

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه اصفهان
دانشکده علوم اداری و اقتصاد
گروه اقتصاد

پایان نامه ی کارشناسی ارشد رشته ی علوم اقتصادی

ارزش گذاری و اولویت بندی عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن از دیدگاه خانوار با

استفاده از روش انتخاب تجربی

مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر اصفهان (منطقه 3)

استاد راهنما

دکتر نعمت الله اکبری

استاد مشاور

دکتر رحمان خوش اخلاق

پژوهشگر

سارا مردیها

مهر ماه 1390

کلیه حقوق مادی مترتب بر نتایج مطالعات، ابتکارات
و نوآوری های ناشی از تحقیق موضوع این پایان نامه
متعلق به شهرداری اصفهان و دانشگاه اصفهان است.

پژوه کارشناس پایان نامه
رجایت شده است.



دانشگاه اصفهان

دانشکده علوم اداری و اقتصاد

گروه اقتصاد

پایان نامه ی کارشناسی ارشد رشته ی علوم اقتصادی

خانم سارا مردیها تحت عنوان

ارزش گذاری و اولویت بندی عوامل موثر بر انتخاب مسکن از دیدگاه خانوار

با استفاده از روش انتخاب تجربی

مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر اصفهان (منطقه ۳)

در تاریخ ۹۰/۷/۳۰ توسط هیأت داوران زیر بررسی و با درجه عالی به تصویب نهایی رسید.

امضا

۱- استاد راهنمای پایان نامه دکتر نعمت الله اکبری با مرتبه ی علمی استاد

امضا

۲- استاد مشاور پایان نامه دکتر رحمان خوش اخلاق با مرتبه ی علمی استاد

امضا

۳- استاد داور داخل گروه دکتر شکوفه فرهمند با مرتبه ی علمی استادیار

امضا

۴- استاد داور خارج از گروه دکتر مهین نسترن با مرتبه ی علمی استادیار

امضای مدیر گروه



بی شک انجام این رساله بدون یاری و پشتیبانی عزیزانی میسر نمی گشت. پاس و قدردانی کمترین کاری است که به پاس زحمات ایشان می توان به حضورشان تقدیم نمود.

با خالصانه ترین مراتب تقدیر و تشکر از:

استاد راهنمای بزرگوارم، جناب آقای دکتر نعمت اله اکبری که راهنمایی های بی دریغشان همواره چراغ راهم بود و دلسوزانه دانش و تجربیات ارزنده خویش را در جست به سرانجام رسیدن این پژوهش در اختیارم قرار دادند و پشتوانه غنی علمی، معنوی و اخلاقی ایشان توشه ارزشمندی بود که قرین این راه گردید.

استاد مشاور گرامی جناب آقای دکتر رحمان خوش اخلاق که دلسوزانه، با حوصله و دقت بسیار، این کار را مطالعه نموده و با نظرات ارزشمندشان بر غنای کار افزودند.

کارشناسان محترم گروه اقتصاد، سرکار خانم رجایی، سرکار خانم بهیان و سرکار خانم مرشد بیک که همواره موجبات تسهیل کارها را فراهم نموده اند مسئولین امر در معاونت برنامه ریزی، پژوهشی و فناوری اطلاعات شهرداری اصفهان به ویژه آقای مهندس ابراهیمی و آقای دکتر باستانی فرد و همچنین جناب آقای صابری در سازمان بهسازی و نوسازی شهر اصفهان که در پیشبرد کار پژوهشی اینجانب رایاری نمودند.

تقدیم به

فرشته‌های مهربان زندگیم

پدر و مادرم

به پاس فداکاری‌های بی‌دریغشان

چکیده

تدوین یک برنامه جامع بخش مسکن، نیازمند شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل چگونگی رتبه‌بندی عناصر مختلف یک واحد مسکونی توسط مصرف‌کنندگان و تعیین میزان تمایل به پرداخت خانوارها برای هر یک از این ویژگی‌ها است. مسکن کالایی ناهمگن و سبدي از ویژگی‌های گوناگون است. به طوری که تمامی این ویژگی‌ها می‌توانند در انتخاب واحدهای مسکونی توسط خانوارها مؤثر باشند. با در نظر گرفتن حجم عظیم بافت‌های فرسوده در شهر اصفهان و لزوم نوسازی این مناطق و با توجه به این مسأله که تمایلات و سلیق ساکنین این بافت‌ها در رابطه با انتخاب مسکن مورد مطالعه قرار نگرفته است، در پژوهش حاضر یکی از بافت‌های فرسوده در شهر اصفهان انتخاب شده است. این پژوهش در پی یافتن این مسأله است که در صورتی که قرار باشد بافت مذکور مورد بازسازی و بهسازی قرار گیرد، از نظر ساکنین کنونی این بافت کدام یک از ویژگی‌ها و ارزش‌ها در انتخاب واحدهای مسکونی تأثیرگذاری بیشتری دارند و این ساکنین برای ارتقای کمی و کیفی کدام یک از ویژگی‌ها حاضر به پرداخت مبلغ بالاتری هستند.

با توجه به این که ویژگی‌های مسکن از جمله کالاها و خدمات غیربازاری هستند، برای تعیین قیمت و ارزش هر یک از این ویژگی‌ها باید از روش‌های ارزش‌گذاری غیربازاری استفاده نمود. در اکثر مطالعاتی که جنبه‌های کیفی و ویژگی‌های گوناگون مسکن را مورد ارزیابی و تحلیل قرار داده‌اند، از روش قیمت‌گذاری هدانیک استفاده شده است. بنابراین نوع مدل به کار گرفته شده در پژوهش حاضر تازگی و اهمیت آن را نشان می‌دهد. در پژوهش حاضر به منظور تعیین عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن و ارزش‌گذاری ویژگی‌های مسکن از رهیافت ارزش‌گذاری انتخاب تجربی استفاده شده است. بر اساس این تکنیک می‌توان ارزش‌های مورد نظر را بر پایه تئوری مطلوبیت تصادفی (RUT) و با استفاده از مدل لوجیت محاسبه نمود. بدین منظور نمونه‌ای 120 تایی از خانوارهای ساکن در منطقه مورد نظر به روش تصادفی ساده انتخاب شد. داده‌ها با استفاده از پرسشنامه‌های انتخاب تجربی و مصاحبه رودررو با نمونه مزبور جمع‌آوری و با استفاده از نرم‌افزار STATA و EXCEL مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

یافته‌های حاصل از برآورد مدل نشان می‌دهد که متغیر انتخاب واحد مسکونی به صورت تابعی از 7 ویژگی مساحت زمین، کیفیت و نوع مصالح به کار گرفته شده در واحد مسکونی، امنیت محله، میزان دسترسی به مراکز اصلی شهر، میزان بخشودگی عوارض، میزان وام دریافتی جهت ساخت‌وساز و قیمت واحد مسکونی بوده و با تمامی آن‌ها رابطه معنادار دارد. بر اساس نتایج ساکنان از میان حالت‌های مختلف پیشنهاد شده بیشترین میزان تمایل به پرداخت را برای افزایش در مساحت واحد مسکونی داشته‌اند. همچنین با توجه به ضرایب به دست آمده تمایل به پرداخت بالایی برای بهبود ویژگی دسترسی به تسهیلات، امکانات و خدمات عمومی و افزایش در بخشودگی عوارض، از سوی ساکنان وجود داشته است.

واژه‌های کلیدی: ترجیحات اظهار شده، تمایل به پرداخت، روش انتخاب تجربی، نظریه مصرف‌کننده لانکستر، مدل لاجیت، مسکن، بافت فرسوده.

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

فصل اول: کلیات پژوهش

- 1-1-1- مقدمه 1
- 2-1-2- شرح و بیان مسأله پژوهشی 2
- 3-1-3- اهمیت و ارزش پژوهش 5
- 4-1-4- اهداف پژوهش 6
- 5-1-5- سؤالهای پژوهش 6
- 6-1-6- فرضیه های پژوهش 7
- 7-1-7- کاربرد نتایج پژوهش 7
- 8-1-8- روش پژوهش 8
- 8-1-8-1- نوع مطالعه و روش بررسی فرضیه ها و پاسخگویی به سؤال های پژوهش 8
- 9-1-9- حجم نمونه و روش محاسبه آن 9
- 9-1-9-1- روش و طرح نمونه برداری 9
- 10-1-10- ابزار گردآوری داده ها 9
- 11-1-11- ابزار تجزیه و تحلیل داده ها 9
- 12-1-12- واژه های کلیدی 10

فصل دوم: مروری بر ادبیات موضوع و پیشینه پژوهش

- 1-2-1- مقدمه 12
- 2-2-2- مفهوم مسکن 14
- 3-2-3- خصوصیات مسکن 15
- 4-2-4- اهمیت مسکن در زندگی انسان 19
- 4-2-4-1- اهمیت مسکن به عنوان سرپناه 19
- 4-2-4-2- اهمیت مسکن از نظر اقتصادی 19
- 4-2-4-3- اهمیت مسکن از نظر ایجاد اشتغال 20
- 4-2-4-4- اهمیت مسکن از نظر اجتماعی 20
- 5-2-5- نیاز به مسکن و ابعاد آن 20

عنوان	صفحه
6-2- شاخص های کیفیت مسکن	21
1-6-2- شکل مطلوب مسکن	21
2-6-2- امنیت	22
3-6-2- ایمنی، راحتی و میزان دسترسی ساکنان به تسهیلات و خدمات کالبدی محله	22
4-6-2- دسترسی به طبیعت و فضای سبز باز	23
5-6-2- تأسیسات یا زیرساخت های مورد نیاز مسکن	23
6-6-2- هم جواری با کاربری های سازگار	24
7-7-2- ارزش گذاری کالاها و خدمات فاقد بازار	25
1-7-2- روش های غیرمتکی به منحنی تقاضا	26
2-7-2- روش های متکی به منحنی تقاضا	26
1-2-7-2- روش رجحانات آشکار شده	26
2-2-7-2- روش رجحانات اظهار شده	27
8-2- بافت فرسوده شهری	29
1-8-2- شاخص های شناسایی بافت های فرسوده و آسیب پذیر	30
2-8-2- ویژگی عمومی بافت های فرسوده	30
9-2- بافت فرسوده شهر اصفهان	32
10-2- مروری بر مطالعات انجام شده	36
1-10-2- مطالعات داخلی	36
2-10-2- مطالعات خارجی	43
11-2- خلاصه فصل	49

فصل سوم: روش پژوهش

1-3- مقدمه	51
2-3- روش شناسی	52
1-2-3- تفاوت روش ارزش گذاری مشروط و روش انتخاب تجربی	54
3-3- پایه تئوریک (مدل اقتصادی)	55
4-3- مدل اقتصاد سنجی	58
1-4-3- تصریح تابع مطلوبیت	59

عنوان	صفحه
2-4-3- تصریح توزیع احتمالی اجزای خطا	59
3-4-3- مدل لاجیت	61
5-3- محاسبه مقادیر آثار رفاهی	63
6-3- داده‌های پژوهش	65
1-6-3- طراحی پرسشنامه‌های انتخاب تجربی	65
2-6-3- معرفی متغیرهای مدل	66
1-2-6-3- مساحت واحد مسکونی	67
2-2-6-3- کیفیت ساختمان	67
3-2-6-3- دسترسی	67
4-2-6-3- امنیت	68
5-2-6-3- اعطای تسهیلات اعتباری (پرداخت وام برای ساخت و ساز)	68
6-2-6-3- بخشودگی عوارض ساخت	68
7-2-6-3- قیمت	69
3-6-3- بررسی روایی و پایایی پرسشنامه	72
1-3-6-3- روایی پرسشنامه	72
2-3-6-3- پایایی پرسشنامه	72
4-6-3- جامعه آماری	73
5-6-3- نمونه‌گیری و تعیین حجم نمونه	73
6-6-3- بسته‌های نرم افزاری مورد استفاده	73
7-3- خلاصه فصل	73

فصل چهارم: برآورد الگو و تجزیه و تحلیل نتایج

1-4- مقدمه	74
2-4- ویژگی‌های مربوط به متغیرهای اقتصادی-اجتماعی خانوار	75
1-2-4- بعد خانوار	75
2-2-4- سطح تحصیلات	76
3-2-4- وضعیت اشتغال	77
4-2-4- وضعیت درآمدی خانوارها	78

عنوان	صفحه
5-2-4- وضعیت هزینه خانوارها	79
3-4- برآورد مدل	82
1-3-4- آزمون هاسمن مک فادن	82
2-3-4- نتایج رهیافت انتخاب تجربی	84
3-3-4- آزمون معناداری ضرایب	87
4-3-4- برآورد مدل با وارد کردن متغیرهای اقتصادی-اجتماعی خانوار	88
5-3-4- معیارهای نیکویی برازش	88
4-4- محاسبه تمایل نهایی به پرداخت برای ویژگی‌های مختلف مسکن	90
5-4- خلاصه فصل	92

فصل پنجم: نتیجه‌گیری و پیشنهادها

1-5- مقدمه	93
2-5- نتیجه‌گیری	94
3-5- آزمون فرضیه‌های پژوهش	96
4-5- محدودیت‌های پژوهش	99
5-5- پیشنهادهای پژوهش	99
1-5-5- پیشنهادهای اجرایی	100
2-5-5- پیشنهادهای پژوهشی به محققین آینده	101
پیوست 1	103
پیوست 2	104
پیوست 3	107
منابع و مأخذ	111

فهرست جدول ها

صفحه	عنوان
33.....	جدول (1-2): مساحت و جمعیت بافت های فرسوده شهر اصفهان به تفکیک مناطق
69.....	جدول (1-3): ویژگی ها و سطوح هر ویژگی در انتخاب تجربی
75.....	جدول (1-4): آمار مربوط به اندازه خانوارها
76.....	جدول (2-4): توزیع فراوانی سطح تحصیلات پاسخگویان
77.....	جدول (3-4): توزیع فراوانی شغل پاسخگویان
78.....	جدول (4-4): توزیع فراوانی میزان درآمد ماهیانه خانوار
79.....	جدول (5-4): توزیع فراوانی میانگین هزینه ماهیانه خانوار
80.....	جدول (6-4): توزیع فراوانی متوسط هزینه ایاب وذهاب روزانه خانواده
81.....	جدول (7-4): توزیع فراوانی میزان هزینه حمل و نقل روزانه شخص برای رفتن به محل کار
84.....	جدول (8-4): نتایج آزمون هاسمن
85.....	جدول (9-4): نتایج نهایی برآورد الگوی لاجیت
87.....	جدول (10-4): نتایج آزمون والد
88.....	جدول (11-4): نتایج برآورد الگوی لاجیت برای متغیرهای اقتصادی-اجتماعی خانوار
89.....	جدول (12-4): معیارهای نیکویی برازش برای الگوی لاجیت
90.....	جدول (13-4): مقادیر تمایل به پرداخت برای بهبود ویژگی های مختلف

فهرست شکل ها

صفحه	عنوان
28.....	شکل (1-2): روش های گوناگون ارزش گذاری کالاها و خدمات
34.....	شکل 2-2- محدودۀ بافت فرسوده شهر اصفهان منطقه 3
61.....	شکل (1-3): تابع مدل لاجیت و پروبیت
65.....	شکل (2-3): فرآیند طراحی مجموعه های انتخاب
76.....	شکل (1-4): سطح تحصیلات پاسخگویان
77.....	شکل (2-4): وضعیت اشتغال پاسخگویان
78.....	شکل (3-4): درآمد ماهیانه خانوار
79.....	شکل (4-4): هزینه ماهیانه خانوار
80.....	شکل (5-4): متوسط هزینه ایاب و ذهاب روزانه خانوار
81.....	شکل (6-4): هزینه حمل و نقل روزانه شخص برای رفتن به محل کار

فصل اول

کلیات پژوهش

1-1- مقدمه

در عصر اطلاعات، همگام با افزایش سطح آگاهی جامعه، برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران تلاش دارند تا برنامه‌های خود را بر مبنای سلايق، نظريات و ارجحيت‌های افراد جامعه پایه‌ريزي نمایند. بدین ترتیب علاوه بر این که منافع افراد جامعه تأمین می‌شود و رفاه عمومی در سطح جامعه افزایش می‌یابد، زمینه رشد و توسعه بیشتر نیز در جامعه فراهم می‌شود. بنابراین به منظور بهبود سیاست‌ها و برنامه‌ريزي‌های اقتصادی، از روش‌های متعددی برای اندازه‌گیری و کمی کردن ترجیحات و سلايق مصرف‌کنندگان و تعیین میزان تمایل به پرداخت آن‌ها برای کالاها و خدمات مختلف استفاده می‌شود. در برنامه‌ريزي‌های شهری و طرح‌های مسکن نیز شناخت و توجه به سلايق و ارجحيت‌های مصرف‌کنندگان امری لازم و ضروری است.

مسکن کالایی چند بعدی و در حقیقت سبدی از ویژگی‌ها است. به طوری که هر کدام از این ویژگی‌ها مطلوبیت متفاوتی برای مصرف‌کننده دارد. بر این اساس قیمت هر واحد مسکونی تابعی از ویژگی‌های آن است و هر کدام از این ویژگی‌ها در بازار قیمت خاص خود را دارد. از سوی دیگر ویژگی‌های مسکن ماهیت غیربازاری¹ دارند. کالاها و خدمات بازاری در بازار مبادله می‌شوند و وضعیت عرضه و تقاضا قیمت تعادلی کالا را تعیین می‌کند. در حقیقت میزان تمایل به پرداخت مصرف‌کنندگان بر اساس قیمت‌های پرداختی آن‌ها در بازار مشخص می‌شود. اما در مورد کالاها و خدماتی که ماهیت غیربازاری دارند نیاز به برآورد اطلاعات تقاضا است. برای برآورد اطلاعات تقاضا و اندازه‌گیری ارزش این دسته از کالاها و خدمات از روش‌های متعددی استفاده می‌شود. یکی از این روش‌ها که اخیراً کاربرد گسترده‌ای یافته است، روش انتخاب تجربی² است.

روش انتخاب تجربی ابتدا در زمینه بازاریابی و مباحث اقتصادی حمل‌ونقل مورد استفاده قرار گرفت. اما انعطاف‌پذیری بالای آن منجر به محبوبیت و افزایش کاربرد آن در سایر موارد شد. به طوری که اخیراً در زمینه کالاهای غیربازاری، موضوعات مرتبط با اقتصاد محیط زیست و بهداشت و درمان نیز به کار گرفته شده است. از اصلی‌ترین مزیت‌های این روش این است که امکان تحلیل شرایط فرضی را در جایی که بازاری وجود ندارد ایجاد کرده و بنابراین امکان تخمین میزان تمایل به پرداخت افراد برای کالاهای غیربازاری و یا کالاهایی که هنوز به وجود نیامده‌اند را فراهم می‌کند.

اجزای این فصل را شرح و بیان مسأله‌ی پژوهشی، اهمیت و ارزش پژوهش، اهداف، سؤال‌ها و فرضیه‌های پژوهش، کاربرد نتایج پژوهش، روش پژوهش و ارائه تعاریفی در مورد واژه‌های کلیدی تشکیل می‌دهند.

2-1- شرح و بیان مسأله پژوهشی

در کشور ما در دهه‌های اخیر مسأله مسکن و تأمین آن همواره به عنوان یکی از مشکلات قابل توجه جوامع شهری مطرح بوده است. رشد سریع جمعیت و شهرنشینی در کشور، ضرورت اجرای طرح‌های گسترده ساخت مسکن را دوچندان نموده است. تا کنون مطالعات و تحقیقات کاربردی متعددی در زمینه مسکن صورت گرفته است. اما در اکثر این مطالعات، مسکن به عنوان کالایی همگن و تک بعدی در نظر گرفته شده و در نتیجه بسیاری از خصوصیات مسکن نادیده گرفته شده است. مخصوصاً این مسأله که مسکن سبدی از ویژگی‌ها است و

¹ Non-marketed

² Choice Experiment Method

ویژگی‌های فیزیکی و ساختاری، محیطی، دسترسی و... در رفاه ناشی از آن نقش دارند کمتر مورد توجه قرار گرفته است. لذا جای بررسی دقیق این مسأله در کشور خالی به نظر می‌رسد.

تصمیم‌گیری خانوارها در مورد انتخاب مسکن تابع عوامل گوناگونی است. مشکل مسکن ناهمگنی آن است. مسکن به خودی خود، به عنوان عرضه‌کننده سرپناه، کالایی چند بعدی و سببی از ویژگی‌های گوناگون است و همگن فرض کردن آن تنها نوعی ساده‌سازی با نتایج غیرقابل استناد به شمار می‌رود. تصمیم خانوارها در انتخاب مسکن از یک سو تحت تأثیر وضعیت اقتصادی-اجتماعی خانوار و از سوی دیگر وابسته به ویژگی‌های مختلف مسکن است.

این در حالی است که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهرسازی، سیاست‌های تقریباً یکسانی را در همه جا برای نحوه ساخت مسکن و ساختار بافت شهری اعمال نموده‌اند و این مسأله که آیا نوع ساخت‌وساز و امکانات جانبی مورد نیاز مسکن مطابق با ترجیحات و سلیق ساکنان بوده یا خیر، مورد توجه قرار نگرفته است. بنابراین اجرای سیاست‌های فوق عملاً با ناکامی روبه‌رو شده و علی‌رغم سرمایه‌گذاری هنگفت در پروژه‌های ساخت مسکن، عملاً استقبالی از سوی خانوارها جهت خرید واحدهای احداثی به عمل نیامده است. علت این پدیده را باید در عدم شناخت تمایلات بازار از سوی طراحان ساخت مسکن جستجو نمود (یزدانی بروجنی، 1375).

در صورت روشن شدن عوامل تعیین‌کننده انتخاب مسکن توسط خانوار و شناخت بعد تقاضای مسکن، تصمیمات دولتی در بخش مسکن می‌توانند از روال منطقی برخوردار گردیده و بر پایه‌ای علمی اتخاذ شوند. همچنین این امر قطعاً در تدوین برنامه‌هایی که موجب هماهنگی بازار مسکن و همسوئی بعد عرضه با آن می‌شود مؤثر خواهد بود (حسینی، 1380).

بنابراین مهم‌ترین قدم برای اجرای موفقیت‌آمیز پروژه‌های مسکن سازی را می‌توان شناخت خصوصیات تقاضای مسکن دانست. اجرای سیاست‌های انبوه‌سازی مسکن، نیاز به تحلیل هزینه-فایده دارد. نکته مهم در ارتباط با تحلیل هزینه-فایده (در ارتباط با عرضه واحدهای مسکونی) آن است که استفاده‌کنندگان چگونه عناصر مختلف یک واحد مسکونی را رتبه‌بندی می‌کنند. با داشتن چنین اطلاعاتی می‌توان واحدهای مسکونی متناسب و سازگار با ارجحیت‌های استفاده‌کنندگان را طراحی نمود. وجود اطلاعات فوق می‌تواند پایه مناسبی را برای برنامه‌ریزی جهت افزایش بازدهی (برگشت‌پذیری سرمایه) و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های خانه‌سازی فراهم نماید (یزدانی بروجنی، 1375). لذا ارزیابی ساکنان از محیط‌های سکونتی‌شان و شناسایی عوامل مؤثر در میزان رضایت و نارضایتی سکونتی ساکنان می‌تواند در جهت تحلیل وضع موجود سکونتی، تصمیمات آتی به منظور ارتقای سطح کیفی محدوده‌های سکونتی افراد و جلوگیری از تکرار نواقص در سایر مکان‌ها مؤثر واقع گردد و یکی از

مهم‌ترین معیارهای سنجش دستیابی به اهداف و ارزیابی میزان موفقیت هر پروژه شهری به حساب می‌آید (رفعیان و دیگران، 1388). مسأله اصلی در تحلیل تقاضای مسکن، چگونگی ارزشیابی متقاضیان مسکن از ویژگی‌های آن است و اساس ارزشیابی نیز این است که اگر یک واحد مسکونی ویژگی‌های مطلوب بیشتری نسبت به واحدی دیگر داشته باشد، این ارزشیابی بالاتر در افزایش قیمت بازاری واحد مسکونی فوق نسبت به واحد دیگر انعکاس می‌یابد.

از سوی دیگر با رشد پدیده شهرنشینی و توسعه شهری و مقدم شدن پدیده شهرنشینی بر شهرسازی و در عین حال عدم وجود زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنان، شهرها با معضل بافت‌های فرسوده و نامنظم روبه‌رو می‌شوند. این بافت‌های شهری، بسته به ویژگی‌ها و قدمتی که دارند، با مسائل و موضوعات متعدد و متنوع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، مدیریتی، اعتقادی، تاریخی و ... ارتباط می‌یابند. در شهر اصفهان نیز به دلیل مواجه با روند نوگرایی سریع، مانند سایر شهرها می‌توان شاهد ناکارآمدی و فرسودگی بافت‌های شهری بود.

در طی سال‌های گذشته دولت راهکارهای مختلفی را در جهت احیا و بازسازی این مناطق تجربه کرده است. اما حجم عظیمی از بافت‌های فرسوده موجود و نیمه‌کاره ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه‌ها بیان‌گر این مطلب است که طرح‌های بهسازی عملاً با ناکامی روبه‌رو بوده است.

شاید بتوان یکی از مهم‌ترین دلایل عدم موفقیت در زمینه احیای بافت‌های فرسوده را بی‌اطلاعی نهادهای رسمی و سازمان‌های ذیربط از تمایلات و ارزش‌های محیطی ساکنان این‌گونه مناطق دانست. عدم اولویت‌بندی صحیح ارزش‌ها، باعث عدم تحرک شده و بسیاری از پروژه‌های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف نظر، متوقف گردیده و یا انگیزه‌ای برای ایجاد پروژه‌های جدید باقی نمانده است. از آن‌جا که اساس فرآیند محوری نوسازی، جریان نگرش اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی مردم است برای این که احیا و بهسازی بافت‌های فرسوده با موفقیت انجام شوند، لازم است این فرآیند با توجه کامل و مشارکت همه‌جانبه ساکنان این‌گونه بافت‌ها، و با در نظر گرفتن منافع، سلايق و ترجیحات آن‌ها طراحی و اجرا شود. به عبارت دیگر چنانچه دولت و نهادهای عمومی (مانند شهرداری‌ها) نتوانند اعتماد ساکنان این بافت‌ها را به دست آورند، نمی‌توان به توفیق طرح‌های احیای بافت‌های فرسوده امید داشت.

با در نظر گرفتن حجم عظیم بافت‌های فرسوده در شهر اصفهان و لزوم نوسازی این مناطق و با توجه به این مسأله که ارزش‌های محیطی این بافت‌ها در شهر اصفهان مورد مطالعه قرار نگرفته است ضروری به نظر می‌رسد که ارزش‌های تأثیرگذار بر ساکنان این بافت‌ها برای انتخاب واحد مسکونی و چگونگی اولویت‌بندی آن‌ها از سوی ساکنان شناسایی شده و در جهت افزایش ارزش‌های سکونتی و ایجاد انگیزه‌های ماندگاری در محل اقدام

نمود. البته نکته‌ای که در این راستا باید مورد توجه قرار گیرد این است که در اجرای اصول شهرسازی، معماری و اقتصادی شهری در خصوص بافت‌های یاد شده، بایستی علاوه بر رضایتمندی ساکنان به قابلیت‌های هر یک از مناطق مورد نظر نیز توجه داشت و با دیدی جامع نسبت به بازسازی و احیای این بافت اقدام نمود.

با توجه به اهمیت مسائل یاد شده هدف از این پژوهش که از جمله کارهای پژوهشی در علوم منطقه‌ای محسوب می‌شود سنجش عوامل تأثیرگذار بر انتخاب خانوارها در رابطه با واحدهای مسکونی است. همچنین این پژوهش به دنبال شناسایی و بررسی نحوه ارزش‌گذاری افراد و تعیین میزان تمایل به پرداخت اقتصادی آنان برای هر یک از این عوامل است. در این راستا بافت فرسوده منطقه 3 در شهر اصفهان انتخاب شده است. این پژوهش در پی یافتن این مسأله است که در صورتی که قرار باشد بافت مذکور مورد بازسازی و بهسازی قرار گیرد، از نظر ساکنان کنونی این بافت کدام یک از ویژگی‌ها و ارزش‌ها در انتخاب واحد مسکونی و محل سکونت تأثیرگذاری بیشتری دارند و این ساکنان برای ارتقای کمی و کیفی کدام یک از ویژگی‌ها حاضر به پرداخت مبلغ بالاتری هستند. بر این اساس می‌توان قیمت ضمنی هر یک از ویژگی‌های مسکن را نیز محاسبه نمود. لذا با استفاده از رهیافت ارزش‌گذاری انتخاب تجربی درجه اهمیت ویژگی‌ها و خصوصیات تأثیرگذار بر انتخاب مسکن و همچنین میزان تمایل به پرداخت افراد برای هر ویژگی و قیمت ضمنی هر ویژگی مشخص شده است. از این طریق می‌توان الگوی مناسبی جهت طراحی واحدهای مسکونی و امکان‌سنجی تسهیلات و امکانات جانبی مورد نیاز مسکن، متناسب با تمایلات و نیازهای مردم، به برنامه‌ریزان واحدهای مسکونی پیشنهاد نمود.

3-1- اهمیت و ارزش پژوهش

(الف) امروزه هزینه‌های هنگفت و بیجایی توسط سازندگان مسکن جهت ساخت صرف می‌شود.

(ب) رشد سریع جمعیت و شهرنشینی در کشور توجه خاص و دقیقی را در زمینه مسکن می‌طلبد.

(ج) از طریق شناخت تمایلات و سلیقه بازار، الگوی مناسب برای تولید مسکن شناسایی می‌شود و از این راهکار می‌توان در جهت تبدیل تقاضای بالقوه به مؤثر بهره گرفت. همچنین از این طریق بر کارایی بازار مسکن نیز افزوده می‌شود.

(د) با توجه به این که مسکن کالایی چند بعدی و ترکیبی از خدمات و ویژگی‌های گوناگون است که هر کدام تعیین‌کننده بخشی از ارزش نهایی آن هستند، لذا بایستی در مطالعات مسکن از مدلی استفاده شود که متغیرهای مختلف اقتصادی، فیزیکی، محیطی، همسایگی در آن گنجانده شده باشد.

۹) فرسودگی بافت‌های شهری، امروزه به عنوان عاملی در جهت جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن مدیریت شهری در شهرسازی محسوب می‌شود. بافت‌های فرسوده دارای شرایط بحرانی از لحاظ کیفیت محیط هستند. این بافت‌ها از نظر اقتصادی، اجتماعی، مسائل امنیتی، ناپایداری، دسترسی، تراکم و ترافیک، بهداشت، زیبایی و مسائل زیست‌محیطی دارای مشکلات عدیده‌ای هستند. عوامل سازنده کیفیت محیط در این بافت‌ها عملکرد مناسبی نداشته و در رضایتمندی ساکنان از محیط زندگی‌شان تأثیر منفی داشته است. با توجه به وضعیت اقتصادی ساکنان و فقر حاکم بر این بافت‌ها، امکان نوسازی خود به خودی در این مناطق وجود ندارد و احیا و بازسازی آن‌ها نیازمند مداخله‌ای همه‌جانبه از حیث اقتصادی، فرهنگی، کالبدی، زیست‌محیطی و ... است تا بتوان از این طریق کیفیت زندگی ساکنان را بهبود بخشید. از این رو توسعه نوسازی و بازگرداندن زندگی به بافت‌های فرسوده باید از اهداف اصلی سازمان نوسازی شهر اصفهان و از دغدغه‌های مهم مدیران شهری باشد تا در برابر چرخه توسعه‌نیافتگی و فرسودگی ایستادگی کند.

۵) روش به کار گرفته شده در این پژوهش این امکان را فراهم می‌کند تا با تأکید بر اهمیت نسبی ویژگی‌های مختلف مسکن ساختار ترجیحات مصرف‌کنندگان و میزان تمایل به پرداخت آن‌ها را برای تک تک این ویژگی‌ها برآورد نماییم.

4-1- اهداف پژوهش

- تشخیص و شناسایی مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در انتخاب خانوارها برای انتخاب واحدهای مسکونی در بافت فرسوده شهر اصفهان (منطقه 3).
- اولویت‌بندی عوامل تأثیرگذار.
- تعیین میزان تمایل به پرداخت متقاضیان برای هر ویژگی و محاسبه ارزش‌های پولی (قیمت‌های ضمنی) هر یک از عوامل و ویژگی‌های تأثیرگذار.

5-1- سؤال‌های پژوهش

- 1- مهم‌ترین ویژگی‌های تأثیرگذار بر انتخاب واحدهای مسکونی در بافت فرسوده کدام‌اند؟
- 2- اولویت‌بندی ویژگی‌های تأثیرگذار در نزد خانوارها به چه صورت است؟

3- کدام یک از متغیرهای اقتصادی-اجتماعی خانوار شامل بعد خانوار، شغل سرپرست خانوار، میزان درآمد ماهیانه خانوار، متوسط هزینه ماهیانه خانوار و میزان هزینه ایاب و ذهاب روزانه خانوار، بر انتخاب مسکن تأثیرگذار هستند؟

4- میزان تمایل به پرداخت متقاضیان برای هر ویژگی و ارزش‌های پولی (قیمت‌های ضمنی) هر یک از عوامل و ویژگی‌های تأثیرگذار به چه میزان است؟

1-6- فرضیه‌های پژوهش

1- تمام ویژگی‌های در نظر گرفته شده برای مسکن بر انتخاب واحدهای مسکونی توسط خانوارها تأثیرگذار است.

2- ویژگی‌های تأثیرگذار در نزد خانوارها اولویت‌های متفاوتی دارند.

3- متغیرهای اقتصادی-اجتماعی خانوار شامل بعد خانوار، شغل سرپرست خانوار، میزان درآمد ماهیانه خانوار، متوسط هزینه ماهیانه خانوار و میزان هزینه ایاب و ذهاب روزانه خانوار بر انتخاب مسکن تأثیرگذار هستند.

4- میزان تمایل به پرداخت متقاضیان برای ویژگی‌های مختلف مسکن (ارزش‌های پولی هر یک از ویژگی‌ها) متفاوت است.

1-7- کاربرد نتایج پژوهش

نتایج به دست آمده از این پژوهش می‌تواند به منظور اجرای سیاست‌های سازمان‌نوسازی در جهت مداخله در بافت فرسوده و احیا، بازسازی و بهسازی مناطق فرسوده و ممانعت از گسترده‌گی این بافت مورد استفاده قرار گیرد. از این طریق می‌توان به اهداف و مقاصد متعددی به عنوان تأثیرات نهایی توسعه‌نوسازی بافت‌های فرسوده دست یافت. از جمله مهم‌ترین این اهداف می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

رشد و بالندگی ساکنان این مناطق جهت به دست آوردن حقوق شهروندی، ایجاد و ارتقای ایمنی ساختمان‌ها، امنیت، رفاه و بهبود شاخص‌های کیفیت زندگی و محیط‌زیست انسانی ساکنان این مناطق، کاهش هزینه‌های اسکان سرریز جمعیت، کاهش هزینه‌های امنیتی و انتظامی شهرها، کاهش هزینه‌های رفت‌وآمد خانوارها، کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا، هم‌پیوندی بافت با فضاها و عملکرد شهری، احیای نقش و هویت محله‌ای با ارائه چهره و سیمای زیبا و روح‌نواز در محله، تقویت بنیه اقتصادی بافت از طریق ایجاد فضاهای شهری جذاب و