

ارزش مسکن شهری

معرفی و کاربرد روش ارزش گذاری هدانیک

تألیف:

مهندس عاطفه صداقتی

عضو هیئت علمی دانشگاه بجنورد

سرشناسه: صداقتی، عاطفه، ۱۳۶۵ -

عنوان و نام پدیدآور: ارزش مسکن شهری: معرفی و کاربرد روش ارزش گذاری هدانیک / تألیف: عاطفه صداقتی
مشخصات نشر: مشهد: سخن گستر، ۱۳۹۶.

مشخصات ظاهری: ۱۲۰ ص. جدول.

شابک: 978-600-247-705-7

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

یادداشت: کتابنامه. ص. ۱۱۵-۱۱۹.

عنوان دیگر: معرفی و کاربرد روش ارزش گذاری هدانیک

موضوع: مسکن -- ایران -- تهران -- قیمت ها

موضوع: Housing-- Prices-- Iran-- Tehran

موضوع: شهرسازی -- ایران -- تهران

موضوع: City planning -- Iran -- Tehran

موضوع: باغ سبزه

موضوع: (Bagh Saba) Tehran, Iran

رده بندی کنگ: ۳۹۶/۲/۴ ص ۳۹۵/۲ HDV

رده بندی دیویی: ۳۶۳/۲۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی: ۳۶۳۱۹۵۱



انتشارات سخن گستر

مشهد - خیابان ابن سینا - مقابل ابن سینا ۱۲ - شماره ۱۹

تلفن: ۳۸۴۳۹۹۵۵

Sokhangostar.com

نام کتاب: ارزش مسکن شهری (معرفی و کاربرد روش ارزش گذاری هدانیک)

تألیف: عاطفه صداقتی (عضو هیئت علمی دانشگاه بجنورد)

صفحه آرای: نفیسه اسماعیلی

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۶

چاپ: میثاق

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۲۴۷-۷۰۵-۷

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱۱
مقدمه.....	۱۵
فصل اول: مولفه‌های شکل دهنده ارزش در واحدهای مسکونی	۱۹
مقدمه.....	۲۰
۱- مفاهیم مرتبط با برنامه‌ریزی شهری.....	۲۲
۲- مسکن شهری.....	۲۳
۱-۲- تعریف مسکن.....	۲۳
۲-۲- برنامه‌ریزی مسکن.....	۲۶
۳-۲- جنبه‌های مختلف در برنامه‌ریزی مسکن.....	۲۶
۴-۲- اهمیت مسکن در زندگی.....	۲۸
۵-۲- معیارهای کیفیت محیط زندگی.....	۲۹
۳- ویژگی‌های تبیین کننده ارزش واحد مسکونی.....	۳۱
۱-۳- ویژگی‌های محیطی تبیین کننده ارزش واحد مسکونی.....	۳۱
۲-۳- ویژگی‌های فیزیکی - ساختاری تبیین کننده ارزش واحد مسکونی.....	۳۲
۳-۳- ویژگی‌های زیست محیطی تبیین کننده ارزش واحد مسکونی.....	۳۲
فصل دوم: سنجش ارزش واحد مسکونی	۳۵
مقدمه.....	۳۶
۱- انواع روشهای سنجش منافع بازاری و غیر بازاری.....	۳۷
۲- روش همگن سازی تقاضای مسکن.....	۴۱
۳- روش ارزش گذاری هدانیک (مدل قیمت هدانیک).....	۴۲
۴- شیوه کاربست و اجرای مدل قیمت هدانیک.....	۴۴
۵- تجارب کاربرد تابع هدانیک.....	۴۹
۶- شاخص‌های تبیین کننده ارزش هدانیک مسکن.....	۶۶

۷۳	فصل سوم: تدوین مدل ارزش واحد مسکونی (مطالعه موردی).....
۷۴	مقدمه.....
۷۵	۱- بخش اول: مطالعات شناخت.....
۷۵	۱-۱- شناخت ویژگی‌های کلی منطقه هفت تهران (وضع موجود).....
۷۵	۱-۱-۱- محدوده و موقعیت منطقه.....
۷۶	۱-۱-۲- جمعیت و ویژگی‌های آن.....
۷۷	۱-۱-۳- ویژگی‌های کالبدی منطقه هفت (با تأکید بر مسکن).....
۷۸	۱-۱-۴- نوع استفاده از اراضی در منطقه هفت.....
۸۰	۲-۱- شناخت ویژگی‌های کلی محله باغ صبا (وضع موجود).....
۸۰	۱-۲-۱- محدوده و موقعیت محله.....
۸۱	۲-۲-۱- جمعیت و ویژگی‌های آن.....
۸۱	۱-۲-۲- ویژگی‌های کالبدی محله باغ صبا.....
۸۵	۴-۲-۱- نحوه استفاده از زمین در محله باغ صبا.....
۸۸	۳-۱- معرفی، تدقیق نمونه‌های موردی.....
۸۸	۱-۳-۱- معرفی حجم نمونه.....
۸۹	۲-۳-۱- شناخت کلی نمونه‌های انتخابی.....
۹۰	۲- اجرای روش ارزش‌گذاری هدائیک مسکن در محله باغ صبا.....
۹۰	۱-۲- شاخص‌های نهایی شکل‌دهنده ارزش واحد مسکونی در محله باغ صبا و آماده‌سازی داده‌ها.....
۹۵	۲-۲- اجرای روش هدائیک در محله باغ صبا.....
۱۰۱	فصل چهارم: ارائه راهکارها و پیشنهادات شهرسازی.....
۱۰۲	مقدمه.....
۱۰۳	۱- چگونگی افزایش درآمد شهرداری‌ها از طریق استفاده از اراضی و فضاهای شهری در اختیار شهرداری جهت کاربریهای مناسب.....
۱۰۵	۲- برنامه‌ریزی بر اساس یافته‌ها.....
۱۰۶	۱-۲- اخذ نظرات کارشناسان و متخصصان.....
۱۱۰	۲-۲- تدوین گزینه‌های برنامه‌ریزی محله.....
۱۱۲	۳-۲- ارزیابی گزینه‌ها با توجه به محدودیت‌ها و امکانات محله باغ صبا.....
۱۱۴	۴-۲- سایر پیشنهادات.....
۱۱۵	منابع و مأخذ.....

جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا

و خدا برای شما خانه‌هایتان را مایه آرامش قرار داد (نحل: ۸۰)

مرور پژوهش‌های صورت‌گرفته در حوزه مسکن و برنامه‌ریزی مسکن، نشان می‌دهد که مسکن به واسطه نقش مسکنی که بر حیات خانوار از ابعاد گوناگون دارد، همواره نیازمند تحقیق و پیمایش است. در عصر حاضر، همگام با افزایش سطح آگاهی جامعه، برنامه‌ریزان و سیاستگذاران شهری در راستای تحقق منافع عمومی، تلاش می‌نمایند تا برنامه‌هایی را تولید و سرمایه‌گذاری نمایند که خطریات و سلیقه افراد جامعه را نیز پوشش دهد. بدین ترتیب، علاوه بر دستیابی به رفاه عمومی، بستری برای شکوفایی اقتصادی که تحقق‌پذیری طرح‌ها را نیز تضمین می‌نماید، منظور می‌شوند. به عبارتی، بایستی به منظور رشد و توسعه بیشتر و بهینه جامعه، تعاملی بین منافع خاص از اجرای طرح‌های شهری و افراد جامعه، برقرار نمایند. در این بین اگر در موضوعات خاصی که مبنای برنامه‌ریزی شهری قلمداد می‌گردند، شناخت دقیقی از ترجیحات مصرف‌کنندگان و تمایلات آنها نسبت به آن ویژگی خاص، وجود داشته باشد، موفقیت اجرای طرح‌ها دوچندان خواهد شد. در این بین، آنچه به طور خاص در زمینه مسکن و برنامه‌ریزی آن قابل تأمل است نحوه پیوند تمایلات مصرف‌کننده و عرضه‌کننده در بازار و برنامه‌ریزی مسکن و فرآیند ارزیابی آن است. از آنجا که ویژگی‌های مسکن اکثراً ماهیت غیر بازاری دارند، ضرورت کاربرد روش دیگری به غیر از روش‌های رایج تحلیل عرضه و تقاضا آن ویژگی‌ها، هویدا می‌گردد.

یکی از روش‌های رایج در این زمینه، روش ارزش‌گذاری هداتیک است. این روش بر این فرض استوار است که املاک همگن نیستند و می‌توانند با توجه به تنوع خصوصیات، متفاوت باشند. بدین لحاظ، قیمت مسکن، نشانگر حداکثر پولی است که مردم تمایل دارند

برای کیفیت بهتر محیط، میزان خاصی از امکانات داخلی و وضعیت ساختمان و میزان دسترسی به امکانات و خدمات شهری بپردازند.

به طور خاص، با مرور این کتاب به این دسته سوالات کلیدی پاسخ داده خواهد شد:

- انواع روش‌های ارزش‌گذاری مسکن شهری کدام است؟
- روش ارزش‌گذاری هدانیک مسکن، چگونه ارزشی از مسکن را ارزیابی می‌کند و چگونه قابل اجرا است؟

- چه دسته عواملی موجب افزایش ارزش یک واحد مسکونی نسبت به یک واحد مسکونی دیگر می‌شوند؟

اهمیت و سهم هر یک از عوامل مختلف تبیین‌کننده ارزش واحدهای مسکونی به چه میزان می‌باشد؟

- عواملی که بر ارزش واحدهای مسکونی تأثیرگذارند چگونه در راهکارهای شهرسازی به کار گرفته می‌شوند؟

هدف از نگارش کتاب، آشنایی به آگاهی درباره قیمت مسکن و تأثیر آن در برنامه‌ریزی شهری که بخشی از نقصان و ضعف سیستم برنامه‌ریزی در حیطه مطالعات مربوط به توسعه فضاها در محلات شهری را بهبود می‌بخشد، بوده است. به این ترتیب، سعی شده است در بخشی از کتاب بصورت کاربردی به تدوین مدل هدانیک ارزش واحدهای مسکونی در مطالعه موردی (محله باغ صبا در منطقه ۲ تهران) پرداخته شود.

محتوای کتاب در قالب چهار فصل به شرح ذیل در نظر گرفته شده است:

۱- فصل اول: مولفه‌های شکل‌دهنده ارزش واحدهای مسکونی

در این فصل به شرح مبانی نظری ویژگی‌های تبیین‌کننده ارزش واحد مسکونی پرداخته خواهد شد.

۲- فصل دوم: سنجش ارزش واحد مسکونی

فصل دوم به تشریح مبانی نظری چگونگی ارزش‌گذاری مسکن خواهد پرداخت و روش‌های سنجش ارزش مسکن (به طور خاص روش ارزش‌گذاری هدانیک) را مطرح می‌نماید.

۳- فصل سوم: تدوین مدل ارزش واحد مسکونی (مطالعه موردی)

این فصل با هدف ارائه یک نمونه کاربردی از فرآیند اجرای روش ارزش‌گذاری هدانیک مسکن، به مطالعه موردی محله باغ صبا واقع در منطقه ۷ شهر تهران می‌پردازد.

۴- فصل چهارم: ارائه راهکارها و پیشنهادات شهرسازی

در فصل چهارم، بصورت کاربردی، سعی شده است تا راهکارهای مناسب و مرتبط با ارزش هدانیک مسکن شهری، در حوزه برنامه‌ریزی شهر، ارائه شود.

اهمیت موضوع و مسئله مورد نظر از آن جهت می‌باشد که تقریباً تمامی ساکنان شهر، در هنگام خرید یک خانه، محیط مورد نظر را به طور دقیق بررسی می‌نمایند و بعلاوه برخی از مؤلفه‌های سازند، ساختار فیزیکی یک واحد مسکونی را نیز مورد توجه خود قرار می‌دهند. لذا خانه‌ای که آنها انتخاب خواهند کرد، در واقع برآیندی از ویژگی‌هایی خواهد بود که شاید برنامه‌ریزان شهری به آن خصوصیات بدان گونه توجه ننموده‌اند. اگر برنامه‌ریزان بتوانند طی فرآیندی این ویژگی‌ها را شناسایی نمایند و میزان سهم هر یک از خصوصیات برآیند، را بیایند، می‌توانند با روند زدن منافع حاصل از اجرای طرح‌ها و منافع افراد، رشد و توسعه بیشتر جامعه را فراهم نمایند. ضمن این امر، رفاه حاصل از توسعه فضاها نیز به میزان حداکثری خود خواهد رسید.

به طور کلی، مطالب ارائه شده در این کتاب در راستای معرفی کاربرد روش ارزش‌گذاری هدانیک مسکن (که با توجه به دیدگاه جامع آن در راستای توسعه پایدار شهری است) و کاربرد آن در برنامه‌ریزی محلات شهری، تنظیم شده است. امید است مطالب کتاب برای آن خواننده محترم مفید و موثر واقع گردد.

یارب دل ما را تو به رحمت جان ده درد همه را به دستان درمان ده
این بنده چه داند که چه می‌باید جست داننده تسوی هر آنچه دانی آن ده

عاطفه صداقتی

خردادماه ۱۳۹۶

مقدمه

افزایش بی‌رویه جمعیت و رشد فزاینده شهرنشینی در سالهای اخیر بخصوص در کشورهای در حال توسعه، سبب ساز مشکلات متعدد عملکردی، کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی شده است. انواع طرح‌های توسعه شهری، هر یک در پاسخ‌گویی به مسائلی خاص، در پی حل و یا تسکین بخشی از مشکلات پیش روی شهرها بوده‌اند. این در حالی است که همگام با افزایش سطح آگاهی جامعه، برنامه‌ریزان باید طوری طرح‌های مذکور را تنظیم نمایند که ضمن رفع مشکلات پیش آمده، به نحوی موثر نظریات و سلیقه‌های افراد جامعه را نیز برآورده سازد. بنابراین، به نظر می‌رسد که آگاهی برنامه‌ریزان شهری از میزان ارزش‌های حاصل شده بوسیله فضاها، توجه یافته و میزان تأثیر آن بر قیمت‌دارایی‌های (املاک) خصوصی، می‌تواند راهنمای خوبی برای سیاستگذاری‌های آتی و تهیه طرح‌های توسعه شهری باشد.

از طرفی، معمولاً خانوارها مطلوبیت و ارزش املاک خود را بر اساس سه دسته ویژگی شامل: مشخصات محلی، ساختاری (فیزیکی) و زیست محیطی، حداکثر می‌سازند (Ridker and Hening, 1967). به عبارت دیگر، در هر منطقه شهری همیشه تعداد مشخصی از خانه‌های مسکونی وجود دارند که از لحاظ دسترسی به مراکز مختلف خدماتی، نوع کیفیت فضاهای عمومی، هزینه‌های پرداختی، ویژگی‌های ساختاری، محلی و ویژگی‌های زیست محیطی، از یکدیگر قابل تفکیک بوده و این ویژگی‌ها آنها را به لحاظ ارزش و قیمت از یکدیگر متمایز ساخته است. به هر حال، میزان تأثیر عوامل مختلف بر قیمت املاک مسکونی از آنجا که بازار مشخصی ندارد (فاقد داد و ستد - عرضه و تقاضا - است)، نیاز به برآورد اطلاعات تقاضا دارد و باید با روشی مورد ارزیابی قرار بگیرد.

از دیگر سو، وجود محلات با هویت، واقع شدن در پهنه مرکزی شهر تهران و پیوند با استخوانبندی مرکز شهر تهران به ویژه در غرب محور شریعتی، وجود محورهای فعالیتی با عملکردهای منطقه‌ای و فرا منطقه‌ای و احاطه شدن در شبکه بزرگراهی، از جمله

ویژگی‌های عمده منطقه ۷ شهرداری تهران شناخته شده است. این ویژگی‌ها هر چند برای برخی محلات واقع در منطقه، هویت بارزی را موجب شده است اما این محلات را مکانی برای استقرار و جذب برخی فعالیت‌ها با مقیاس‌های فرامحلی و منطقه‌ای نموده است که وجهه مسکونی غالب این محلات را با تهدید مواجه ساخته است. محله باغ صبا، واقع در ناحیه سه منطقه هفت شهر تهران، یکی از جمله محلاتی است که به طور خاص در چند سال اخیر بافت مسکونی آن با کاربری‌های فرامحلی غالباً اداری، در آمیخته شده است (مهندسان مشاور فرنهاد، ۱۳۸۶).

در برخورد با مطالب ذکر شده سوالی که همواره ممکن است مطرح شود، نحوه لحاظ نمودن ارزش‌های حاصل از الزامات کالبدی، همجواری، دسترسی و ... در توسعه فضاها و به عبارتی دیگر نمایان ساختن اهمیت این موضوع در فرآیند مکانیابی و توسعه فضاهای گوناگون در محدوده شهری است. شناسایی و سنجش ارزش‌های حاصل از کیفیت ایجاد شده تحت شرایط ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی باید مد نظر قرار بگیرند. به عبارتی دیگر هرچند بر طبق آنچه تاکنون در کشورمان معصوم بوده است تا ارزش واحدهای مسکونی را صرفاً با نتیجه قیمت ارزیابی نمایند، اما کتاب حاضر بیشتر این دغدغه را داشته است تا سهم عوامل مختلف مؤثر در تمایز ارزش بناهای مسکونی یک محله را واکاوی نماید.

اهمیت موضوع و مسئله مورد نظر از آن جهت می‌باشد که تقریباً تمامی ساکنان شهر، در هنگام خرید یک خانه، محیط مورد نظر را به طور دقیق بررسی می‌نمایند و علاوه بر برخی از مؤلفه‌های سازنده ساختار فیزیکی یک واحد مسکونی را نیز مورد توجه خود قرار می‌دهند. لذا خانه‌ای که آنها انتخاب خواهند کرد، در واقع برآیندی از ویژگی‌هایی خواهد بود که شاید برنامه‌ریزان شهری به آن خصوصیات بدان گونه توجه ننموده‌اند. اگر برنامه‌ریزان بتوانند طی فرآیندی این ویژگی‌ها را شناسایی نمایند و میزان سهم هر یک از خصوصیات برآیند را بیایند، می‌توانند با پیوند زدن منافع حاصل از اجرای طرح‌ها و منافع افراد، رشد و توسعه بیشتر جامعه را فراهم نمایند. ضمن این امر، رفاه حاصل از توسعه فضاها نیز به میزان حداکثری خود خواهد رسید. از سوی دیگر، شدت رویدادها و پیامدهایی که در پی توسعه فضاهای گوناگون در شهر رخ می‌دهند، خود بر اهمیت مسئله تأکید می‌کند. بدین معنی که مکانیابی ناصحیح برخی کاربری‌ها بعضاً پیامدهای خاصی نظیر:

ایجاد سرو صدا، ترافیک ناشی از رفت و آمد بهره برداران و ... ایجاد می‌نماید. لذا طراحی و برنامه‌ریزی تک جانبه و نا صحیح و مکان یابی اشتباه بر شدت رویدادهای ذکر شده دامن خواهد زد و نتیجتاً به شدت کاهش قیمت املاک پیرامونی و به گونه‌ای به خدمات رسانی نا صحیح در محلات شهری منجر خواهد شد. در بیانی دیگر واحدهای مسکونی مجاور یکدیگر، به تبع ویژگی‌های خاصی نظیر: دسترسی (فاصله) ای که به کاربری‌های گوناگون دارند، مشخصات ساختاری (تعداد طبقات، وجود آسانسور و ...)، کیفیت هوا، میزان آلودگی صوتی و ... با قیمت‌های مختلف ملک خود مواجه می‌شوند. در صورتیکه اگر طراحی و برنامه‌ریزی صحیح صورت گرفته بود، نباید توسعه یک فضا در شهر - که مسلماً از اهداف اولیه آن ارتقای کیفیت سکونت شهروندان و افزایش سطح رفاه آنان بوده است - به کاهش سطح رفاه اجتماعی و فدی بخشی از شهروندان و بالا رفتن قسمتی از هزینه‌های سکونت ختم گردد. همچنین خلأ اطلاعات مرتبط با موضوع مورد بحث در سیستم برنامه‌ریزی ایران نیز نکته‌ای در خور تأمل است. به عبارتی در تمیه طرح‌های توسعه شهری هر چند فرآیندی در راستای رفع نیاز شهروندان به وقوع می‌پیوندد اما از آنجا که بعد قیمت و ارزش‌های اجتماعی - اقتصادی و زیست محیطی حاصل از توسعه فضاهای شهری محقق نمی‌گردد، عملاً یک شکاف بین نظر برنامه‌ریزان و بهره برداران فضا، روی می‌دهد. کتاب حاضر ضمن افزایش آگاهی‌های مرتبط با عوامل شکل دهنده ارزش واحدهای مسکونی، به تصمیم گیران و دست‌اندرکاران در امور مربوط با توسعه فضاهای شهری کمک فراوانی در جهت افزایش تحقق پذیری طرح‌ها خواهد نمود.

ضرورت مسئله نیز در قالب ۳ موضوع، به طور خلاصه عنوان می‌شود: اول: رشد گستره مسئله در زمان‌های آتی: با توجه به رشد فزاینده جمعیت شهری و نیازهای ناشی از آن برای برنامه‌ریزی شهری، روند به این گونه است که بدون توجه به مسأله مورد مطالعه مطالعات حاضر، توسعه فضاهای مختلف شهری صورت می‌گیرد. در صورت تعویق زمان مطالعات حاضر، نسبت شهرها و به طور خاص محلات شهری گریبانگیر با مسأله مورد بحث، با افزایش مواجه خواهد شد. و نتیجتاً نا رضایتی شهروندان تحت همسایگی نادرست و غیرکارشناسانه با فضاهای شهری توسعه یافته و یا اثرات نامناسب توسعه برخی فضاها بر واحدهای مسکونی، گسترش خواهد یافت. دوم افزایش هزینه‌های ناشی از نپرداختن به مسأله مورد مطالعه: مکان یابی ناصحیح برخی فضاها (واحدهای آموزشی، درمانی، تجاری و

(...) و عدم در نظر گرفتن بافت مجاور آن و عدم در نظر گرفتن ویژگی‌های ساختاری مورد نظر بهره‌برداران بدون شک اثرات روانی، اجتماعی و مالی فراوانی خواهد داشت که عدم اجرای تحقیق‌هایی نظیر مطالعات حاضر، بر دامنه این اثرات منفی خواهد افزود. سوم احتمال بروز پیامدهای دیگر: عدم توجه به مسئله مورد نظر، مسلماً شهرهایی ایجاد خواهد کرد که بطور نامنتطف، دیگر نمی‌توان برای کاهش اثرات و پیامدهای منفی مکان‌یابی و توسعه برخی فضاها بر بافت مسکونی مجاور و همچنین ساخت مسکن، چاره‌ای اندیشید. لذا ضرورت دارد قبل از بروز چنین شرایطی حداقل عوامل اثرگذار احتمالی را بر بافت مسکونی و بدین‌طور خاص بر قیمت املاک بررسی نماییم تا در طراحی و برنامه‌ریزی‌های آتی با این قبیل مسائل مواجهه نگردیم. بعلاوه ضرورت مطالعات حاضر با محوریت موضوع مورد بحث، در عدم وجود مطالعات مشابه در سطح خرد (محلّه)، عدم اتخاذ رویکرد شهرسازانه در برخی از مطالعات مشابه و گرایش محققان برخی از این قبیل مطالعات به بحث‌ها و رویکردهای اقتصادی تا برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای نیز است. به عبارت دیگر، کمبود مطالعات در زمینه بررسی عوامل مؤثر بر قیمت واحد مسکونی با استفاده از روش ارزش‌گذاری همدانیک و کاربست آن در برنامه‌ریزی جامع (اتخاذ رویکرد جامع و شهرسازانه، انتخاب روش‌های قابل انطباق با بحث‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری، و تأمل بر نحوه کاربرد نتایج در برنامه‌ریزی محلّه)، خود مهمترین عامل اثبات ضرورت تحقیق پیشرو است.