

# Analysis the Role of Economic Factors Affecting Construction Violations (Case Study: Khorramabad City)

Enayat Mirzaei<sup>1\*</sup>, Seyed Reza Azadeh<sup>2</sup>

Received: 2024/04/03

Revised: 2024/08/09

Accepted: 2024/09/21

Published: 2025/05/05

## Highlights

- Despite the development of urban planning laws, many construction violations occur in Iranian cities every year.
- The results of Pearson's correlation coefficient showed that the indicator of the Price of construction violations in the primary and appeal commissions had a significant relationship with all economic indicators.
- According to the results of the research, it is necessary that in addition to the urban planning profession, engineers and urban managers pay special attention to the role of economic factors in preventing construction violations.

## Extended Abstract

### Introduction

The concentration of resources, facilities, and economic opportunities in urban areas, on the one hand, and the low level of facilities and welfare/economic services in rural areas and small towns, on the other, has led to a population influx towards urban centers in recent decades. One of the negative consequences of excessive and increasing urbanization is the shortage of housing in urban areas, and the high demand for construction within and around cities. In this regard, the most important issues in today's cities are construction violations. Due to growth of urbanization and increasing demand of the field of urban construction and housing, construction violations in the Iranian cities have increased in recent and decades years. Despite the development of urban planning laws, a large number of construction violations occur in Iranian cities every year. These violations have serious effect on the quality of urban life and urban structure. Hence, it is imperative to address the reasons for the happening of construction violations in building process. Because of the extensive range of effects and consequences of construction violations and the growing occurrence of these violations, it is essential to consider these violations in the context of economic situation in Iran. In addition, discovering the cause of building violations in this context reveal new insights to deal with construction violations more effectively.

### Theoretical Framework

Violations of building regulations mean non-compliance with building construction laws. These laws are defined to improve the quality of urban life and achieve urban justice. Anthony Giddens states, "Wherever there is law, there is crime." The review of the world literature shows that the phenomenon of construction violations is not unique to our country and mainly exists in developing countries and metropolises. Based on the studies conducted in the background of the research, the factors affecting the incidence of construction violations can be presented in five dimensions. (economic, social, legal, managerial and physical)

### Methodology

Khorramabad city in the west of Iran has special climatic conditions. This city is facing a severe shortage of land and housing. Therefore, this city is prone to construction violations. Hence, it was selected for study. The main purpose of this research was to analyze the relationship between economic indicators and the Price (as penalty of construction violations) in the mentioned city during the years 2013 to 2014. Despite numerous studies in this field, this subject of area has been less considered in previous studies. Data and information required by documentary methods, reviewing statistical yearbooks of Lorestan province. The amounts as penalty of construction violations during the years 2014 to

<sup>1</sup> \* Assistant Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Engineering, Lorestan University, Khorramabad, Iran; Corresponding Author, [Email: mirzaei.e@lu.ac.ir](mailto:mirzaei.e@lu.ac.ir)

<sup>2</sup> Assistant Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Engineering, Lorestan University, Khorramabad, Iran.

2022 were extracted from the database of the municipality, as a dependent variable. The link between independent variables (economic indicators) and dependent variable was investigated using Pearson correlation and regression analysis.

## Results & Discussion

The Pearson coefficient demonstrates how closely quantitative variables are related linearly. Regression model also shows the collective effects of independent variables on the dependent variable. The results of Pearson's correlation coefficient showed that the indicator of the Price of construction violations in the primary and appeal commissions had a significant relationship with all economic indicators except the number of building permits. In this context, housing price index, rental price index, and maintenance and repair price index of residential units have the highest correlation with the price of construction violations at a significant level of 99% and with a coefficient above 0.90. According to the results of the research, the price of facilities paid by banks to the building and housing sector has a significant relationship and high correlation with the price of construction violations at a significant level of 99%. Based on the results of regression analysis, among 12 independent economic indicators, five indicators (average monthly rent in contracts concluded between lessor and lessee, the price of facilities paid by banks to the building and housing sector, housing price index, maintenance and repair price index of residential units and added value construction sector) have the greatest impact on construction violations in Khorramabad city. These results indicate that it is important to look at this phenomenon from economic window.

## Conclusion

Based on the research findings, building violations were significantly correlated with the volume of bank loans. Therefore, it is proposed that financial institutions and banks establish stronger relationships with the technical and urban planning departments of municipalities and refrain from providing loans to owners and builders who engage in violations. Furthermore, a policy incentivizing increased bank loans could be implemented for projects with no construction violations. Another finding from the research indicated a correlation between price indices, primarily housing and rental prices, and construction violations. Consequently, another proposed policy is controlling rental and housing prices. A framework must be devised to examine and regulate the causes of rising land and housing prices. A significant contributing factor to price increases is an economic and speculative approach, where prices are driven up by land/property speculation amongst intermediaries. Revising the housing rental system, increasing oversight of real estate agents, and utilizing innovative technologies could also be instrumental in addressing this issue.

Other recommendations based on the study's indicators include:

- Enhanced collaboration between municipalities and financial institutions, and unified oversight of loan provision.
- Using bank loans as an incentive to reduce building violations.
- Increasing fines for construction violations.
- Increasing value-added tax and taxes on profits from land and housing transactions, primarily conducted by speculators and investors.
- Modifying building density and height regulations based on specific city districts and areas.
- Modifying occupancy regulations.
- Incorporating more land into the city, but within the framework of comprehensive and detailed plans, to curb land speculation.

## Keywords

Construction Violations, Economic Variables, Physical Development, Khorramabad

### Citation:

Mirzaei, E. Azadeh, S.R. (2025). Analysis the Role of Economic Factors Affecting Construction Violations (Case Study: Khorramabad City). *Journal of Urban Sustainable Development*, 6(18), 45-63.



DOI: <https://doi.org/10.22034/usd.2024.2025871.1237>



DOR:

URL: [https://usdjournals.daneshpajooan.ac.ir/article\\_724298.html?lang=en](https://usdjournals.daneshpajooan.ac.ir/article_724298.html?lang=en)



Authors retain the copyright and full publishing rights.

Published by Daneshpajooan Pishro Higher Education Institute. This article is an open access article licensed under the [Creative Commons Attribution 4.0 International \(CC BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)



## تحلیل اثرات عوامل اقتصادی بر تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: شهر خرم‌آباد)

عنایت‌الله میرزایی<sup>۳\*</sup>، سید رضا آزاده<sup>۴</sup>

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۱/۱۵ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۵/۱۹ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۲/۱۵

**چکیده:** رشد فزاینده شهرنشینی و افزایش تقاضای مسکن، باعث شد تا تخلفات ساختمانی به صورت قابل توجهی افزایش یافته و تبدیل به یک چالش جدی در نظام شهرسازی شود. شهر خرم‌آباد در سال‌های اخیر با روند افزایشی تخلفات ساختمانی مواجه بوده است. در سال ۱۴۰۱ حدود ۲۴۵۰ میلیارد ریال جرائم ساختمانی در شهر خرم‌آباد برای ساخت و ساز کنندگان در نظر گرفته شده است. هدف از این پژوهش، بررسی چگونگی تأثیرگذاری شاخص‌های اقتصادی بر میزان تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۱ بود. پژوهش حاضر در زمره پژوهش‌های کمی مبتنی بر تحلیل‌های همبستگی و رگرسیونی است و داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز به روش اسنادی از منابع و مراجعی چون سالنامه‌های آماری استان لرستان و همچنین آمار درج شده در پایگاه داده‌های شهرداری خرم‌آباد گردآوری گردید. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش همبستگی پیرسون و تحلیل رگرسیون استفاده شد. نتایج ضریب همبستگی پیرسون نشان داد که شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر، با تمام شاخص‌های اقتصادی به جز شاخص تعداد پروانه‌های ساختمانی رابطه معنادار دارد. شاخص قیمت مسکن، شاخص قیمت اجاره و شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی در سطح معنی‌داری ۹۹ درصد و با ضریب بالای ۰/۹۰ با مبلغ تخلفات ساختمانی بیشترین همبستگی را داشتند. طبق نتایج پژوهش، شاخص مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش ساختمان و مسکن نیز در سطح معنی‌داری ۹۹ درصد با مبلغ تخلفات ساختمانی ارتباط معنادار و همبستگی بسیار بالا دارد. بر اساس نتایج تحلیل رگرسیون از بین ۱۲ شاخص مستقل اقتصادی، پنج شاخص شامل متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی، مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان، شاخص قیمت مسکن، شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی و ارزش افزوده بخش ساختمان بیشترین تأثیرگذاری را بر تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد داشتند.

**واژگان کلیدی:** تخلفات ساختمانی، متغیرهای اقتصادی، توسعه کالبدی، خرم‌آباد

<sup>۳\*</sup> استادیار، گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه لرستان، خرم‌آباد، ایران. Email: mirzaei.e@lu.ac.ir

<sup>۴</sup> استادیار، گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه لرستان، خرم‌آباد، ایران.

## ۱- مقدمه و بیان مسئله

تمرکز منابع، امکانات و فرصت‌های اقتصادی در نقاط شهری از یک طرف و از سوی دیگر سطح پایین امکانات و خدمات رفاهی و اقتصادی در روستاها و شهرهای کوچک، موجب هجوم جمعیت به سمت نقاط شهری، طی چند دهه اخیر شده است (Siddiqui et al., 2017; Blanco et al., 2009). رشد سریع و فزاینده شهرها که حاصل مهاجرت از روستا به شهر، افزایش جمعیت و صنعتی شدن شهرها است (عابدینی و همکاران، ۱۴۰۲) را می‌توان از بزرگ‌ترین تهدیدات برای جهان برشمرد (سلطانی و دارابی، ۱۳۹۵). یکی از پیامدها و آثار منفی ناشی از رشد بی‌رویه و فزاینده شهرنشینی، کمبود مسکن در نقاط شهری و همچنین تقاضای بالای برای ساخت‌وساز در محدوده قانونی و پیرامون شهرها است (Keall et al., 2010). به دنبال افزایش ساخت‌وسازها، پدیده تخلفات ساختمانی نیز در برخی از کشورهای درحال توسعه از جمله ایران به دلایل متعدد رواج یافته است (حکمت‌نیا، ۱۳۹۸). این دسته از تخلفات نشان از ناکارآمدی ضوابط و مقررات و اهرم‌های کنترلی نظام معماری و شهرسازی است. بروز تخلفات ساختمانی در شهرها، نتیجه و پیامد تضاد منافع در شهرها بوده و تضادی که بین منافع فردی و اجتماعی وجود دارد، مهم‌ترین چالش در این زمینه است (محمدی‌ده چشمه و سعیدی، ۱۳۹۳). تخلفات ساختمانی در بهترین بیان ماحصل تضاد منافع در شهرها بوده و تضاد منافع فردی - اجتماعی بارزترین شکل آن است. لذا سودآوری و رجحان خواسته‌های شخصی افراد می‌تواند به وقوع تخلف ساختمانی در هر جامعه‌ای منجر شود (منوچهری میان‌دوآب و همکاران، ۱۳۹۸). همچنین در بسیاری از موارد، افزایش قیمت زمین و مسکن و افزایش تقاضای اجاره، صاحبان املاک و خانه را به ساخت طبقه یا اتاق اضافی تشویق می‌کند (Katwal, 2022).

اثرات تخلفات ساختمانی، در شهرها ماندگار بوده و حتی منجر به سایر آسیب‌ها و تخلفات نیز خواهد شد. از مهم‌ترین اثرات و پیامدهای این موضوع می‌توان به آسیب‌پذیری بالای ساختمان‌های شهری در برابر تهدیدات

طبیعی اشاره کرد (Mishra et al., 2021). از سوی دیگر، تخلفات ساختمانی از مهم‌ترین موانع و دلایل عدم اجرای طرح‌ها و برنامه‌های شهری هستند. همچنین از پیامدهای کالبدی و فضایی تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهرها، می‌توان به ایجاد آلودگی بصری و ناهمگونی در کالبد و سیمای شهری اشاره کرد. به بیان دیگر آنکه، ساخت‌وساز در شهرهایی که مطابق با قوانین و مقررات شهرسازی نیست، باعث ایجاد آلودگی بصری، برهم خوردن خط آسمان و بی‌نظمی در کالبد و توسعه بی‌قاعده شهری می‌شود (یوسفی و همکاران، ۱۳۹۸). همچنین تخلف در ساخت‌وسازهای شهری، مسائل و مشکلات دیگری همچون هدر رفتن سرمایه ملی، پاسخگو نبودن زیرساخت‌ها، درصد پایین تحقق طرح‌های شهری، از بین رفتن ارزش‌های بصری و سیمای شهری و توزیع ناعادلانه منابع شهری را به همراه خواهد داشت. مسائل و پیامدهایی که اشاره شد، نشان از اهمیت بالای این مسئله برای توسعه شهری دارد؛ بنابراین در سال‌های اخیر با توجه به افزایش بی‌رویه جمعیت شهرها و روند فزاینده مهاجرت از روستاها به شهرها، مسئله تخلفات ساختمانی، به یکی از مهم‌ترین مسائل و چالش‌ها برای مدیران و برنامه‌ریزان شهری تبدیل شده است. همان‌گونه که تشریح شد، اگر این مسئله تخلفات ساختمانی، مورد بررسی و پژوهش قرار نگیرد، چالش‌ها و پیامدهای بیشتری را در آینده به وجود می‌آورد.

شهر خرم‌آباد به‌عنوان مرکز استان لرستان از رواج و اثرات نامطلوب پدیده تخلفات ساختمانی مستثنا نبوده است. این شهر به لحاظ موقعیت خاصی که از نظر توپوگرافی دارد، با کمبود عرضه زمین و مسکن مواجه است. این مسئله در حالی است که طی سال‌های اخیر بسیاری از محلات و روستاهای پیرامون شهر، به محدوده شهری الحاق شده و حجم ساخت‌وسازها روند افزایشی داشته است.

بررسی پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر شهرداری خرم‌آباد نشان می‌دهد که طی ۵ سال گذشته در شهر خرم‌آباد حدود ۵۲۹۸ پروانه ساختمانی صادر گردیده است و در همین مدت حدود ۹۴۵۷ پرونده تخلفات

درواقع ابزاری برای دولت هستند تا از طریق آن استفاده از منابع زمین، ساختمان‌ها و تسهیلات زیربنایی را کنترل کنند (Kumar, 2017). آنتونی گیدنز<sup>۲</sup> بیان می‌کند «هر جا که قانون وجود دارد، جرم نیز وجود دارد» (گیدنز، ۱۳۸۱، ۱۵۱). در این زمینه باید گفت، ساده‌ترین تعریف جرم، عبارت است از هرگونه رفتاری که قانون را نقض کند؛ بنابراین، تخلف ساختمانی به‌عنوان یک جرم شناخته می‌شود.

بر اساس مفاد ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و تبصره‌های ۱۱ گانه و همچنین پرونده‌های مطرح شده در کمیسیون‌های موضوع ماده اشاره شده در بالا، احداث بنای بدون پروانه، احداث طبقات یا طبقات مازاد بر سطح اشغال مجاز در پروانه، احداث طبقه یا طبقات مازاد خلاف ضوابط، تغییر بهره‌برداری و یا تغییر کاربری، عدم احداث پارکینگ موردنیاز، تجاوز به معابر، ایجاد پیش‌آمدگی در معبر یا حیاط ساختمان مغایر با ضوابط، مهم‌ترین نمونه‌های تخلفات ساختمانی و عدول از ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی می‌باشند (اجزاء شکوهی و همکاران، ۱۳۹۵؛ قانون شهرداری، ۱۳۳۴).

در کشور ایران موضوع تخلفات ساختمانی، در سال ۱۳۲۸، با عنوان آیین‌نامه امور خلافی به‌موجب ماده ۲۷۶، مطرح شد. بعد از آن در سال ۱۳۳۴، با تصویب قانون شهرداری‌ها، مطابق با ماده ۵۵، صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌ها در محدوده قانونی شهر جزو وظایف شهرداری مشخص گردید. در سال ۱۳۴۵، از بین مواد اضافه شده به قانون شهرداری‌ها، ماده ۱۰۰، این الزام را برای مالکین به وجود آورد که برای هرگونه ساخت‌وساز در حریم و محدوده شهری، باید از شهرداری، پروانه و یا مجوز ساخت اخذ کنند. در سال‌های ۱۳۵۲، ۱۳۵۵ و نهایتاً برای آخرین بار در سال ۱۳۵۸ اصلاحاتی در تبصره‌های ماده ۱۰۰ در زمینه نحوه انجام و وظیفه مهندسين ناظر و مأمورین شهرداری اعمال شد. بر اساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، تخلفات ساختمانی را می‌توان عملیاتی در احداث ساختمان اطلاق کرد که فاقد

ساختمانی شناسایی و به کمیسیون بدوی ماده صد مستقر در شهرداری خرم‌آباد ارجاع شده است. تحلیل پرونده‌های ارجاع شده نشان می‌دهد که ۳/۰۵ درصد از آن‌ها دارای تخلف طبقه مازاد بر پروانه، ۵۲/۹۵ درصد دارای تخلف اضافه بنا زائد بر پروانه، ۱۰/۴۲ درصد دارای تخلف کسری پارکینگ، ۱/۱۱ درصد دارای تخلف تجاوز به معبر می‌باشند. از نظر مبلغ ریالی نیز فقط در سال ۱۴۰۱ حدود ۲۴۵۰ میلیارد ریال جریمه برای تخلفات صورت گرفته در نظر گرفته شده است.<sup>۱</sup> همه این موارد نشان از اهمیت و ضرورت بررسی پدیده تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد دارد.

طی سالیان گذشته مطالعات متعددی در زمینه تخلفات ساختمانی از جمله علل و انگیزه‌های وقوع تخلف بررسی شده است. در این پژوهش عوامل اقتصادی تأثیرگذار بر تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد، با استفاده از اطلاعات موجود در سالنامه‌های آماری استان لرستان و همچنین روش‌های آماری مورد بررسی قرار می‌گیرند. از این رو، پژوهش حاضر در راستای پاسخ به سؤالات زیر انجام شده است:

- روند تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۱، چه تغییری داشته است؟
- ارتباط بین عوامل اقتصادی و میزان وقوع تخلفات ساختمانی (با توجه به مبالغ جرائم) چگونه است؟

## ۲- پیشینه و مبانی نظری پژوهش

تخلف، مصدر باب تفاعل است و در لغت به معنی خلاف کردن و خلاف وعده عمل کردن آمده است (فرهنگ عمید، ۱۳۷۸). تخلفات از مقررات ساختمانی به معنی عدم انطباق با مقررات احداث ساختمان که برای پیشبرد منافع عمومی با تضمین کیفیت زندگی شهری و دستیابی به عدالت شهری تأسیس شده است تعریف می‌شود (منوچهری میان‌دوآب و همکاران، ۱۳۹۸). ضوابط، قوانین و مقررات ساختمانی با هدف حفاظت از سلامت عمومی جامعه، ایمنی، رفاه و پایداری زیست‌محیطی در شهرها وضع می‌شوند. این قوانین

<sup>2</sup> Anthony Giddens

<sup>۱</sup> - آمار اشاره شده از پایگاه داده شهرداری خرم‌آباد استخراج شده است.

مجوز بوده یا دارای مغایرت با مجوز صادر شده شهرداری باشد (کمانرودی کجوری، ۱۳۹۳).

بررسی ادبیات جهانی نشان می‌دهد پدیده تخلف ساختمانی مختص کشور ما نبوده و عمدتاً در کشورهای در حال توسعه و کلان‌شهرهایی با مشکلات مزمن اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی نیز تخلفات ساختمانی وجود دارد (حکمت نیا، ۱۳۹۸). برای مثال، فکادا<sup>۱</sup> (۲۰۰۰) در بررسی عدم رعایت استانداردهای ساختمانی، تصرف غیرقانونی زمین و مسکن را فرایند طبیعی توسعه سکونتگاه‌های شهری و نیاز بیشتر شهرنشینان به مسکن بیان می‌کند. (Fekade, 2000) کاتوال<sup>۲</sup> (۲۰۲۲) به بررسی انطباق آیین‌نامه‌های ساختمانی در ساخت واحدهای مسکونی در کلان‌شهر کاتماندو (نیپال) پرداخت. نتایج نشان داد که در بسیاری از موارد، دانسته یا ندانسته نقض قوانین ساختمانی وجود دارد که توسعه ناموزون را ایجاد کرده است. در این زمینه عواملی همچون عدم آگاهی شهروندان از قوانین، پایین بودن میزان مالیات بر تخلف، افزایش قیمت زمین و مسکن و افزایش تقاضای اجاره، منجر به تخلفات ساختمانی می‌شود. (Katwal, 2022). جیمو<sup>۳</sup> و همکاران در سال ۲۰۱۸ در مقاله‌ای با بررسی ساخت‌وسازهای غیرمجاز در شهر آچی نیجریه نشان داده‌اند که تخلفاتی از جمله ساخت‌وساز بدون مجوز، نقض قوانین ساخت‌وساز و افزایش سطح اشغال به دلیل ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی خانوارها، فقدان طرح‌های اجرایی و عدم کفایت کارکنان حوزه برنامه‌ریزی می‌باشند (Jimoh et al., 2018).

پژوهان و همکاران (۱۳۹۳) به بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهر بابلسر) پرداختند. بر اساس نتایج این پژوهش مؤثرترین عوامل در بروز تخلفات ساختمانی نقض در قوانین

ساختمانی، نبود قوانین بومی، ناهماهنگی مدیریت‌های مختلف شهری، کمبود تسهیلات برای اقشار کم درآمد، نبود نظارت شبانه‌روزی در بحث تخلفات ساختمانی و نقصان حمایت‌های قضایی است. یوسفی و همکاران (۱۳۹۸) به تحلیل فضایی تأثیر ظرفیت‌های اقتصادی و کالبدی مناطق سه‌گانه شهر قزوین بر بروز تخلفات ساختمانی پرداختند. بر اساس نتایج پژوهش مذکور عوامل اقتصادی همچون قیمت زمین و مسکن رابطه‌ای مستقیم با تعداد تخلف بنای مازاد بر مجوز و مجموع مساحت تخلف احداث مازاد بر سطح و تغییر کاربری دارد. حاتمی نژاد و همکاران (۱۴۰۰) به تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در منطقه دو شهرداری مشهد پرداختند. بر اساس داده‌های رگرسیون، مقرون‌به‌صرفه بودن انجام تخلف ساختمانی و انگیزه کسب سود فردی و فرار از هزینه اخذ پروانه، بیشترین تأثیرات را بر تخلفات ساختمانی داشتند. اسکندری عین‌الدین و همکاران (۱۴۰۲) به بررسی عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در ساخت‌وسازهای شهری (مطالعه موردی: شهر بستان‌آباد) پرداختند. بر اساس یافته‌های پژوهش، از جمله عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان‌آباد، عدم آگاهی از ضوابط و مقررات ساخت‌وساز بین ساکنین، نادیده گرفتن نیاز شهروندان در امور مربوط به ساخت‌وساز، میزان هزینه ساخت‌وساز بر اساس ضوابط و مقررات نظام مهندسی، اخذ جریمه به‌عنوان منبع درآمد برای شهرداری است.

بر اساس مطالعاتی که در پیشینه پژوهش انجام شد، عوامل تأثیرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی را می‌توان در پنج بعد اقتصادی، اجتماعی، قانونی، مدیریتی و کالبدی مطرح نمود؛ بنابراین با توجه به (جدول شماره ۱)، یکی از ابعاد تأثیرگذار بر تخلفات ساختمانی، شرایط اقتصادی حاکم بر جامعه است.

<sup>3</sup> Jimoh

<sup>1</sup> Fekade

<sup>2</sup> Katwal

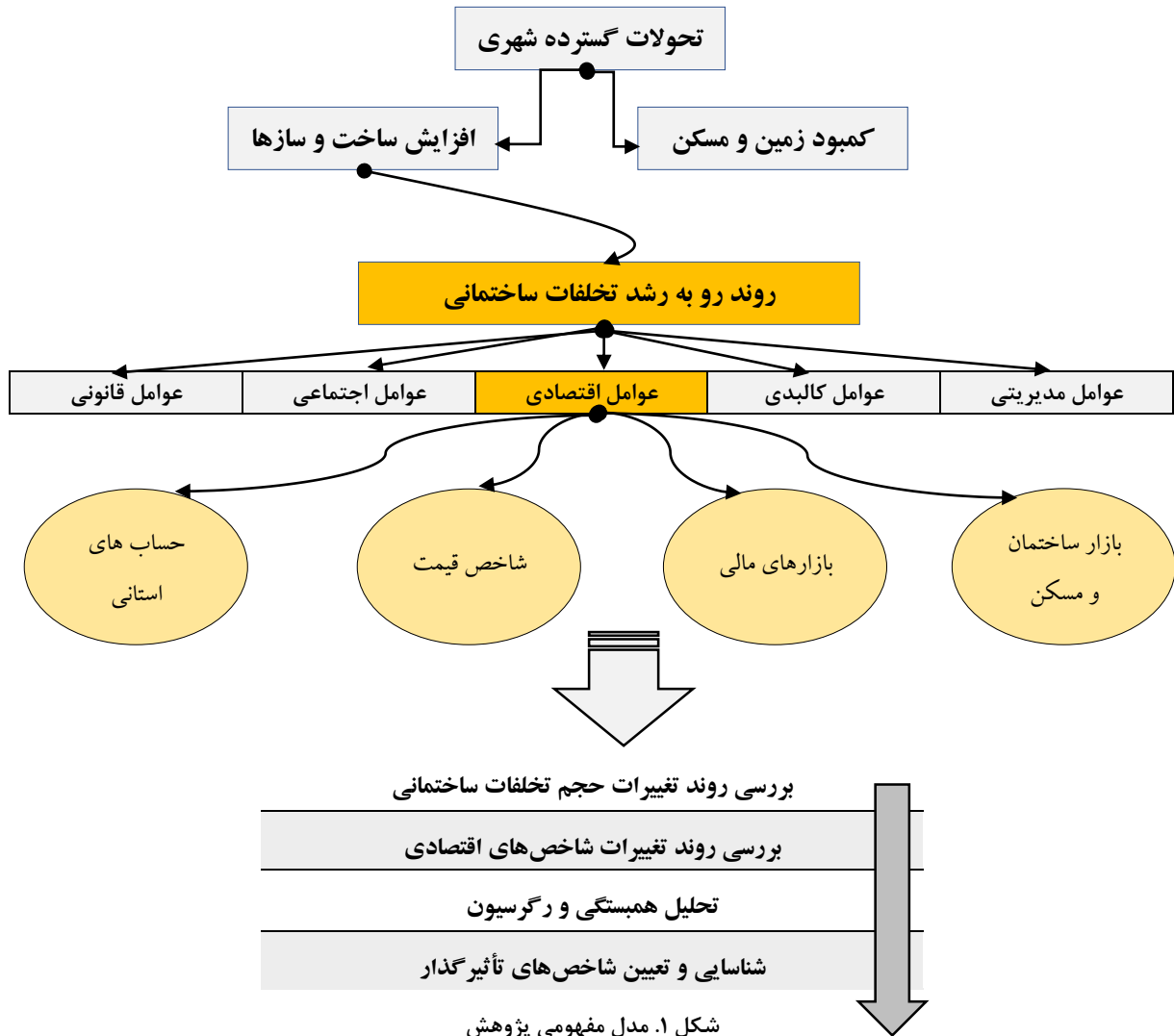
جدول ۱. عوامل تأثیرگذار بر تخلفات ساختمانی در پیشینه تحقیق

منبع	عوامل	بعد
<p>- اسکندری عین الدین و همکاران، ۱۴۰۲</p> <p>- دالوند و همکاران، ۱۴۰۱</p> <p>- پریزادی و همکاران، ۱۴۰۰</p> <p>- منوچهری میاندوآب و همکاران، ۱۳۹۸</p> <p>- اسمعیل پور و همکاران، ۱۳۹۸</p> <p>- روستا و همکاران، ۱۳۹۷</p> <p>- اجزا شکوهی و همکاران، ۱۳۹۵</p> <p>- Katwal, 2022</p>	<p>بالا بودن قیمت زمین، پایگاه اقتصادی مالک، قیمت و کیفیت مصالح ساختمانی، انگیزه سودجویی در حاشیه و بطن شهر، پایین بودن درآمد مالک، عدم تعادل میان عرضه و تقاضا در بازار مسکن، سودجویی مالکان و ساخت‌وساز کنندگان، غیرواقعی بودن مطالبه جریمه برای متخلفان، مشکلات اقتصادی مردم، نافع چند برابری متخلفین بین مضرات و منافع تخلف، ارزش افزوده حاصل از تفاوت بین جریمه شهرداری با قیمت روز زیربنای اضافه، هزینه بالای اخذ مجوز و پایان کار، ارزانی ملک در شهرهای اقماری، هجوم صنایع به شهرهای اطراف کلان‌شهرها، افزایش قیمت زمین و تقاضای اجاره.</p>	اقتصادی
<p>- اسکندری عین الدین و همکاران، ۱۴۰۲</p> <p>- پریزادی و همکاران، ۱۴۰۰</p> <p>- حاتمی نژاد و همکاران، ۱۴۰۰</p> <p>- لاله پور و همکاران، ۱۳۹۸</p> <p>- گلپهر، ۱۳۹۷</p>	<p>مصرف‌گرایی و تنوع‌طلبی، همبستگی‌های قومی و خانوادگی، عدم آگاهی از قوانین و مقررات ساخت‌وساز، افزایش تعداد اعضای خانواده، افزایش جمعیت و سرعت ساخت‌وساز، مهاجرت جمعیت به مناطق حاشیه‌ای، انگیزه رفع نیاز خانواده، مهاجرت بی‌رویه از روستاها به شهرها و کمبود دسترسی به سایت‌های مناسب مسکونی، انگیزه رفع نیاز خانواده از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بنا، عدم آموزش همگانی.</p>	اجتماعی
<p>- اسکندری عین الدین و همکاران، ۱۴۰۲</p> <p>- دالوند و همکاران، ۱۴۰۱</p> <p>- پریزادی و همکاران، ۱۴۰۰</p> <p>- لاله پور و همکاران، ۱۳۹۸</p> <p>- پژوهان و همکاران، ۱۳۹۳</p> <p>- Boob &amp; Rao, 2012</p>	<p>ناتوانی ضوابط کنونی در کنترل تراکم، فقدان ضمانت اجرایی در قانون، عدم بازدارندگی کافی قوانین موجود برای نظارت بر عملکرد مهندسان ناظر، قدیمی بودن و ناکارآمدی قوانین با توجه به الگوهای نوین ساخت‌وساز، عدم بازدارندگی نرخ جرائم مصوبه، تنوع قوانین و تعداد نظام‌های قانونی و تصمیم‌گیری حاکم بر ساخت‌وسازهای شهری، تشریفات قانونی در امر صدور پروانه، عدم انعطاف‌پذیری طرح‌ها و برنامه‌های شهری، عدم وجود مکانیسم‌های تنبیهی و کنترلی، حاکم بودن دید مهندسی هنگام تدوین قوانین، آگاهی متخلف از عدم اجرای احکام کمیسیون ماده ۱۰۰، فقدان سند مالکیت در برخی شهرها.</p>	قانونی
<p>- اسکندری عین الدین و همکاران، ۱۴۰۲</p> <p>- دالوند و همکاران، ۱۴۰۱</p> <p>- پریزادی و همکاران، ۱۴۰۰</p> <p>- پژوهان و همکاران، ۱۳۹۳</p> <p>- Jimoh et al., 2018</p> <p>- Boob &amp; Rao, 2012</p>	<p>فقدان هماهنگی بین سازمانی و منفعت‌طلبی برخی دستگاه‌ها و افراد، نقض آرا در محاکم قضایی، روند صعودی ساخت‌وساز و ناکارآمدی شهرداری‌ها و مهندسين ناظر در نظارت بر ساخت‌وسازها، چند مسئولیتی بودن ناظرین و نداشتن اطلاعات کافی از ضوابط، استفاده از روش‌های سنتی ساخت‌وساز، ضعف دانش مجریان، واحد اجرائیات شهرداری و مهندسين ناظر در حوزه نظارت و حقوق شهروندی، عدم حضور مهندس ناظر و نظارت بر مراحل احداث ساختمان، درآمدزایی شهرداری از محل فروش تراکم مازاد، اتکا مالی مدیریت شهری به تخلفات، عدم جلوگیری به‌موقع مأموران، نبود هماهنگی در جهت صدور شناسنامه فنی، تخلف بعضی از کارشناسان شهرداری، عدم کفایت علمی و تخصصی کارکنان شهرداری و مدیریت شهری.</p>	مدیریتی
<p>- اسکندری عین الدین و همکاران، ۱۴۰۲</p> <p>- گلپهر، ۱۳۹۷</p> <p>- پژوهان و همکاران، ۱۳۹۳</p> <p>- Jimoh et al., 2018</p>	<p>عدم رعایت اصل حقوق کاربری‌های مجاور، محدودیت‌های توسعه فضایی، دونبش بودن یا سببش بودن ساختمان مالک، بالا بودن هزینه تغییر کاربری، غفلت از مخاطرات طبیعی، مشکل کاربری زمین، فقدان طرح‌های اجرایی در حوزه برنامه‌ریزی کاربری زمین.</p>	کالبدی

با توجه به اهمیت متغیرهای مرتبط با اقتصاد و تأثیرگذاری آن‌ها بر سایر عوامل (به‌ویژه عوامل سطح پایین‌تر) و همچنین عدم توجه به این دسته از متغیرها در مطالعات پیشین، در این پژوهش به‌صورت خاص بر ۱۲

شدند. (شکل شماره ۱)، مدل مفهومی پژوهش را بر اساس بررسی پیشینه تحقیق و شاخص‌های مورد مطالعه نشان می‌دهد.

شاخص مرتبط با اقتصاد تمرکز شده است. علاوه بر پیشینه پژوهش، دسترسی به اطلاعات درج شده در سالنامه آماری استان لرستان، مهم‌ترین دلیل بر انتخاب شاخص‌های اقتصادی بود. این ۱۲ شاخص در چهار فصل ساختمان و مسکن، بازارهای مالی، شاخص قیمت و حساب‌های استانی انتخاب



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

### ۳-۱- متغیرهای مستقل و وابسته پژوهش

در این پژوهش پارامترهای اقتصادی در حوزه ساختمان و مسکن، بازارهای مالی، شاخص‌های قیمت مسکن و حساب‌های استانی مرتبط با مسکن به عنوان متغیر مستقل انتخاب و داده‌ها و اطلاعات مربوط به آن‌ها با استفاده از اسناد فرادست و با توجه به اطلاعات موجود گردآوری شدند. (جدول شماره ۲). برای جمع‌آوری اطلاعات عمدتاً از اسناد فرادست از جمله سالنامه‌های آماری استان لرستان و همچنین گزارش‌های شهرداری خرم‌آباد استفاده شد. در ادامه

### ۳- روش تحقیق

در این مطالعه، شهر خرم‌آباد به عنوان قلمرو مکانی پژوهش انتخاب شده است. این شهر مرکز استان لرستان بوده و در غرب کشور واقع شده است. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، شهر خرم‌آباد دارای ۳۷۳۴۱۶ نفر جمعیت (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵) و ۴۲۰۰ هکتار مساحت است (طرح جامع شهر خرم‌آباد، ۱۳۹۹).

شاخص‌های اقتصادی، بر اساس سالنامه آماری استان تعریف شده است.

جدول ۲. متغیرهای مستقل و وابسته پژوهش

شاخص	معیار
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مرکز استان</li> <li>- متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان</li> <li>- متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان</li> <li>- متوسط قیمت یک مترمربع زمین یا ساختمان کلنگی در خرم‌آباد</li> </ul>	ساختمان و مسکن
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعداد تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان</li> <li>- مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان</li> </ul>	بازارهای مالی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- شاخص قیمت مسکن</li> <li>- شاخص قیمت اجاره</li> <li>- شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی</li> </ul>	شاخص قیمت
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ارزش افزوده بخش ساختمان</li> <li>- ستانده بخش ساختمان</li> <li>- مصرف واسطه بخش ساختمان</li> </ul>	حساب‌های استانی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مبلغ تخلفات در کمیسیون بدوی (میلیون ریال)</li> <li>- مبلغ تخلفات در کمیسیون تجدیدنظر (میلیون ریال)</li> </ul>	تخلفات ساختمانی

اسلامی به موجب قانون عملیات بانکی بدون ربا و آیین‌نامه‌های مصوب، از ابتدای سال ۱۳۶۳ به بخش‌های مختلف همچون ساختمان و مسکن اعطا می‌کنند.

بخش سوم از شاخص‌ها، شاخص‌های قیمت است که اطلاعات این بخش نیز بر اساس فصل ۲۲ سالنامه آماری استان استخراج گردید. در تعریف شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی آمده است که معیار سنجش تغییرات قیمت تعداد معین و ثابتی از کالاها و خدمات مورد مصرف خانوار نسبت به سال پایه، شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی نامیده می‌شود. همچنین سال پایه، سال معین و ثابتی است که درصد تغییرات شاخص، نسبت به آن سنجیده می‌شود و عدد شاخص در آن سال برابر ۱۰۰ است.

چهارمین بخش، حساب‌های استانی بود. اطلاعات این بخش نیز بر اساس فصل ۲۳ سالنامه آماری بررسی شد. حساب‌های استانی مجموعه‌ای از اطلاعات آماری است که

بخش اول به بخش ساختمان و مسکن اختصاص دارد. در این بخش چهار شاخص انتخاب و اطلاعات این شاخص‌ها نیز از فصل ۱۰ سالنامه آماری استان لرستان استخراج گردید. یکی از شاخص‌های مهم در این بخش، تعداد پروانه‌های ساختمانی بود. در تعریف این شاخص در سالنامه آماری استان آمده است که پروانه ساختمان، جواز ساخت ساختمان است که از طرف شهرداری‌ها یا سایر مراجع ذی‌صلاح صادر می‌شود. همچنین در این بخش، منظور از ساختمان کلنگی، آن دسته از ساختمان‌هایی است که به‌منظور تخریب کامل بنا و احداث بنای جدید مورد استفاده قرار گرفته است.

بخش دوم از شاخص‌های اقتصادی، به بازارهای مالی اختصاص داشت. تعداد و مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها بر اساس اطلاعات درج شده در فصل ۱۴ سالنامه آماری استان بررسی شد. تسهیلات اعطایی به بخش دولتی و غیردولتی، تسهیلاتی است که بانک‌ها از طریق قراردادهای مختلف

### ۳-۲- روش تجزیه و تحلیل اطلاعات

این پژوهش در زمره تحقیقات کمی محسوب شده و به دنبال کشف رابطه بین متغیرهای مستقل و وابسته است. در ادامه بر اساس آمار و اطلاعات موجود در شهرداری خرم‌آباد، روند تغییرات میزان تخلفات ساختمانی بر اساس مجموع مبالغ در دو کمیسیون بدوی و تجدیدنظر طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۱، بررسی و توصیف شدند. پس از توصیف اطلاعات، ابتدا با استفاده ضریب همبستگی پیرسون ارتباط و شدت همبستگی میان شاخص‌های مستقل و وابسته تحلیل و سپس با استفاده از روش رگرسیون خطی چند متغیره، ارتباط بین متغیرهای مستقل و متغیرهای وابسته تحلیل شد.

### ۴- بحث و یافته‌های پژوهش

#### ۴-۱- بررسی متغیرهای وابسته

در این پژوهش برای توصیف تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد، مبلغ جرائم ناشی از تخلفات ساختمانی در دو کمیسیون بدوی و تجدیدنظر طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۱، مورد مطالعه قرار گرفت.

بر اساس اطلاعات گردآوری شده، نکته حائز اهمیت، تفاوتی است که همواره بین کمیسیون بدوی و کمیسیون تجدیدنظر اتفاق افتاده است. مبلغ تخلفات ساختمانی در سال ۱۳۹۳ در کمیسیون بدوی برابر با ۴۰۰۹۶۵ میلیون ریال بوده که این رقم در کمیسیون تجدیدنظر به ۱۵۷۴۵۴ میلیون ریال تقلیل می‌یابد. این موضوع در تمام سال‌های مور مطالعه گزارش شده است. این موضوع عمدتاً ناشی از قطعی شدن رأی برخی پرونده‌ها در کمیسیون بدوی به دلیل عدم اعتراض و یا کاهش ضرایب جرائم کمیسیون بدوی در کمیسیون تجدیدنظر است. به‌طور کلی مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون تجدیدنظر در سال ۱۳۹۳ برابر با ۱۵۷۴۵۴ میلیون ریال بوده که در سال ۱۴۰۱ به ۱۰۱۸۱۴۱ میلیون ریال افزایش یافته است؛ بنابراین مبلغ تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد رشد بیش از ۶ برابری داشته است. این رشد و افزایش در مبلغ تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد، در کمیسیون بدوی نیز وجود داشته است. (جدول شماره ۳).

به‌صورت جامع و هدفمند، مطالعه کمی و منظم فعالیت‌های اقتصادی یک منطقه مشخص را برای یک دوره زمانی معین که به‌طور معمول یک سال است، امکان‌پذیر می‌سازد. مهم‌ترین کمیت اقتصادی حاصل از این حساب‌ها، محصول ناخالص داخلی استان است. در این بخش، ارزش افزوده، ارزش ایجاد شده در جریان تولید است. تفاوت بین ارزش ستانده و مصرف واسطه در هر فعالیت اقتصادی را ارزش افزوده ناخالص می‌گویند. پس از کسر مصرف سرمایه ثابت از ارزش افزوده ناخالص، ارزش افزوده خالص به دست می‌آید. ستانده هر واحد تولیدی، مجموع کالاها و خدماتی است که در آن واحد تولید می‌شود و برای استفاده در دسترس قرار می‌گیرد. سهمی از کالاها و خدمات که تا پایان دوره حسابداری به‌صورت ناتمام یا کار در جریان ساخت باقی مانده باشد، جزو ستانده واحد به حساب می‌آید. کالاها و خدماتی که در یک واحد در دوره حسابداری معین تولید و در همان دوره در دیگر فرایندهای تولید آن واحد مصرف می‌شود، جزو ستانده آن واحد منظور نمی‌گردد. مصرف واسطه، ارزش کالاها و خدمات مصرف شده در جریان تولید، به‌استثنای مصرف سرمایه ثابت است. مصرف سرمایه ثابت، عبارت است از کاهش ارزش جاری موجودی دارایی‌های ثابت که در اثر از بین رفتن فیزیکی، از مد افتادگی عادی و حوادث معمولی، در دارایی‌های تحت مالکیت و مورد استفاده یک تولیدکننده در یک دوره حسابداری، پدید می‌آید. مصرف سرمایه ثابت جزو هزینه‌های تولید است، ولی مصرف واسطه محسوب نمی‌شود. از طرف دیگر ارزش دارایی‌های ثابت تخریب‌شده در نتیجه جنگ یا حوادث استثنایی که به‌ندرت پیش می‌آیند، از قبیل بلایای طبیعی جزء مصرف سرمایه ثابت محسوب نمی‌شود.

میزان مبالغ و هزینه جرمه‌های ناشی از تخلفات ساختمانی که در کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تعیین گردیده و به شهرداری پرداخت شده است، به‌عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. این شاخص مناسب‌ترین شاخص برای تعیین شدت تخلفات ساختمانی در پهنه شهر است.

جدول ۳. مبلغ تخلفات ساختمانی در شهر خرم آباد (مأخذ: شهرداری خرم آباد، ۱۳۹۳-۱۴۰۱)

سال	کمیسیون بدوی (میلیون ریال)	کمیسیون تجدیدنظر (میلیون ریال)
۱۳۹۳	۴۰۰۹۶۵	۱۵۷۴۵۴
۱۳۹۴	۱۹۰۸۶۳	۱۸۹۸۹۰
۱۳۹۵	۶۵۳۱۹۲	۳۵۵۲۹۱
۱۳۹۶	۴۳۱۶۱۱	۲۷۹۴۳۴
۱۳۹۷	۷۷۵۰۹۱	۴۱۳۹۹۰
۱۳۹۸	۱۰۱۸۷۱۸	۶۲۵۷۵۵
۱۳۹۹	۱۰۰۸۲۱۹	۵۷۳۸۳۸
۱۴۰۰	۱۲۹۷۱۹۱	۷۶۴۵۲۸
۱۴۰۱	۲۴۴۷۱۷۲	۱۰۱۸۱۴۱

#### ۴-۲- بررسی متغیرهای مستقل

در این پژوهش عوامل اقتصادی، نقش متغیرهای مستقل را دارند. بر اساس اطلاعات موجود در سالنامه آماری استان لرستان، عوامل اقتصادی در چهار بخش ساختمان و مسکن، بازارهای مالی، شاخص قیمت و حساب‌های استانی بررسی شدند.

در بخش ساختمان و مسکن، چهار شاخص تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مرکز استان، متوسط قیمت یک مترمربع زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی در

خرم آباد، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان و متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان انتخاب شد. طبق اطلاعات به‌دست آمده، تعداد پروانه‌های ساختمانی طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۱ دارای نوسان زیادی بوده و از رقم ۲۳۹۱ پروانه در سال ۱۳۹۳ به رقم ۸۴۶۵ پروانه در سال ۱۴۰۱ افزایش یافته است. طبق آمار و اطلاعات موجود در سالنامه آماری استان لرستان، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان از مبلغ ۴/۹۶۵ میلیون ریال در سال ۱۳۹۳ به ۴۳/۵۳۳ میلیون ریال در سال ۱۴۰۰ افزایش یافته که نشان از رشد بیش از ۱۰ برابری دارد. این شرایط و رشد به یک‌باره قیمت‌ها در بخش ساختمان و مسکن برای دو شاخص دیگر نیز اتفاق افتاده است. به گونه‌ای که متوسط قیمت یک مترمربع زمین یا ساختمان کلنگی در خرم آباد در سال ۱۳۹۳ برابر با ۱/۸۷۳ میلیون ریال بوده که این رقم در سال ۱۴۰۰ برابر با ۱۵/۶۵۴ میلیون ریال گزارش شده است. این آمار نشان از رشد بسیار بالای شاخص مذکور دارد. متوسط اجاره‌بها نیز رشد بیش از ۵ برابری را تجربه کرده است (جدول شماره ۴).

جدول ۴. روند تغییرات شاخص‌های اقتصادی بخش ساختمان و مسکن (مأخذ: سالنامه‌های آماری استان لرستان، ۱۳۹۳-۱۴۰۱)

سال	تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مرکز استان	متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان (میلیون ریال)	متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان (میلیون ریال)	متوسط قیمت یک مترمربع زمین یا ساختمان کلنگی در خرم آباد (میلیون ریال)
۱۳۹۳	۲۳۹۱	۴/۹۶۵	۰/۰۲۷	۱/۸۷۳
۱۳۹۴	۷۶۳۴	۶/۲۵۲	۰/۰۳۳	۱/۲۸۹
۱۳۹۵	۳۹۷۰	۶/۲۷۲	۰/۰۳۵	۲/۲۲۸
۱۳۹۶	۴۳۷۷	۶/۵۰۲	۰/۰۳۸	۲/۳۸۹
۱۳۹۷	۴۶۱۸	۷/۵۵۷	۰/۰۴۳	۲/۹۴۶
۱۳۹۸	۳۷۱۷	۱۲/۲۷۸	۰/۰۵۳	۳/۵۴۳
۱۳۹۹	۷۵۶۴	۲۵/۱۴۴	۰/۰۸۰	۹/۵۲۸
۱۴۰۰	۶۷۵۵	۴۳/۵۳۳	۰/۱۴۲	۱۵/۶۵۴
۱۴۰۱	۸۴۶۵	-	-	-

رسیده است. به تبعیت از این روند صعودی، مبلغ تسهیلات نیز روند افزایشی داشته و از ۳۳۵۲۲۲۶ میلیون ریال در سال ۱۳۹۳، به ۷۰۱۹۴۸۰۱ میلیون ریال افزایش یافته است. نکته حائز اهمیت آنکه تعداد تسهیلات، رشد تقریباً ۶ برابری داشته و در طرف مقابل، مبلغ تسهیلات رشد بیش از ۲۰ برابری را داشته است (جدول شماره ۵).

دومین بخش از متغیرهای مستقل در پژوهش حاضر، بازارهای مالی بود. بر اساس اطلاعات موجود در سالنامه‌های آماری استان لرستان، در بخش بازارهای مالی، دو شاخص تعداد و همچنین مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان انتخاب شد. تعداد تسهیلات پرداختی همواره دارای روند صعودی بوده و از ۵۲۲۱۲ مورد تسهیلات در سال ۱۳۹۳ به ۲۹۸۶۸۷ مورد تسهیلات در سال ۱۴۰۰

جدول ۵. روند تغییرات شاخص‌های اقتصادی بخش بازارهای مالی (مأخذ: سالنامه‌های آماری استان لرستان)

سال	تعداد تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش ساختمان و مسکن	مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش ساختمان و مسکن (میلیون ریال)
۱۳۹۳	۵۲۲۱۲	۳۳۵۲۲۲۶
۱۳۹۴	۱۱۵۴۳	۳۳۹۵۹۵۱
۱۳۹۵	۱۴۲۹۵	۷۷۳۲۹۳۶
۱۳۹۶	۲۵۷۰۴	۶۶۹۸۲۴۷
۱۳۹۷	۳۱۲۲۵	۱۰۰۹۴۸۸۵
۱۳۹۸	۵۸۶۴۸	۳۸۸۵۴۴۵۳
۱۳۹۹	۱۷۸۶۶۷	۵۴۵۲۴۶۲۷
۱۴۰۰	۲۹۸۶۸۷	۷۰۱۹۴۸۰۱

۲۲/۱ درصد در سال ۱۳۹۳ به ۱۳۰ درصد در سال ۱۴۰۱ افزایش یافته است. شاخص قیمت اجاره از ۲۲/۱ درصد به ۱۲۹/۸ درصد رسیده است. همچنین شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی نیز طی بازه زمانی مورد مطالعه، از رقم ۱۹/۹ درصد به ۱۴۲/۸ درصد رسیده است (جدول شماره ۶).

یکی دیگر از ابعاد تأثیرگذار بر تخلفات ساختمانی در اقتصاد استان، شاخص قیمت است. در این بخش سه شاخص شامل شاخص قیمت مسکن، شاخص قیمت اجاره و شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی انتخاب شد. بر اساس اطلاعات به دست آمده از سالنامه‌های آماری استان لرستان، تمامی شاخص‌های مذکور در بازه زمانی مورد مطالعه روند صعودی و افزایشی داشته‌اند. شاخص قیمت مسکن از

جدول ۶. روند تغییرات شاخص‌های قیمت شهری (مأخذ: سالنامه‌های آماری استان لرستان)

سال	شاخص قیمت مسکن	شاخص قیمت اجاره	شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی
۱۳۹۳	۲۲/۱	۲۲/۱	۱۹/۹
۱۳۹۴	۲۵/۸	۲۵/۹	۲۳/۲
۱۳۹۵	۴۸/۴	۲۸/۵	۲۵/۷
۱۳۹۶	۲۳/۲	۳۳/۳	۲۹/۵
۱۳۹۷	۴۲/۳	۴۲/۴	۳۶/۸
۱۳۹۸	۵۶/۸	۵۶/۹	۴۷/۶
۱۳۹۹	۷۲/۷	۷۲/۸	۶۵/۳

شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی	شاخص قیمت اجاره	شاخص قیمت مسکن	سال
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۴۰۰
۱۴۲/۸	۱۲۹/۸	۱۳۰	۱۴۰۱

به یک باره در سال ۱۳۹۷ رشد چند برابری پیدا می کند. به عنوان مثال ارزش افزوده بخش ساختمان طی سال های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶، بالغ بر ۳۳۹۵۹۹۶ میلیون ریال افزایش پیدا می کند؛ اما طی یک سال و از ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۷ بالغ بر ۵۰۱۷۴۰۹ میلیون ریال افزایش پیدا می کند. این شرایط برای دو شاخص دیگر نیز صدق می کند. (جدول شماره ۷).

چهارمین بخش از شاخص های اقتصاد استان لرستان، حساب های استانی است. در این بخش سه شاخص ارزش افزوده بخش ساختمان، ستانده بخش ساختمان و مصرف واسطه بخش ساختمان انتخاب شد. نکته ای که بین هر سه شاخص مشترک بود، آن است که هر سه شاخص در بازه زمانی مورد مطالعه روند صعودی داشتند. همچنین از سال ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶، شیب افزایش شاخص ها آرام بوده و

جدول ۷. روند تغییرات شاخص های اقتصادی بخش حساب های استانی (مأخذ: سالنامه های آماری استان لرستان)

سال	ارزش افزوده بخش ساختمان (میلیون ریال)	ستانده بخش ساختمان (میلیون ریال)	مصرف واسطه بخش ساختمان (میلیون ریال)
۱۳۹۳	۶۷۹۰۶۸۸	۱۶۸۵۶۴۷۸	۱۰۰۶۵۷۹۰
۱۳۹۴	۷۱۷۳۱۵۲	۱۷۵۵۷۲۴۳	۱۰۳۸۴۰۹۱
۱۳۹۵	۷۳۶۰۳۳۴	۱۷۹۷۷۶۲۸	۱۰۶۱۷۲۹۴
۱۳۹۶	۱۰۱۸۶۶۸۴	۲۴۹۲۱۴۸۸	۱۴۷۳۴۸۰۳
۱۳۹۷	۱۵۲۰۴۰۹۳	۳۷۳۸۳۹۸۸	۲۲۱۷۹۸۹۶
۱۳۹۸	۳۱۳۹۲۳۰۴	۷۷۰۷۸۷۹۴	۴۵۶۸۶۴۹۰
۱۳۹۹	۳۱۹۱۲۲۷۲	۷۹۷۱۳۵۸۱	۴۷۸۰۱۳۰۹

می کند. در تفسیر نتایج ابتدا باید سطح معنی داری تفسیر شود. اگر سطح معنی داری کمتر از ۰/۰۵ بود، به معنای وجود رابطه معنادار بین دو شاخص است. مقدار ضریب همبستگی پیرسون بین ۱- تا ۱+ در نوسان است. علامت مثبت به معنای رابطه مستقیم و علامت منفی به معنای رابطه معکوس است. جدول شماره ۸، نتایج ضریب همبستگی پیرسون در بررسی رابطه مقابل میان شاخص اقتصادی و دو شاخص وابسته پژوهش یعنی مبلغ تخلفات در کمیسیون بدوی و تجدیدنظر را نشان می دهد. (جدول شماره ۸).

#### ۳-۴- تحلیل یافته های پژوهش

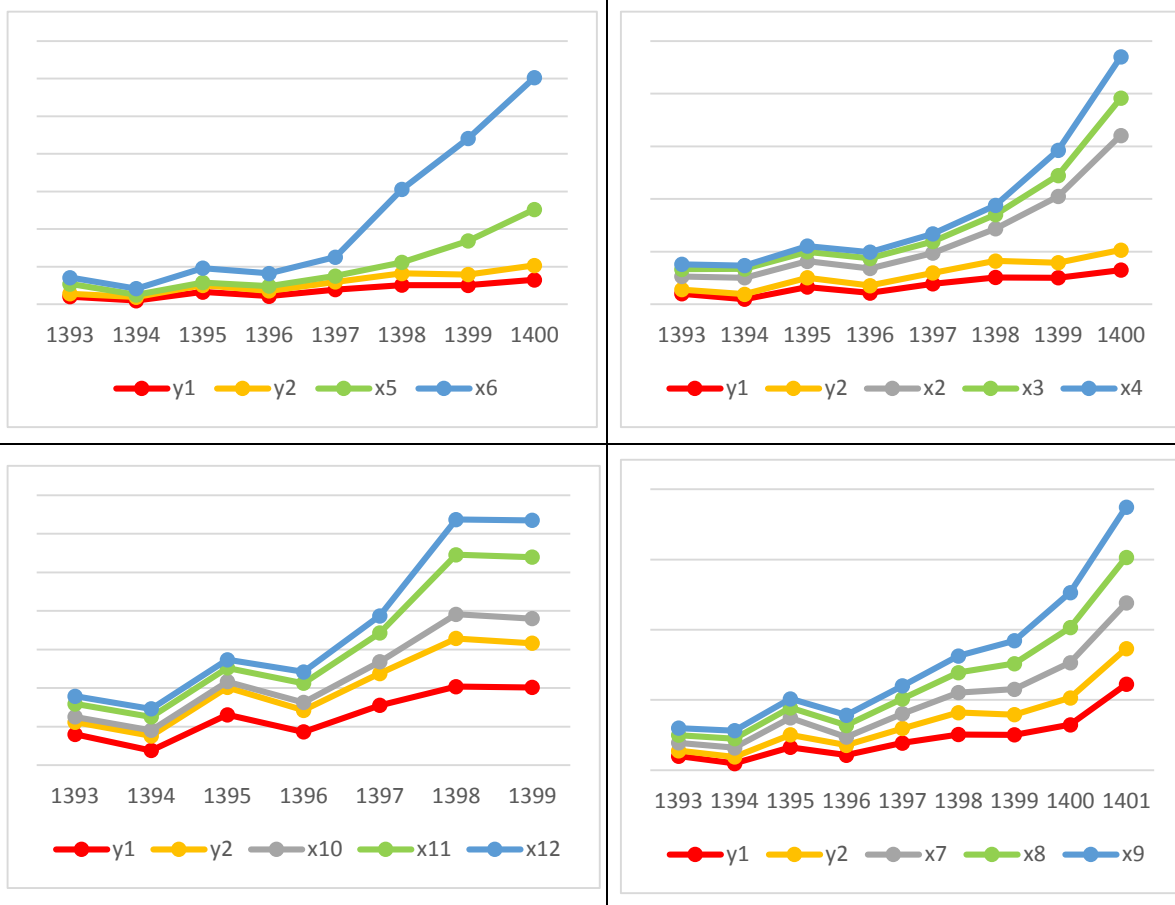
بخش بعدی به تحلیل ضریب همبستگی و ارتباط آماری میان متغیرهای مستقل و وابسته اختصاص دارد. ضریب همبستگی برای بررسی معناداری رابطه متقابل میان دو متغیر استفاده می شود. در این پژوهش با توجه به این موضوع که متغیرهای وابسته و مستقل هر دو از نوع کمی بودند، از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد. ضریب همبستگی پیرسون رابطه آماری و معنادار بین دو شاخص کمی را اندازه گیری

جدول ۸. نتایج ضریب همبستگی پیرسون بین متغیرهای اقتصادی و مبلغ تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد

مبلغ تخلفات در کمیسیون تجدیدنظر (Y2)	مبلغ تخلفات در کمیسیون بدوی (Y1)	متغیرهای اقتصادی	
Sig: ۰/۱۱۳ R: ۰/۵۶۴	Sig: ۰/۱۳۷ R: ۰/۵۳۵	تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مرکز استان	X1
Sig: ۰/۰۱۰ R: ۰/۸۳۴	Sig: ۰/۰۱۴ R: ۰/۸۱۵	متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان	X2
Sig: ۰/۰۰۸ R: ۰/۸۵۰	Sig: ۰/۰۱۱ R: ۰/۸۲۷	متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان	X3
Sig: ۰/۰۱۳ R: ۰/۸۲۱	Sig: ۰/۰۱۳ R: ۰/۸۱۸	متوسط قیمت یک مترمربع زمین یا ساختمان کلنگی در خرم‌آباد	X4
Sig: ۰/۰۲۲ R: ۰/۷۸۱	Sig: ۰/۰۲۰ R: ۰/۷۸۸	تعداد تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان	X5
Sig: ۰/۰۰۱ R: ۰/۹۳۰	Sig: ۰/۰۰۲ R: ۰/۹۰۶	مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان	X6
Sig: ۰/۰۰۰ R: ۰/۹۷۰	Sig: ۰/۰۰۰ R: ۰/۹۵۵	شاخص قیمت مسکن	X7
Sig: ۰/۰۰۰ R: ۰/۹۶۹	Sig: ۰/۰۰۰ R: ۰/۹۴۹	شاخص قیمت اجاره	X8
Sig: ۰/۰۰۰ R: ۰/۹۵۱	Sig: ۰/۰۰۰ R: ۰/۹۵۸	شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی	X9
Sig: ۰/۰۰۲ R: ۰/۹۳۱	Sig: ۰/۰۰۹ R: ۰/۸۸۲	ارزش‌افزوده بخش ساختمان	X10
Sig: ۰/۰۰۲ R: ۰/۹۲۹	Sig: ۰/۰۰۹ R: ۰/۸۸۱	ستانده بخش ساختمان	X11
Sig: ۰/۰۰۳ R: ۰/۹۲۷	Sig: ۰/۰۰۹ R: ۰/۸۸۰	مصرف واسطه بخش ساختمان	X12

داشتند. سه شاخص متوسط قیمت یک مترمربع زمین یا ساختمان کلنگی در خرم‌آباد، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان و متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان نیز با ضریب بالاتر از ۰/۸۰ با مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی ارتباط معنادار و همبستگی داشتند. کمترین ضریب همبستگی نیز به شاخص تعداد تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش ساختمان و مسکن اختصاص داشت. این شرایط در رابطه با شاخص مبلغ تخلفات ساختمان در کمیسیون تجدیدنظر نیز صدق می‌کند. البته لازم به ذکر است که ضریب همبستگی این شاخص با شاخص‌های اقتصادی نسبتاً رقم بیشتری را داشت. شکل شماره ۱، روند تغییرات متغیرهای وابسته را در ارتباط با متغیرهای مستقل نشان می‌دهد. تحلیل نمودارها نشان از همسو بودن تغییرات میزان تخلفات ساختمانی و شاخص‌های اقتصادی دارد (شکل شماره ۲)

بر اساس نتایج به دست آمده در این پژوهش، شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی با تمام شاخص‌های اقتصادی به جز شاخص تعداد پروانه‌های ساختمانی رابطه معنادار داشت. در این زمینه شاخص قیمت مسکن، شاخص قیمت اجاره و شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی در سطح ۹۹ درصد و با ضریب بالای ۰/۹۴ با مبلغ تخلفات ساختمانی ارتباط معنادار داشتند. طبق نتایج پژوهش، شاخص مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش ساختمان و مسکن نیز در سطح معنی‌داری ۹۹ درصد و با ضریب ۰/۹۰۶ با مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی ارتباط معنادار و همبستگی بسیار بالا داشت. در رتبه‌های بعدی، شاخص‌های بخش حساب‌های استانی قرار داشتند. در واقع سه شاخص ارزش‌افزوده بخش ساختمان، ستانده بخش ساختمان و مصرف واسطه بخش ساختمان در سطح معنی‌داری ۹۹ درصد و ضریب بیشتر از ۰/۸۸۰ با شاخص تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی ارتباط معنادار



شکل ۲. روند تغییرات شاخص‌های اقتصادی در ارتباط با شاخص‌های مبلغ تخلقات ساختمانی<sup>۱</sup>

بین صفر و یک است. هر چه این ضریب بیشتر باشد، به این معنی است که شاخص‌های مستقل توانسته‌اند، مقدار زیادی از واریانس شاخص وابسته را تبیین نمایند. در مدل‌های پیشنهادی دو نوع ضریب تأثیر رگرسیونی استاندارد شده و نشده وجود دارد؛ اما از آنجا که در تحلیل رگرسیون مقیاس اغلب شاخص‌های مستقل، از واحدهای متفاوتی تشکیل یافته، بنابراین به راحتی نمی‌توان به مقایسه سهم هر شاخص مستقل در تبیین تغییرات شاخص وابسته پرداخت. به همین دلیل ضرایب رگرسیونی استاندارد شده برای تعیین سهم شاخص‌های مستقل مشخص شده است.

بر اساس نتایج ضریب همبستگی پیرسون، شاخص‌های وابسته در پژوهش، با تمام شاخص‌های اقتصادی (به جز تعداد پروانه‌های ساختمانی) ارتباط معنادار داشتند. از این رو می‌توان

در این مرحله برای بررسی این موضوع که کدام یک از شاخص‌های مستقل بر شاخص‌های وابسته تأثیر بیشتری دارند، مدل رگرسیون خطی بسط داده شده است. ابتدا به تشریح پارامترهای مربوط به کلیت مدل پرداخته می‌شود. آماره  $F$  که از تحلیل ANOVA، استخراج شده است، مقبولیت مدل را از نظر آماری بررسی می‌کند. تشخیص این موضوع با معنی داری این آماره در سطح خطای کوچک تر یا بزرگ تر از  $0/05$  امکان پذیر است. در واقع سطح خطای کوچک تر از  $0/05$  به معنای مقبولیت مدل است. از آنجا که تحلیل ANOVA، یک آزمون سودمند از توانایی مدل در توضیح تأثیر هر شاخص مستقل در شاخص وابسته است، مستقیماً به شدت رابطه توجه ندارد. یکی دیگر از اجزاء مدل‌های پیشنهادی، ضریب تعیین تعدیل شده است. مقدار این ضریب

<sup>۱</sup> (به دلیل محدودیت فضای نمودارها، از حروف اختصاری برای راهنمای نمودار استفاده شده است. حروف اشاره شده نماد متغیرهای جدول شماره ۸ می‌باشند)

اساس شاخص‌های ساختمان و مسکن نیز در رتبه چهارم مقبولیت قرار گرفت. ضرایب تعیین تعدیل شده نیز این رتبه‌بندی را تأیید کرد. بر اساس نتایج حاصل از تحلیل رگرسیون، در بخش ساختمان و مسکن، تأثیرگذاری شاخص متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در خرم‌آباد بر مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی تأیید شد.

در بخش بازارهای مالی، تأثیرگذاری شاخص مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان، در بخش شاخص قیمت، تأثیرگذاری شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی و نهایتاً در بخش حساب‌های استانی، تأثیرگذاری شاخص ارزش افزوده بخش ساختمان تأیید شد؛ بنابراین از میان ۱۱ شاخص اقتصادی که ارتباط معنادار با میزان تخلفات ساختمانی داشتند، تأثیرگذاری چهار شاخص مورد تأیید قرار گرفت (جدول شماره ۹).

به انجام تحلیل رگرسیون پرداخت. از سوی دیگر، شاخص‌های اقتصادی در چهار بخش جداگانه قرار داشتند؛ بنابراین برای کسب نتایج بهتر، تحلیل اثرات شاخص‌های اقتصادی بر شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی و تجدیدنظر در چهار مدل جداگانه انجام شده است.

(جدول شماره ۹)، تحلیل رگرسیون خطی چند متغیره بین شاخص‌های اقتصادی و شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی را نشان می‌دهد. همان‌گونه که اشاره شد آماره  $F$ ، مقبولیت مدل را بررسی می‌کند. سطح معنی‌داری برای این آماره در چهار مدل پیشنهادی، معنی‌دار بود. طبق نتایج به دست آمده، مدل پیشنهاد شده برای شاخص قیمت که خود سه زیر شاخص (شاخص قیمت مسکن، شاخص قیمت اجاره و شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی) داشت، بیشترین آماره  $F$  و در واقع بیشترین مقبولیت را داشت. از لحاظ مقبولیت مدل، بازارهای مالی و حساب‌های استانی به ترتیب در رتبه دوم و سوم قرار گرفتند. مدل پیشنهاد شده بر

جدول ۹. تحلیل رگرسیون خطی چند متغیره بین شاخص‌های اقتصادی و شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی

مدل	آماره F	سطح معنی‌داری آماره F	ضریب تعیین تعدیل شده	شاخص مستقل	ضریب استاندارد	سطح معنی‌داری
ساختمان و مسکن	۱۲/۹۶۴	۰/۰۱۱	۰/۶۳۱	متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در خرم‌آباد	۰/۸۲۷	۰/۰۱۱
بازارهای مالی	۲۷/۵۴۹	۰/۰۰۲	۰/۷۹۱	مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان	۰/۹۰۶	۰/۰۰۲
شاخص قیمت	۷۷/۵۹۳	۰/۰۰۰	۰/۹۰۵	شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی	۰/۹۵۸	۰/۰۰۰
حساب‌های استانی	۱۷/۴۴۸	۰/۰۰۹	۰/۷۳۳	ارزش افزوده بخش ساختمان	۰/۸۸۲	۰/۰۰۹

تجدیدنظر نشان داد که مقبولیت مدل‌های پیشنهادی برای شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون تجدیدنظر بیشتر است.

(جدول شماره ۱۰)، تحلیل رگرسیون خطی چند متغیره بین شاخص‌های اقتصادی و شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون تجدیدنظر را نشان می‌دهد. مقایسه نتایج بین دو شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی و

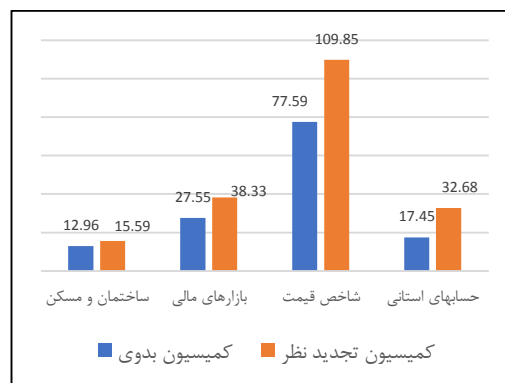
جدول ۱۰. تحلیل رگرسیون خطی چند متغیره بین شاخص‌های اقتصادی و شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون تجدیدنظر

مدل	آماره F	معنی داری آماره F	ضریب تعیین تعدیل شده	شاخص مستقل	ضریب استاندارد	سطح معنی داری
ساختمان و مسکن	۱۵/۵۸۷	۰/۰۰۸	۰/۶۷۶	متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در خرم‌آباد	۰/۸۵۰	۰/۰۰۸
بازارهای مالی	۳۸/۳۲۶	۰/۰۰۱	۰/۸۴۲	مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان	۰/۹۳۰	۰/۰۰۱
شاخص قیمت شهری	۱۰۹/۸۵۴	۰/۰۰۰	۰/۹۳۲	شاخص قیمت مسکن	۰/۹۷۰	۰/۰۰۰
حساب‌های استانی	۳۲/۶۷۸	۰/۰۰۲	۰/۸۴۱	ارزش افزوده بخش ساختمان	۰/۹۳۱	۰/۰۰۲

میزان تأثیرگذاری شاخص‌های اقتصادی بر مبلغ تخلفات ساختمانی بررسی شد.

در این راستا، دو سؤال مطرح شد. اولین سؤال پژوهش این بود که روند تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۱، چه تغییراتی داشته است. در پاسخ به این سؤال، مبلغ تخلفات ساختمانی در کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر بر اساس گزارش‌های شهرداری خرم‌آباد بررسی شد. نتیجه نشان داد که مبلغ تخلفات ساختمانی همواره روند افزایشی داشته و طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۱، رشد شش برابری را تجربه کرده است. دومین سؤال پژوهش این بود که ارتباط بین عوامل اقتصادی و میزان وقوع تخلفات ساختمانی (با توجه به مبالغ جرائم) چگونه است. نتایج نشان داد سه شاخص قیمت (قیمت مسکن، قیمت اجاره و قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی)، بیشترین ارتباط و همبستگی را با شاخص مبلغ تخلفات ساختمانی داشتند. همچنین نتایج نشان داد که با افزایش مبلغ و تعداد تسهیلات در بخش ساختمان و مسکن نیز تخلفات ساختمانی افزایش پیدا می‌کند. بر اساس تحلیل رگرسیون نیز پنج شاخص اصلی شامل متوسط اجاره‌بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مرکز استان، مبلغ تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان، شاخص قیمت مسکن، شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی و ارزش افزوده بخش ساختمان اثر مثبت و قابل توجهی بر میزان تخلفات ساختمانی دارند.

درواقع آماره F، در هر چهار بخش اقتصادی برای شاخص مبلغ تخلفات در کمیسیون تجدیدنظر نسبت به مبلغ تخلفات در کمیسیون بدوی، رقم بیشتری را داشت. (شکل شماره ۳). به لحاظ تأثیرگذاری شاخص‌ها در چهار بخش اقتصادی، نتایج تقریباً مشابه بود. تنها در بخش شاخص قیمت، در (جدول شماره ۹)، تأثیرگذاری شاخص قیمت نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی تأیید شد، اما در (جدول شماره ۱۰)، تأثیرگذاری شاخص قیمت مسکن مورد تأیید قرار گرفت.



شکل ۳. مقایسه آماره F و مقبولیت مدل‌های پیشنهادی بین دو شاخص وابسته پژوهش

## ۵- نتیجه‌گیری و پیشنهادها

یکی از ویژگی‌های شهرسازی امروز کشور ایران، بروز انواع تخلفات ساختمانی است. در انجام تخلفات ساختمانی عوامل بسیاری تأثیرگذار هستند. در این پژوهش ارتباط معنادار و

با دست‌به‌دست شدن بین دلالتان افزایش پیدا می‌کند. همچنین بازننگری در روند سیستم اجاره مسکن و نظارت بیشتر بر فعالیت مشاوران املاک و بهره‌گیری از فناوری‌های نوین و می‌تواند در این زمینه کارساز باشد. سایر پیشنهادها بر اساس شاخص‌های پژوهش به شرح زیر ارائه می‌شود:

- همکاری بیشتری شهرداری و مؤسسات مالی و نظارت یکپارچه بر ارائه تسهیلات؛
- استفاده از تسهیلات بانکی به صورت سیاست تشویقی جهت کاهش تخلفات ساختمانی؛
- افزایش مالیات بر جرائم تخلفات ساختمانی؛
- افزایش مالیات بر ارزش افزوده و سود حاصل از معاملات زمین و مسکن که عمده‌تاً توسط دلالتان و سرمایه‌داران انجام می‌گیرد.
- تغییر ضوابط تراکمی و ارتفاعات ساختمانی بر اساس مناطق و نواحی مختلف شهر؛
- تغییر در ضوابط سطح اشغال؛
- الحاق زمین‌های بیشتر به شهر و البته در چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی باهدف کاهش بورس بازی زمین؛

## ۶- منابع

- اسکندری عین‌الدین، هادی، غفاری گیلانده، عطا، و نظم فر، حسین (۱۴۰۲). بررسی عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در ساخت‌وسازهای شهری در شهر بستان آباد، فصلنامه مطالعات علوم محیط زیست، ۱۸(۱)، ۵۹۰۰-۵۵۸۳.
- [10.22034/JESS.2022.354131.1837](https://doi.org/10.22034/JESS.2022.354131.1837)
- اسمعیل پور، نجم، هروی، زهرا، حیدری هامانه، الهام (۱۳۹۸). بررسی علل وقوع تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر نقش شهرداری (مطالعه موردی: محدوده منطقه ۱ شهریزد)، مطالعات شهری، ۸(۳۱)، ۱۷-۳۰.
- [10.34785/J011.2019.225](https://doi.org/10.34785/J011.2019.225)
- اجزاء شکوهی، محمد، صمدی، رضا، گودرزی، نصرت‌اله، و قنبری، محمد (۱۳۹۵). تحلیل و بررسی علل تخلفات ساختمانی در کلان‌شهرها با تأکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی (مطالعه

مقایسه نتایج پژوهش با سایر پژوهش‌ها نشان داد که بسیاری از پژوهش‌ها با استفاده از پرسشنامه و داده‌های ذهنی به بررسی و دسته‌بندی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تخلفات ساختمانی پرداختند؛ اما در پژوهش حاضر ۱۲ شاخص اقتصادی در چهار بخش ساختمان و مسکن، بازارهای مالی، شاخص قیمت و حساب‌های استانی، انتخاب و رابطه بین این شاخص‌ها با مبلغ تخلفات ساختمانی در شهر خرم‌آباد و در قلمرو زمانی سال ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۱ با داده‌های عینی شامل اطلاعات درج‌شده در سالنامه آماری استان لرستان و شهرداری خرم‌آباد مورد بررسی قرار گرفت. بر اساس یافته‌های پژوهش تسهیلات بانکی با تخلفات ساختمانی ارتباط معنادار داشتند. این یافته در تحقیق پژوهان و همکاران (۱۳۹۳) نیز تأیید شد. همچنین بر اساس نتایج مطالعات پژوهش حاضر، دو شاخص قیمت مسکن و قیمت اجاره از عوامل تأثیرگذار بر تخلفات ساختمانی بودند. این یافته در پژوهش یوسفی و همکاران (۱۳۹۸) نیز مورد تأیید قرار گرفت. اسکندری عین‌الدین و همکاران (۱۴۰۲) نیز با تأیید نتایج مذکور، کنترل سودجویی زمین و مسکن را از عوامل تأثیرگذار بر کاهش تخلفات ساختمانی بیان می‌کنند.

بر اساس نتایج پژوهش، تخلفات ساختمانی با حجم تسهیلات بانکی ارتباط معنادار داشت. ازاین‌رو پیشنهاد می‌شود تا مؤسسات مالی و بانکی با واحدهای فنی و شهرسازی در شهرداری ارتباط بیشتری داشته و از پرداخت تسهیلات به مالکان و سازندگان متخلف خودداری نمایند. همچنین می‌توان عدم تخلفات ساختمانی را به‌عنوان سیاست تشویقی برای افزایش تسهیلات بانکی قرار داد. بخش دیگری از یافته‌های پژوهش نشان داد که شاخص قیمت و عمدتاً شاخص قیمت مسکن و شاخص قیمت اجاره با تخلفات ساختمانی ارتباط معنادار دارند. ازاین‌رو یکی دیگر از سیاست‌های پیشنهادی، کنترل قیمت اجاره و خرید مسکن است. درواقع باید سازوکاری تعریف شود تا دلایل افزایش قیمت زمین و مسکن بررسی و کنترل گردد. در این راستا یکی از دلایل تأثیرگذار بر افزایش قیمت زمین و مسکن نگاه اقتصادی و سرمایه‌ای است. در این نگاه، قیمت زمین و مسکن

• سلطانی، لایلا، و دارابی، مریم (۱۳۹۵). ارزیابی کیفیت محیط در محله های تاریخی شهرها (مطالعه موردی: محله نذرآباد شهر ری)، پژوهشهای جغرافیای انسانی، ۴۸(۳)، ۴۳۹-۴۲۹.

[10.22059/JHGR.2016.51980](https://doi.org/10.22059/JHGR.2016.51980)

• عمید، حسن (۱۳۷۸). فرهنگ عمید، چاپ دوازدهم، انتشارات امیرکبیر، تهران.

• عابدینی، اصغر، آزمون، مجتبی، آذرکیش، کیارش، و مشتاقی، سینا (۱۴۰۲). کاهش اثرات جزایر گرمایشی شهر از طریق مصالح روسازی خنک (نمونه مطالعاتی: منطقه ۸ کلان شهر تبریز)، توسعه پایدار شهری، ۴(۱۳)، ۱۲۸-۱۰۵.

[10.22034/USD.2024.2008122.1092](https://doi.org/10.22034/USD.2024.2008122.1092)

• کامرودی کجوری، موسی (۱۳۹۳). تخلفات ساختمانی و تغییرات فضایی - کالبدی در مناطق کلاتشهر تهران، تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، ۱(۲)، ۶۵-۷۶.

<http://jsaeh.khu.ac.ir/article-1-2454-fa.html>

• گیدنز، آنتونی (۱۳۸۱). جامعه شناسی، ترجمه منوچهر صبوری، چاپ هفتم، نشر نی، تهران.

• گلمهر، احسان (۱۳۹۷). بررسی علل و عوامل مؤثر در ساخت وسازهای غیر مجاز در شهر قزوین، جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای، ۸(۳۱)، ۱۱۳-۱۰۱.

[20.1001.1.22286462.1397.8.3.8.9](https://doi.org/10.1001.1.22286462.1397.8.3.8.9)

• لاله پور، منیژه، سرور، هوشنگ، اسمعیل پور، مرضیه، و مرادی کوچی، سمیرا (۱۳۹۸). بررسی وضعیت تخلفات ساختمانی و علل و انگیزه های وقوع آن در شهر شیراز، جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، ۹(۳۰)، ۷۶-۵۹.

[10.22111/GAIJ.2019.4448](https://doi.org/10.22111/GAIJ.2019.4448)

• محمدی ده چشمه، مصطفی، و سعیدی، جعفر (۱۳۹۳). آسیب شناسی تخلفات موضوع کمیسیونهای ماده ۳۴۴ قانون شهرداری بر اساس یافته های تطبیقی از کلاتشهرهای ایران، دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، ۳(۱)، ۱۶۸-۱۳۹.

[https://ajkrl.scu.ac.ir/article\\_11450.html](https://ajkrl.scu.ac.ir/article_11450.html)

موردی: مناطق سه و نه شهر مشهد)، جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۳(۲)، ۱۸-۱.

<https://doi.org/10.22067/gusd.v3i2.32114>

• پریزادی، طاهر، شاهرخی فر، زینب، کریمی، علیرضا، و احمدی، فاطمه (۱۴۰۰). تحلیل عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی با تاکید بر جایگاه کمیسیون ماده صد (مورد شناسی: مناطق ۲۲ گانه کلان شهر تهران)، جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، ۱۱(۳۹)، ۱۱۲-۸۱.

[10.22111/GAIJ.2021.6309](https://doi.org/10.22111/GAIJ.2021.6309)

• پژوهان، موسی، داراب خانی، رسول، جعفری، المیرا، و زینل زاده، اردلان (۱۳۹۳). بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: بابلسر)، پژوهشهای جغرافیای برنامه ریزی شهری، ۲(۲)، ۲۵۲-۲۳۹.

[10.22059/JURBANGEO.2014.51970](https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2014.51970)

• حاتمی نژاد، حجت، آریانی، افشین، و بهره مند، نیازعلی (۱۴۰۰). تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در منطقه دو شهرداری مشهد، نشریه جغرافیادانان، ۱(۲)، ۸۵-۷۲.

<https://www.sid.ir/paper/1004974/fa>

• حکمت نیا، حسن (۱۳۹۸). بررسی عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری یزد و آثار آن بر شهرنشینی و شهرسازی با استفاده از برنامه ریزی سناریو، پژوهش های جغرافیای انسانی، ۵۱(۲)، ۴۰۹-۳۸۷.

[10.22059/JHGR.2017.240148.1007530](https://doi.org/10.22059/JHGR.2017.240148.1007530)

• دالوند، محمد، کارگر، بهمن، توکلان، علی (۱۴۰۱). تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت وسازهای شهری (مورد: ناحیه ۱ شهرداری منطقه ۳۹ کلاتشهر تهران)، برنامه ریزی و توسعه محیط شهری، ۲(۶)، ۱۶-۱.

[10.30495/JUEPD.2022.690607](https://doi.org/10.30495/JUEPD.2022.690607)

• روستا، مجتبی، صحرايان، زهرا، و رفیعان، مجتبی (۱۳۹۷). تحلیل فضایی تخلفات ساختمانی در شهر جهرم، جغرافیا و برنامه ریزی، ۲۲(۶۵)، ۱۸۲-۱۶۳.

[https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article\\_8249.html](https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article_8249.html)

- State, Nigeria. *Applied Science Reports*, 20(1), 30-34.
- <https://ssrn.com/abstract=3201451>
- Katwal, R. (2022). Building Bylaws Compliance in Residential Buildings: A Case of Neighborhood in Kathmandu Metropolitan City (Doctoral dissertation).
- <https://elibrary.khec.edu.np/handle/123456789/515>
- Kumar, A. (2017). Problems and prospects of building regulations in Shimla, India—A step towards achieving sustainable development. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6(1), 207-215.
- <https://doi.org/10.1016/j.ijbe.2017.03.009>
- Keall, M., Baker, M. G., Howden-Chapman, P., Cunningham, M., & Ormandy, D. (2010). Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 9(64), 765-771.
- [10.1136/jech.2009.100701](https://doi.org/10.1136/jech.2009.100701)
- Mishra, K., Karmacharya, G., & Aithal, P. S. (2021). Compliance status of building bylaws and codes in high-rise apartment buildings of Nepal. *International Journal of Applied Engineering and Management Letters (IJAEML)*, 5(1), 66-79.
- [10.47992/IJAEML.2581.7000.0093](https://doi.org/10.47992/IJAEML.2581.7000.0093)
- Siddiqui, A., Siddiqui, A., Maithani, S., Jha, A. K., Kumar, P., & Srivastav, S. K. (2017). Urban growth dynamics of an Indian metropolitan using CA Markov and Logistic Regression. *The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science*, 21, 229-236.
- [10.1016/j.ejrs.2017.11.006](https://doi.org/10.1016/j.ejrs.2017.11.006)
- منوچهری میان‌دوآب، ایوب، عابدینی، اصغر، و حکمت‌نیا، حسن (۱۳۹۸). بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تأثیرگذار بر آن در شهر یزد، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۶(۱۸)، ۳۲-۷.
- [https://shahr.journals.umz.ac.ir/article\\_2180.html](https://shahr.journals.umz.ac.ir/article_2180.html)
- یوسفی، سمیرا، رفیعیان، مجتبی، و تقوایی، علی اکبر (۱۳۹۸). تحلیل فضایی تأثیر ظرفیت‌های اقتصادی و کالبدی مناطق سه گانه شهر قزوین بر بروز تخلفات ساختمانی، پژوهشهای جغرافیایی برنامه ریزی شهری، ۷(۴)، ۶۷۶-۶۵۵.
- [10.22059/JURBANGEO.2019.256799.904](https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2019.256799.904)
- Blanco, H. Alberti, M. Forsyth, A. Krizek, K. J. Rodriguez, D. A. Talen, E. & Ellis, C. (2009). Hot, congested, crowded and diverse: Emerging research agendas in planning. *Progress in Planning*, 71(4), 153-205.
- <https://doi.org/10.1016/j.progress.2009.03.001>
- Boob, T. N. & Rao, Y. R. M. (2012). Violation of building Byelaws and development control rules: A case study. *IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering (IOSR JMCE)*, 2(4), 48-59.
- [10.9790/1684-0244859](https://doi.org/10.9790/1684-0244859)
- Fekade, W. (2000). Deficits of formal urban land management and informal responses under rapid urban growth, an international perspective. *Habitat International*, 24(2), 127-150.
- [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(99\)00034-X](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(99)00034-X)
- Jimoh, B. A. Al-Hasan, A. Z. Imimole, W. O. & Ahmed, M. B. (2017). Contravention of development control measures in Auchi, Edo

نحوه ارجاع به مقاله:

میرزایی، عنایت‌الله و آزاده، سیدرضا. (۱۴۰۴). تحلیل اثرات عوامل اقتصادی بر تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: شهر خرم‌آباد). توسعه پایدار شهری، ۶(۱۸)، ۴۵-۶۳.



DOI: <https://doi.org/10.22034/usd.2024.2025871.1237>



DOR:

URL: [https://usdjournal.daneshpajooan.ac.ir/article\\_724298.html?lang=fa](https://usdjournal.daneshpajooan.ac.ir/article_724298.html?lang=fa)



Authors retain the copyright and full publishing rights.

Published by Daneshpajooan Pishro Higher Education Institute. This article is an open access article licensed under the [Creative Commons Attribution 4.0 International \(CC BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)