

## عنوان مقاله:

تحلیل عوامل شهرسازی موثر بر قیمت زمین مسکونی مطالعه موردی: شهر سرخورد

## محل انتشار:

دومین همایش بین المللی معماری، عمران و شهرسازی در آغاز هزاره سوم (سال: 1395)

تعداد صفحات اصل مقاله: 16

## نویسندگان:

مهدی قرخلو - عضو هیئت علمی دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران

ابراهیم خدشناس - شهردار منطقه 3 شیراز

سعید صداقت نیا - کارشناس ارشد شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران

سیدمحمدصادق پوریزدانیپرست - کارشناس ارشد شهرسازی دانشگاه شیراز

احسان حیدرزاده - دانشجوی دکترای شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز

## خلاصه مقاله:

زمین به عنوان عاملی تعیین کننده در مسکن است و در بازار آزاد، بالاترین نسبت را در بین کلیه عوامل مسکن به خود اختصاص می دهد. زمین مورد نیاز برای ایجاد مسکن باید قیمت مناسبی داشته باشد. متأسفانه امروزه سهم زمین در قیمت مسکن در سطح شهرها گاهی تا چند برابر هزینه ساختمان می رسد. از جمله عوامل موثر بر قیمت اراضی مسکونی در شهرها، عوامل شهرسازی می باشند که تأثیر مشخصی را بر قیمت زمین مسکونی خواهند داشت. تحلیل این تأثیرات و ارائه الگویی برای پیش بینی قیمت زمین مسکونی در آینده می تواند در امر برنامه ریزی واحدهای مسکونی موثر واقع شود. در این مقاله در ابتدا با استفاده از تحلیل شبکه در نرم افزار Arc gis مقدار متغیرهای مؤثر بر قیمت زمین استخراج گردید. سپس با تحلیل عاملی، این متغیرها به تعداد 4 عامل ارتباط با کاربری های شهری موجود، ارتباط با کاربری تجاری، ارتباط با کاربری های مسکونی و جهانگردی پذیرایی و رودخانه، ارتباط با دریا و قطعات بایر و خلاصه گشت و در ادامه این عوامل به عنوان متغیرهای مستقل در تحلیل رگرسیون مورد استفاده قرار گرفت. مطابق با یافته های مقاله عامل ارتباط با کاربری های مسکونی و جهانگردی پذیرایی و رودخانه بیشترین تأثیر را بر متغیر قیمت زمین در سرخورد دارا می باشد. عدم توجه به زیباسازی بستر رودخانه و حاشیه آن، باعث راندن جمعیت و پایین آمدن قیمت زمین در اطراف آن شده است. ازدحام و شلوغی جمعیت در مراکز توریستی نیز باعث پایین آمدن ارزش زمین ای مسکونی در اطراف این نقاط شده است. دارا بودن پتانسل توسعه در آینده از مهمترین ویژگی های انتخاب نقاط استقرار جمعیت موقت است. به همین دلیل جمعیت غیربومی بافت ارگانیک را برای اسکان انتخاب نمی کنند. از جمله پیشنهادات مؤثر بستر سازی و زیبا سازی حاشیه رودخانه و لزوم نوسازی بافت فرسوده نیمه جنوبی شهر در راستای متعادل سازی قیمت های نیمه جنوبی و شمالی می باشد.

## کلمات کلیدی:

قیمت زمین مسکونی، عوامل شهرسازی، تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیون چند متغیره

## لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/532100>



