

بررسی عوامل موثر معماری و شهرسازی در بازار خرید و فروش مسکن مناطق شمالی ایران (مطالعه موردی: شهر ساری)

پوریا رضوی ثانی^{۱*}، زهرا فرامرزی^۲، عباس علیپور^۳

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، تنکابن، pouria.razavi@yahoo.com

۲- کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه هنر اصفهان، ساری،
Faramarzizahra@ymail.com

۳- دکترای جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، قائمشهر، Dr.alipour82@gmail.com

چکیده

دستیابی به مسکن مطلوب به عنوان یکی از نیازهای اولیه بشر از دیر باز از دغدغه های انسان و یکی از مهمترین مسائل پیش رو طراحان و برنامه ریزان بوده است. مهمترین مسئله در ارتباط با عرضه واحدهای مسکونی، آن است که مصرف کنندگان چگونه عناصر مختلف یک واحد مسکونی را رتبه بندی می کنند. بنابراین، در برآورد تقاضا برای مسکن سعی می شود توان و تمایل به پرداخت برای این ویژگی ها از سوی متقاضیان شناسایی و مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد. این پژوهش نیز با هدف شناخت عوامل موثر معماری و شهرسازی در بازار خرید و فروش مسکن در شهر ساری و آرایه راهکارهای اصولی و منطقی به متولیان و سیاست گذاران اجرایی در حوزه مسکن به منظور ساماندهی در ساخت و ساز مسکن انجام شده است. بدین منظور سی و هشت متغیر در دو گروه معماری و شهرسازی در نظر گرفته شده است. به منظور بررسی و نظر خواهی مردم نسبت به شاخص های مذکور با استفاده از فرمول کوکران، ۳۸۴ پرسشنامه در سطح شهر ساری توزیع شده است، یافته های حاصل از نظرخواهی ها با استفاده از آزمون ضریب همبستگی، کای اسکور و رگرسیون مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و نتایج حاکی از آن است عواملی چون سیستم تاسیساتی مناسب، محل قرارگیری سرویس بهداشتی، وجود حیاط، زیربنای واحد مسکونی، قرارگیری در بر خیابان های پرتردد، کیفیت زیست محیطی، دسترسی به خیابان اصلی، معماری داخلی مناسب، تفکیک فضاهای خصوصی و نیمه خصوصی، عمر و قدمت بنا، مقاومت در برابر زلزله و موقعیت نسبی در شهر به ترتیب بیشترین تاثیر را در بازار خرید و فروش مسکن شهر ساری دارا می باشند. روش تحقیق از نظر هدف توصیفی و تحلیلی و از نظر روش در زمره تحقیق های کاربردی قرار می گیرد.

واژه های کلیدی: مسکن، معماری و شهرسازی، شاخص های مسکن، شهر ساری

۱- مقدمه

نزدیکترین و آشناترین پدیده برای انسان، فضایی است که در آن زندگی می کند و در لحظات مختلف با آن در تماس است. بنابراین بسیاری از خصلت های روانی و اجتماعی انسان در محل زندگی او تجلی مادی پیدا می کند.

هر چند که مفهوم مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است که بعضی اوقات به اصطلاحاتی مثل خانه، منزل محل سکونت و غیره نیز نامیده می شود اما مسکن به هر پدیده انسانی در محیط فیزیکی گفته می شود که کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را