

جغرافیا و توسعه شماره ۲۳ تابستان ۱۳۹۰

وصول مقاله : ۱۳۸۹/۶/۲۷

تأیید نهایی : ۱۳۹۰/۱/۱۶

صفحات : ۱۶۲-۱۴۱

## بررسی تأثیر تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات ساختاری زمین و

### مسکن شهری ناشی از رویکرد سیاسی : مورد بجنورد

دکتر حسن افراخته

استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه تربیت معلم تهران

دکتر علی اصغر پیلهور

استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه بجنورد

دکتر محمد سلیمانی

استادیار جغرافیا برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تربیت معلم تهران

دکتر یدآ... کریمی‌پور

دانشیار جغرافیا سیاسی دانشگاه تربیت معلم تهران

دکتر منیژه قهرودی

دانشیار ژئومورفولوژی دانشگاه شهید بهشتی تهران

#### چکیده

انجام طرح‌های تقسیمات سیاسی در کشور و اجرای برنامه‌های رشد و توسعه‌ی محلی (برنامه‌ریزی شهری) و ناحیه‌ای موجب تحولات ساختاری بویژه در شهرها شده است. طرح تقسیم استان خراسان در سال ۱۳۸۳ به سه استان خراسان رضوی، شمالی و جنوبی موجب تحول و تغییراتی در فضای شهری و ناحیه‌ای شده است که انعکاس بخشی از آن را می‌توان در تغییرات قیمت زمین و مسکن در شهرها بویژه مرکز استان یا مرکز ناحیه‌ای یافت. این مقاله با روش تحقیق تحلیلی و میدانی با استفاده از فرمول ارزش اضافی، تغییرات قیمت زمین و مسکن را در شهر بجنورد به عنوان مرکز استان خراسان شمالی در نتیجه‌ی ارتقایابی از مرکزیت شهری به ناحیه‌ای و تغییرات ساختاری ناشی از رویکرد سیاسی دولت، شناخته است. همچنین در این تحقیق میدانی جهت تعیین قیمت زمین و مسکن در سال‌های معین قبل (۱۳۷۹) و بعد از تقسیم خراسان (۱۳۸۶) داده‌ها از بنگاه‌های املاک و مسکن شهر بجنورد به طور تصادفی با توجه به بافت، کالبد، حاشیه‌نشینی، مهاجر بودن و... در مناطق هفت‌گانه‌ی فرضی به دست آمده است. نتایج تحقیق که به کمک جداول، نمودار و نقشه با استفاده از GIS ارائه شده است، نشان می‌دهد تغییرات قیمت زمین و مسکن در مناطق شهری بجنورد چشمگیر است. در بررسی تطبیقی قبل از مرکز استان شدن و بعد از ارتقایابی در ارزش زمین ۶۱ برابر و در خرید مسکن ۵ برابر افزایش بوده است. نیز این روند به تحولات ساختاری رشد عمودی شهر و تغییر الگوی رشد منجر شده است.

کلیدواژه‌ها: دولت، رویکرد سیاسی، ارتقایابی، مرکزیت ناحیه‌ای، ساختار، زمین و مسکن، ارزش اضافی.

## مقدمه

روند رشد جمعیت جهان و افزونی نیازها در بخش‌های مختلف، نیاز به زمین و مسکن را به صورت یک معضل جهانی مطرح ساخت. دولت‌ها در نظام‌های مختلف، سرمایه‌داری، سوسیالیستی، کمونیستی و... بر رفع این مشکل از طریق سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و با بهره‌گیری از نظریات و مدل‌های صاحب‌نظران علوم اجتماعی، اقتصادی، شهری، جغرافیایی و... تأکید کردند. توجه به مدل "النسو" برای تحلیل رابطه‌ی مکان‌گزینی در شهر و توان اقتصادی و در نتیجه تغییرات ارزش زمین و مسکن در مرکز و مناطق شهری می‌تواند مبنای مناسبی در تحلیل تحولات ساختاری و تغییرات قیمت زمین و مسکن باشد (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱: ۱۶). نگاهی به کشورهای کمتر توسعه‌یافته و در حال توسعه نشان می‌دهد در برنامه‌ریزی زمین و مسکن دولت‌ها دچار مشکلات ساختاری از قبیل مهاجرت‌های عمده روستا-شهری، فقدان برنامه‌ها و طرح‌های کارآمد و کاهش کیفیت زیست‌شهری و پیشی گرفتن نیازها از بخش خدمات اجتماعی در شهرها هستند (پیله‌ور، ۱۳۸۳: ۱۰۹). این امر بیشتر از رشد جمعیت، پایین بودن درآمد سرانه‌ی ملی، فقدان برنامه‌ها و قوانین کارآمد و... ناشی می‌شود. بخش زمین و مسکن در کشور ایران که شباهت بسیاری به وضعیت کشورهای در حال توسعه و کمتر توسعه‌یافته دارد. در ابعاد ساختاری قابل بررسی است و می‌توان مجموعه‌ای از عوامل تاریخی، ویژگی اقتصادی-اجتماعی، فرهنگی و سیاسی را در این وضع مؤثر دانست. تصمیمات سیاسی و چگونگی رویکرد دولت‌ها در قبل و بعد از انقلاب به توسعه‌ی مراکز شهری و ناحیه‌ای می‌تواند مبنای شناخت ویژگی‌ها و مشکلات ساختاری قرار گیرد. یکی از مسایل ناشی از تصمیمات سیاسی بروز چالش‌های ساختاری در فضای شهری بویژه در قیمت زمین و مسکن شهری است. در این مقاله به منظور آرایه‌ی مبنای علمی مناسب در تحلیل و طرح مسایل شهری از دو نظریه‌ی دولت و مدیریت سیاسی و دولت و تحولات ساختاری استفاده شده است.

## طرح مسأله

بررسی و ارزیابی شهرنشینی و شهرسازی ایران، بیانگر تحولات ساختاری- کارکردی بی‌سابقه شهرها به لحاظ تعداد جمعیت و توسعه‌ی فضایی آنها در صدسال اخیر است. بطوری‌که شهرها و روند گسترش شهری به یکی از مهمترین مسایل نظام اجتماعی و اقتصادی کشور تبدیل شده است (pilehvar, 2007: 438). تبیین و تحلیل عوامل پدیدآورنده‌ی تحولات ساختاری و کارکردی شهرها از مهمترین مسایلی است که متخصصان علوم جغرافیایی، اقتصادی و شهری همواره به آن توجه داشته‌اند (مؤمنی، ۱۳۷۷: ۲۹).

در تاریخ پرفراز و نشیب ایران، حکومت و دولت، مهمترین عوامل سیاسی، پیوسته مؤثرترین نقش را در تحولات و دگرگونی ساخت و سازهای فضایی از جمله شهرها داشته‌اند (علی‌کبری و فرجی دارالبخانی، ۱۳۸۵: ۱۶۱). پس از انقلاب مشروطیت، الگویی از توسعه‌ی شهری در کشور شکل گرفت که دولت را به عنوان عنصر جدید در تغییر و تحول ساختار و کارکرد شهرها مطرح کرد. توان‌یابی دولت نقش مهمی در عملکرد شهری داشته است و این امر در تمرکزگرایی، سازمان‌یابی فضایی و تغییرات ساختاری-کارکردی حاصل از آن بویژه نابرابری در رشد شهری مؤثر بوده است. در این جریان ساختار مکان‌های شهری متحول و کارکرد آنها دگرگون می‌شود. در چند دهه‌ی اخیر به منظور تسهیل در امر برنامه‌ریزی و امکان کنترل بیشتر بر فضای محلی- ناحیه‌ای دولت‌ها سعی بر کوچک‌سازی فضاها داشته‌اند و در راستای چنین هدفی تقسیمات اداری- سیاسی در فضای ناحیه‌ای صورت گرفته است. بخشی از تحولات و تغییرات ساختاری و کارکردی اشاره شده در حوزه‌ی سرزمینی خراسان شمالی نمود یافته است.

استان خراسان شمالی، از استان‌های تازه‌تأسیس، در سال ۱۳۸۳ سازمان فضایی پیدا کرد و با این شکل‌گیری، در شکل‌فضایی و تحولات سیاسی- اداری- کالبدی در شهر بجنورد به عنوان مرکزیت ناحیه‌ای تغییراتی ایجاد شد. تحولات سیاسی و طرح تقسیمات سیاسی- اداری، نقش مهمی در عدم تعادل در عرضه داشته و تقاضای ساختارهای مختلف شهری (عرضه و تقاضا در زمین و مسکن، اشتغال، خدمات شهری، بافت کالبدی و...) باعث پیدایش نابرابری‌های ناشی از رویکرد دولت در تمرکزگرایی در شهر بجنورد شده است.

از سوی دیگر کاسه‌ای بودن دشت بجنورد و محدودیت‌های توپوگرافیکی و زیست‌محیطی بر کمبود زمین و مسکن و عدم تعادل در عرضه و تقاضای آن اثر قابل توجه‌ای داشته و تغییرات را ملموس ساخته است.

### روش و داده‌های تحقیق

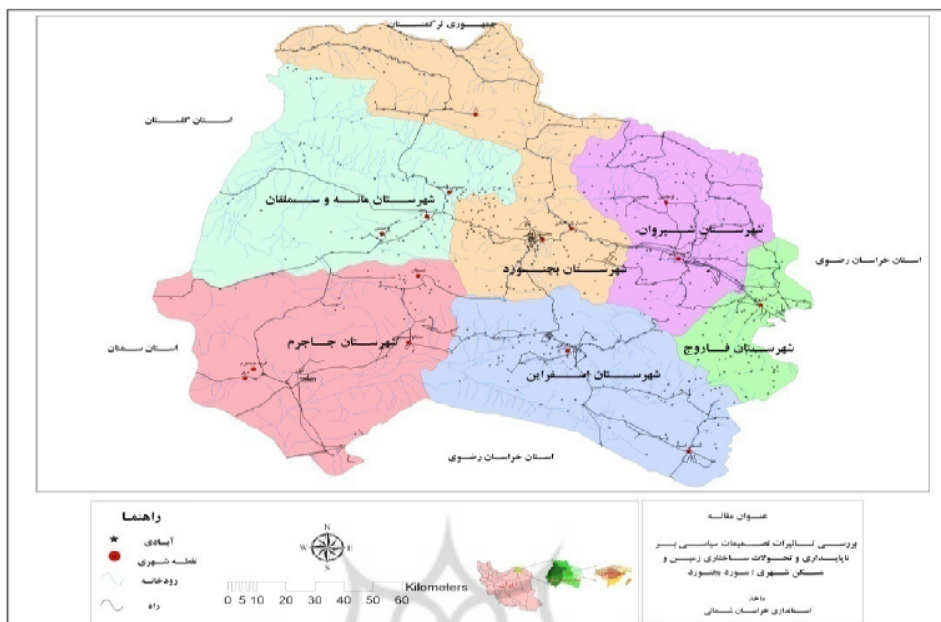
یکی از روش‌های تحقیق و پژوهش علمی در جغرافیا روش تحقیق تشریحی- تحلیلی با تأکید بر مدل‌ها و کمیت‌گرایی است. تأکید بر این روش باعث تغییر از مدل اثباتی به مدل سیستماتیک در بررسی و تحلیل مسایل شهری شده است (سعیدنیا، ۱۳۷۴: ۳۲).

در مدل سیستماتیک، تحلیل یکی از ارکان اصلی پژوهش و تهیه‌ی طرح‌های شهری است (Wilson, 1974). در این تحقیق روش کار تحلیلی و براساس داده‌های میدانی است و با استفاده

از فرمول "ارزش اضافی زمین" و GIS روند تغییرات قیمت زمین و مسکن در مناطق مختلف شهر بجنورد، بر اثر تصمیمات سیاسی دولت بررسی و ارزیابی شده است. داده‌های تحقیق نیز از دو طریق جمع‌آوری و استفاده شده است: ۱- داده‌های اسنادی که در آن از کتب، مقالات و طرح‌های پژوهشی استفاده شده است. ۲- داده‌های میدانی که از طریق تکمیل ۲۸۰ برگ پرسشنامه به دست آمده است. حجم نمونه گیری نیز به دلیل شناخت از مناطق شهر و همگن بودن ویژگی هر منطقه‌ی شهری تعیین شده و هر منطقه ۴۰ برگ به خود اختصاص داده است. پرسشنامه‌ها به طور تصادفی از قولنامه‌های رسمی مورد معامله در مناطق هفت‌گانه‌ی فرضی شهر بجنورد تکمیل شده است. چون اخذ اطلاعات قیمت زمین و مسکن از مراجع دولتی و رسمی غیر واقعی می‌نمود.

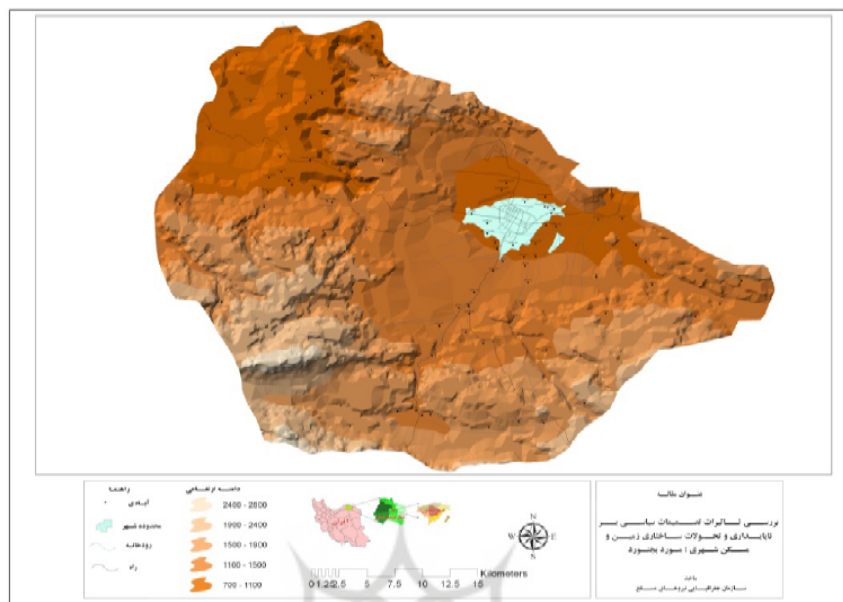
### شناخت محدوده‌ی مطالعه

در این پژوهش استان خراسان شمالی به عنوان ناحیه و شهر بجنورد به عنوان مرکزیت ناحیه‌ای تلقی شده است. بعد از تقسیم خراسان به سه استان خراسان رضوی، شمالی و جنوبی، شهر بجنورد به مرکزیت استان خراسان شمالی انتخاب شد و با ارتقایابی شهر بجنورد از مرکزیت شهری به ناحیه‌ای، نقش رهبری ناحیه‌ای این شهر محرز شده و کانون عملکردی (زیاری، ۱۳۷۸: ۶۱) ناحیه‌ی خراسان شمالی به شمار می‌رود. به لحاظ موقعیت ناحیه‌ی خراسان شمالی از نواحی سیاسی- جغرافیایی تازه تأسیس است که در سال ۱۳۸۳ در پی تفکیک و تقسیم محدوده‌ی سرزمینی استان خراسان موجودیت دوباره یافت. این ناحیه (استان) از شمال با کشور ترکمنستان با حدود ۲۷۰ کیلومتر مرز مشترک، از شرق و جنوب به استان خراسان رضوی و از مغرب به استان گلستان و از سمت جنوب غربی با استان سمنان همسایه می‌باشد (نقشه‌ی شماره‌ی ۱).



نقشه ۱: موقعیت و محدوده سیاسی استان خراسان شمالی

این استان ۶ شهرستان، ۱۵ بخش و ۱۵ نقطه‌ی شهری دارد و شهر بجنورد به عنوان بزرگترین و مهمترین کانون جمعیتی با ۱۷۴ هزار نفر نقش و جایگاه مرکزیت ناحیه‌ای دارد که تحولات و تغییرات ملموس را به لحاظ ساختاری و کارکردی داشته است. بدیهی است هر ناحیه‌ی جغرافیایی، دارای کانون و مرکزی است که با دارا بودن توانمندی‌های کارکردی به ناحیه شخصیت و اعتباری جدا از نواحی مجاور می‌بخشد (شکوئی، ۱۳۸۵: ۵۴). از سوی دیگر در مطالعه و شناخت شهر، شناسایی ساختارهای گوناگون و چگونگی کارکردها و نقش‌های سیاسی، فرهنگی، اقتصادی و مرکزیت‌یابی آن در رابطه با سازمان فضایی هر ناحیه و نیروها و عوامل طبیعی و انسانی تأثیرگذار بر آن مورد توجه قرار می‌گیرد (پاپلی‌یزدی و سناجردی، ۱۳۸۲: ۴۹). شهر بجنورد (مرکزیت ناحیه) در دشت کاسه‌ای در کانون و مرکز استان خراسان شمالی قرار گرفته است و طول دشت از شمال غرب به مشرق ۱۰ کیلومتر و عرض آن حدوداً ۱۷ کیلومتر می‌باشد (بازخانه‌ای، ۱۳۸۳: ۱۳۲) (نقشه‌ی شماره‌ی ۲).



نقشه ۲: وضعیت سه بعدی ارتفاعات دشت بجنورد و پیرامون

اهمیت ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، اداری، سیاسی این شهر را کانون تحولات ساختی-کارکردی بویژه در بخش زمین و مسکن قرار داده است و تقسیم استان و ارتقا سطح آن از مرکزیت شهری به ناحیه‌ای آن را مستعد تحولات جدی‌تری در عرصه‌های اقتصاد شهری، کالبدی، سیاسی و... کرده است. در این تحقیق بافت و کالبد شهر بجنورد با توجه به ویژگی‌های قومی، جهات رشد شهر، تفاوت در بافت و ساختار شهر، مهاجرنشین بودن، حاشیه‌نشین بودن، مرغوبیت زمین و... مناطق ۷گانه‌ی فرضی (برخلاف مناطق دوگانه شهرداری) ترسیم و هر منطقه تحلیل شده است.

### دولت و تصمیمات سیاسی

افزایش آگاهی از پیچیدگی محیط شهری مدرن منجر به رویکردهای مدیریتی جدید در نهادها، سازمان‌ها و حوزه‌های جغرافیایی متفاوت شده است (Stubbas and others, 2000:1). بخشی از این رویکردها متأثر از مدیریت و تصمیمات سیاسی و ایدئولوژی حاکم است که در حوزه‌های شهری تبلور می‌یابد.

بخش مهمی از تحلیل‌های جغرافی‌دانان در تحلیل فضای جغرافیایی به نام شهر، تأکید بر تصمیمات سیاسی-محلی و نتایج حاصل از آن در کیفیت زندگی مردم شهر بوده است



(شکوئی، ۱۳۷۷: ۲۸۱) لذا در تحلیل مدیریت سیاسی و چگونگی تصمیم‌گیری مدیران در حوزه‌ی شهرها می‌توان به جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش دولتی، نقش تصمیمات سیاسی در خدمات عمومی، نقش تصمیمات سیاسی در ارتقایابی یک مکان جغرافیایی به مرکز ناحیه‌ای از طریق تقسیمات کشوری و... اشاره کرد. طبق قانون مصوب سال ۱۳۶۲ برای تشکیل استان حداقل جمعیت، یک میلیون نفر بوده است (قریبی، ۱۳۷۷: ۱۰). بنابراین ملاک عمده برای ارتقایابی سطوح مختلف و تکوین یک ناحیه‌ی سیاسی آستانه‌ی جمعیت بوده است. هر چند فاصله، سهولت دسترسی، همگنی طبیعی، ضرورت‌ها و برابری در توزیع خدمات‌ها برخی از معیارهای ناحیه‌بندی سیاسی درون کشور می‌باشد (علی‌اکبری و فرجی‌دارالبخانی، ۱۳۸۵: ۱۶۱). مطالعات نشان می‌دهد انگیزه‌ی سیاسی نقش اساسی برای ارتقاء سطوح تقسیمات کشوری در ایران داشته است و چه بسا سطوح بسیاری در نتیجه‌ی اعمال فشار بیرونی و نه در نتیجه‌ی بهبود محتوا تشکیل شده‌اند که امکانات مناسب برای ارتقایابی را نداشتند (رهنما و احمدی‌پور، ۱۳۸۲: ۳۷). از سوی دیگر تقسیم شدن سرزمین به واحدهای کوچکتر موجب فشارهای بیشتر برای جذب منابع از سوی مسئولین محلی می‌شود که همواره به دنبال رشد و توسعه‌ی محلی بوده‌اند. از سوی دیگر مکان یا سطوح ارتقاء می‌یابند بعد امکانات و تجهیزات و ساختارهای رشد و توسعه شکل می‌گیرند. در صورتی که رویکردی برنامه‌ریزی شده و آگاهانه‌تر می‌طلبید تا جهت سازماندهی سیاسی و تکمیل فضای جدید سیاسی ابتدا تدارک لازم دیده شود و بسترها فراهم آید بعد ارتقایابی انجام گیرد.

### دولت و تحولات ساختاری

سنت‌های فکری مانند مارکسیسم و آنارشیزم نقش دولت را تاریخی و متناقض می‌دانند. یعنی هم دولت را مورد نیاز برای انباشت فعالیت‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها در کانون‌های شهری می‌دانند و هم در مظان اتهام تمرکزگرایی و ایجاد نابرابری قرار می‌دهند (دل، ۱۳۸۰: ۱۹۷). امروزه علمای سیاسی و اغلب نظریه‌پردازان علوم سیاسی در پی کشف مقوله‌ی دولت برآمده‌اند. چرا که در عمل مشکل بتوان زندگی را بدون دولت تصور کرد (Allmendinger and Tewdwr, 2002: 141-145).

اهمیت دولت بدان جهت است که اقتداردهنده به حکومت است (شجاعی‌زند، ۱۳۷۶: ۴۴). از این نگاه دولت جایگاه ویژه‌ای پیدا می‌کند. اگر جایگاه ویژه‌ی دولت و اقتدار آن در روندی پایدار قرار گیرد انتظار می‌رود، رویکرد به نقش دولت و مطلوبیت دولت‌مداری نتایج ارزنده‌ای را در فرایند تحولات ساختاری - کارکردی شهر داشته باشد (نمودار شماره ۱).



نمودار ۱: اثرگذاری دولت‌مداری خوب بر پایداری ساختار شهری

Source: Hall and ulvich, 2000 :165

توسعه‌ی شهری در کشورهای در حال توسعه مثل ایران را دولت‌پی‌ریزی و مهندسی کرده است (رضویان، ۱۳۸۱:۴۶). این امر بدین گونه تحقق یافته است که نظام و سازمان اداری و سیاسی شهرهایی که مرکز واحدهای سیاسی-اداری خود بوده‌اند با تشکیل سازمان‌های اجرایی جدید چه از نظر جهت‌گیری جریان سرمایه و چه از نظر منابع تأمین‌کننده‌ی مالی حکومت و دولت یک چرخش کامل به خود دیده و به کلی موجب سازماندهی مجدد فضا در محیط‌های شهری به طور خاص شدند (رهنمایی، ۱۳۷۳:۲۲).

### یافته‌های تحقیق و تغییرات قیمت زمین و مسکن

برای بررسی و تحلیل تحولات ساختاری و تعیین سطوح تغییرات زمین و مسکن در شهر بجنورد در اثر تصمیمات سیاسی و نه تورم از فرمول ارزش اضافی استفاده شده است. به منظور تعیین سطوح تغییرات، ابتدا بافت کالبدی و محدوده‌ی خدماتی شهر بجنورد به ۷ منطقه‌ی فرضی تقسیم و پرسش‌نامه‌ها در مناطق توزیع و تکمیل شد.



اطلاعات به دست آمده از قولنامه‌های رسمی و معاملات انجام شده توسط خریدار و فروشنده در طی سال‌های ۸۶-۱۳۷۹ داده‌های خوبی برای تجزیه و تحلیل ارزش اضافی زمین و مسکن (یک واحد مسکونی ۷۵ متری) به دست داده است (جدول شماره ۱).

جدول ۱: متوسط قیمت یک مترمربع زمین و خرید مسکن در شهر بجنورد (۱۳۸۶-۱۳۷۹)

شاخص‌ها مناطق	قیمت زمین در سال ۱۳۷۹ به هزار تومان	قیمت زمین در سال ۱۳۸۶ به هزار تومان	قیمت خریدمسکن در سال ۱۳۸۶ به هزار تومان	قیمت خریدمسکن در سال ۱۳۷۹ به هزار تومان
۱	۴۰-۵۰	۲۵۰-۳۰۰	۱۰-۲۰	۴۵-۵۰
۲	۱۵-۲۰	۱۰۰-۱۷۰	۱۰-۱۲	۴۰-۴۵
۳	۱۰-۱۵	۸۰-۱۱۰	۸-۹	۳۰-۴۰
۴	۱۰-۲۰	۸۰-۱۵۰	۹-۱۰	۳۵-۴۰
۵	۱۰-۱۵	۷۰-۹۰	۸-۹	۳۰-۳۵
۶	۱۰-۱۵	۷۰-۸۰	۸-۹	۳۰-۴۰
۷	۸-۱۰	۷۰-۱۰۰	۵-۸	۳۰-۳۵

منبع: برداشت میدانی نگارنده

در این تحقیق به اتکاء مدل ارزش اضافی، وضعیت و تحولات قیمت زمین و خرید مسکن مورد بررسی قرار گرفته است. شایان ذکر است که سال ۱۳۷۹ به عنوان سال پایه قبل از مرکز استان شدن بجنورد انتخاب شده است. در این پژوهش جهت حصول نتایج مطلوب و واقعی چندسال قبل از سال ۱۳۷۹ ملاک عمل تعیین تغییرات و مقایسه‌ی قیمت‌ها در قبل از تقسیم و مرکزیت‌یابی ناحیه‌ای بجنورد قرار گرفته است.<sup>۱</sup>

### ارزش اضافی و تغییرات ساختار شهر

ارزش اضافی نتیجه‌ی قانون عرضه و تقاضاست که روی یک تولید، مترمربع زمین یا زیربنا با افزایش محدود نمایان می‌شود. از طرف دیگر ارزش اضافی نتیجه‌ی رشد و توسعه‌ی شهری، مترکم شدن جمعیت و تقاضایی است که بر عرضه پیش می‌گیرد (باسیته و درز، ۱۳۷۷: ۲۹۰). بررسی‌ها نشان می‌دهد، تغییر ارزش زمین و مستغلات شهری و در نتیجه‌ی پدیده‌ی ارزش اضافی در بلندمدت، شدت تغییر کاربری و تغییر فضای شهری را تعیین می‌کند و این تغییر به نوبه‌ی خود ارزش اضافی را توجیه و تقویت خواهد کرد. ارزش اضافی نیز هزینه‌ی اجرای

۱ - چراکه انتشار خبر استان شدن در یک سال قبل از تقسیم یعنی سال ۱۳۸۲ خود از دیدگاه عرفی نقش مهمی در رشد و تورم داشته است. لذا این احتمال می‌رود که داده‌های اخذ شده از بنگاه‌ها در سال ۱۳۸۲ نتواند در کار علمی-تحقیقی حاضر مؤثرتر باشد.

تجهیزات و تأسیسات شهری را برای مدیریت شهری و هزینه‌ی مسکن را برای بخش خصوصی و عمومی به شکل قابل توجهی بالا می‌برد و در پی آن قیمت خرید زمین، مسکن و اجاره بها مسکن در اقتصاد خانوارها و فضای شهری افزایش خواهد یافت (همان منبع، ۱۳۷۷: ۲۹۵). با تقسیم استان خراسان شمالی در سال ۱۳۸۳، شوک بزرگی بر قیمت زمین و مسکن وارد شد و در این زمینه قیمت و ارزش اراضی شهری به شکل صعودی افزایش یافت. این روندها در مناطق مختلف شهر (مناطق ۷ گانه) از سطوح متفاوت برخوردار بوده است.

برای تجزیه و تحلیل اثرات سیاسی- اجتماعی- اقتصادی در تحولات ساختاری- کالبدی شهر بجنورد بویژه قیمت زمین و مسکن شاخص ارزش اضافی زمین و مسکن مورد استناد بوده است. برای تعیین میزان تغییرات و تفاوت در قیمت‌ها قبل و بعد از مرکزیت‌یابی ناحیه‌ای شهر بجنورد، از قیمت سال ۱۳۷۹ به عنوان قیمت قبل از ارتقایابی (این قیمت از طریق تکمیل پرسشنامه به دست آمده است) و برای قیمت سال ۱۳۸۶ به عنوان سال بعد از ارتقایابی (قیمت این سال نیز از طریق تکمیل پرسشنامه اخذ شده است) استفاده شده است. برای نمایش سطح افزایش قیمت‌ها و تفاوت‌هایی که با ارزش اضافی قیمتی که نه در اثر تورم بلکه در اثر مرکزیت‌یابی بجنورد و تصمیمات سیاسی دولت به وجود آمده است، از شاخص قیمت‌های کالا و خدمات در بخش مسکن و در مناطق شهری خراسان شمالی (عدد ۱۶۹/۵) استفاده شده است (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۸۶، جدول شماره ۷). بدین صورت که متوسط شاخص قیمت‌های کالا و خدمات مناطق شهری خراسان شمالی در سال ۱۳۸۶ (عدد ۱۶۹/۵) در قیمت سال ۱۳۷۹ ضرب و بر شاخص پایه (عدد ۱۰۰) تقسیم می‌شود. عدد به دست آمده قیمت واقعی را که باید بر اثر تورم در این مدت ایجاد می شده نشان می‌دهد. در این حالت قیمت واقعی به دست آمده از قیمت (کالا مثلاً زمین) سال ۱۳۸۶ کسر می‌شود و از تفاضل این قیمت با قیمت سال ۱۳۸۶، به مقدار افزایش قیمت زمین در اثر نقش‌پذیری شهر بجنورد به عنوان مرکز استان خراسان شمالی پی برده می‌شود. چگونگی محاسبات فوق در فرمول ذیل آمده است:

$$\text{قیمت زمین در سال } ۱۳۸۶ - X = \frac{۱۶۹/۵ \times \text{قیمت یک متر مربع زمین یا مسکن در سال } ۱۳۷۹}{\text{شاخص عدد پایه } ۱۰۰} = \text{ارزش اضافی}$$

بنابراین یکی از معیارهای اثباتی در تحولات ساختاری شهر بجنورد بر اثر تصمیمات سیاسی دولت و اجرای طرح تقسیمات کشور در خراسان تعیین ارزش اضافی می‌تواند باشد. برای فهم میزان تحولات در مناطق مختلف شهر بجنورد (مناطق ۷ گانه‌ی فرضی) سطوح تغییرات در هر منطقه بررسی و تحلیل شده و نتایج آن در قالب جدول، نمودار و نقشه آمده است.

### تحولات قیمت زمین در مناطق هفت گانه

برای تحلیل افزایش قیمت‌های زمین در مناطق هفت گانه شهر بجنورد ناشی از تورم و قیمت واقعی زمین از یک طرف و تعیین ارزش اضافی زمین ناشی از ارتقایابی و تصمیمات سیاسی دولت در شهر بجنورد و همچنین مقایسه‌ی قیمت‌ها در طی هشت سال یعنی ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۶ جدول شماره ۲ ارائه شده است که میانگین قیمت‌های خرید یک مترمربع زمین در سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۶ را نشان می‌دهد (جدول شماره ۲).

جدول ۲: متوسط قیمت خرید زمین در بجنورد طی سال‌های قبل و بعد از ارتقایابی

به مرکزیت ناحیه‌ای (۱۳۷۹-۱۳۸۶) و قیمت واقعی زمین

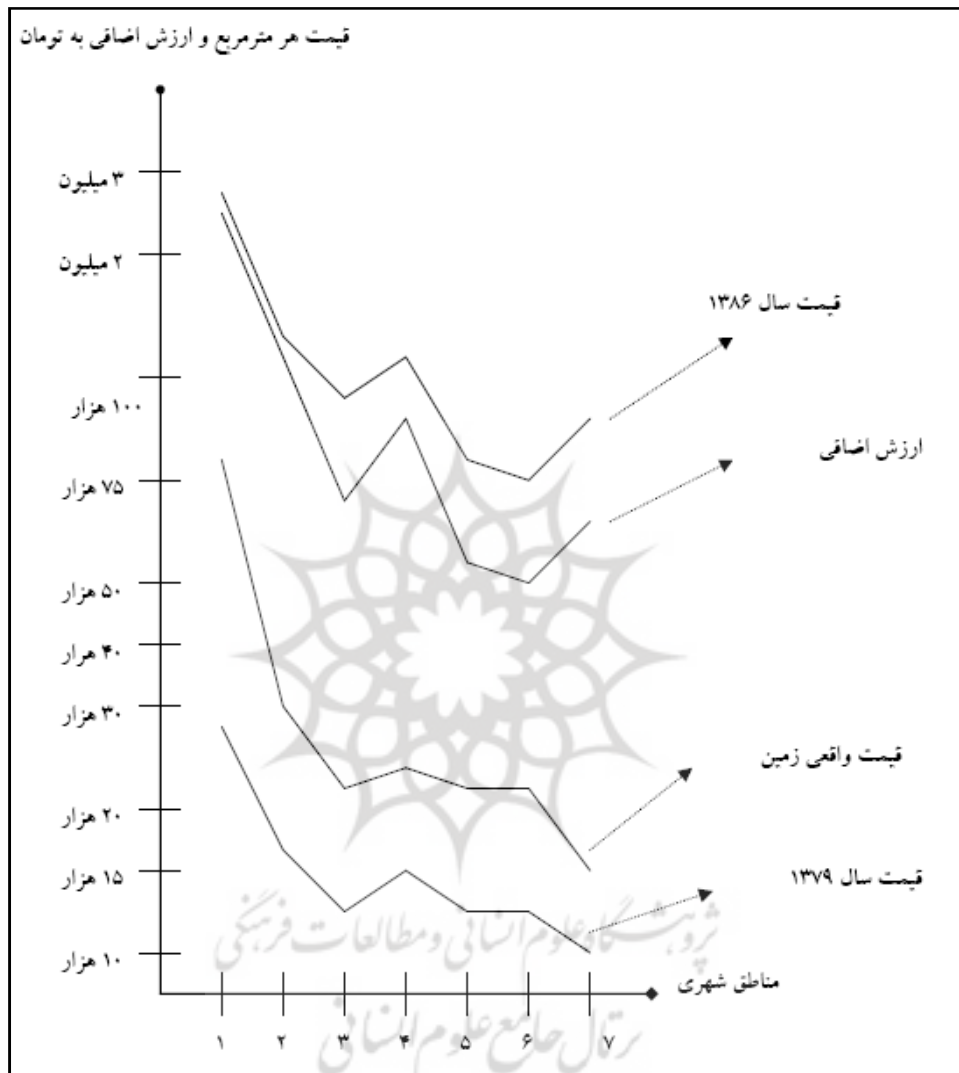
شاخص / مناطق	قیمت خرید زمین در سال ۱۳۷۹ به مترمربع - تومان	قیمت خرید واقعی زمین براساس شاخص قیمت کالا و خدمات در بخش مسکن شهری در سال ۱۳۸۶ (خراسان شمالی) به مترمربع - تومان	قیمت خرید زمین در سال ۱۳۸۶ به مترمربع - تومان	برابری افزایش قیمت زمین طی ۱۳۸۶ - ۱۳۷۹	ارزش اضافی قیمت زمین به مترمربع - تومان
۱	۴۵۰۰۰	۷۶۲۷۵	۲۷۵۰۰۰	۶۱/۱	+۲۶۷۳۷۲۵
۲	۱۷۵۰۰	۲۹۶۶۲/۵	۱۳۵۰۰۰	۷/۷	+۱۰۵۳۳۷/۵
۳	۱۲۵۰۰	۲۱۱۸۷/۵	۹۵۰۰۰	۷/۶	+۷۳۸۱۲/۵
۴	۱۵۰۰۰	۲۵۴۲۵	۱۱۵۰۰۰	۷/۶	+۸۹۵۷۵
۵	۱۲۵۰۰	۲۱۱۸۷/۵	۸۰۰۰۰	۶/۴	+۸۵۵۱۲/۵
۶	۱۲۵۰۰	۲۱۱۸۷/۵	۷۵۰۰۰	۶	+۵۳۸۱۲/۵
۷	۹۰۰۰	۱۵۲۵۵	۸۵۰۰۰	۹/۴	+۶۹۷۴۷

منبع: محاسبات مطالعات میدانی نگارنده.

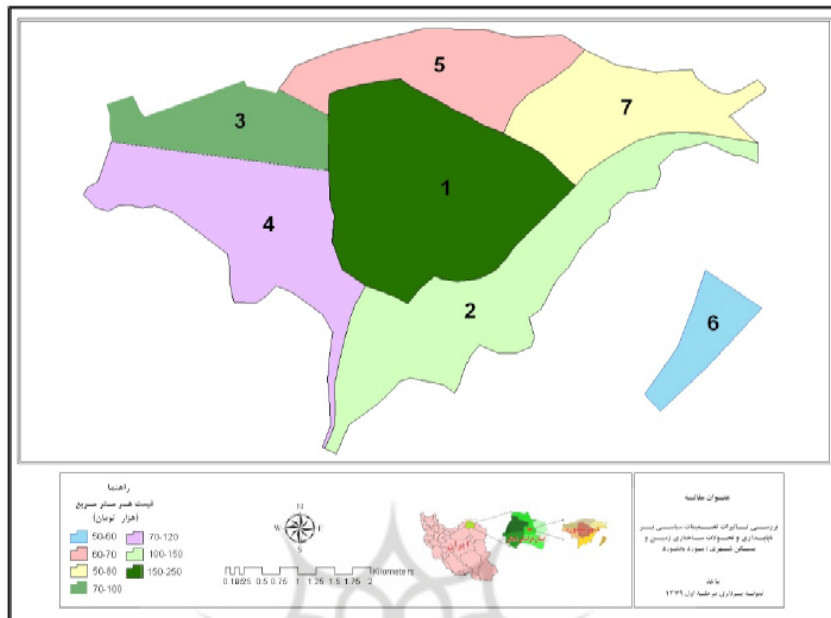
جدول شماره ۲ نشان می‌دهد قیمت زمین در منطقه‌ی یک (مرکز شهر) از مرکز به پیرامون روند نزولی داشته و از ۴۵۰۰۰ تومان تا ۹۰۰۰ تومان در هر متر مربع در سال ۱۳۷۹ متغیر است. همین منطقه در سال ۱۳۸۶ نیز چنین روندی داشته است. این موضوع ناشی از مطلوبیت زمین تجاری- مسکونی در مرکز شهر نسبت به پیرامون است. اما مقایسه‌ی قیمت زمین در سال ۷۹ با سال ۸۶ نشان می‌دهد، قیمت زمین ۶۱/۱ برابر افزایش داشته است و ارزش اضافی آن رقم ۲۶۷۳۷۲۵ تومان در مترمربع را نشان می‌دهد که عمدتاً ناشی از ارتقایابی و اثر تصمیمات سیاسی دولت بوده است. این در حالی است که افزایش ناشی از تورم، رقم ۷۶۲۷۵ تومان را نشان می‌دهد. همچنین در جدول ۲ نشان داده شده است که قیمت‌ها در منطقه‌ی دو به دلیل رشد شهرسازی و فرایند توسعه‌ی شهری جدید موجب افزایش سطح اشغال و اثرگذاری بر قیمت زمین شده است. به طوری که قیمت یک مترمربع در سال ۱۳۷۹ از ۱۷۵۰۰ به ۱۳۵۰۰۰ تومان و ۷/۷ برابر رسیده است. این منطقه در هر مترمربع ۱۰۵۳۳۷/۵

تومان ارزش اضافی داشته که ناشی از ارتقایابی بوده و رقم ۲۹۶۶۲/۵ تومان مربوط به تورم است. در منطقه‌ی سه به دلیل تأثیرپذیری از بازار عرضه و تقاضای زمین قیمت‌ها از سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۶، ۷/۶ برابر و در هر مترمربع ۷۳۸۱۲/۵ تومان ارزش اضافی ناشی از ارتقایابی حاصل شده است. در حالی که قیمت واقعی و ناشی از تورم ۲۱۱۸۷/۵ تومان بوده است (جدول ۲). توجه به جدول شماره‌ی ۲ نشان می‌دهد، منطقه‌ی چهار شهر بجنورد به دلیل در جهت توسعه‌ی شهر بودن، رشد چشمگیری داشته است. به طوری که قیمت هر مترمربع زمین از ۱۵۰۰۰ تومان در سال ۱۳۷۹ به ۱۱۵۰۰۰ تومان در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته و ۷/۶ برابر شده است. یعنی رقم ارزش اضافی ۸۹۵۷۵ تومان در هر متر مربع را نشان می‌دهد که ناشی از ارتقایابی بوده و رقم ۲۵۴۲۵ تومان مربوط به تورم است. شرایط منطقه شماره‌ی پنج بیانگر برابری افزایش قیمت زمین طی سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۶ عدد ۶/۴ بوده است. اراضی این منطقه از تفکیک اراضی کشاورزی به دست آمده است. چون سطح آب‌های زیرزمینی در این منطقه بالاست و مشکلات زیست‌محیطی دارد، استقبال مناسبی از سوی خریداران نشده است. لذا قیمت زمین از ۱۲۵۰۰ تومان به ۸۰۰۰۰ تومان رسیده است. در حالی که قیمت واقعی و ناشی از تورم در سال ۱۳۸۶ رقم ۲۱۱۸۷/۵ تومان را نشان می‌دهد. بنابراین ارزش اضافی ۸۵۵۱۲/۵ تومان برای هر مترمربع در این منطقه در نتیجه‌ی ارتقایابی حاصل شده است.

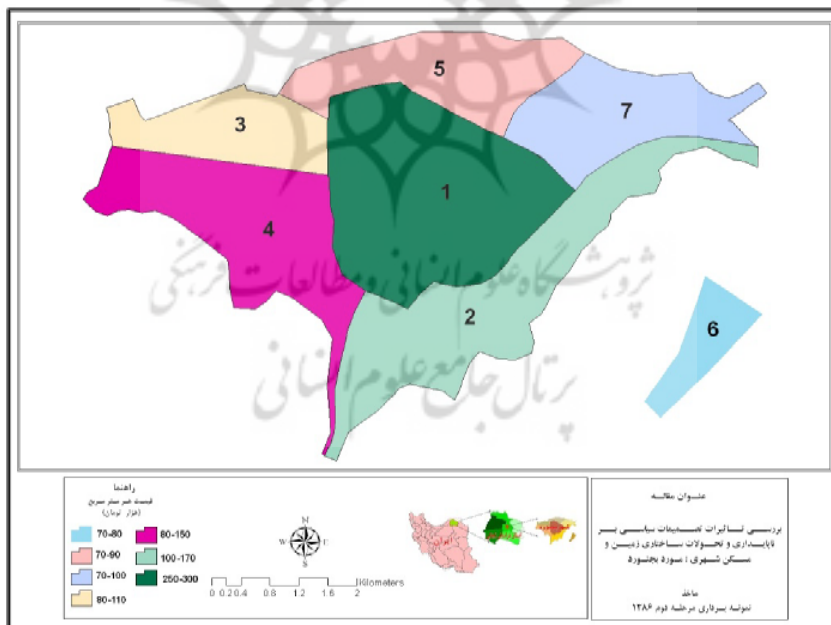
در جدول شماره‌ی ۲ ارزش واقعی و ناشی از تورم زمین در منطقه‌ی شش شهر بجنورد رقم ۲۱۱۸۷/۵ تومان در سال ۱۳۸۶ بوده است. در حالی که بعد از ارتقایابی بجنورد این رقم عدد ۵۳۸۱۲/۵ تومان در هر مترمربع افزایش را نشان می‌دهد یعنی قیمت زمین شش برابر افزایش یافته است. این منطقه به صورت غیرپیوسته و منفصل از شهر توسط مسکن و شهرسازی ساخته شده است. افزایش سطح تقاضای زمین به تبع مهاجرت‌ها بر تغییرات قیمت این منطقه نقش داشته است. توجه به جدول شماره‌ی ۲ نشان می‌دهد منطقه‌ی هفت شهر بجنورد بیشتر اراضی کشاورزی را شامل می‌شود و تحت تأثیر بورس‌بازی زمین اراضی آن تفکیک شده است. بعد از منطقه‌ی یک بیشترین تغییرات و افزایش قیمت ناشی از ارتقایابی در این منطقه اتفاق افتاده است. به طوری که قیمت هر متر مربع زمین از ۹۰۰۰ تومان در سال ۱۳۷۹ به ۸۵۰۰۰ تومان در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است، یعنی قیمت هر مترمربع زمین ۹/۴ برابر شده است. قیمت واقعی و ناشی از تورم در سال ۱۳۸۶ رقم ۱۵۲۵۵ تومان بوده است. در حالی که رقم ناشی از ارتقایابی بجنورد ۶۹۷۴۷ تومان را نشان می‌دهد (نمودار شماره‌ی ۲ و نقشه‌ی شماره‌ی ۳ و ۴).



نمودار ۲: تعیین میزان تغییرات قیمت و ارزش اضافی زمین شهر بجنورد قبل (۱۳۷۹) و بعد (۱۳۸۶) از ارتقایابی در سال ۱۳۸۳



نقشه ۳: قیمت زمین در مناطق ۷ گانه‌ی شهر بجنورد در سال ۱۳۷۹



نقشه ۴: قیمت زمین در مناطق ۷ گانه‌ی شهر بجنورد در سال ۱۳۸۶

### تحولات قیمت مسکن

بررسی داده‌های اخذ شده از وضعیت مسکن و معاملات انجام شده طی یک دوره‌ی هشت ساله در هفت منطقه‌ی شهر بجنورد بیانگر سطوح متفاوت در قیمت‌های این مناطق بعد از ارتقایابی این شهر به مرکزیت ناحیه‌ای است. جهت تحلیل و بررسی شرایط تغییر و تحول قیمت یک مترمربع مسکن در مناطق مورد مطالعه‌ی شهری بجنورد بر اساس جدول شماره ۳ اقدام به تهیه جدول متوسط قیمت خرید یک مترمربع مسکن در شهر بجنورد قبل و بعد از ارتقایابی به مرکزیت ناحیه (۸۶-۱۳۷۹) و قیمت واقعی مسکن شده است (جدول شماره ۳).

جدول ۳: متوسط قیمت خرید یک مترمربع مسکن در شهر بجنورد قبل و بعد از ارتقایابی به مرکزیت ناحیه‌ای (۸۶-۱۳۷۹) و قیمت واقعی مسکن

شاخص مناطق	قیمت خرید مسکن در سال ۱۳۷۹ به مترمربع- تومان	قیمت واقعی مسکن براساس شاخص قیمت کالا و خدمات در بخش مسکن در سال ۱۳۸۶ (خراسان شمالی) به مترمربع- تومان	قیمت خرید مسکن در سال ۱۳۸۶ به مترمربع- تومان	برابری افزایش قیمت خرید مسکن طی سال ۸۶-۱۳۷۹	ارزش اضافی در هر واحد مسکونی به مترمربع به تومان
۱	۲۰۰۰۰۰	۳۳۹۰۰۰	۶۳۳۰۰۰	۳/۱	+۲۹۴۰۰۰
۲	۱۴۶۰۰۰	۲۴۷۴۷۰	۵۶۶۰۰۰	۳/۸	+۳۱۸۵۳۰
۳	۱۲۰۰۰۰	۲۰۳۴۰۰	۴۶۶۰۰۰	۳/۸	+۲۶۲۶۰۰
۴	۱۲۶۰۰۰	۲۱۳۵۷۰	۵۰۰۰۰۰	۳/۹	+۲۸۶۴۳۰
۵	۱۲۰۰۰۰	۲۰۳۴۰۰	۴۳۳۰۰۰	۳/۶	+۲۲۹۶۰۰
۶	۱۲۰۰۰۰	۲۰۳۴۰۰	۴۶۶۰۰۰	۳/۸	+۲۶۲۶۰۰
۷	۸۶۶۰۰	۱۴۶۷۸۷	۴۳۳۳۰۰	۵	+۲۸۶۵۱۳

منبع: محاسبات مطالعات میدانی نگارنده

توجه به جدول شماره ۳ نشان می‌دهد، در منطقه‌ی یک که قلب شهر محسوب شده به دلیل دسترسی و مرکز تجاری شهر و مطلوبیت خاص استفاده سازمان‌ها، نهادها و... از ساختمان‌های مسکونی به عنوان کاربری اداری، این منطقه، قیمت واقعی و تورمی در هر مترمربع خرید مسکن ۳/۱ برابر افزایش طی دوره‌ی هشت ساله ۸۶-۱۳۷۹ داشته که کمترین تغییر را در بین مناطق شهری بجنورد نشان می‌دهد. به طوری که قیمت یک مترمربع مسکن از ۲۰۰۰۰۰ تومان در سال ۱۳۷۹ به ۶۳۳۰۰۰ تومان در سال ۱۳۸۶ رسیده است. با استفاده از مدل ارزش اضافی، قیمت واقعی و تورمی در هر مترمربع مسکن در این منطقه می‌بایست



۳۳۹۰۰۰ تومان بوده باشد. در حالی که با ارتقایابی و تأثیرات کارکرد سیاسی دولت در این شهر مبلغ ۲۹۴۰۰۰ تومان ارزش افزوده در هر مترمربع ایجاد شده است.

همچنین وضعیت منطقه‌ی دو در جدول شماره ۳ نشان می‌دهد تحولات قیمت مسکن در این منطقه متأثر از تفکیک اراضی کشاورزی و ساخت و ساز جدید و آرایه‌ی مسکن نو بوده است. همچنین وجود قشر جمعیتی مهاجر و نسبتاً ضعیف بی‌تأثیر نبوده است. بنابراین قیمت هر مترمربع خرید مسکن در منطقه‌ی دو در سال ۱۳۷۹ رقم ۱۴۶۰۰۰ تومان بوده که در سال ۱۳۸۶ به ۵۶۶۰۰۰ تومان رسیده است یعنی  $\frac{3}{8}$  برابر شده است. این تفاوت نشان می‌دهد، ارزش اضافی متأثر از ارتقایابی بجنورد رقم ۳۱۸۵۳۰ تومان بوده است در حالی که رقم و افزایش ناشی از قیمت واقعی و تورم رقم ۲۴۷۴۷۰ تومان را نشان می‌دهد.

در منطقه‌ی سه شهر بجنورد که در آن شهرک‌های جدید و نوساز وجود دارد، رشد قیمت‌ها نیز مانند منطقه‌ی دو قابل توجه بوده است. از سوی دیگر تأثیر روند شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری در کنار دیگر عوامل، نقش مهمی در افزایش قیمت‌ها داشته‌اند. توجه به جدول شماره ۳ نشان می‌دهد قیمت هر مترمربع مسکن در این منطقه نیز  $\frac{3}{8}$  برابر شده اما با توجه به وضعیت کالبدی، اجتماعی و... قیمت‌ها از سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۶ متغیر شده است. به طوری که قیمت هر مترمربع خرید مسکن در سال ۱۳۷۹ در این منطقه از رقم ۱۲۰۰۰۰ تومان به ۴۶۶۰۰۰ تومان در سال ۱۳۸۶ رسیده است. توجه به قیمت واقعی و تورمی این منطقه یعنی ۲۰۳۴۰۰ تومان نشان می‌دهد با ارزش افزوده‌ی ناشی از ارتقایابی شهر بجنورد به عنوان مرکزیت ناحیه که عدد ۲۶۲۶۰۰ تومان است خیلی متفاوت است.

توجه به جدول شماره ۳ نشان می‌دهد در منطقه‌ی چهار خرید مسکن به شدت رو به افزایش است چون این منطقه جزء مناطق در حال توسعه‌ی بافت کالبدی شهر بوده و دارنده‌ی موقعیت مناسبی برای رشد و توسعه‌ی آتی شهر محسوب می‌شود. بررسی قیمت خرید مسکن در طی دوره‌ی ۸ ساله (۱۳۷۹-۸۶) به  $\frac{3}{9}$  رسیده است که در ردیف دوم افزایش قیمت در مناطق مختلف شهر بجنورد بعد از منطقه‌ی هفت قرار دارد. در این منطقه، رقم واقعی هر مترمربع مسکن بر اثر تورم ۲۱۳۵۷۰ تومان بوده در حالی که این رقم بر اثر ارتقایابی و اثرات تقسیم استان خراسان ۲۸۶۴۳۰ تومان بوده است.

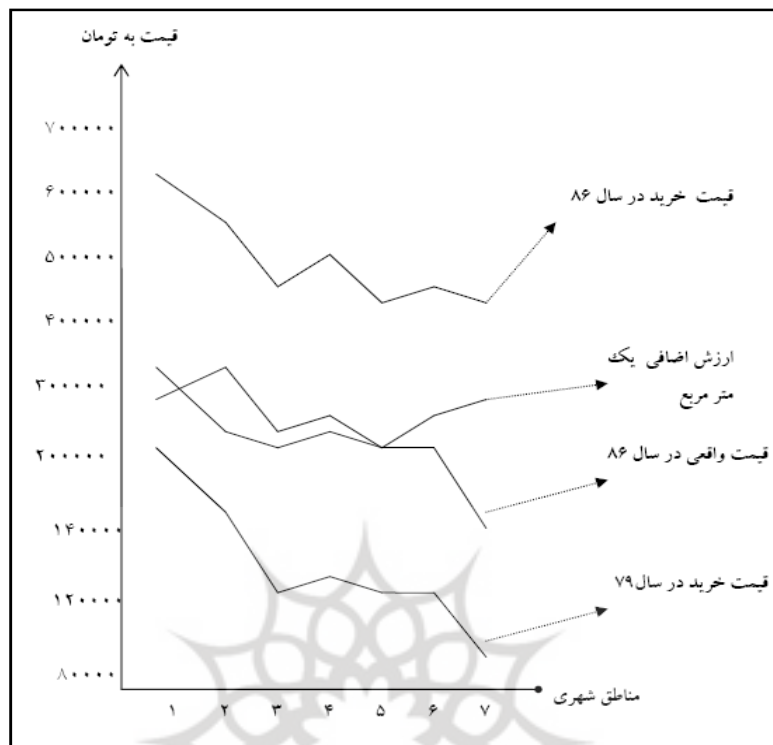
وضعیت منطقه‌ی پنج نشان می‌دهد حاشیه‌نشین بودن ساکنان و بافت روستا- شهری آن، محل استقرار مهاجران روستا- شهری، کمبود عرضه و... در افزایش سطح تقاضا مؤثر بوده است. این عمل در افزایش قیمت مسکن نیز می‌تواند مؤثر باشد.

توجه به جدول شماره ۳ نشان می‌دهد، در سال ۱۳۷۹ قیمت هر مترمربع مسکن ۱۲۰۰۰۰ تومان بوده و در طی ۸ سال به ۴۳۳۰۰۰ تومان رسیده و ۳/۶ برابر شده است. از این میزان تفاوت، ۲۲۹۶۰۰ تومان ارزش اضافی ناشی از ارتقایابی است و مبلغ ۲۰۳۴۰۰ تومان سطح تورم و ارزش واقعی را در سال ۱۳۸۶ نشان می‌دهد.

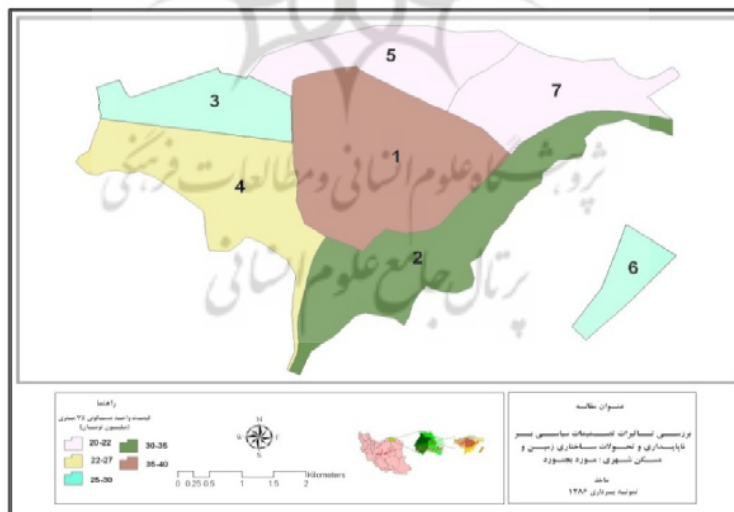
در جدول شماره ۳ قیمت هر مترمربع مسکن در منطقه‌ی شش بجنورد ۳/۸ برابر رشد داشته است و قیمت مسکن از ۱۲۰۰۰ تومان در هر مترمربع در سال ۱۳۷۹ به ۴۶۶۰۰۰ تومان در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است. در تفاوت قیمت ایجاد شده طی هشت سال قبل و بعد از تقسیم خراسان، افزایش مبلغ ۲۶۲۶۰۰ تومان در هر مترمربع مسکن مربوط به اثرات ارتقایابی مرکزیت ناحیه‌ای بوده و مبلغ ۲۰۳۴۰۰ تومان در هر مترمربع ناشی از قیمت واقعی و تورم بوده است. از دلایل تحولات قیمت مسکن در این منطقه، می‌توان به تفکیک اراضی عمدتاً ویلایی و در قطعات با مساحت ۳۰۰ متر مربعی و اعیانی ساخته شده‌ی ۱۵۰ متری اشاره کرد. در تحولات قیمت‌ها در دیگر مناطق شهر بجنورد، قیمت تجاری اراضی در نظر گرفته می‌شد و در این منطقه کمترین اثر را در تغییر قیمت مسکن نشان می‌دهد.

داده‌های جدول شماره ۳ در مورد منطقه‌ی شماره ۳ هفت شهر بجنورد نشان می‌دهد، بیشترین تغییرات قیمت خرید مسکن در این محدوده‌ی شهری بوده است. به طوری که طی هشت سال پنج برابر افزایش قیمت در سال ۱۳۸۶ نسبت به قیمت سال ۱۳۷۹ قابل مشاهده است.

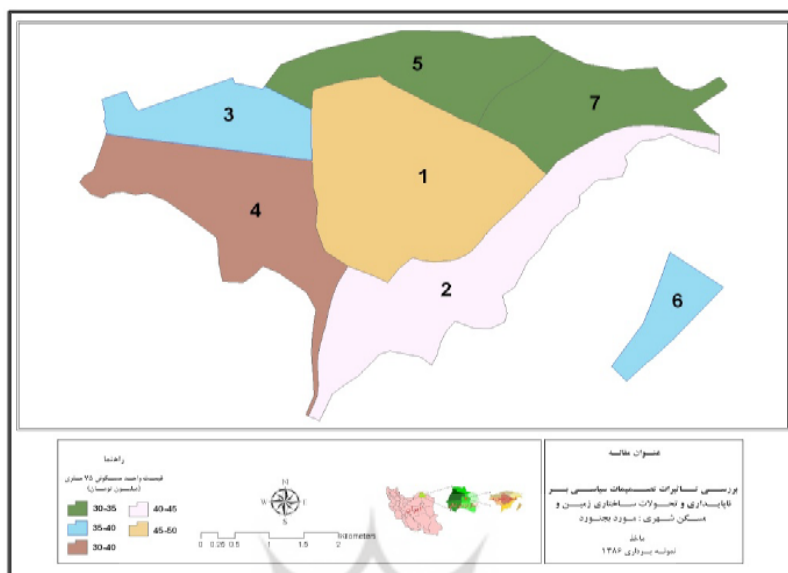
در این محدوده عمده مساکن از طریق خرید و فروش اراضی کشاورزی غیرتفکیکی، بورس‌بازی زمین در حاشیه‌ی شمالی و شمال شرق بجنورد ساخته شده است. در دسترس بودن اراضی حاصلخیز و پیرامونی شهر در این محدوده اثر آشکاری بر افزایش معاملات و ساخت و سازها داشته است. در جدول یاد شده قیمت هر مترمربع مسکن در سال ۱۳۷۹ رقم ۸۶۶۰۰ تومان بوده که این رقم در سال ۱۳۸۶ رقم ۴۳۳۳۰۰ تومان را نشان می‌دهد. با استفاده از مدل ارزش افزوده، مبلغ ۲۸۶۵۱۳ تومان افزایش قیمت مسکن ناشی از ارتقایابی و مبلغ ۱۴۶۷۸۷ تومان قیمت واقعی و ناشی از تورم بوده است (نمودار شماره ۳ و نقشه‌ی شماره ۵ و نقشه‌ی شماره ۶).



نمودار ۳: تعیین میزان تغییرات و قیمت خرید یک متر مربع مسکن در شهر بجنورد قبل (۱۳۷۹) و بعد (۱۳۸۶) از ارتقای در سال ۱۳۸۳



نقشه ۵: متوسط قیمت خرید مسکن در مناطق ۷ گانه شهر بجنورد در سال ۱۳۷۹



نقشه ۶: متوسط قیمت خرید مسکن در مناطق ۷ گانه شهر بجنورد در سال ۱۳۸۶

### نتیجه

مطالعات و بررسی‌های انجام شده در کیفیت تغییرات و تحولات ساختاری قیمت‌ها در شهر بجنورد در قبل و بعد از استان شدن و ارتقایابی به مرکزیت ناحیه‌ای نشان می‌دهد افزایش قیمت، غیر واقعی و متأثر از رویکردها و عوامل سیاسی- اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی بوده است و هر کدام از عوامل یاد شده در مقیاس محلی- ناحیه‌ای اثرات فزاینده‌ای بر تغییر قیمت‌های زمین و مسکن شهر بجنورد به عنوان مرکز سیاسی- اداری و بزرگترین کانون شهری استان داشته‌اند. استفاده از تعیین ارزش افزوده و اضافی زمین و مسکن به کمک شاخص قیمت کالا و خدمات در بخش مسکن (اخذ شده از بانک مرکزی) و انجام محاسبات جهت نمایش سطوح تغییرات نشان داد که افزایش قیمت در مناطق هفت گانه‌ی فرضی تفاوت‌های بسیاری داشته است. به طوری که می‌توان گفت مرکزیت‌یابی و نقش‌پذیری بجنورد موجب شده تا قیمت‌ها در ارزش زمین ۶۱/۱ برابر در منطقه‌ی یک و در خرید مسکن تا ۵ برابر در منطقه‌ی ۷ افزایش داشته باشد.

این موضوع نشان می‌دهد عواملی چون تقسیم خراسان و تولد خراسان شمالی، تفکیک زمین، خدمات اقتصادی- اجتماعی، بافت اجتماعی و مسایل زیست‌محیطی و... بشدت مناطق مختلف شهر بجنورد را تحت تأثیر قرار داده است.

بنابراین تحولات و تغییرات قیمت زمین و مسکن بیشتر با نقش پذیری بجنورد و نقش اداری- سیاسی آن ارتباط دارد و در این جهت قابل تحلیل است. با افزایش قیمت ها و سطح تقاضا جهت زمین و مسکن، روندها صعودی است و بعد از دو سال از ارتقایابی فروکش نکرده است. بخشی از این تغییرات ناشی از تورم، مسایل ساختاری در سطح ملی و بخش عمده در اثر نقش یابی جدید شهر بجنورد به عنوان بزرگ ترین کانون شهری در ناحیه ی خراسان شمالی بوده است. اولین اثر ناشی از نقش آفرینی عنصر دولت در این ناحیه، تغییر ساختاری در کالبد شهر از طریق افزایش سطح تقاضا در زمین و مسکن، خدمات شهری، زیرساخت های اداری و نیاز به دیگر کاربری ها در شهر با رویکرد ساماندهی مجدد فضا بوده است. می توان گفت یافته های این تحقیق یکی از زمینه های درک شرایط ارتقایابی مرکزیت ناحیه ای و تحولات ساختاری- کارکردی شهر بجنورد بوده است و تحولات قیمت زمین و مسکن در همین راستا صورت گرفته و رویکرد جدید به مسایل شهری با انجام مطالعات در سطوح مختلف توسط محققان دیگر را ضروری ساخته است.

### منابع

- ۱- ادل، ماتیو (۱۳۸۰). اقتصاد سیاسی شهری و منطقه‌ای. ترجمه فریبرز رئیس دانا. تهران. نشر قطره.
- ۲- بازخانه‌ای، علی (۱۳۸۳). بجنورد مرکز جاذبه خراسان شمالی، مشهد. نشر پژوهش توس.
- ۳- بانک مرکزی جمهوری ایران (۱۳۸۶). مدیریت کل آمارهای اقتصادی، دایره شاخص‌های اقتصادی، گزارش شاخص‌های بهای کالا و خدمات مصرفی بخش مسکن در مناطق شهری ایران. جلد شماره ۷.
- ۴- برناردز، ژان باستیه (۱۳۷۷). شهر، ترجمه علی اشرفی، تهران، انتشارات دانشگاه هنر.
- ۵- پاپلی، محمدحسین و حسین رجبی‌سناجردی (۱۳۸۲). نظریه‌های شهر و پیرامون، تهران. نشر سمت.
- ۶- پیله‌ور، علی‌اصغر و احمد پوراحمد (۱۳۸۳). روند رشد و توسعه کلان شهرهای کشور- مورد کلانشهر مشهد، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی. شماره ۴۸.
- ۷- رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران. انتشارات منشی.
- ۸- رهنمایی، محمدتقی (۱۳۷۳). دولت و شهرنشینی (بخش اول)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی. شماره ۳۲.
- ۹- رهنما، محمدرحیم و زهرا احمدی‌پور (۱۳۸۲). درجه‌بندی نظام تقسیمات کشوری، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی. شماره ۳۵:۶۹.
- ۱۰- زیاری، کرامت ... (۱۳۷۸). اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای، نشر دانشگاه یزد.
- ۱۱- سعیدنیا، احمد (۱۳۷۴). اندیشه‌های خام در شهرسازی، فصلنامه هنرهای زیبا. شماره اول.
- ۱۲- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۱). فرهنگ واژه‌گان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، شیراز. انتشارات دانشگاه شیراز.
- ۱۳- شجاعی‌زند، علی‌رضا (۱۳۷۶). مشروعیت دینی دولت و اقتدار سیاسی دین، تهران. انتشارات تبیان.
- ۱۴- شکوئی، حسین (۱۳۷۳). دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، جلد اول. تهران. انتشارات سمت.
- ۱۵- شکوئی، حسین (۱۳۸۵). فلسفه‌های محیطی و مکتب‌های جغرافیایی، چاپ سوم. تهران. انتشارات گیتاشناسی.
- ۱۶- قربانی، فرج‌ا ... (۱۳۷۷). مجموعه قوانین تقسیمات کشوری، تهران. نشر دانشور.

- ۱۷- علی اکبری، اسماعیل و محمد فرجی دارالبخانی (۱۳۸۵). شهرهای اداری- سیاسی و ناپایدار شهری، مورد سرآبله، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای. شماره ۶. بهار و تابستان ۱۳۸۵.
- ۱۸- مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان بجنورد سال ۱۳۸۵.
- ۱۹- مؤمنی، مصطفی (۱۳۷۷). پایگاه علم جغرافیا در ایران، جلد اول. نشر فرهنگستان علوم جمهوری اسلامی ایران.
- 20- Allmendinger, ph, and mark tewdwr, Jones (2002). planning futres, New Directions for planning Theory, routledge, London and newyork.
- 21- Hall, P. and Ulrich, P (2000). Urban Future 21. Spon press, London and New York.
- 22- Pilehvar. A. A(2007)."Partnership, A new approach for the urban management of iran, case study- management of mashhad Religious Metropolis". International Journal of sustainable Development and Planning, Vol 2, Number4.
- 23- Stubbas, M. Lemon, M. Longhurst, P (2000)."Intelligent urban management : Learning to manage and managing to learn together for a change"Urban studies, Vol, 37. Issue10.
- 24- Wilson .A (1975). The Economic of urban size, printed in tegional policy readings in theory and application, edited by john friedman, William Alonso, the mit press, Cambridge.