

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه آزاد اسلامی  
واحد تهران مرکزی  
دانشکده هنر و معماری ، گروه شهرسازی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد شهرسازی  
گرایش طراحی و برنامه ریزی شهری و منطقه ای

عنوان:

بررسی و تحلیل ساختار عرضه و تقاضای مسکن و ارائه راهبرد بهینه  
در شهر سردشت (آذربایجان غربی)

استاد راهنما:

دکتر سید مسعود پورصفوی

استاد مشاور:

دکتر کرامت الله زیاری

پژوهشگر:

پیمان رشیدی

تابستان ۱۳۹۱

**تقدیم به همه آنهایی که مرا در  
این راه یاری دادند و آنهایی که  
از این یاری خواهند گرفت.....!!!**

## سپاس و قدردانی :

سپاس خدایی را که سخنوران در ستودن او بمانند و شمارگران ، شمار نعمت های او ندانند و کوشندگان حق او را گزاردن نتوانند ؛ خدایی که پایه اندیشه تیزگام در شناسایی او لنگ ، سر فکرت ژرف رو به دریای معرفتش بر سنگ ؛ صفت های تعریف ناشدنی و به وصف درنیامدنی و در وقت ناگنجیدنی .....

او را سپاس می گویم ، زیادتخواه اویم ، گردن نهاده عزت اویم ، پناه خواه از معصیت اویم و نیازمند کفایت اویم .....

سپاسگذار از پدر و مادر مهربانم

سپاسگذار از مهران ، مهرداد و مستانه

سپاسگذار از دایی گرامی ام جناب آقای ابراهیم خدایار

سپاسگذار از استاد گرامی جناب آقای پورصفوی در مقام استاد راهنما

سپاسگذار از استاد گرامی جناب آقای کرامت الله زیاری در مقام استاد مشاور

سپاسگذار از استاد گرامی جناب آقای دکتر ژند در مقام استاد داور

سپاسگذار از استاد گرامی جناب آقای دکتر شهبان در مقام استاد داور

سپاسگذار از استاد گرامی سرکار خانم دکتر مدیری ، مدیر گروه محترم گروه شهرسازی دانشکده هنر

و معماری

سپاسگذار از سرکارخانم شکراله پور رئیس پژوهش دانشکده هنر و معماری

سپاسگذار از آقای مهندس یزدانفر مدیر عامل شرکت راهسازان ماندگار مهاباد

سپاسگذار از جناب آقای دکتر کاوه محمدی

سپاسگذار از دفتر فنی استانداری آذربایجان غربی ، فرمانداری سردشت ، شهرداری سردشت

## بسم تعالی

## تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب پیمان رشیدی دانشجوی کارشناسی ارشد رشته شهرسازی  
باشماره دانشجویی ۸۶۰۰۲۸۰۲۱۰۰ اعلام می نمایم که کلیه مطالب مندرج در این پایان نامه  
با عنوان:

بررسی تحلیلی ساختار عرضه و تقاضای مسکن و ارائه راهبرد بهینه  
در شهر سردشت (آذربایجان غربی)

حاصل کار پژوهشی خود بوده و چنانچه دستاوردهای پژوهشی دیگران را مورد استفاده قرار داده باشم ، طبق  
ضوابط و رویه های جاری ، آنرا ارجاع داده و در فهرست منابع و مأخذ ذکر نموده ام . علاوه بر آن تاکیدمی نماید  
که این پایان نامه قبلاً برای احراز هیچ مدرک هم سطح ، پایین تر یا بالاتر ارائه نشده و چنانچه در هر زمان خلاف  
آن ثابت شود ، بدینوسیله متعهد می شوم ، در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام توسط دانشگاه ، بدون کوچکترین  
اعتراض آنرا بپذیرم .

تاریخ و امضاء

## دانشکده هنر و معماری

\*\*\*\*\*

( این چکیده به منظور چاپ در پژوهش نامه دانشگاه تهیه شده است )

|  |              |  |
|--|--------------|--|
| نام واحد دانشگاهی : تهران مرکزی  | کد واحد: ۱۰۱ | کد شناسایی پایان نامه : ۱۰۱۶۰۲۰۴۸۹۲۰۳۲ |
| عنوان پایان نامه :   |              |  |
| بررسی و تحلیل ساختار عرضه و تقاضای مسکن و ارائه راهبرد بهینه در شهر سردشت (آذربایجان غربی) |              |  |
| نام و نام خانوادگی دانشجو :  | پیمان رشیدی  | تاریخ شروع پایان نامه : ۱۳۹۰/۰۴/۲۸     |
| شماره دانشجویی :   | ۸۶۰۰۲۸۰۲۱۰۰  | تاریخ اتمام پایان نامه : ۱۳۹۱/۰۶/۲۵    |
| رشته تحصیلی : شهرسازی ( طراحی و برنامه ریزی شهری و منطقه ای)                               |              |  |
| استاد / استادان راهنما : دکتر سید مسعود پورصفوی  |              |  |
| استاد / استادان مشاور: دکتر کرامت الله زیاری   |              |  |
| آدرس و شماره تلفن :  |              |  |

## چکیده پایان نامه (شامل خلاصه، اهداف، روش های اجرا و نتایج به دست آمده) :

پایان نامه موجود به بررسی وضعیت ساختار عرضه و تقاضای مسکن در شهر سردشت در استان آذربایجان غربی می پردازد. دلیل از انتخاب این موضوع ، وجود نابسامانی و عدم تعادل در سیستم عرضه و تقاضای مسکن در این شهر می باشد و هدف از آن رسیدن به راه حل یا چارچوبی قابل قبول جهت کاهش این عدم توازن ها است.

پایان نامه دارای ۶ فصل می باشد که در فصل اول کلیات پژوهش ارائه شده است و در فصل به بررسی مبانی نظری موضوع پرداخته شده است . در فصل ۳ سعی شده که متدولوژی تحقیق که از نوعی توصیفی - تحلیلی است ، نشان داده شود و نیز ذکر شده که از روش های مطالعات کتابخانه ای و مطالعات میدانی در بررسی های تحقیق استفاده شده است . در فصل چهارم محدوده مطالعاتی مورد نظر در ابعاد مختلف نوشته شده است . فصل ۵ به تحلیل و نتیجه گیری از یافته ها و داده ها اختصاص داده شده است و در فصل ۶ نیز نتایج کلی و نیز راهکار یا پیشنهادات مقتضی و مناسب برای حل موضوع نگارش شده است.

نتایج بدست آمده و مطالعات صورت گرفته ، موکداً نشان می دهد که عدم تعادل در ساختار عرضه و تقاضای مسکن بیشتر ناشی از نبود نگاه جامع ، مدیریت و برنامه ریزی کارآمد مسکن و نبود بازار و اقتصاد سالم در این شهر می باشد.

نظر استادراهنما برای چاپ در پژوهش نامه دانشگاه مناسب است  تاریخ و امضا :

مناسب نیست

منطقه : ۸

نام واحد دانشگاهی : تهران مرکزی

## فهرست مطالب

صفحه

موضوع

## فصل اول : طرح پژوهش (کلیات طرح)

|    |  |
|----|--|
| ۱  | دیباچه.....  |
| ۳  | ۱-۱- بیان مساله تحقیق .....  |
| ۵  | ۲-۱- اهمیت موضوع تحقیق و انگیزش انتخاب آن .....                      |
| ۶  | ۳-۱- هدفهای تحقیق.....   |
| ۷  | ۴-۱- سئوالات پژوهشی .....  |
| ۷  | ۵-۱- فرضیه های پژوهش .....   |
| ۷  | ۶-۱- چهارچوب نظری تحقیق (مدل تحقیق ، متغیرها ، واژه های کلیدی) ..... |
| ۸  | ۷-۱- روش تحقیق .....   |
| ۹  | ۸-۱- قلمرو پیشینه پژوهش .....  |
| ۱۱ | ۹-۱- جامعه و حجم نمونه.....  |
| ۱۲ | ۱۰-۱- محدودیت های تحقیق .....  |

## فصل دوم : مبانی نظری پژوهش

|    |  |
|----|--|
| ۱۳ | ۲- مقدمه .....   |
| ۱۴ | ۱-۲- تعریف مسکن .....  |
| ۱۵ | ۲-۲- ویژگی های مسکن .....  |
| ۱۵ | ۱-۲-۲- اهمیت مسکن .....  |
| ۱۶ | ۲-۲-۲- انواع مسکن .....  |
| ۱۷ | ۳-۲- تعریف برنامه و برنامه ریزی .....                                |
| ۱۷ | ۱-۳-۲- برنامه ریزی مسکن در شهرسازی .....                             |
| ۱۸ | ۲-۳-۲- اهداف برنامه ریزی مسکن .....                                  |
| ۱۸ | ۳-۳-۲- مشکلات و موانع معمول دربخش مسکن .....                         |
| ۲۰ | ۴-۳-۲- فرآیند برنامه ریزی مسکن( مراحل مختلف برنامه ریزی مسکن ) ..... |
| ۲۱ | ۵-۳-۲- تجارب جهانی برنامه ریزی مسکن .....                            |
| ۲۲ | ۶-۳-۲- سیاستگذاریهای مسکن .....                                      |
| ۲۲ | ۷-۳-۲- ویژگی های مسکن استاندارد .....                                |
| ۲۳ | ۴-۲- اقتصاد شهر .....  |

۲۳..... ۱-۴-۲- تعریف اقتصاد.....

## فهرست مطالب

| صفحه     | موضوع   |
|----------|---|
| ..... ۲۴ | ۲-۴-۲- اقتصاد مسکن و زمین .....                     |
| ..... ۲۵ | ۳-۴-۲- بازار مسکن .....                             |
| ..... ۲۶ | ۴-۴-۲- عوامل موثر در بازار مسکن .....               |
| ..... ۲۸ | ۵-۴-۲- مفهوم عرضه و تقاضا در اقتصاد مسکن .....      |
| ..... ۲۹ | ۱-۵-۴-۲- راهکارهای تامین زمین .....                 |
| ..... ۳۰ | ۲-۵-۴-۲- عوامل موثر بر قیمت زمین .....              |
| ..... ۳۱ | ۶-۴-۲- عرضه مسکن .....                              |
| ..... ۳۴ | ۲-۶-۴-۲- فاکتورهای اساسی در عرضه و تولید مسکن ..... |
| ..... ۳۵ | ۷-۴-۲- تقاضای مسکن .....                            |
| ..... ۳۵ | ۱-۷-۴-۲- تقاضای مسکن به عنوان کالای مصرفی .....     |
| ..... ۳۵ | ۲-۷-۴-۲- تقاضای مسکن به عنوان کالای سرمایه ای ..... |
| ..... ۳۶ | ۳-۷-۴-۲- تحلیل تقاضای مسکن .....                    |
| ..... ۳۷ | ۴-۷-۴-۲- الگوهای تقاضای مسکن .....                  |
| ..... ۳۷ | ۵-۷-۴-۲- الگوهای مرکب و ساده تقاضای مسکن .....      |
| ..... ۳۷ | ۶-۷-۴-۲- تقاضای موثر مسکن .....                     |
| ..... ۳۸ | ۷-۷-۴-۲- عوامل تاثیرگذار بر تقاضای موثر مسکن .....  |
| ..... ۳۸ | ۸-۴-۲- قیمت مسکن .....                              |
| ..... ۳۹ | ۵-۲- جمع بندی و استنتاج .....                       |

## فصل سوم : روش شناسی تحقیق (متدولوژی)

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| ..... ۴۲ | - مقدمه .....                         |
| ..... ۴۳ | ۱-۳ روش تحقیق .....                   |
| ..... ۴۵ | ۲-۳ جامعه آماری .....                 |
| ..... ۴۶ | ۳-۳ حجم نمونه و روش اندازه گیری ..... |



۴-۳ ابزار جمع آوری اطلاعات ..... ۴۶

## فهرست مطالب

صفحه

موضوع

۴-۳-۵ روش تجزیه و تحلیل داده ها..... ۴۶

۴-۳-۶ - روایی و پایایی پرسشنامه ..... ۴۸

### فصل چهارم : بررسی و شناخت وضع موجود شهر سردشت

۴-۱-۱- ویژگی های محیطی شهر..... ۵۰

۴-۱-۱-۱- بررسی و تحلیل شرایط طبیعی- محیطی شهر ..... ۵۰

۴-۱-۲- موقع ریاضی و نسبی..... ۵۱

۴-۱-۳- پستی و ناهمواری ها (توپوگرافی) ..... ۵۳

۴-۱-۴- ساختار و بستر ژئو تکنیکی - ژئومورفولوژیک شهر..... ۵۶

۴-۱-۵- شیب اراضی ..... ۵۸

۴-۱-۶- خاک و جنس زمین ..... ۶۰

۴-۱-۷- شرایط آب و هوایی - فاکتور های کلیماتولوژیک (دما - بارش - یخبندان - باد)..... ۶۷

۴-۱-۸- شرایط حرارتی در فضاهای آزاد (روش اولگی) ..... ۶۸

۴-۱-۹- نیازهای حرارتی فضاهای داخل ساختمان (روش گیونی)..... ۷۶

۴-۱-۱۰- آسایش سالانه در شهر سردشت بر اساس معیار ماهانی..... ۷۰

۴-۱-۱۱- جمع بندی و نتیجه گیری ..... ۷۰

۴-۲-۱- ویژگی های اجتماعی - جمعیتی شهر ..... ۷۱

۴-۲-۱- وضع جمعیت در گذشته و حال ..... ۷۲

۴-۲-۲- ساختار سنی..... ۷۴

۴-۲-۳- بعد خانوار ..... ۷۵

۴-۲-۴- ساختار جنسی ..... ۷۶

۴-۲-۵- ضریب وابستگی ..... ۷۷

۴-۲-۶- نسبت باسوادی ..... ۷۷

## فهرست مطالب

| موضوع  | صفحه |
|--|------|
| ۷-۲-۴- رشد طبیعی و مهاجرت .....  | ۷۷   |
| ۸-۲-۴- جایگاه شهر سردشت از لحاظ جمعیتی در شهرستان .....  | ۷۸   |
| ۳-۴- شناخت وضعیت و ساختار اقتصاد شهر سردشت .....   | ۸۰   |
| ۱-۳-۴- ساختار فعالیت .....   | ۸۰   |
| ۲-۳-۴- گروه های عمده فعالیت و اشتغال .....   | ۸۳   |
| ۴-۳-۴- پتانسیل های توریسم (اکوتوریسم - ژئوتوریسم - گردشگری روستایی) و اثرگذاری آن در توسعه شهر ..... | ۸۴   |
| ۵-۳-۴- توانهای اقتصادی - ارتباطی سردشت به لحاظ بازرگانی و تجارت .....                                | ۸۵   |
| ۴-۴- جمع بندی و نتیجه گیری .....   | ۸۶   |

### فصل پنجم : تجزیه و تحلیل داده ها

|   |     |
|---|-----|
| ۱-۵- شاخص های کمی و کیفی مسکن (کالبدی - اقتصادی - فرهنگی) .....   | ۹۰  |
| ۱-۱-۵- سطوح و سرانه مسکونی .....                                  | ۹۰  |
| ۲-۱-۵- تراکم خانوار در واحد مسکونی .....                          | ۹۱  |
| ۳-۱-۵- تراکم نفر در واحد مسکونی .....                             | ۹۱  |
| ۴-۱-۵- نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی .....                       | ۹۲  |
| ۵-۱-۵- کمبود واحدهای مسکونی .....                                 | ۹۴  |
| ۶-۱-۵- نوع مصالح و اسکلت واحدهای مسکونی در دوره ۱۳۸۵ - ۱۳۷۶ ..... | ۹۴  |
| ۷-۱-۵- نحوه تصرف واحد مسکونی .....                                | ۹۶  |
| ۸-۱-۵- تراکم ساختمانی .....                                       | ۹۶  |
| ۹-۱-۵- وضعیت محلات شهر سردشت از بعد شاخص های کمی و کیفی .....     | ۹۸  |
| ۱-۹-۱-۵- متوسط مساحت واحدهای مسکونی .....                         | ۹۸  |
| ۲-۹-۱-۵- نوع اسکلت واحدهای مسکونی .....                           | ۱۰۰ |
| ۳-۹-۱-۵- نوع مصالح بکار رفته در ساختمان های شهر .....             | ۱۰۱ |
| ۴-۹-۱-۵- کیفیت ابنیه .....  | ۱۰۲ |
| ۵-۹-۱-۵- متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی .....                    | ۱۰۳ |
| ۶-۹-۱-۵- وضعیت طبقات در واحد مسکونی .....                         | ۱۰۴ |
| ۷-۹-۱-۵- جمع بندی و نتیجه گیری .....                              | ۱۰۴ |

## فهرست مطالب

| موضوع   | صفحه |
|---|------|
| ۱۰-۱-۵- پیش بینی و آینده نگری بخش مسکن شهر سردشت                  | ۱۰۵  |
| ۱۱-۱-۵- پیش بینی آینده نگری جمعیت تا افق ۱۴۱۰                     | ۱۰۶  |
| ۱۲-۱-۵- اطلاعات پایه در آینده نگری جمعیت شهر سردشت                | ۱۰۷  |
| ۱۳-۱-۵- نتایج حاصل از تحلیل                                       | ۱۰۷  |
| ۱۴-۱-۵- پیش بینی تقاضای مسکن شهر سردشت تا افق ۱۴۱۰                | ۱۰۹  |
| ۱-۱۴-۱-۵- فرض یک واحد مسکونی برای خانوار                          | ۱۰۹  |
| ۲-۱۴-۱-۵- روش تجمعی   | ۱۰۹  |
| ۳-۱۴-۱-۵- روش خام برآورد مسکن مبتنی بر نیاز                       | ۱۱۰  |
| ۴-۱۴-۱-۵- ضریب تخریب  | ۱۱۸  |
| ۵-۱۴-۱-۵- برآورد تعداد خانوارها                                   | ۱۱۸  |
| ۶-۱۴-۱-۵- پیش بینی تعداد واحدهای مسکونی موردنیاز دوره ۱۳۹۰ - ۱۴۱۰ | ۱۱۸  |
| ۷-۱۴-۱-۵- توانمندی بستر و بافت کنونی شهر سردشت برای ساخت مسکن     | ۱۱۹  |
| ۱۵-۱-۵- نتیجه گیری از تحلیل شاخص های مسکن                         | ۱۱۲  |
| ۲-۵- تحلیل عوامل مهم و مؤثر بر ساختار عرضه مسکن در شهر سردشت      | ۱۱۵  |
| ۱-۲-۵- قیمت و اجاره مسکن  | ۱۱۵  |
| ۲-۲-۵- قیمت زمین در محلات   | ۱۱۵  |
| ۳-۲-۵- قیمت مصالح ساختمانی  | ۱۱۶  |
| ۴-۲-۵- نرخ دستمزد و نیروی انسانی                                  | ۱۱۶  |
| ۵-۲-۵- تسهیلات و اعتبارات بانکی                                   | ۱۱۷  |
| ۶-۲-۵- سرمایه گذاری و انباشت سرمایه                               | ۱۱۷  |
| ۳-۵- تحلیل ابعاد مهم و مؤثر بر ساختار تقاضای مسکن در شهر سردشت    | ۱۱۹  |
| ۱-۳-۵- نوع تقاضا ( بالقوه یا بالفعل )                             | ۱۲۰  |
| ۲-۳-۵- نوع گروههای تقاضا  | ۱۲۰  |
| ۳-۳-۵- نوع مسکن مورد تقاضا  | ۱۲۱  |
| ۴-۳-۵- نوع و کیفیت مالکیت   | ۱۲۲  |

## فهرست مطالب

| موضوع                               | صفحه      |
|-------------------------------------|-----------|
| ..... ۵-۳-۵- بعد زمانی تقاضا        | ..... ۱۲۲ |
| ..... ۵-۳-۶- عوامل جمعیت شناختی     | ..... ۱۲۳ |
| ..... ۵-۳-۷- عوامل اقتصادی          | ..... ۱۲۳ |
| ..... ۵-۳-۸- عوامل فرهنگی - مدیریتی | ..... ۱۲۴ |
| ..... ۵-۴-۴- آزمون فرضیات           | ..... ۱۲۶ |
| ..... ۵-۴-۱- آزمون فرضیات (۱)       | ..... ۱۲۶ |
| ..... ۵-۴-۲- آزمون فرضیات (۲)       | ..... ۱۳۹ |
| ..... ۵-۴-۳- آزمون فرضیات (۳)       | ..... ۱۴۷ |
| ..... ۵-۵- جمع بندی                 | ..... ۱۴۸ |

### فصل ششم : نتیجه گیری و پیشنهادات

|   |           |
|---|-----------|
| ..... ۱-۶- نتیجه گیری ( سنتز نهایی از مطالعات صورت گرفته)                   | ..... ۱۵۱ |
| ..... ۶-۱-۲- SWOT عرضه و تقاضای مسکن  | ..... ۱۵۳ |
| ..... ۶-۲- ارائه راهبرد نهایی و راهکارها (پیشنهادات حاصل پژوهش)             | ..... ۱۵۵ |
| ..... ۶-۲-۱- راهبردها و سیاست های پیشنهادی اقتصادی برای مسکن و زمین         | ..... ۱۵۶ |
| ..... ۶-۲-۲- راهبرد و سیاست های پیشنهادی برای مدیریت و برنامه ریزی بخش مسکن | ..... ۱۵۷ |
| ..... ۶-۳- پیشنهادات جانبی و پیشنهادات برای محققین بعدی                     | ..... ۱۵۸ |
| ..... منابع و ماخذ  | ..... ۱۵۹ |
| ..... <b>Abstract</b>   | .....     |
| ..... پرسشنامه  | .....     |

## فهرست جداول ، نمودارها ، نقشه ها و تصاویر

|          |                   |
|----------|-------------------|
| .....    | : جدول شماره ۱-۲  |
| ۵۳.....  | : جدول شماره ۱-۴  |
| ۵۷.....  | : جدول شماره ۲-۴  |
| ۵۸.....  | : جدول شماره ۳-۴  |
| ۵۹.....  | : جدول شماره ۴-۴  |
| ۶۷.....  | : جدول شماره ۵-۴  |
| ۶۷.....  | : جدول شماره ۶-۴  |
| ۷۲.....  | : جدول شماره ۷-۴  |
| ۷۳.....  | : جدول شماره ۸-۴  |
| ۷۴.....  | : جدول شماره ۹-۴  |
| ۷۴.....  | : جدول شماره ۱۰-۴ |
| ۷۶.....  | : جدول شماره ۱۱-۴ |
| ۷۶.....  | : جدول شماره ۱۲-۴ |
| ۷۸.....  | : جدول شماره ۱۳-۴ |
| ۷۹.....  | : جدول شماره ۱۴-۴ |
| ۸۱.....  | : جدول شماره ۱۵-۴ |
| ۸۲.....  | : جدول شماره ۱۶-۴ |
| ۸۳.....  | : جدول شماره ۱۷-۴ |
| ۸۳.....  | : جدول شماره ۱۸-۴ |
| ۹۳.....  | : جدول شماره ۱-۵  |
| ۹۵.....  | : جدول شماره ۲-۵  |
| ۹۶.....  | : جدول شماره ۳-۵  |
| ۹۷.....  | : جدول شماره ۴-۵  |
| ۹۹.....  | : جدول شماره ۵-۵  |
| ۹۹.....  | : جدول شماره ۶-۵  |
| ۱۰۰..... | : جدول شماره ۷-۵  |

## فهرست جداول ، نمودارها ، نقشه ها و تصاویر

---

|          |                   |
|----------|-------------------|
| ۱۰۱..... | جدول شماره ۵-۸ :  |
| ۱۰۲..... | جدول شماره ۵-۹ :  |
| ۱۰۳..... | جدول شماره ۵-۱۰ : |
| ۱۰۴..... | جدول شماره ۵-۱۱ : |
| ۱۰۶..... | جدول شماره ۵-۱۲ : |
| ۱۰۸..... | جدول شماره ۵-۱۳ : |
| ۱۰۸..... | جدول شماره ۵-۱۴ : |
| ۱۱۴..... | جدول شماره ۵-۱۵ : |
| ۱۱۴..... | جدول شماره ۵-۱۶ : |
| ۱۱۵..... | جدول شماره ۵-۱۷ : |
| ۱۲۸..... | جدول شماره ۵-۱۸ : |
| ۱۲۹..... | جدول شماره ۵-۱۹ : |
| ۱۲۹..... | جدول شماره ۵-۲۰ : |
| ۱۳۰..... | جدول شماره ۵-۲۱ : |
| ۱۳۱..... | جدول شماره ۵-۲۲ : |
| ۱۳۱..... | جدول شماره ۵-۲۳ : |
| ۱۳۲..... | جدول شماره ۵-۲۴ : |
| ۱۳۲..... | جدول شماره ۵-۲۵ : |
| ۱۳۳..... | جدول شماره ۵-۲۶ : |
| ۱۳۴..... | جدول شماره ۵-۲۷ : |
| ۱۳۵..... | جدول شماره ۵-۲۸ : |
| ۱۳۸..... | جدول شماره ۵-۲۹ : |
| ۱۴۱..... | جدول شماره ۵-۳۰ : |
| ۱۴۲..... | جدول شماره ۵-۳۱ : |
| ۱۴۳..... | جدول شماره ۵-۳۲ : |
| ۱۴۴..... | جدول شماره ۵-۳۳ : |
| ۱۴۵..... | جدول شماره ۵-۳۴ : |
| ۱۴۶..... | جدول شماره ۵-۳۵ : |

|          |                    |
|----------|--------------------|
| ۱۴۴..... | : جدول شماره ۵-۳۶  |
| ۱۴۷..... | : جدول شماره ۵-۳۷  |
| ۳.....   | : تصویر شماره ۱-۱  |
| ۶۷.....  | : تصویر شماره ۴-۱  |
| ۳۳.....  | : نمودار شماره ۲-۳ |
| ۵۳.....  | : نمودار شماره ۴-۱ |
| ۵۵.....  | : نمودار شماره ۴-۲ |
| ۶۴.....  | : نمودار شماره ۴-۳ |
| ۶۴.....  | : نمودار شماره ۴-۴ |
| ۶۶.....  | : نمودار شماره ۴-۵ |
| ۶۷.....  | : نمودار شماره ۴-۶ |
| ۷۹.....  | : نمودار شماره ۴-۷ |
| ۵۱.....  | : نقشه شماره ۴-۱   |
| ۵۲.....  | : نقشه شماره ۴-۲   |
| ۸۸.....  | : نقشه شماره ۴-۳   |
| ۱۱۹..... | : نقشه شماره ۵-۱   |

# Chapter .1

طرح پژوهش (کلیات تحقیق)

**Sketch of Research**



## دیباچه :

( مقدمه یا دیباچه باید خط مشی پژوهش را تعیین کند و اطلاعات روشن و دقیقی درباره آنچه که موضوع مورد پژوهش قرار خواهد گرفت نشان دهد ، دلیل و انگیزه انتخاب موضوع را به طور منطقی روشن سازد ، در کل باید ذهنیت مناسبی را در رابطه با کلیت تحقیق ایجاد نماید.)

مسکن از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته می باشد . فقدان منابع کافی ، ضعف مدیریت اقتصادی ، نداشتن برنامه ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی هایی که در زیر ساخت های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک سو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تامین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چند بعدی درآورده است .

قطعاً برای پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن و عرضه مطلوب آن ، نه تنها زمین ، سرمایه ، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی زیادی مورد نیاز است ، بلکه داشتن یک نظام برنامه ریزی به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش ها و بین اجزاء بوجود آورنده مسکن ( زمین ، مصالح ساختمانی ، سرمایه ، تخصص و مهارت ) با تاسیسات زیربنایی ، تسهیلات عمومی ، خدمات اجتماعی ، سیستم حمل و نقل و ..... از طرف دیگر ضرورتی محض است . (دلال پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳)

برای دستیابی به تعادل بهینه در ساختار عرضه و تقاضا که لازمه یک برنامه ریزی مطلوب برای مسکن می باشد ، باید ضمن شناخت وضع موجود مسکن و تسهیلات مربوطه ، روند گذشته در شئون اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر بازار مسکن و تحولات مسکونی جامعه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار بگیرد . همینطور لازم است تحولات اقتصادی و اجتماعی جامعه در گذشته ، حال و آینده مورد بررسی و مذاقه قرار بگیرد . سپس تاثیرات متقابل این تحولات در بخش مسکن و تامین نیازهای سکونتی متقاضیان مورد پیش بینی قرار بگیرد و برای حصول اهداف استراتژی و راهکارها و یا پروژه ای مناسب در نظر گرفته شوند .

در این پژوهش سعی شده است با درک جامع از مباحث مطروحه در گستره سرزمین و تحولات مسکن شهرها ، بعد عرضه و تقاضا که هسته اصلی تمامی برنامه ریزی های مسکن می باشد در مقیاس شهر سردشت واقع در جنوب غربی استان آذربایجان غربی مورد بررسی و تحلیل قرار بگیرد .

تصویر شماره ۱-۱- منظره دره های جنوب شرقی شهر سردشت از سمت جاده مهاباد .



#### ۱-۱- بیان مساله :

اصولاً پژوهش با مسئله آغاز می شود و بیان مسئله حساس ترین مرحله تحقیق است. پژوهش ها به دنبال یک مسئله شروع می شود و به دنبال پاسخگوئی به یک چرایی هستند.

مسئله و مشکل پدیده ای است غیرعادی که در روند کار سیستم وجود دارد و اختلال و بی نظمی ایجاد می کند و در نهایت سبب افت یا کاهش کمی و کیفی جریان کارها و بازده سیستم می گردد.

شناسائی مسئله دارای دو بعد می باشد :

(۱) تعیین مسئله

(۲) توصیف و بیان مسئله

عموماً در کشورهای در حال توسعه، جوانی جمعیت، گرایش به تملک مسکن مستقل و جابه جایی بدون برنامه ریزی، همراه با بالا رفتن فزاینده ارزش زمین و متعاقباً کمبود و محدودیت خدمات شهری، مسکن را به عنوان یک معضل عمومی پیچیده مطرح می سازد. تحولات بازار مسکن علاوه بر تاثیر پذیری از دو عنصر مصالح و فرآیند تولید به شدت تحت تاثیر بهای زمینی که ساختمان در آن احداث می شود قرار دارد. از این رو در به حداقل رساندن اثرات عوامل تولید بر قیمت نهایی مسکن از مهمترین دغدغه های بحث های برنامه ریزی مسکن معرفی و بیان شده است. ( فریادی، شهرزاد، ۱۳۷۵: ۲۰)

بر این اساس مهمترین مسائل مطرح در این پایان نامه به ترتیب در راستای موارد زیر تدوین شده است.

- شاخص های کمی و کیفی مسکن به صورت خاص در سردشت و بصورت عمومی در استان آذربایجان غربی چگونه است و راههای تعدیل و ارتقای آن چیست؟
- مهمترین وجوه تشکیل دهنده ساختار عرضه و تقاضای مسکن چیست و به چه نوع واحد مسکونی در سطح محلات برنامه ریزی شهر سردشت نیاز داریم؟
- چه میزان کمبود در زمان حال و آینده در پاسخ به تقاضای مسکن با توجه به گروههای درآمدی در شهر سردشت وجود دارد؟
- چه ابزارها و روشهای مناسبی به منظور تدوین سیاستهای صحیح و کارآمد در عرضه و تقاضای مسکن طبقات مختلف درآمدی وجود دارد؟

در ایران طی سه دهه گذشته، با وجود فراز و نشیبهایی، همچنان برنامه های مسکن و توسعه شهری (اعم از برنامه های توسعه و عمران، شهرهای جدید و آماده سازی) به توان و ویژگیهای گروه های هدف در تامین مسکن بی توجه بوده اند. در نتیجه این ناسازگاری فزاینده می توان گفت، اقدامات مردمی و البته نسجیده و بی برنامه ای که در تعدیل بحران مسکن در سالهای اولیه انقلاب صورت گرفت نتوانست بنیادی برای توجه مستمر و پایدار به برنامه تامین مسکن ایجاد کند. این در شرایطی است که تجربه برنامه های مسکن در سایر کشورها مسیری متفاوت طی کرده است البته اسناد و برنامه هایی که طی این دوره نهادهای بین المللی نظیر کمیسیون اسکان بشر (هویتات) ۱ در جمع بندی تجارب جهانی منتشر کرده اند نیز حاکی از تغییر رویکردها و سیاست های کلیدی در طول زمان است اما مسیر طی شده در مجموع روندی تکاملی داشته و حاکی از توجه بیشتر به ابعاد اقتصادی- اجتماعی تامین مسکن در کشورهای گوناگون است.

## ۱-۲- اهمیت موضوع و دلایل انتخاب آن :

با توجه به نیازهای اساسی انسانی در سه دسته کلان؛ نیازهای زیستی، نیازهای اقتصادی و نیازهای اجتماعی، مسکن در برآورده نمودن هر کدام از این نیازها نقشی ویژه دارد.

بر این اساس و با توجه به ماهیت بخش مسکن و ذکر این نکته مهمترین عنصر ساختار فضایی - کالبدی هر شهری محسوب می شود. برنامه ریزی در این راستا مستلزم تعیین آرمانها، اهداف و مقاصد برنامه ای است. تغییر شرایط ناشی از گسترش شهرها و افزایش جمعیت شهری و در نتیجه کمبود اراضی مسکونی در پاسخ به تامین مسکن مورد نیاز به عنوان مساله اساسی در برنامه ریزی مسکن و با توجه به وضعیت اقتصادی گروه های مختلف درآمدی و نیز خصوصیات جامعه شناختی و نیازها و توقعات خاص هر گروه می توان گفت که دو سوم از کل طبقات اقتصادی جامعه در برآورده کردن و تامین مسکن به نوعی دارای مشکل هستند که این موضوع در مورد دهک های درآمدی پایین جامعه مشهودتر می باشد. پژوهش حاضر ، مطالعات روی شهری است که دارای شرایط خاص سیاسی ، محیطی ، فرهنگی و اقتصادی میباشد.

مناطق کردنشین ایران همچون آذربایجان غربی بطور کلی و شهر و منطقه سردشت بطور خاص متأثر از این شرایط هستند و به موازات آن با قرار گرفتن شهر سردشت در چارچوب مرزهای کشور ایران با معضلات شهری مشترک همچون دیگر نقاط کشور روبرو هستیم. از زمره برجسته ترین مشکلات مرتبط با بخش مسکن در شهر سردشت می توان به موارد ذیل اشاره کرد :

- عدم شناخت و درک صحیح از مشکلات شهر و به موازات آن نبود برنامه و یا اجرای برنامه های غلط

- نبود برنامه جامع مسکن

- تغییر در بعد خانوار و ساختار اجتماعی خانوارها

- عدم علاقه و رغبت به زندگی در واحدهای آپارتمانی

- فقدان فرهنگ شهرنشینی ، شهرسازی و معماری

- اقتصاد مرزی یا به عبارت دیگر اقتصاد ناسالم قاچاق

- تراکم جمعیت و افزایش مهاجرت های روستایی