

## تحلیلی بر رابطه میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی، نمونه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه\*

تاریخ دریافت: ۹۲/۰۷/۲۳  
تاریخ پذیرش نهایی: ۹۴/۰۶/۱۱

منوچهر طبیبیان\*\* - بهمن احمدی\*\*\*

### چکیده

در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری و در پی آن ناامنی تصرف، توجه بسیاری از محققان و سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده است. تا آنجا که سازمان اسکان بشر از ناامنی تصرف به عنوان شاخص محرومیت در سکونتگاه‌های غیررسمی یاد کرده است. محققان معتقدند که دسترسی به امنیت زمین و سرپناه به‌طور گسترده موجب افزایش تمایل ساکنان این سکونتگاه‌ها در سرمایه‌گذاری در مسکن خواهد شد. بنابراین، فقدان امنیت تصرف، تلاش برای بهبود محیط مسکونی را با مانع روبه‌رو می‌کند و بر سرمایه‌گذاری در سکونتگاه‌ها و در نتیجه تشدید فقر و محرومیت اجتماعی تأثیر می‌گذارد. در این تحقیق رابطه امنیت تصرف با میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه، بزرگترین مرکز اسکان غیررسمی ارومیه، بررسی شده است. در پی سنجش این رابطه، ۱۳ شاخص تبیین‌کننده امنیت تصرف، توسط تحلیل عاملی در سه عامل امنیت تصرف عرفی، قانونی و ادراکی جای گرفته‌اند. برای بررسی میزان سرمایه‌گذاری در مسکن نیز از دو شاخص: نوع اسکلت ساختمان و نوع پوشش سقف و چهار شاخص ادراکی که بیانگر میزان تمایل ساکنان برای سرمایه‌گذاری در مسکن است، استفاده شده که عبارتند از: میزان تمایل برای افزایش سطح زیربنا، تمایل برای دریافت وام مسکن و تمایل برای خرید مسکن و زمین برای فرزندان در محله و تمایل برای نوسازی مسکن. روش تحقیق در این پژوهش از نوع توصیفی و تحلیلی بوده و در آن از روش پیمایش و ابزار پرسشنامه و از تکنیک‌های تحلیل عاملی و رگرسیون چند متغیره، ضریب همبستگی جزئی و پیرسون برای تجزیه و تحلیل داده‌های خام پرسشنامه استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه ارومیه رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد و عوامل امنیت تصرف عرفی و ادراکی بیش از امنیت تصرف حاصل از عوامل قانونی انگیزه سرمایه‌گذاری در مسکن تأثیر دارند.

**واژگان کلیدی:** امنیت تصرف، سرمایه‌گذاری در مسکن، سکونتگاه غیررسمی، محله کشتارگاه شهر ارومیه.

\* این مقاله برگرفته از بخشی از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نویسنده دوم با عنوان «تحلیلی بر نقش امنیت تصرف زمین در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و ارائه راهکارهای برنامه‌ریزی برای ارتقاء آن، نمونه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه» است که به راهنمایی دکتر منوچهر طبیبیان در دانشگاه تهران انجام گرفته است.

\*\* استاد شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

\*\*\* دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

## مقدمه

اسکان غیررسمی، عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری است. این گونه سکونتگاه‌ها، در واقع شکل بی‌ضابطه‌ای از تجمع مکانی گروه‌های کم‌درآمد در نقاط آسیب‌پذیر شهر است که به‌صورت کاملاً سازمان‌نیافته و خارج برنامه رسمی شهر ایجاد می‌شوند و متشکل از واحدهای مسکونی بدون رعایت اصول فنی ساختمان، ساخته شده و فاقد مجوز رسمی هستند. بیشتر ساکنان آن‌ها قشرهای کم‌درآمد بوده و در اقتصاد غیررسمی فعالیت دارند (Sarraf, 2003, p. 3; Harvey, 1997, p. 72). این نوع اسکان، منطقه مسکونی گروه‌های کم‌درآمدی است که در بازار رسمی مسکن جایی ندارند؛ در نتیجه به بازار غیررسمی مسکن روی می‌آورند (Javaheripoor, 2003, p. 32).

شاخص‌های اصلی سکونتگاه‌های غیررسمی معمولاً با عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت تصرف زمین، سکونت خانوارهای کم‌درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی بیان می‌شود (Irandoost, 2009, p. 72). در این میان، فقدان امنیت تصرف یکی از چالش‌های اساسی در این سکونتگاه‌ها است. در سکونتگاه‌های غیررسمی در یک فرآیند کلی ابتدا زمین اشغال می‌شود و در مراحل بعدی در زمین مذکور مساکن موقتی و یا دائمی با زیرساخت‌های موقتی و بی‌دوام ساخته و در مرحله آخر مسأله امنیت تصرف مطرح می‌شود. این در حالی است که در ساخت مسکن به‌صورت رسمی ابتدا به مسأله امنیت تصرف توجه می‌شود (Macedo, 2008, p. 264). این مسأله منجر به آسیب‌های روانی، سیاسی، اقتصادی و اجتماعی به خانوارهای ساکن در این سکونتگاه‌ها می‌شود و بنا به گفته سازمان اسکان بشر سازمان ملل متحد، عامل فقدان امنیت تصرف در اسکان‌های غیررسمی به‌عنوان چرخه فلاکت عمل کرده و پایه‌ای برای سایر محرومیت‌های خانوارها است (UN-Habitat, 2003). در سال‌های اخیر این امر مورد توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی همچون سازمان اسکان بشر و بانک جهانی نسبت به امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی شد، به‌طوری که سازمان اسکان بشر در سال ۲۰۰۳ به تهیه گزارشی در این زمینه در اکثر کشورهای در حال توسعه و جهان سوم اقدام کرد.

بررسی شرایط کالبدی، اقتصادی و اجتماعی محله کشتارگاه به‌عنوان یکی از محله‌های غیررسمی شهر ارومیه نشان از پایین بودن کیفیت مسکن و عدم سرمایه‌گذاری مناسب مسکن در این محله دارد. عدم تمایل برای سرمایه‌گذاری در مسکن در سکونت‌های غیررسمی ناشی از عوامل بسیاری همانند پایین بودن میزان درآمد، عدم ثبات در مالکیت و سکونت، فقدان مالکیت قانونی، عدم حمایت از سوی نهادهای مدیریت شهری و غیره می‌تواند باشد. با توجه به این که با توجه به فرضیه اصلی تحقیق «به‌نظر می‌رسد میان امنیت تصرف و تمایل برای سرمایه‌گذاری مسکن در محله کشتارگاه رابطه وجود دارد»؛ این پژوهش به دنبال بررسی رابطه میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه شهر ارومیه است.

## ۱. روش‌شناسی تحقیق

روش تحقیق در پژوهش حاضر به‌نوعی برپایه روش علی-تحلیلی است. در این پژوهش، هم از اطلاعات کتابخانه‌ای و هم از پیمایش میدانی برای ایجاد چارچوب نظری پژوهش و شاخص‌های تحقیق استفاده شده است. مطالعات کتابخانه‌ای، شامل دو بخش مطالعه متون نظری مرتبط در جهان و ایران و مطالعه طرح‌های تهیه شده برای ارومیه و پیمایش میدانی شامل تهیه پرسشنامه و انجام نمونه‌گیری و همچنین انجام مصاحبه با آگاهان محلی است. همچنین، ۲۵۶ خانوار به‌عنوان نمونه تحقیق انتخاب شده و پرسشنامه‌هایی برای جمع‌آوری اطلاعات مرتبط با تحقیق تدوین، توزیع و جمع‌آوری شد. برای گروه‌بندی و تحلیل دقیق‌تر شاخص‌های امنیت تصرف در محله کشتارگاه از روش تحلیل عاملی اکتشافی در نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. برای اختصاص امتیاز نهایی به متغیر تمایل برای میزان سرمایه‌گذاری در مسکن از میانگین حسابی آن‌ها استفاده شده است. همچنین برای سنجش رابطه آن‌ها با میزان امنیت تصرف از روش آماری رگرسیون چند متغیره و برای بررسی تأثیرات متغیر کنترل‌کننده (میزان درآمد خانوار) بر متغیر مستقل تحقیق از روش آماری ضریب همبستگی جزئی به‌کار گرفته شده‌اند.

## ۲. مبانی نظری

## ۱-۲- جایگاه امنیت تصرف در بحث‌های آکادمیک جهانی

پس از مطرح شدن بحث امنیت تصرف زمین در رویکرد خودیاری آقای ترنر در دهه ۷۰ میلادی، مطالعات مختلفی توسط سازمان‌های جهانی همانند سازمان اسکان بشر و بانک جهانی در باب بررسی نقش امنیت تصرف زمین در اسکان‌های غیررسمی در اکثر کشورهای در حال توسعه (به خصوص در کشورهای قاره آفریقا و آمریکای جنوبی) انجام شد. یکی از اولین تحقیقات تأثیرگذار در این زمینه، کار تحقیقاتی هرناندو دوستو<sup>۱</sup> در شهر لیما پایتخت کشور پرو است. نتایج این تحقیقات در سال ۲۰۰۰ در قالب کتاب راز سرمایه تدوین شد. براساس یافته‌های دوستو، که نتیجه مطالعات او که

بر روی بخش‌های خارج از قانون در چندین کشور در حال توسعه است، نظام مالکیت غیررسمی - که خود آن را مالکیت خارج از قانون می‌نامد، عاملی می‌داند که دارایی‌هایی چون مسکن بدون سند - صرفاً به‌عنوان سرمایه مرده و بیکار تلقی می‌شوند. وی بر اساس نتایج تحقیقات خود، رسمی کردن مالکیت‌ها و دارایی‌های غیررسمی را راز اصلی سرمایه‌گذاری عنوان می‌کند (De Soto, 2000). نیوویرت<sup>۲</sup> در پاسخ به اظهارات دوستو اعلام می‌دارد که متأسفانه، این موضوع یکی از حقایق اساسی ناشناخته در مورد محله‌های غیررسمی را نادیده می‌گیرد؛ این مردم به هر حال و بدون داشتن سند، همواره در حال کسب پول و سرمایه هستند. نیوویرت معتقد است دوستو درست می‌گوید که اگر حاشیه‌نشین‌ها سندهای قانونی زمین خود را داشته باشند، می‌توانند به یک نیروی خلاق و محرک در جامعه خود مبدل شوند؛ اما بسیاری نیز می‌دانند که یکی از دلایل این‌ها آن‌ها می‌توانند زنده باشند و دوام بیاورند این است که محله‌های آن‌ها غیررسمی و غیرقانونی هستند. بسیاری از آن‌ها مالیات نمی‌پردازند و مجبور به تبعیت از قانون‌های منطقه‌بندی و کاربری و همچنین قانون‌های کار نیستند (Neuwirth, 2010, p. 245).

پین<sup>۳</sup> بیان می‌کند که برنامه‌های ارائه سند مالکیت قانونی در سکونتگاه‌های غیررسمی به‌دلیل بی‌توجهی به سیستم‌های تصرف عرفی و نادیده گرفتن متغیرهای فراقانونی همانند اندازه سکونتگاه‌ها، مدت سکونت ساکنان در سکونتگاه‌ها، دسترسی به خدمات پایه و خدمات شهری، شبکه‌های حمایت سیاسی یا محلی و غیره با شکست مواجه شده‌اند؛ در واقع عوامل فراقانونی باید در کنار عوامل قانونی در تأمین حق تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی دخیل شوند (Payne, 2002). وی معتقد است تنظیم و ارتقاء امنیت تصرف باید بخشی از اقدامات به‌هم پیوسته باشد که در آن ایجاد فرصت برای دسترسی به فرصت‌های شغلی، ارائه خدمات پایه و خدمات شهری و گزینه‌های مناسب قانونی برای پاسخ‌گویی به نیازهای همه گروه‌ها به‌خصوص فقرا، مد نظر قرار گیرد (Payne, 2004). پریو<sup>۴</sup> و کریسول<sup>۵</sup> خاطر نشان می‌کنند که امنیت تصرف زمین تنها ناشی از عوامل قانونی همانند سند رسمی دولتی نیست بلکه در کنار سند رسمی متغیرهای دیگری همانند خدمات پایه و زیرساختی محله (مثل ایجاد مراکز سلامت، زمین بازی برای کودکان)، و فرصت‌های شغلی در افزایش امنیت تصرف زمین مؤثر است. این تحقیق در پایان نتیجه‌گیری کرده است که برای رسیدن به امنیت تصرف زمین باید برنامه‌های مسکن به سمت کاهش فقر و ارائه خدمات زیربنایی در سکونتگاه‌های غیررسمی سوق داده شود (Porio & Crisol, 2004).

از دیدگاه ون‌گلدر<sup>۶</sup> امنیت تصرف چیزی بیش از میزان امنیتی که خانوار از موقعیت تصرف خود ادراک می‌کند، نیست (امنیت تصرف ادراکی). وی در تبیین امنیت تصرف ادراکی، به احساسات افراد مثل اضطراب، نگرانی و ترس اشاره دارد که از وضعیت تصرف ناشی می‌شود. ون‌گلدر معتقد است میزان این امنیت ناشی از عوامل قانونی همانند سند رسمی و عوامل فراقانونی درون محلی همانند قدرت سازمان‌های محلی، مدت سکونت، اندازه سکونتگاه و غیره است. وی در سال ۲۰۰۹ با انتشار مقاله‌ای مروری، امنیت تصرف را از جنبه‌های امنیت قانونی، عرفی و ادراکی مورد توجه قرار داد و به این نتیجه رسید که امنیت تصرف در یک مکان باید همزمان از جنبه‌های ذکر شده مورد بررسی قرار گیرد (Van Gelder, 2009, pp. 449-456).

## ۲-۲- تأثیر امنیت تصرف بر میزان (تمایل) سرمایه‌گذاری در مسکن

در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری و ناامنی مالکیت توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده است. این امر منجر به ایجاد جریان‌های فکری نوین در زمینه ارتقاء امنیت تصرف در مباحث آکادمیک در دانشگاه‌ها و مراکز تحقیقاتی شده است. در غالب این تحقیقات، بحث ایجاد امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی برای بهبود شرایط ساکنان لازم دانسته شده است. در این تحقیقات فرض می‌شود که امنیت تصرف منجر به سرمایه‌گذاری در مسکن، تحریک ابتکار کنش اقتصادی، کاهش فقر، افزایش محافظت از خدمات و زیرساخت‌های شهری، بهبود شرایط بهداشتی، ایجاد اعتبار، توانمندسازی بازارهای زمین و ایجاد انگیزه در ساکنان در همکاری با دولت و سازمان‌های محلی می‌شود (Dadashpoor & Alizadeh, 2011, p. 107). مطالعات پین نشان می‌دهد که امنیت تصرف می‌تواند همراه با عوامل دیگر همچون پشتوانه‌های حمایتی شرایط کافی برای بهبود کالبد مسکن را به‌وجود آورد (Payne, 2004). راکودی<sup>۷</sup> معتقد است دسترسی به امنیت زمین و سرپناه به‌طور گسترده موجب افزایش تمایل ساکنان این سکونتگاه‌ها در سرمایه‌گذاری در مسکن خواهد شد (Rakodi & Loyde-Jonse, 2002). بنابراین فقدان امنیت تصرف، تلاش برای بهبود محیط مسکونی را با مانع روبرو می‌کند؛ بر سرمایه‌گذاری در سکونتگاه‌ها و در نتیجه تشدید فقر و محرومیت اجتماعی تأثیر می‌گذارد.

## ۳. شاخص‌های تحقیق

با توجه به هدف تحقیق برای تبیین موضوع امنیت، تصرف ۱۳ شاخص به‌صورت ترکیبی از شاخص‌های قانونی، عرفی و ادراکی با توجه به ادبیات جهانی و شرایط جامعه ایران انتخاب شدند. برای سنجش میزان سرمایه‌گذاری در مسکن نیز با توجه به دیدگاه‌ها و نظرات و مطالعات افرادی چون پیران (۱۳۸۱)، پین (۲۰۰۲)، و وان‌گلدر (۲۰۰۷)، استفاده شده است.

جدول ۱: شاخص‌های مورد استفاده در پژوهش حاضر

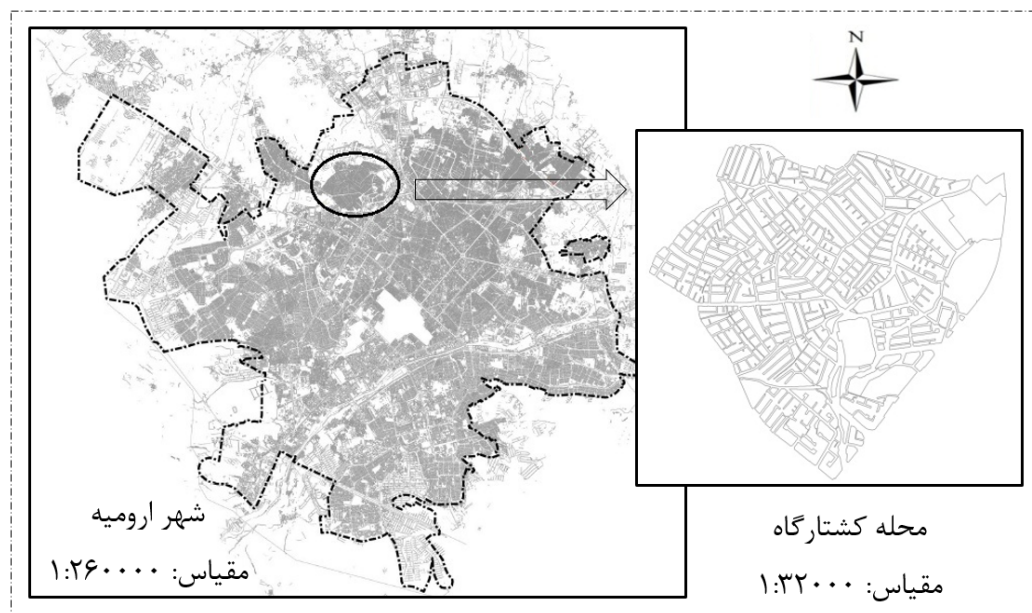
شاخص	موارد سنجش
نوع سند مالکیت؛ نوع مالکیت خانوار طول مدت سکونت؛ میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی؛ میزان انسجام خویشاوندی و دوستان؛ برخورداری از حمایت‌های سیاسی؛ برخورداری از تسهیلات زیربنایی؛ دسترسی به فرصت‌های شغلی نگرانی از غیررسمی بودن محله؛ نگرانی از میزان نارضایتی شهرداری از سکونت در محله؛ نگرانی از بی‌خانمانی بعد از تخلیه؛ احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه؛ نگرانی تخلیه اجباری مکان در پنج سال آینده	امنیت تصرف
جنس اسکلت ساختمان؛ نوع پوشش سقف میزان تمایل خانوار برای افزایش سطح زیربنای مسکن موجود؛ تمایل برای دریافت وام مسکن؛ تمایل برای خرید خانه یا زمین برای فرزندان خود در محله؛ تمایل برای نوسازی مسکن	سرمایه‌گذاری در مسکن
میزان درآمد خانوار	شاخص کنترل‌کننده

#### ۴. معرفی محدوده مورد مطالعه

محله کشتارگاه با وسعت نسبی ۱۴۷ هکتار، در شمال غربی شهر ارومیه و در منطقه ۳ طرح تفصیلی این شهر واقع شده است. جمعیت محدوده براساس آخرین سرشماری صورت گرفته در سال ۱۳۹۰ حدود ۳۴۲۹۶ نفر و ۶۴۳۵ خانوار است. تراکم نسبی جمعیت در این منطقه ۲۳۳ نفر در هکتار بوده که در مقایسه با تراکم نسبی جمعیت شهر ارومیه (۷۰ نفر در هکتار) ۱۶۳ نفر در هکتار اختلاف مشاهده می‌شود، که نشان‌دهنده تراکم بالای جمعیتی این محدوده نسبت به شهر است.

به‌طور کلی این محله نیز همانند دیگر محله‌های حاشیه‌ای شهر ارومیه در محدوده قانونی شهر قرار دارند اما به لحاظ ساخت و سازهای غیر مجاز بخش‌هایی از این محله، خارج از حوزه خدمات شهری محسوب می‌شوند. بدین ترتیب قسمت عمده این بافت با کمبود اساسی تأسیسات زیر بنایی مواجه هستند. متوسط قطعات مسکونی در محله ۱۲۰ متر مربع (دامنه از ۶۵ تا ۲۰۰ متر مربع) و بناها عمدتاً یک طبقه‌اند. مصالح مورد استفاده حتی در مسکن جدید و نوساز از مصالح نه‌چندان بادوام و عمدتاً از ترکیب آجر، آهن و چوب باشد. شیوه احداث بنا غیر اصولی و به‌طور عمده فاقد هرگونه زیرسازی است.

شکل ۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه در شهر ارومیه



## ۵. یافته‌های تحقیق

### ۵-۱- سنجش میزان امنیت تصرف در محله کشتارگاه

در این تحقیق به منظور تحلیل دقیق داده‌ها و رسیدن به نتایج علمی‌تر و در عین حال عملیاتی‌تر، محققان به دنبال کاهش حجم متغیرها و تشکیل ساختار جدیدی برای آن‌ها هستند و بدین منظور از تحلیل عاملی استفاده شده است. برای آماده‌سازی اطلاعات به منظور انجام تحلیل عاملی، با توجه به شاخص‌های ناهمگن و با تأثیرات غیر هم جهت بر موضوع، همه شاخص‌ها به سمت تبیین موضوع امنیت تصرف همسو شده‌اند. با توجه به نتایج آزمون که میزان  $0/782 > 0/6 =$  KMO و مناسب بودن نتیجه Bartlett's Test می‌توان دریافت که داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی مناسب هستند. در مرحله تعیین تعداد عوامل از معیار Kaiser، روش Scree Plot و با در نظر گرفتن پوشش دادن حداقل ۶۰ درصد تغییرات داده‌ها توسط عوامل استخراج شده، تعداد ۳ عامل برای تبیین موضوع مناسب فرض شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، شاخص‌ها در سه گروه با عناوین امنیت تصرف عرفی با تبیین ۳۶/۵ درصد از واریانس توضیحی، امنیت تصرف قانونی با تبیین ۲۱/۲ درصد از واریانس توضیحی و امنیت تصرف ادراکی با تبیین ۲۰/۷ درصد از واریانس توضیحی، دسته‌بندی شده‌اند. در کل حدود ۷۸/۴ درصد از تغییرات داده‌ها توسط عوامل استخراج شده تبیین شده‌اند.

جدول ۲: عوامل تبیین‌کننده امنیت تصرف در محله کشتارگاه

عامل‌ها	شاخص‌ها	درصد واریانس توضیحی	درصد واریانس توضیحی کل
امنیت تصرف عرفی	طول مدت سکونت، میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی، میزان انسجام خویشاوندی و دوستان، برخورداری از حمایت‌های سیاسی، برخورداری از تسهیلات زیربنایی و دسترسی به فرصت‌های شغلی	۳۶/۵	۷۸/۴
امنیت تصرف قانونی	نوع سند مالکیت و نوع مالکیت خانوار	۲۱/۲	
امنیت تصرف ادراکی	عدم نگرانی از غیررسمی بودن محله، عدم نگرانی از میزان نارضایتی شهرداری از سکونت در محله، فقدان احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه، عدم نگرانی از تخلیه اجباری مکان در ۵ سال آینده و عدم نگرانی از بی‌خانمانی بعد از تخلیه	۲۰/۷	

### ۵-۱-۱- بررسی میزان ارتباط بین عوامل امنیت تصرف

برای تعیین میزان ارتباط بین عوامل، از آزمون رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که هر سه عامل امنیت تصرف قانونی، عرفی و ادراکی بر امنیت تصرف تأثیر معنادار و مثبت دارند. با توجه به ضریب تعیین بالای به دست آمده که نزدیک به یک است، می‌توان گفت این ارتباط بسیار قوی است و این رابطه با درجه معناداری ۰/۰۰۰ و در سطح اطمینان ۹۹ درصد تأیید شد. در واقع روش رگرسیون توانسته است تغییرات در متغیر وابسته را به خوبی توضیح دهد. به طوری که حدود ۹۷ درصد واریانس عامل امنیت تصرف وابسته به سه عامل امنیت تصرف قانونی، عرفی و ادراکی است. همان‌طور که در جدول ۴ مشخص شده، میزان تأثیرگذاری عامل امنیت تصرف ادراکی بر امنیت تصرف زمین در محله کشتارگاه نسبت به سایر عوامل بیشتر بوده است. زیرا تغییری به اندازه یک واحد انحراف معیار در امنیت تصرف ادراکی موجب ۰/۶۲۵ انحراف معیار در امنیت تصرف کلی می‌شود. در حالی که این موضوع در مورد امنیت تصرف عرفی ۰/۵۹۰ و امنیت تصرف قانونی ۰/۴۷۵ است.

جدول ۳: نتایج حاصل از روش آماری رگرسیون چند متغیره بین عامل‌های سنجش امنیت تصرف در محله کشتارگاه

عامل‌ها	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معناداری
	B	Std.Error	Beta	
امنیت تصرف عرفی	۰/۳۳۱	۰/۰۰۷	۰/۵۹۰	۰,۰۰۰
امنیت تصرف قانونی	۰/۲۶۷	۰/۰۰۷	۰/۴۷۵	۰,۰۰۰
امنیت تصرف ادراکی	۰/۳۵۰	۰/۰۰۷	۰/۶۲۵	۰,۰۰۰
متغیر وابسته: امنیت تصرف				
		$R^2 = 0/972$	$F = 0/986$	ضریب ثابت = ۲/۹۶۴

## ۲-۵- سنجش میزان سرمایه‌گذاری در مسکن

برای سنجش میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی، از دو شاخص عینی و سه شاخص ذهنی استفاده شده است؛ شاخص‌های عینی از طریق پرسشنامه و در طیف ۵ تایی لیکرت از نمونه آماری تحقیق پرسیده شده و شاخص‌های عینی نیز به‌منظور نرمال‌سازی امتیازات در بازه ۱ تا ۵ امتیازدهی شدند. در سکونتگاه‌های غیررسمی و براساس ماهیت شکل‌گیری سریع شکل‌گیری ابنیه و فقر نسبی ساکنان در آن عموماً شاهد استفاده از مصالح ناپایدار و غیرمقاوم در ساخت بناها هستیم.

جدول ۴: کمی‌سازی شاخص‌های جنس اسکلت ساختمان و پوشش سقف با توجه به نوع مصالح

نوع جنس اسکلت	تعداد	میزان مقاومت	امتیاز	جنس پوشش سقف	تعداد	میزان مقاومت	امتیاز
خشت و گل	۲۶	نسبتاً بدون مقاومت	۱	خشت و گل	۳۳	نسبتاً بدون مقاومت	۱
آجر و چوب	۸۲	مقاومت کم	۲	خشت و چوب	۷۹	مقاومت کم	۲
آجر و آهن	۱۲۵	نیمه مقاوم	۳	آجر و چوب	۱۲۰	نیمه مقاوم	۳
بتن	۱۸	مقاوم	۴	آجر و آهن	۲۰	مقاوم	۴
تیرآهن و بتن	۵	خیلی مقاوم	۵	تیرچه بلوک	۴	خیلی مقاوم	۵

در محله کشتارگاه، میانگین میزان تمایل برای افزایش سطح زیر بنا در مسکن برابر ۳ می‌باشد که از میزان تقاضای متوسطی حکایت دارد. تمایل برای دریافت وام مسکن در محله وجود دارد. اما دلایلی چون ناتوانی در بازپرداخت، بهره زیاد وام و از همه مهم‌تر نبود وثیقه و ضامن این میزان از تمایل کاسته است. عمده‌ترین دلیل تمایل برای گرفتن وام مسکن در محله، افزایش یک یا چند اتاق برای اجاره دادن و کسب درآمد است که اصولاً به وام‌های بزرگ نیازی نیست. میانگین تمایل برای دریافت وام مسکن در یک طیف لیکرت ۵ تایی برابر ۲/۸۹ است که اندکی از میانه نظری کمتر است. میزان تمایل ساکنان برای نوسازی مساکن خود نیز در سطح نسبتاً پایینی است؛ به‌طوری‌که میانگین این رقم در محله کشتار به حدود ۲/۷۶ می‌رسد. همچنین، بررسی‌ها نشان می‌دهد که ساکنین محله کشتارگاه این تمایل را دارند، به‌طوری‌که متوسط امتیاز آن‌ها به این شاخص ۳/۰۹ بوده است. البته ساکنان خود نیز معتقدند که حضور فرزندان و آشنایان در کنار آن‌ها به ایشان قوت قلب بخشیده و به آن‌ها قدرت اجتماعی و انسانی بیشتری در برابر فشارهای خارجی می‌دهد.

برای تعیین میزان تمایل برای سرمایه‌گذاری در مسکن از روش میانگین حسابی استفاده شده است. با توجه به نتایج به دست آمده میانگین امتیاز میزان تمایل ساکنان محله کشتارگاه برای سرمایه‌گذاری در مسکن برابر ۲/۸۱ است که نشان از سطح متوسطی و متوسط به پایین این تمایل در بین ساکنان دارد.

جدول ۵: میانگین امتیاز شاخص‌های تبیین‌کننده سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه

شاخص	نمودار امتیاز (در بازه ۱ الی ۵)	میزان امتیاز
جنس مصالح به‌کار رفته در اسکلت بنا		۲/۵۸
پوشش سقف ابنیه		۲/۵۴
تمایل برای افزایش سطح زیربنا		۳
تمایل برای دریافت وام مسکن		۲/۸۹
تمایل برای خرید زمین و خانه برای فرزندان خود		۳/۰۹
تمایل برای نوسازی مسکن		۲/۷۶
تمایل برای سرمایه‌گذاری در مسکن		۲/۸۱

## ۳-۵- بررسی رابطه میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن

برای بررسی رابطه میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه ارومیه از روش رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که هر سه عامل امنیت تصرف قانونی، عرفی و ادراکی بر میزان سرمایه‌گذاری در مسکن تأثیر معنادار و مثبت داشته و این رابطه با درجه معناداری ۰/۰۰۰ و در سطح اطمینان



۹۹ درصد تأیید شده است. با توجه به ضریب همبستگی (۰/۹۱۱) و ضریب تعیین (۰/۸۳۰) درخور توجه و نزدیک به یک، می‌توان گفت این ارتباط بسیار قوی است و همچنین ۸۳ درصد واریانس متغیر سرمایه‌گذاری در مسکن وابسته به سه عامل تبیین‌کننده امنیت تصرف است. همان‌طور که مشاهده می‌شود بالا رفتن امنیت تصرف قانونی، عرفی و ادراکی در محله کشتارگاه، میزان تمایل برای سرمایه‌گذاری در مسکن نیز افزایش یافته است. البته میزان تأثیرگذاری عوامل بر تمایل برای سرمایه‌گذاری در مسکن یکسان نیست؛ به طوری که تأثیر عامل امنیت تصرف عرفی و ادراکی بر سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه نسبت به عامل قانونی بیشتر بوده است. به طوری که تغییری به اندازه یک واحد انحراف معیار در امنیت تصرف عرفی موجب تغییر ۰/۶۰۹ انحراف معیار در تمایل برای سرمایه‌گذاری در مسکن می‌شود. در حالی که این مقدار در مورد امنیت تصرف ادراکی ۰/۵۹۹ و امنیت تصرف قانونی ۰/۲۴۱ است.

جدول ۶: میزان تأثیرات عوامل تبیین‌کننده امنیت تصرف بر سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه

عامل‌ها	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معناداری
	B	Std.Error	Beta	
امنیت تصرف عرفی	۰/۳۸۸	۰/۰۲۰	۰/۶۰۹	۰,۰۰۰
امنیت تصرف قانونی	۰/۱۵۳	۰/۰۲۰	۰/۲۴۱	۰,۰۰۰
امنیت تصرف ادراکی	۰/۳۸۴	۰/۰۲۰	۰/۵۹۹	۰,۰۰۰
متغیر وابسته: امنیت تصرف		$R^2 = ۰/۹۷۲$	$R = ۰/۹۸۶$	ضریب ثابت = ۲/۹۶۴

#### ۴-۵- بررسی رابطه بین متغیر کنترل‌کننده (میزان درآمد خانوار) و میزان تمایل برای سرمایه‌گذاری در مسکن

طبق نظرات افرادی چون وان گلدر (۲۰۱۰) و پین (۲۰۰۲) باید در بررسی رابطه امنیت تصرف با میزان سرمایه‌گذاری در مسکن، عامل درآمد خانوار کنترل شود. به‌منظور سنجش این‌که آیا باید برای بررسی رابطه بین امنیت تصرف با متغیر ذکر شده، میزان درآمد خانوار کنترل شود یا نه، از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. نتایج حاصل از روش آماری ضریب همبستگی پیرسون در جدول ۷ آمده است.

جدول ۷: بررسی رابطه بین میزان درآمد خانوار با سرمایه‌گذاری در مسکن

متغیرها	ضریب همبستگی پیرسون	سطح معناداری
- میزان سرمایه‌گذاری در مسکن - میزان درآمد خانوار	۰/۲۶۳	۰/۰۰۰

با توجه به جدول بالا می‌توان دریافت که میان درآمد خانوار و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن (با ضریب همبستگی ۰/۲۶۳) در محله کشتارگاه رابطه وجود دارد؛ پس می‌توان نتیجه گرفت که در بررسی روابط بین امنیت تصرف با و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه باید متغیر میزان درآمد خانوار کنترل شود.

#### ۶. آزمون فرضیه تحقیق

بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد که میان میزان امنیت تصرف و سرمایه‌گذاری در مسکن در محدوده مورد مطالعه رابطه وجود دارد و میزان این ارتباط در صورت نادیده گرفتن سایر عوامل تأثیرگذار بر سرمایه‌گذاری در مسکن برابر ۰/۸۶۳ به‌دست آمد. این امر در سطح اطمینان ۹۹ درصد و با درجه اطمینان ۰/۰۰۰ تأیید شده است.

از آنجایی که فقر (میزان درآمد خانوار) یکی از متغیرهای تأثیرگذار بر سایر متغیرهای موجود در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشد و از طرفی بین درآمد خانوار و سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه رابطه وجود دارد؛ بنابراین مرحله دوم برای کنترل تأثیرات متغیر میزان درآمد خانوار بر رابطه بین امنیت تصرف و سرمایه‌گذاری در مسکن در محدوده مورد مطالعه از تکنیک آماری همبستگی جزئی استفاده شد. نتایج این آزمون نشان داد که میان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن رابطه معنادار وجود داشته و این رابطه با ضریب همبستگی ۰/۸۵۶ در سطح اطمینان ۹۹ درصد و با درجه اطمینان ۰/۰۰۰ تأیید شد.

جدول ۸: بررسی ضریب همبستگی بین متغیرهای تبیین کننده میزان سرمایه گذاری در مسکن و امنیت تصرف

مرحله	نوع آزمون آماری		عامل کنترل کننده
مرحله اول	$R = ۰/۸۶۳$	همبستگی پیرسون	-
	$Sig = ۰/۰۰۰$		
مرحله دوم	$R = ۰/۸۵۶$	همبستگی جزئی	میزان درآمد خانوار
	$Sig = ۰/۰۰۰$		

با توجه به نتایج آزمون‌های همبستگی پیرسون و جزئی (تفاوت ناچیز آن‌ها) می‌توان ادعا کرد که میزان امنیت تصرف بر میزان سرمایه گذاری در مسکن در محله کشتارگاه ارومیه تأثیر مثبت دارد و این بدان معناست که خانوارهایی که از امنیت تصرف بالایی برخوردارند، انگیزه بیشتری برای سرمایه گذاری در بخش مسکن دارند.

## ۷. بحث و نتیجه گیری

در پژوهش حاضر برای سنجش رابطه بین امنیت تصرف و میزان سرمایه گذاری در مسکن از ۱۳ شاخص تبیین کننده امنیت تصرف و ۶ شاخص تبیین کننده میزان سرمایه گذاری در مسکن استفاده شده است. برای سنجش شاخص‌های عینی از مشاهده میدانی و برای سنجش شاخص‌های ذهنی از ۲۵۶ پرسشنامه استفاده شده است. در این تحقیق برای تلفیق شاخص‌های تبیین کننده امنیت تصرف از تحلیل عاملی اکتشافی و برای تلفیق شاخص‌های میزان سرمایه گذاری در مسکن نیز از روش میانگین حسابی استفاده شده است. میزان درآمد خانوار نیز به عنوان متغیر کنترل کننده در این تحقیق مورد استفاده قرار گرفته است. در ادامه برای بررسی رابطه‌ها از روش‌های آماری رگرسیون چند متغیره، ضریب همبستگی جزئی و ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده که نتایج آن در ادامه آمده است:

• امنیت تصرف در محله کشتارگاه ارومیه از سه عامل قانون، عرف (عوامل فراقانونی) و ادراک ساکنان نسبت به وضعیت تصرفی‌شان ناشی می‌شود؛ به طوری که حدود ۹۷ درصد واریانس امنیت تصرف کلی به این سه عامل وابسته است. البته میزان تأثیرگذاری امنیت تصرف ادراکی بر امنیت تصرف کلی بیش از دو عامل دیگر است.

• علی‌رغم توان اقتصادی پایین و فقر عمومی در محدوده، تمایل ساکنان محله کشتارگاه برای سرمایه گذاری در زمین و مسکن در سطح محله وجود دارد. بررسی رابطه بین میزان امنیت تصرف و میزان سرمایه گذاری در مسکن در سطح محدوده نشان داده است که هر سه عامل امنیت تصرف قانونی، عرفی و ادراکی بر میزان سرمایه گذاری در مسکن تأثیر معنادار و مثبت داشته‌اند. همچنین با کنترل میزان درآمد خانوار حدود ۷۳ درصد واریانس متغیر تمایل برای سرمایه گذاری در مسکن وابسته به میزان امنیت تصرف می‌باشد. تمایل برای سرمایه گذاری در مسکن بیشتر به عوامل عرفی و ادراکی تبیین کننده امنیت تصرف وابسته است؛ این بدین معناست که هر عاملی که به امنیت تصرف عرفی و ادراکی خانوارها آسیب وارد کند، به شدت در میزان تمایل آن‌ها برای سرمایه گذاری در مسکن تأثیر منفی خواهد گذاشت.

• همانطور که مشاهده می‌شود، نتایج تجربی تحقیق با مبانی نظری تحقیق که حاصل از مطالعات جهانی است، مطابقت دارد. در رویکردهای جدید ارتقای امنیت تصرف، علاوه بر سیستم‌های تصرف قانونی بر سیستم‌های تصرف عرفی و نیمه قانونی و ادراکی نیز توجه می‌شود. این رویکرد علت اصلی شکست رویکردهای سنتی را در نادیده گرفتن عوامل غیرقانونی و فراقانونی در ایجاد امنیت تصرف خانوارها می‌داند. تجربیات نشان داده است که سیستم‌های تصرف عرفی و ادراکی بیشتر از سیستم‌های تصرف قانونی در دسترسی فقرا به زمین و مسکن مفید می‌باشد (Payne, 2001 & Van Gelder, 2007). نتایج تحقیقات محققان جهانی از جمله وان گلدر، پین، فرناندز و غیره در این زمینه نشان می‌دهد که تأثیر ابعاد ادراکی و عرفی بر ایجاد انگیزه سرمایه گذاری در مسکن بیشتر از عوامل قانونی است.

با توجه به جایگاه امروزه امنیت تصرف در مطالعات جهانی مرتبط با سکونتگاه‌های غیررسمی، امنیت تصرف هم اکنون فراتر از پرداختن به مسأله سند قانونی املاک است و شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و کیفیت زیستی را نیز در بر گرفته است. در واقع امروزه امنیت تصرف ناشی از مسائل عرفی و فراقانونی و به صورت محسوس امنیت تصرف ناشی از ادراک ساکنان واقع در سکونتگاه‌های غیررسمی، نقش امنیت تصرف قانونی که عمدتاً از وضعیت و نوع سند مالکیت ناشی می‌شود را کم‌رنگ کرده است؛ به طوری که محققان در این زمینه معتقدند که ارائه سند مالکیت برنامه‌ای است که پس از رسمی شدن این سکونتگاه‌ها باید اجرا شود و اولویت اصلی باید تأمین خدمات اجتماعی، فرصت‌های شغلی، خدمات شهری و تشکیل نهادهای محلی و شبکه‌های پشتیبانی باشد؛ این عوامل انگیزه و تمایل برای سرمایه گذاری در مسکن را در میان ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی افزایش می‌دهد. بنابراین بهتر است در کوتاه مدت به فکر بالابردن شاخص‌های عرفی و ادراکی امنیت تصرف بود و خرید و فروش‌های عرفی (قول‌نامه‌ای و خریدهای توافقی) را باید پذیرفت چرا که این سکونتگاه‌ها خود در شرایطی غیررسمی و نیمه قانونی ایجاد شده‌اند.



## References

- Dadash Poor, H., & Alizadeh, B. (2011). *Informal Settlement and Land Tenure Security*. Tehran: Azarakhsh.
- De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Failed Everywhere Else*. New York: Basic Books.
- Doebele, W. (1998). *Selected Issues in Urban Land Tenure; Urban and Policies: Issues and Opportunities*. Washington D.C.: World Bank.
- Harvey, D. (1997). *Social Justice and City*, (F. Hesamiyan et al., Trans.). Tehran: Pardazesh & Barnamerizi Shahri.
- Irandoust, K. (2009). *Informal Settlements and the Myth of Marginality*. Tehran: Pardazesh & Barnamerizi Shahri.
- Javaheri poor, M. (2003). Socio-economic Structural in Informal Settlements; Case Study: Tehran Metropolitan Area, *Haft Shahr*, 8(1), 82-97.
- Macedo, J. (2008). Urban Land Policy and New Land Tenure Paradigms: Legitimacy VS. Legality in Brazilian Cities, *Land Use Policy*, 25(3), 259-270.
- Neuwirth, R. (2010). *Shadow Cities; A Billion Squatters, a New Urban World*, (A. Pourahmad et al., Trans.). Tehran: University of Tehran.
- Payne, G. (2001). Urban Land Tenure Policy Option: Titles or Rights, *Habitat International*, 25(1), 415-429.
- Payne, G. (2002). *Land, Right and Innovation: Improving Tenure Security for the Urban Poor*. London: Intermediate Technology Publishing.
- Payne, G., & Khemro, B.H. (2004). Improving Tenure Security for the Urban Poor in Phnom Penh; Cambodia: an Analytical Case Study, *Habitat International*, 28(1), 181-201.
- Piran, P. (2003). Again in the Informal Settlements, *Haft Shahr*, 9&10, 7-24.
- Porio, E., & Crisol, C. (2004). Property Rights, Security of Tenure and Urban Poor in Metro Manila, *Habitat International*, 28(2), 203-219.
- Rabbani, R. (2009). Analysis of the Main Reasons for the Formation of Marginal Areas in Esfahan, *Geography and Development*, 21(1), 89-114.
- Rakodi, C., & Lloyd-Jones, T. (2002). *Urban Livelihoods: A People-Centered Approach to Reducing Poverty*. London: Earthscan.
- Sarrafi, M. (2003). *Overview and Characteristics of Spontaneous Settlements in Iran; in Search of Empowerment Strategies*. Tehran: University of Social Welfare.
- Statistical Center of Iran (2011). *Demographic Information in 2011*. Related about Koshtargah Neighborhood.
- UN-HABITAT, (2003). *The Challenge of Slums*. www.unhabitat.org.
- Van Gelder, J.L. (2007). Feeling and Thinking: Quantifying the Relationship between Perceived Tenure Security and Housing Improvement in an Informal Neighborhood in Buenos Aires, *Habitat International*, 31(1), 219-231.
- Van Gelder, J.L. (2009). What Tenure Security? The Case for a Tripartite View, *Land Use Policy*, 27(1), 449-456.
- Van Gelder, J.L., & Reelink, G. (2010). Land titling, Perceived Tenure Security, and Housing Consolidation in the Kampongs of Bandung, Indonesia, *Habitat International*, 34(1), 78-85.

