق

باتوجه به برش عرضی که از محدوده ی مورد مطالعه زده شده قیمت مسکن در محدوده ی مورد مطالعه با فاصله از بلوار وکیل آباد بایک شیب نسبتاً تندی افزایش یافته و با نزدیک شدن به محدوده ی برج های ساخته شده به بیشترین حد خود میرسد به گونه ای که بیشترین تاثیرگذاری بلندمرتبه سازی بر قیمت مسکن در فاصله ی ۳۵۰ تا ۴۰۰ متری می باشد بدین معنی که واحدهای مسکونی قرار گرفته در فاصله ۳۵۰ الی ۴۰۰ متری بیشترین قیمت را در هر مترمربع دارا هستند. همچنین با فاصله گرفتن از محدوده ی برج ها قیمت نیز با شیب نسبتاً ملایمی کاهش می یابد.



شکل ۶- برش عرضی از محدوده ی برج های ساخته شده در سال ۸۶ و نواحی اطراف آن ماخذ: یافته های تحقیقی

۴.۳. بررسی وضعیت قیمت خرید و فروش واحدهای آپارتمانی از سال ۹۰ تا شش ماهه اول ۹۳

به طور کلی قیمت واحدهای آپارتمانی در سال های ۹۰ و ۹۱ تغییر چندانی پیدا نکرده به گونه ای که دامنه ی قیمت ها از متری ۹۰۰ هزار تومان تا ۲ میلیون تومان در سال ۸۹ به متری ۹۰۰ هزار تا ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار در سال ۹۰ و به متری ۱ میلیون تا ۳ میلیون تومان در سال ۹۱ رسیده است. که افزایش قیمت در سال ۹۰ بیشتر در محله گلشن و سامانیه بوده که دلیل آن هم آغاز عملیات بلندمرتبه سازی در محدوده های مذکور می باشد. (در سال ۹۰ یعنی سال آغاز

فرآیند بلندمرتبه سازی در محدوده ی گلشن واقع در بلوار هفت تیر، قیمت هر مترمربع از مسکن آپارتمانی ۲,۲۰۰ هزار تومان بوده در حالیکه همین محدوده در سال ۸۹ دارای قیمتی بین ۱,۲۰۰ تا ۱,۳۰۰ می باشد گرچه انتظار می رود که قیمت مسکن در یک منطقه یا محدوده در هر سال افزایش یابد اما باید توجه کرد که قیمت مسکن در محدوده ی مورد نظر که شامل محلات گلشن و سامانیه می شود از سال ۸۹ تا ۹۰، ۱ میلیون افزایش داشته در حالیکه هرچه قدر از بلوار صارمی به سمت بالا یعنی بلوار پیروزی حرکت می کنیم رشد قیمت بسیار کم بوده، برای نمونه در محله ی پیروزی در سال ۸۹ قیمت مسکن بین متری ۹۰۰ تا ۱ میلیون متغیر بوده و در سال ۹۰ افزایشی نداشته است و بیشتر در محدوده ی گلشن افزایش قیمت صورت گرفته است. در سال ۹۱ تغییر چشم گیری در محدوده ی گلشن و معابر فرعی آن دیده نمی شود و افزایش جزئی بوده و به متری ۲,۳۰۰ تا ۴۰۰ میرسد. در سال ۹۲ افزایش چشم گیری در کل محدوده ی مورد مطالعه اتفاق می افتد که دلیل آن می تواند بالا بودن نرخ طلا در آن سال ها باشد (مشاورین املاک) اما به طور کلی قیمت از ابتدای بلوار وکیل آباد تا محله ی گلشن و معابر آن بین ۳,۵۰۰ تا ۵,۵ میلیون تومان متغیر می باشد. اما در سال ۹۳ در بعضی از قسمت ها مانند بلوار پیروزی نه تنها افزایش قیمت صورت نگرفته بلکه قیمت ها تا حدودی نیز کاهش یافته است. در محله گلشن نیز قیمت ها بین متری ۴,۵ میلیون تومان تا ۵,۵ میلیون تومان متغیر می باشد. بنابراین می توان نتیجه گرفت که از سال ۹۰ که قیمت با شروع روند بلند مرتبه سازی در محله ی گلشن و سامانیه به متری ۲,۲۰۰ رسید (نسبت به سال ۸۹ که متری ۱,۳۰۰ بوده) تا سال ۹۳ که به متری ۵,۵ میلیون رسید رشد تدریجی داشته و به طور ناگهانی افزایش پیدا نکرده همچنین این قسمت جزوه قسمت هایی بوده که همواره با افزایش قیمت روبرو بوده در صورتیکه در سایر قسمت ها مانند بلوار پیروزی قیمت نوسانات بیشتری داشته است. براساس جدول درصد رشد حداقل و حداکثر نشان می دهد که قیمت ها به صورت معقول تری در سال ۹۱ افزایش پیدا کرده ولی همین درصدها مقادیر بالاتری در سال ۹۲ نسبت به ۹۱ نشان میدهد که بیانگر افزایش عمومی قیمت ها براساس نرخ طلا در آن سال می باشد. (مشاورین املاک) به نظر میرسد که تاثیر بلندمرتبه سازی بر قیمت مسکن در محله گلشن به صورت تدریجی بوده و منجر به رشد ناگهانی قیمت مسکن نشده به گونه ای

که حداکثر قیمت در محدوده مذکور و در محدوده ی برج های آرمیتاژ گلشن و باران دو در سال ۸۹، ۲ متری ۲ میلیون، در سال ۹۰ متری ۲,۴۰۰ هزار تومان بوده که در سال ۹۳ به متری ۵ میلیون تومان رسیده است. در حالیکه قیمت هر متر مربع از واحدهای آپارتمانی در سال ۸۵ بین ۳۰۰ هزار تا ۹۰۰ هزار متغیر بوده این مقدار در یک سال بعد به متری بین ۷۰۰ هزار تا ۴ میلیون تومان رسیده که این تفاوت فاحش و رشد ۳ برابری قیمت در محله ی هاشمیه و در محدوده ی هاشمیه ۱۰ (محل برج های آرمیتاژ هاشمیه و باران یک) صورت گرفته است. بنابراین میتوان نتیجه گرفت تاثیر بلند مرتبه سازی بر افزایش قیمت مسکن در محله ی هاشمیه به صورت مقطعی و ناگهانی و در محله گلشن به صورت تدریجی و از سال آغاز عملیات بلندمرتبه سازی در محدوده یعنی سال ۹۰ آغاز شده است. شاید اولین دلیل این امر به این خاطر بوده که تا قبل از سال ۸۶ هیچ گونه بلندمرتبه سازی در کل منطقه ۹ صورت نگرفته، در نتیجه در سال ۸۶ و با آغاز عملیات ساخت برج منطقه به عنوان منطقه دارای پتانسیل سرمایه گذاری شناخته شده و تغییر اساسی در قیمت مسکن ایجاد می شود.

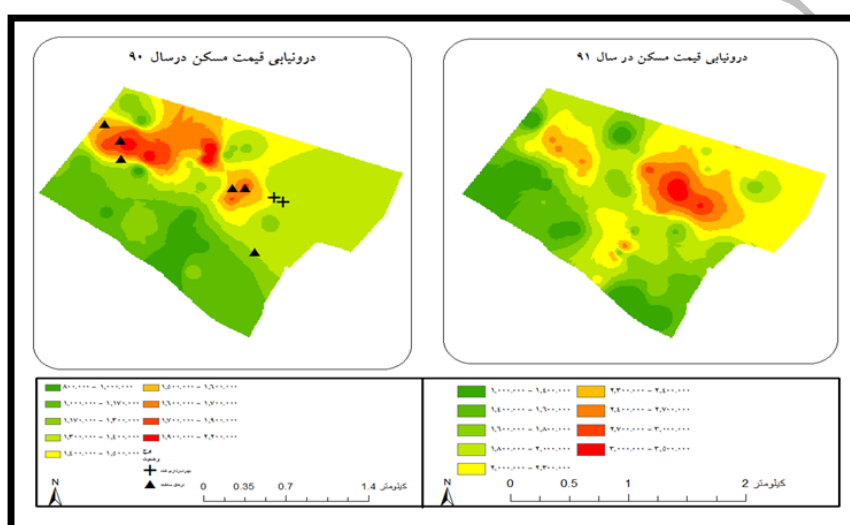
دومین دلیل هم میتواند به این خاطر باشد که به طور کلی محله گلشن از همان ابتدا به دلیل شرایط خاص، محله ای با مرغوبیت مناسب شناخته شده و قیمت مسکن در آنجا از سایر نقاط بلوار هفت تیر بالاتر بوده در نتیجه بلندمرتبه سازی در چنین محله ای تاثیر ناگهانی بر قیمت مسکن نداشته بلکه این تاثیر به تدریج صورت گرفته است. مشاهده ی و بررسی نمودار و پروفیل زده شده از محدوده ی برج های در حال ساخت آرمیتاژ گلشن و باران دو نشان داده است که تاثیرگذاری این برج ها نیز همانند برج های واقع در بلوار هاشمیه بر قیمت مسکن محلی بوده و شعاع محدودی را در برمیگیرد. نمودار شماره ۳ وضعیت فاصله برج آرمیتاژ گلشن (مربع قرمز رنگ) با تمامی نقاط قیمت مسکن در سال ۹۳ را نشان میدهد. بر اساس این نمودار مشخص شد که نقاطی که دارای بیشترین قیمت هستند کمترین فاصله را با برج مذکور دارا هستند که البته هرچه از برج دورتر می شویم قیمت مسکن نیز کاهش میابد.

جدول ۲- وضعیت قیمت یک متر مربع آپارتمان در محدوده مورد مطالعه طی سالهای ۹۱-۹۳

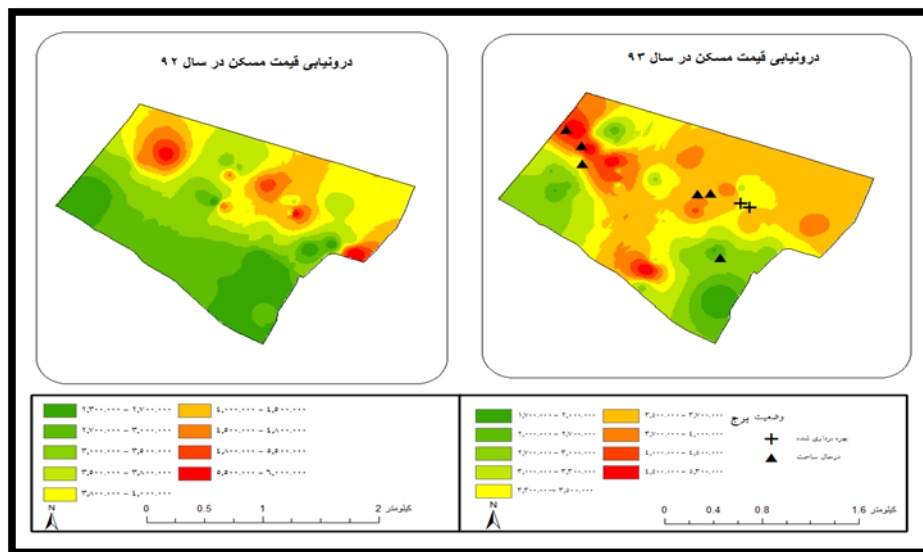
ماخذ: یافته تحقیق

سال	میانگین قیمت (هزار تومان)	حداقل قیمت	حداکثر قیمت	درصد رشد (حداقل)	درصد رشد (حداکثر)
-----	---------------------------	------------	-------------	------------------	-------------------

شماره					
۱۵۲	۱۲۵	۲۳۰۰	۸۰۰	۱۴۰۰	۹۰
		۳۵۰۰	۱۰۰۰	۱۹۰۰	۹۱
۱۸۵	۲۳۰	۳۵۰۰	۱۰۰۰	۱۹۰۰	۹۱
		۶۵۰۰	۲۳۰۰	۳۴۰۰	۹۲
عدم رشد		۵۳۰۰	۱۷۰۰	۳۴۰۰	۹۳



شکل ۷- درونیایی قیمت یک مترمربع واحد های آپارتمانی در سال های ۹۰ - ۹۱
 ماخذ: نگارندگان



شکل ۸- درونیایی قیمت یک مترمربع واحد های آپارتمانی در سال های ۹۲-۹۳

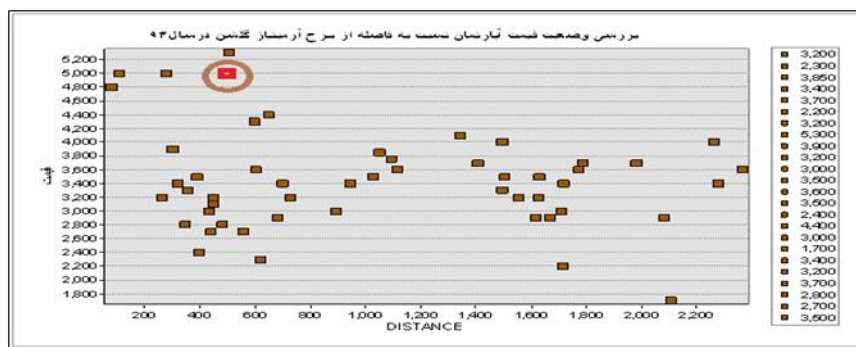
ماخذ: نگارندگان

همچنین برش عرضی یا پروفیل از محدوده‌ی ساخت برج‌ها نشان داده است که از ابتدای بلوار هفت تیر قیمت‌ها به تدریج دارای افزایش هستند و در محدوده‌ی برج هابه حداکثر می‌رسند و پس از نیز سیر نزولی دارند که این امر بیانگر محلی بودن شعاع تأثیرگذاری برج‌ها بر قیمت مسکن است. با توجه به شکل ۱۱ و نمودار (۴) قیمت مسکن در محدوده‌ی مورد مطالعه با فاصله از بلوار وکیل‌آباد با یک شیب ملایم افزایش یافته و با نزدیک شدن به محدوده‌ی برج‌های ساخته شده (آرمیتاژ گلشن و باران دو) به بیشترین حد خود می‌رسد به گونه‌ای که واحدهای مسکونی قرار گرفته در فاصله‌ی ۳۰۰ تا ۴۰۰ متری از محدوده‌ی بلندمرتبه‌ها دارای بیشترین قیمت در هر مترمربع نسبت به سایر نقاط هستند. همچنین با فاصله گرفتن از محل برج‌ها قیمت مسکن بایک شیب نسبتاً تندی کاهش می‌یابد.

۴.۴. بررسی میزان اثرگذاری بلندمرتبه‌سازی بر قیمت مسکن

قیمت مسکن متغیری است که عوامل زیادی بر روی آن اثر می‌گذارند. برای مثال عواملی چون نزدیکی به مترو، عرض معابر، نزدیکی به کال یا مسیل، نزدیکی به بعضی از کاربری‌ها مانند کاربری‌های درمانی و صنعتی به طور مستقیم بر روی قیمت مسکن اثر می‌گذارند. اما بعضی از مناطق

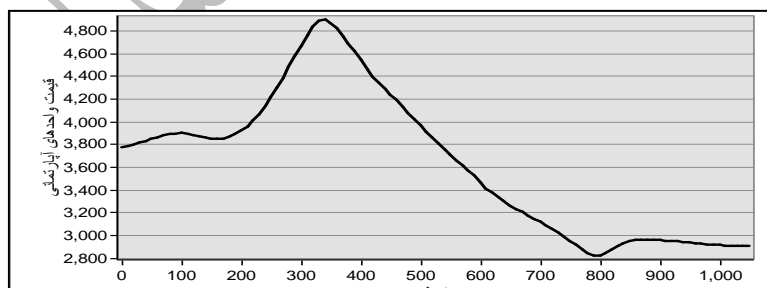
ومحدوده‌ها ممکن است به دلیل داشتن خصیصه و ویژگی خاص قیمت‌های متفاوتی را در زمین ومسکن نسبت به سایر محدوده‌ها نشان می‌دهند.



شکل ۹- بررسی وضعیت قیمت آپارتمان نسبت به فاصله از برج آرمیتاژ گلشن در سال ۹۳

ماخذ: نگارنده

به‌عنوان نمونه وجود بلندمرتبه‌ها و روند روبه افزایش آن در یک محدوده ممکن است بر قیمت‌های کل محدوده اثر بگذارد. مانند آنچه در محدوده‌ی مورد مطالعه (محلات هاشمیه و کوثر و هفت تیر) اتفاق افتاده است. بنابراین با توجه به موضوع پژوهش تنها به متغیر بلندمرتبه سازی به عنوان عامل تاثیرگذار بر قیمت مسکن و میزان اثرگذاری آن پرداخته می‌شود و بررسی سایر عوامل در این بحث نمی‌گنجد.



شکل ۱۰- برش عرضی از محدوده‌ی مجموعه‌های بلندمرتبه و نواحی اطراف آن در سال ۹۳

ماخذ: یافته‌های تحقیق

به منظور درک این موضوع که بلندمرتبه سازی تا چه میزانی بر قیمت مسکن در محدوده ی مورد مطالعه اثر داشته است از روش رگرسیون حداقل مربعات معمولی استفاده شده است که در آن قیمت مسکن به عنوان متغیر وابسته و فاصله از مجموعه های بلندمرتبه به عنوان متغیر مستقل معرفی می شوند. در بین همه ی مدل های رگرسیون خطی، روش حداقل مربعات معمولی (Ordinary Least squares) ساده ترین و مرسوم ترین روش است. طرح اولیه این روش را که معمولاً با OLS نشان داده می شود

به منظور ارزیابی میزان اثرگذاری متغیرهای مستقل بر قیمت مسکن، فاصله ی متغیر را با قطعات واقع در محدوده در GIS اندازه گرفته و سپس بر حسب میزان فاصله قطعات با آن متغیر امتیاز دهی انجام شد به عنوان مثال به منظور درک میزان تاثیرگذاری بلندمرتبه ها بر قیمت مسکن، فاصله ی تک تک قطعات با مجموعه های واقع در محدوده سنجیده شد سپس به آن هایی که دارای کمترین فاصله بودند و کمترین فاصله را با بلندمرتبه داشتند بیشترین امتیاز داده شد. سپس همه ی امتیاز ها در جدول شماره (۱) به صورت (EM) نشان داده شده در مدل مذکور برده شد و نتایج آن بدست آمد که در ادامه به آن اشاره می شود.

Variable	Coefficient [a]	StdError	t-Statistic	Probability [b]	Robust_SE	Robust_t	Robust_Pr [b]	VIF [c]
EM_BORJ	15.158325	4.363058	3.474244	0.000532*	4.651352	3.258908	0.001140*	1.338649

در واقع مثبت بودن ضریب (Coefficient) این متغیر بیانگر این است که بلندمرتبه سازی بر قیمت تاثیر داشته اما کم بودن مقدار عددی آن بیانگر این است که این تاثیرگذاری شعاع محدودی را در برمیگیرد. به عبارت دیگر و بر اساس یافته های تحقیق تاثیرگذاری بلندمرتبه سازی بر قیمت مسکن تنها تا شعاع ۴۰۰ متری از محدوده ی ساخت برج ها در محدوده ی مورد مطالعه می باشد. همچنین براساس تحلیل نقشه ها میتوان گفت که تا حدودی اثرگذاری بلندمرتبه سازی بر قیمت مسکن مقطعی است یعنی در آغاز بلندمرتبه سازی در یک محدوده قیمت مساکن مجاور افزایش چشمگیری پیدا میکنند ولی بعد از آن روند افزایش قیمت ها متعادل تر می شود.

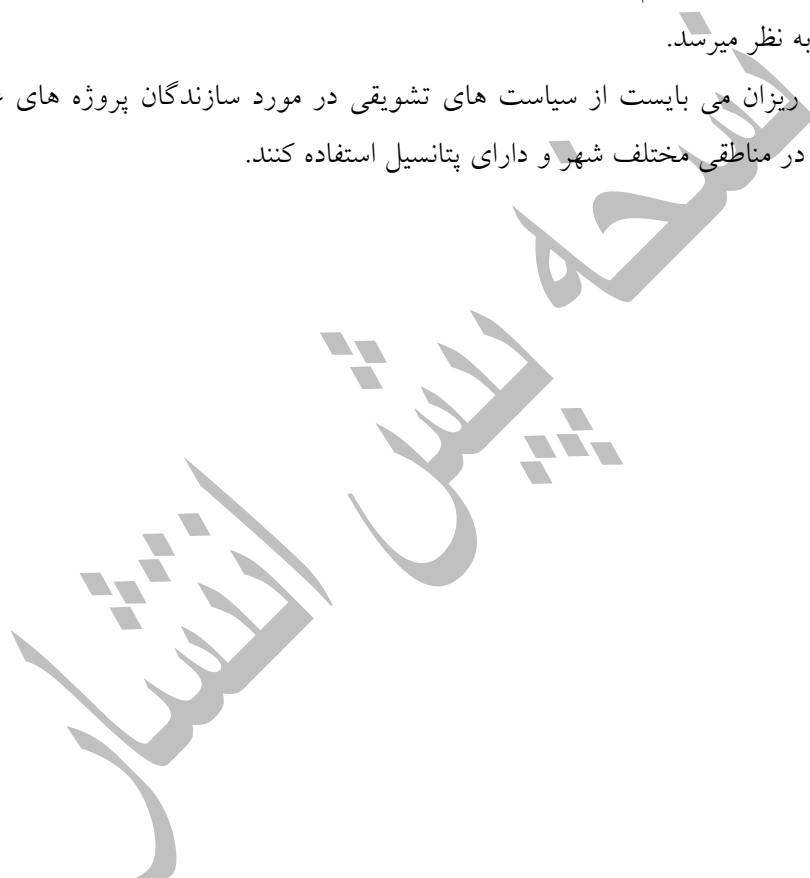
۵. نتیجه گیری

نتایج حاصل از تحلیل نقشه های تهیه شده در رابطه با تاثیر بلندمرتبه سازی بر قیمت مسکن نشان داد که قیمت مسکن (آپارتمانی) در سال ۸۵ در محدوده ی مورد مطالعه یعنی سال پیش از آغاز بلندمرتبه سازی در محدوده ی هاشمیه متری ۹۰۰ هزار تومان و سال پس از آن یعنی در سال ۸۶ در همان محدوده (محدوده ی ساخت برج های آرمیتاژ و باران یک) به متری ۳ الی ۴ میلیون میرسد. این در حالی است که سایر بخش های محدوده ی مورد مطالعه در طی یک سال چنین رشد قابل توجهی نداشتند در واقع تاثیر گذاری بلندمرتبه ها بر قیمت مسکن تا شعاع ۴۰۰ متری بوده است و ساختمان هایی که در این محدوده بودند رشد قبل ملاحظه ای را نسبت به دیگر بخش ها تجربه کرده اند. همچنین در محدوده ی بلوار هفت تیر و خیابان گلشن که از سال ۹۰ به بعد بلندمرتبه سازی در آنجا آغاز شده قیمت مسکن با بخش های اطراف آن نیز متفاوت است به گونه ای که در محدوده ی برج های (آرمیتاژ گلشن و باران دو) واقع در خیابان گلشن، قیمت مسکن ۱ الی ۲ میلیون تومان بیشتر از بخش های اطراف آن میباشد. همچنین پروفیل یا برش عرضی زده شده از محدوده ی برج ها و نواحی اطراف آن گواه این مدعاست چراکه قیمت مسکن در نزدیکی برج ها و محدوده های بلندمرتبه به حداکثر خود و پس از آن سیر نزولی میابد. اما با توجه به موضوع این پژوهش در بین همه ی متغیرهای تاثیرگذار بر قیمت مسکن، نزدیکی به مجموعه های بلندمرتبه به عنوان مهمترین متغیر شناخته می شود در واقع مثبت بودن ضریب (Coefficient) این متغیر بیانگر این است که بلندمرتبه سازی بر قیمت تاثیر داشته اما کم بودن مقدار عددی آن بیانگر این است که این تاثیر گذاری شعاع محدودی را در برمیگیرد. بنابراین میتوان نتیجه گرفت که بلندمرتبه سازی با قیمت مسکن ارتباط مستقیم دارد یعنی واحدهای مسکونی نزدیک به ساختمان های بلندمرتبه، مقادیر بالاتری را در قیمت مسکن نسبت به سایر آپارتمان ها نشان میدهند. اما از سویی دیگر تاثیر گذاری بلندمرتبه ها بر قیمت مسکن شعاع محدودی را در برمیگیرد و به عبارت دیگر محلی خواهد بود. بنابراین پیشنهاداتی در این باره مطرح می شود:

۱) از آنجا که بلندمرتبه سازی منجر به افزایش مرغوبیت منطقه ای شده و بر قیمت مسکن اثر می گذارد باید پراکنش مناسبی از مجموعه های بلندمرتبه در یک منطقه بدست آید تا منطقه از لحاظ قیمت مسکن به صورت یکنواخت تری رشد کند.

۲) از آنجا که قیمت مسکن به شدت تحت تاثیر عوامل مختلف قرار می گیرد، جهت سرمایه گذاری های کلان و کم کردن ریسک سرمایه گذاری و افزایش سود شناسایی این عوامل ضروری به نظر میرسد.

۳) برنامه ریزان می بایست از سیاست های تشویقی در مورد سازندگان پروژه های عظیم و بلندمرتبه در مناطقی مختلف شهر و دارای پتانسیل استفاده کنند.



کتابنامه

۱. پورمحمدی، م (۱۳۸۵)، برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت، چاپ سوم.
۲. رفیعی، مینو و دیگران (۱۳۸۲)، اقتصاد و مسکن، مجموعه مقالات آموزشی سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد و مسکن
۳. شاکری، الف و محمدی واقعی، الف (۱۳۸۵)، بلند مرتبه سازی پاسخی برای مناطق متراکم و فرسوده‌ی شهری، مجموعه مقالات سیزدهمین کنفرانس دانشجویان عمران سراسر کشور، کرمان، دانشگاه باهنر، ۸-۱
۴. ضیافتی بافراسست، ع. (۱۳۸۷) اصول و معیارهای شهرسازی در برج سازی، سال اول. مشهد، انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی
۵. عسگری، ح و الماسی، الف. (۱۳۹۰) بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده های تابلویی طی سال های ۷۰ تا ۸۵، پژوهش نامه اقتصادی، دوره ی یازدهم (۲)، ۹۰۱-۲۲۴
۶. عباسی نژاد، ح و یاری، ح (۱۳۸۸)، تأثیر شوکهای نفتی بر قیمت مسکن در ایران، پژوهش نامه‌ی اقتصادی، سال نهم (۱) ۷۷-۵۹
۷. فصل نامه‌ی اقتصاد مسکن، (۱۳۸۶)، شماره ۴۲.
۸. محمدی لاریجانی، م، علیمردانی، الف، یزدانفر، ع. (۱۳۹۱)، راهکارهای بلندمرتبه سازی ضوابط و استانداردها با رویکرد بلندمرتبه سازی در تهران، مجموعه مقالات همایش صدسال معماری و شهرسازی معاصر ایران، کرج، ساختمان نظام مهندسی استان البرز.
۹. قلی زاده، ع (۱۳۸۸)، حباب قیمت و مکانیزم اثر گذاری سیاست پولی بر قیمت مسکن در نقاط شهری ایران، طرح تحقیقاتی وزارت مسکن و شهرسازی ایران
۱۰. کریمی، م، منصوری، الف و ادیبی، ع (۱۳۸۹). رابطه چگونگی قرارگیری ساختمان های بلندمرتبه و منظر شهری، باغ نظر، فصل نامه علمی پژوهشی. سال هفتم (۱۳). ۸۹-۹۹

۱۱. ماهنامه‌ی اقتصاد آسیا (۱۳۹۱)، برج سازی در مشهد چرا و چگونه؟، شماره ۵۱۴
۱۲. نصیری، اسماعیل (۱۳۸۷)، تأملی بر قیمت مسکن، مجله‌ی اندیشه گستر سایپا، شماره ۶۱
۸۳

۱۳. نشریه خبری، آموزشی و پژوهشی مسکن، (۱۳۸۷)، شماره ۲۳ و ۲۲

1. Brasington, D (2005) Demand For Environmental Quality: A Spatial Hedonic Analysis, *Regional Science and Urban Economics* 35(1), 2005, p. 57-82
2. ECOVISION.IR
3. Head, K., Mayer, T., (2004). Market potential and the location of Japanese investment in the European Union. *Review of Economics and Statistics* 86 (4), 959–972
4. Maher, C. (1994) Housing prices and geographical scale: Australian cities in the 1980s, *Urban Studies*, 31 , pp. 5–27
5. van Langevelde, F., Claassen, F., Schotman, A., 2002. Two strategies for conservation planning in human-dominated landscapes. *Landscape Urban Plann.* 58, 281–295
6. samaair.com