

بررسی نقش بنگاه‌های معاملات ملکی در توسعه زمین شهری

مطالعه موردی: شهر گرگان

جعفر میرکتولی

استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان

مسعود مدانلو جویباری^۱

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان

رضا صمدی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۱/۰۷/۳۰

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۱/۰۵/۲۲

چکیده

پیچیدگی فرایند توسعه زمین شهری و شرایط ویژه اقتصادی-اجتماعی حاکم بر شهرها مانع از آن می‌گردد که بتوان با انتخاب یک نظریه، همه‌ی عوامل موثر در توسعه زمین شهری را تحلیل نمود. بنگاه‌های معاملات ملکی، یکی از عنصر پنهان و نامحسوس بازار زمین و مسکن در توسعه زمین شهری می‌باشد. مقاله حاضر با هدف بررسی نقش بنگاه‌های معاملات ملکی در توسعه زمین شهری برای شهر گرگان تدوین یافته است. در این راستا ابتدا عملکرد بازار با استفاده از آمار پروانه‌های ساختمانی و قیمت زمین مسکن در سال ۱۳۹۰ و سپس نحوه فعالیت بنگاه‌ها را در سطح شهر و متغیرهای تأثیرگذار در تعیین قیمت و تأثیر مسکن مهر در کاهش قیمت زمین و مسکن مورد بررسی قرار گرفته است. نوع تحقیق کاربردی- توسعه‌ای و روش مطالعه اسنادی و پیمایشی (میدانی) است. جهت گردآوری اطلاعات از پرسش‌نامه و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم افزار SPSS استفاده شده است. جامعه آماری، مدیران و صاحبان بنگاه‌های معاملات ملکی شهر گرگان می‌باشد، که با استفاده از فرمول کوکران ۱۳۶ نفر برآورد گردیده و نهایتاً با استفاده از روش نمونه‌گیری سیستماتیک در منطقه یک و دو شهر تهیه و تکمیل شده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد، بین عملکرد بنگاه‌های معاملات ملکی و تعیین قیمت و نوع کاربری زمین شهری با ضریب کای اسکوتر ۷۲/۵۳۱ و ۰/۰۰۰ و Sig= رابطه معنی‌داری وجود دارد؛ بدین معنی بنگاه‌ها با تعیین قیمت زمین و افزایش آن، نوع کاربری را به سمت کاربری مسکونی و تجاری که سودآورتر می‌باشد هدایت می‌کنند. هم‌چنین مقایسه سطح معاملات در منطقه یک و دو شهر گرگان تفاوت معنی‌داری را نشان می‌دهد. برای مواجهه با مشکلات موجود و بهبود عملکرد بنگاه‌های معاملات ملکی در توسعه شهری پیشنهاد می‌گردد، برای شفاف سازی، کنترل و نظارت بر قیمت‌ها در هرناحیه و منطقه شهری کمیسیون متشکل از نمایندگان بنگاه‌ها و شهرداری و نماینده دادگستری تشکیل گردد.

واژگان کلیدی: اقتصاد شهری، بنگاه معاملات ملکی، قیمت زمین و مسکن، بازار زمین و مسکن، شهر گرگان.

مقدمه

در چند سال گذشته، بر اثر تحولات اقتصادی صورت گرفته در شهرها و رونق گرفتن بازار زمین و مسکن، تعداد بنگاه‌های معاملات ملکی به عنوان واسطه مبادله در بازار زمین و مسکن در شهر افزایش قابل توجهی یافته‌اند (حسینی، ۱۳۸۵: ۵۱). از مسائل قابل مطرح در رابطه با عملکرد بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر، روی آوردن به فعالیت‌هایی همچون بورس بازی، معاملات قماری زمین و ساخت و سازهای غیرمجاز می‌باشد که اثرات آن را می‌توان بر رشد بی‌رویه و توسعه نامتعادل شهر و گرانی قیمت زمین و مسکن مشاهده نمود. بازار زمین و مسکن شهر از برخورد عرضه و تقاضا برای زمین و مسکن شکل می‌گیرد. در عرضه زمین و مسکن عواملی همچون ساختار مالکیت زمین، سیاست‌ها و تصمیمات ملی و محلی و بخش خصوصی دخالت دارند (زنور، ۱۳۵۸، ۹۲). تقاضا برای زمین و مسکن را عوامل جمعیتی، میزان مهاجرت به داخل یا خارج، ویژگی‌های بعد خانوار، میزان درآمد، سبک زندگی و پایگاه اجتماعی - اقتصادی خانواده تعیین می‌کند (زنگنه، ۱۳۸۸: ۹۶). عرضه و تقاضای زمین و مسکن از برخورد شاخص‌هایی مثل قیمت زمین و مسکن، اجاره‌ی مسکن، الگوی ساخت مسکن و تراکم نفر در واحد مسکونی تعیین می‌گردد (میرکتولی، ۱۳۸۹: ۱۰۳). در این راستا این شاخص‌ها که به طور مستقیم در میزان و کیفیت توسعه فیزیکی و ساخت اجتماعی - فضایی شهر دخالت دارند، به صورت روابط علت و معلولی میان سیاست‌ها و تصمیمات بنگاه‌های معاملات ملکی در عرضه و تقاضای زمین و مسکن تأثیر می‌گذارد، بررسی خواهد گردید.

روش پژوهش

روش پژوهش حاضر توصیفی - تحلیلی و از نظر هدف کاربردی است که بر پایه پیمایشی استوار است. برای گردآوری اطلاعات و داده‌ها از پرسش‌نامه استفاده شده است. جامعه آماری تحقیق حاضر مدیران بنگاه‌های معاملات ملکی در مناطق یک و دو شهر گرگان می‌باشند. حجم جامعه آماری در این تحقیق برابر ۶۳۷ بنگاه ملکی و به دلیل پراکندگی بنگاه‌ها، که حدود ۴۱۷ بنگاه در منطقه یک و ۲۲۰ بنگاه در منطقه دو با استفاده از فرمول کوکران ۱۳۶ نمونه انتخاب، که به صورت نمونه‌گیری سیستماتیک از طریق تماس با مدیران بنگاه به صورت مصاحبه و تکمیل پرسش‌نامه بر حسب تعداد مورد نیاز تهیه و کامل شد. پس از جمع‌آوری داده‌ها با بهره‌گیری از روشهای آماری Spss؛ توصیفی و استنباطی تجزیه و تحلیل شده است.

بیان مساله

رشد سریع شهرنشینی در کشورهای رو به رشد و مسائل ناشی از ضرورت انطباق بافت کالبدی شهرها با روند فزاینده کمی و کیفی نظام‌های شهری، موجب افزایش تقاضا برای اراضی قابل ساخت و ساز در شهرها گردیده است (نظریان، ۱۳۸۸: ۱۴). این در حالی است که عرضه زمین در این شهرها تحت تأثیر عوامل گوناگونی نظیر بورس بازی زمین، نارسائی خدمات زیربنایی، وراثت، موانع حقوقی و قانونی در ثبت و صدور اسناد مالکیت، محدودیت‌های ناشی از ضوابط شهرسازی، وجود عوارض طبیعی و... می‌باشد. بورس بازی زمین که یکی از پیامدهای افزایش روزافزون قیمت زمین است، همراه با بازتاب‌های نامطلوب اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ناشی از آن یکی از موانع جدی در عمران شهرها و حتی توسعه اقتصادی در این کشورها به شمار می‌رود. از این رو اتخاذ راهکارهای موثر

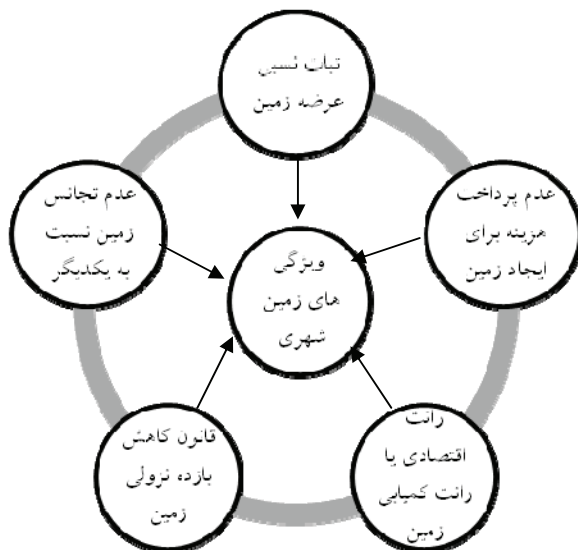
برای افزایش عرضه زمین و تثبیت قیمت نسبتاً موزون آن در سطح شهرها مورد تأکید برنامه‌ریزان شهری و نظریه‌پردازان توسعه اقتصادی است (میرکتولی، ۱۳۸۹: ۴). تغییر در قیمت یکی از مشهودترین بازتاب‌های اقتصادی مداخله در بافت کالبدی شهرها است ارزش اضافی عامل اصلی تغییر کاربری‌ها است. بنابراین قیمت زمین یکی از این عوامل تأثیرگذار در تعیین نوع کاربری و تغییر آن است (ماجدی، ۱۳۷۸: ۱). در بررسی توسعه شهری عواملی هم‌چون ساخت‌وسازهای غیرمجاز، زمین‌خواری، آلودگی‌سازی و اوضاع نابسامان بازار زمین و مسکن به سیاست‌های نامعقول متولیان امر مسکن در بخش عمومی و خصوصی ختم می‌شود. این سیاست‌ها و ناهماهنگی‌ها در نهایت رشد بی‌رویه و بی‌برنامه شهر می‌شود. بنگاه‌داران در خط اول تولید و تحویل زمین و مسکن آن‌هم به صورت‌های غیرقانونی و فاقد مجوزهای لازم به شهروندان هستند و بسیاری از مردم به دلیل ضعف بنیه اقتصادی به تأمین مسکن در حاشیه‌ها و از طریق این‌گونه بنگاه روی آورده‌اند (معاونت پژوهش مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۸). بنگاه معاملات ملکی در حوزه فعالیت شهر اقدام به خرید و فروش زمین‌های با کاربری غیرمسکونی با ضمانت ساخت و ساز بدون مشکل در آن اراضی می‌کند و بالاترین ارزش افزوده در این بخش وجود دارد. توسعه فضایی-کالبدی شهرها و به‌ویژه شهر گرگان تحت تأثیر اقتصاد شهری بوده است. با توجه به این‌که هدف اصلی این تحقیق بررسی نقش بنگاه‌های معاملات ملکی در توسعه زمین شهری می‌باشد. سوالات اصلی تحقیق به شرح ذیل می‌باشد:

- آیا بنگاه‌های معاملات ملکی در تعیین قیمت زمین نقش دارند؟

- آیا بنگاه‌های معاملات ملکی در تعیین و تغییر نوع کاربری در زمین‌های درون و بیرون شهری نقش دارند؟

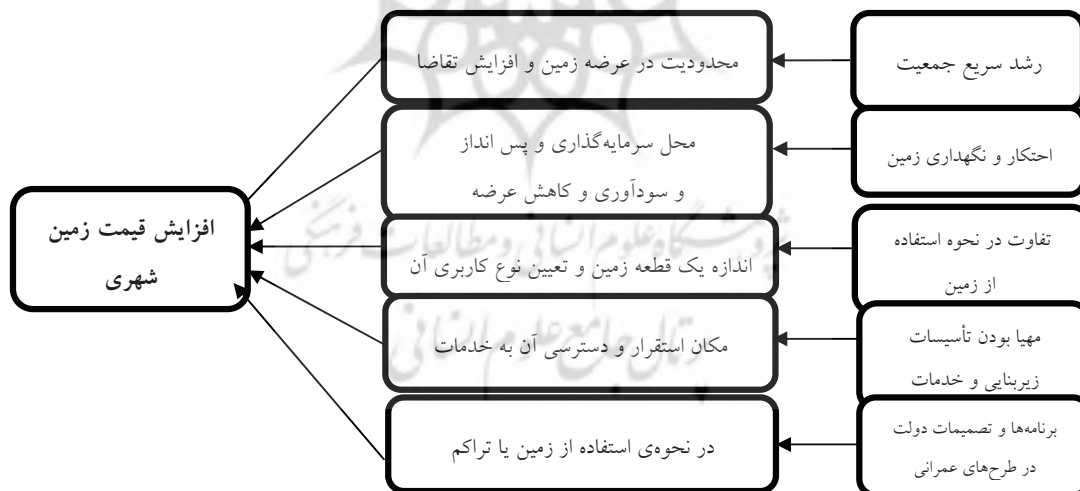
مبانی نظری پژوهش

شهر پدیده اجتماعی و فیزیکی پیچیده‌ای است که زیر فشار توسعه‌های دائمی قرار دارد و تغییرات کمی و کیفی زیادی در آن به وقوع می‌پیوندد (میرکتولی و منافی‌آذر، ۱۳۸۸: ۳۱). شهر از نظر بورس بازان زمین جایی است که رانت خواری و انحصار اطلاعات، امکان دستیابی به حداکثر سود، حداقل ریسک‌پذیری سرمایه در کم‌ترین زمان و فعالیت حاصل گردد. آنها به ارزش مبادلاتی زمین و مسکن توجه دارند و اختلاف طبقاتی در شهر را امری طبیعی و جزء لاینفک توسعه شهری می‌دانند (حسینی، ۱۳۸۵: ۳۰۱). اقتصاد شهری مطالعه‌ی انتخاب مکانی بنگاه‌ها و خانوارهاست (اسولیون، ۱۳۸۶: ۲). موضوعات اصلی اقتصاد شهری عبارتند از: نیروهای بازار در توسعه شهرها، کاربری زمین، حمل و نقل، مشکلات و مسائل شهری، مسکن، هزینه‌ها و مالیات‌های دولت محلی (عابدین درکوش، ۱۳۸۰: ۲). نقطه‌ی شروع هرگونه توسعه شهری، زمین است. عرضه محدود و تقریباً ثابت زمین در مقابل تقاضای زیاد باعث افزایش بی‌رویه‌ی قیمت آن می‌گردد. مردم برای سکونت، اشتغال و استفاده از خدمات در نقاط مختلف شهر به زمین نیازمندند و بازار مسکن نیز تا حد زیادی وابسته به بازار زمین است (Herington, 1984). در شهر معمولاً زمین از محل آماده‌سازی اراضی بایر، دایر و بعضاً اراضی کشاورزی و باغات اطراف و یا احداث شهر جدید با فاصله از شهرهای مادر تأمین می‌شود. اگر هزینه‌های تبدیل اراضی خام به اراضی شهری مورد محاسبه قرار گیرد، گران بودن و با ارزش بودن کالایی به نام زمین شهری به خوبی مشخص و روشن می‌شود (یزدانی، ۱۳۸۲: ۳۴). پنج ویژگی مهم و اساسی زمین شهری در نمودار شماره ۱ نشان داده شده است.



شکل شماره ۱- پنج ویژگی مهم زمین شهری، مأخذ: میرکتولی، ۶، ۱۳۹۰

افزایش ارزش زمین شهری از سه عنصر سرچشمه می‌گیرد: عنصر اول؛ سرمایه‌گذاری انجام شده در زمان تغییر کاربری، عنصر دوم؛ تغییرات ایجاد شده در کاربردهای مجاز و عنصر سوم؛ تغییرات مکانی که نتیجه گسترش شهر است (دانکرلی، ۱۳۷۶، ۸). به طور کلی قیمت زمین شهری تحت تاثیر روابط متقابل پنج عامل اصلی به شرح زیر است (Bredan, 2005):



شکل شماره ۲- عوامل مهم و تأثیرگذار در قیمت زمین شهری

شتاب توسعه‌ی شهر در مناطق پیراشهری بیش از هر چیز ناشی از بهای زمین و امکانات دستیابی به فضا و ساختمان‌سازی روی زمین‌های ارزان قیمت می‌باشد که تحت تاثیر چند عامل مهم است (Goodall, 1972:208):

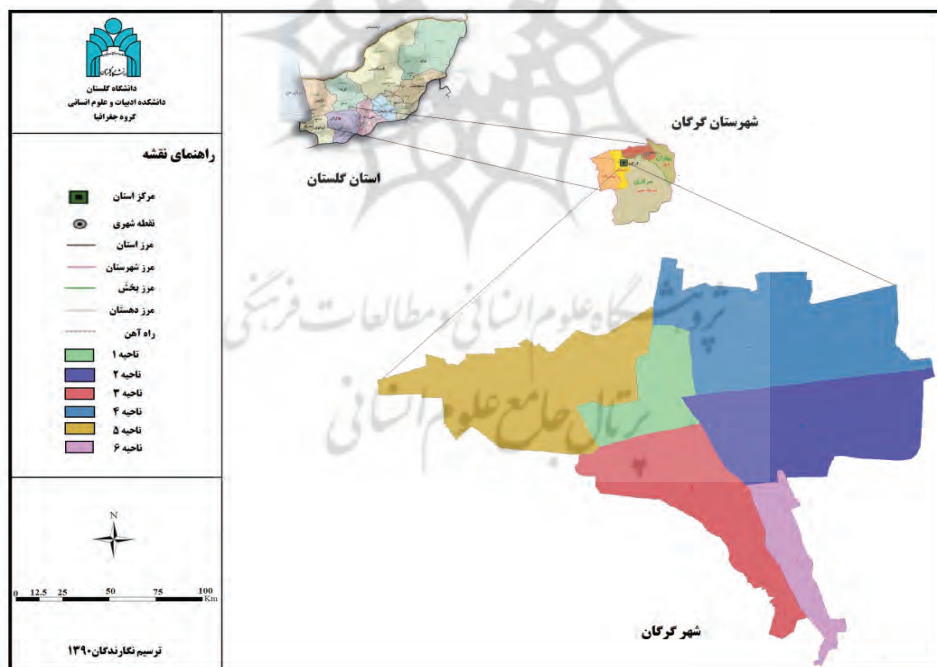
- تقاضا برای زمین که ناشی از شدت فشار شهری و نیاز به زمین جدید طبق محورهای توسعه؛
- موانع فیزیکی و میزان قابلیت ساخت‌وساز مناطق و قطعات اراضی؛
- سوداگری و استراتژی‌های دست‌اندرکاران بازار در پیش خرید اراضی؛

- مساعدت یا ممانعت قواعد ساختمان‌سازی و شهرسازی در عرضه زمین در مناطق پیراشهری؛
- دسترسی به تجهیزات زیربنایی (آزادراه‌ها، فرودگاه‌ها، راه آهن‌ها و...).
- ضوابط و معیارهای کاربری اراضی شهری در صورت تلفیق با جنبه اقتصادی و آسایش طلبانه بشر باعث به وجود آمدن تفاوت‌ها و مناطقی با ارزشهای متفاوت در سطح شهر می‌گردد (پورمحمدی، ۱۳۸۵، ۱۱۳). عملکرد بازار زمین شهری توسط عناصر سازنده بازار زمین در عرضه زمین شهری در سه بخش اصلی قابل تشریح می‌باشد (می‌رکتولی، ۱۳۸۹، ۶۴):
- عرضه دولتی: در بسیاری از کشورهای جهان صرف نظر از نظام سیاسی حاکم، تملک عمومی زمین شهری ابزاری برای کنترل و برای ساخت و ساز به بخش خصوصی واگذار می‌شود (احمدی، ۱۳۸۷، ۴۶).
- عرضه تعاونی (جمعی): موسسات و سازمان‌های دولتی و غیردولتی برای رسیدن به اهداف خاصی تلاش می‌کنند. تعاونی‌های مسکن از آن جمله‌اند که هدف اصلی آنان تأمین مسکن برای افراد کم‌درآمد می‌باشد.
- عرضه خصوصی: رایج ترین شکل تصرف، مالکیت مطلق خصوصی است که به موجب آن فرد یا شرکت خصوصی حق کامل بر زمین دارد. که می‌توان آن را در دو بخش رسمی و غیررسمی بررسی کرد:
 - الف) بخش رسمی: عرضه و واگذاری زمین در این بخش از طریق انتقال سند ثبتی و سیستم برنامه‌ریزی محلی و منطقه‌ای در توسعه و خرید زمین مسکونی خصوصی همراه با مجوز تبدیل خدمات میسر می‌شود.
 - ب) بخش غیررسمی: انعطاف‌ناپذیری و عدم کارایی دستگاه‌های دولتی در واگذاری زمین و نسبت بالای جمعیت شهری دارای درآمد کم موجب شکل‌گیری و گسترش بازار غیررسمی شده است (اردشیری، ۱۳۸۸، ۳۶). بازیگران متعددی در این بخش نقش دارند که هر یک به شیوه خاص و برحسب موقعیت خود ارزش مصرفی و ارزش مبادلاتی زمین را تعیین می‌کنند، که عبارتند از:
 - مالکان زمین شهری: صاحبان خانه‌ها و زمین با هدف ارزش مبادلاتی، زمین را در اختیار متقاضیان مهاجر و شهروندان بدون خانه و یا واسطه‌ها (رانت‌خواران) قرار می‌دهند. در شهرهای ایران این عده به عنوان نیروهای خزننده در بازار زمین شهری حایز اهمیت‌اند (رئیس‌دانا، ۱۳۸۸، ۲۹).
 - موسسات مالی: این موسسات سرمایه‌گذاری مسکن وابسته به بانک مسکن و شرکت عمران و مسکن‌سازان وزارت مسکن و شهرسازی با توجه به ارزش مبادلاتی بر نحوه استفاده از زمین از طریق کنترلی که بر اعتبارات دارند نقش ایفا می‌کنند.
 - ساکنان زمین شهری: این عده عموماً اراضی دولتی را هدف خود قرار می‌دهند و با تصاحب این اراضی به ارزش مصرفی آن توجه دارند. به دلیل توان مالی پایان، زمین تنها سکونت‌گاه آنها محسوب شده و به جزء در مورد تعمیر مسکن و به طور استثنای فروش این اراضی به طور غیرقانونی به ارزش مبادلاتی توجه دارند.
 - نهاد‌های دولتی: این نهاد در شرایطی که نیاز شدید برای تأمین مسکن ارزان قیمت وجود دارد، شکل می‌گیرند (مسکن مهر). عموماً این نهادها به ارزش مصرفی زمین و مسکن توجه دارند. در این شرایط فعلی این نهادها ترجیح می‌دهند به طور غیرمستقیم از طریق اعطای معافیت‌های مالیاتی، تضمین سود و کاهش ریسک‌پذیری و بهره‌ام‌ها به شرکت‌های ساختمانی در بازار زمین و مسکن شهری دخالت کنند.

- بنگاه‌های معاملات ملکی: بنگاه‌های معاملات ملکی در بازار زمین و مسکن برای کسب ارزش مبادلاتی فعالیت می‌کنند. این گروه، از خرید و فروش و از طریق مطالبه مبلغی به ازای خدمات واسطه‌ای خود، تأمین می‌شود. بنگاه‌ها گرایش شدید به حداقل زمان برگشت سرمایه، جهت افزایش سود دارند. این برگشت سرمایه به طریق اخلاقی و غیراخلاقی حاصل می‌گردد. نقش بنگاه‌ها به دو صورت منفعل، تنظیم کننده بازار مسکن و زمین شهری در نواحی تازه رشدیافته و با ارزش افزوده بالا به صورت فعال و آگاهانه سبب تسریع و تشویق مبادلاتی و معاملات می‌گردند و از سوی دیگر توان ایجاد تغییر در بازار زمین و مسکن شهری از جمله؛ میزان مالیات‌ها، عوارض و تعرفه‌های مربوط به احداث ساختمان، در نهایت تغییر جهات رشد و توسعه شهر را دارند، عمل می‌کنند (معمدی، ۱۳۸۱: ۱۹).

ناحیه مورد مطالعه

شهر گرگان از شهرهای شمالی ایران و مرکز استان گلستان درجه ۵۴ درجه و ۲۴ دقیقه تا ۵۴ درجه و ۲۸ دقیقه طول شرقی و ۳۶ درجه و ۴۹ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته، که از شرق به علی‌آباد، از شمال به آق قلا و از غرب به کردکوی و از جنوب استان سمنان محدود می‌باشد. ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۱۵۵ متر است. جمعیت شهر در نخستین سرشماری ۱۳۳۵ برابر با ۲۸۳۸۰ نفر؛ مساحت ۲۸۶ هکتار؛ تراکم ۹۹/۲ نفر در هکتار بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۲۷۴۴۳۸ هزار نفر؛ مساحت ۳۵۶۰ هکتار؛ تراکم ۹۹/۲ نفر در هکتار بالغ گردیده است.



نقشه شماره ۱: جایگاه محدوده مورد مطالعه در تقسیمات سیاسی-اداری استان گلستان و شهرستان گرگان

نتایج و بحث

بررسی عملکرد بازار زمین و مسکن در شهر گرگان

پروانه‌های ساختمانی: ناموزونی در تقاضای زمین، بازتاب‌های گسترده‌ای را بر روی توسعه بافت کالبدی شهر داشته و خواهد داشت. به منظور بررسی میزان عرضه زمین در شهر گرگان می‌توان به آمارهای پروانه‌های صادره شهرداری گرگان اشاره نمود. آمار پروانه‌های صادرشده از نوسان نسبتاً چشم‌گیری برخوردار بوده است که نزدیک به ۳۲۳۳ پروانه در سال ۱۳۹۰ که مساحت زیربنا ۱۱۶۴۳۰۳ و مساحت کل زمین ۱۴۷۱۸۹۷ می‌باشد. این حاکی از وجود فشار بر روی بازار و در نتیجه افزایش قیمت باشد.

جدول ۱- آمار تعداد پروانه‌های صادر شده به تفکیک کاربری‌های شهری

سال	مسکونی	تجاری	صنعتی	آموزشی	درمانی	سایر	جمع
تعداد	۲۷۸۴	۲۷۴	۱۰۷	۲۸	۱۸	۳۹	۳۲۳۳
درصد	۸۴/۷	۶۳	۴/۱	۱/۴	۱/۶	۱/۹	۱۰۰

منبع: شهرداری گرگان و یافته‌های تحقیق ۱۳۹۰

توزیع زمین برای کاربری‌های مختلف به روشن‌تر شدن ظرفیت عرضه عوامل تولید کمک می‌نماید. فرضیه حاکم در این زمینه این است که عرضه این عوامل، به‌ویژه زمین در کاربری‌هایی صورت می‌گیرد که از بازده اقتصادی بالاتری برخوردارند، زیرا قیمت بالای زمین مانع از آن می‌شود که زمین برای کاربری‌های که فاقد بازده اقتصادی کافی باشند صرف گردد. جدول شماره ۱ نشان می‌دهد که بیش از ۹۰ درصد زمین مورد استفاده، برای تولید فضاهای مسکونی و تجاری می‌باشد. این درحالی است که سرانه این دو کاربری ۷۰ درصد را بایستی به خود اختصاص دهند، لیکن مساحت پروانه‌های مسکونی به بیش از ده برابر افزایش یافته است. همان‌گونه که در جدول شماره ۲ ملاحظه می‌شود، ۷۲/۲ درصد پروانه‌های صادره در منطقه یک بوده که بیشترین سطح ساخت‌وساز را دارا می‌باشد و منطقه دو با ۲۶/۸ درصد پروانه صادره که از نواحی حاشیه‌ای شهر می‌باشد را دارا می‌باشد. لذا از نکات قابل توجه تفاوت عرضه زمین در نقاط مختلف شهر است که به هر حال متأثر از مزیت نسبی مناطق و تقاضای موثر در بازار است.

جدول ۲- آمار پروانه‌های صادر شده به تفکیک مناطق شهر

سال	تعداد	درصد	درصد تجمعی
منطقه ۱	۲۱۵۷	۷۲/۲	۷۲/۲
منطقه ۲	۱۰۷۶	۲۶/۸	۱۰۰
جمع	۳۲۳۳	۱۰۰	-

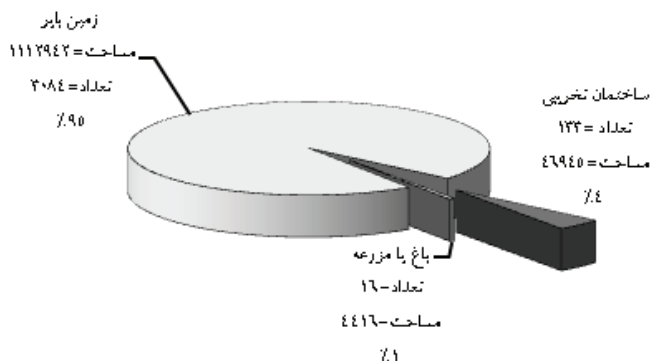
منبع: شهرداری گرگان و یافته‌های تحقیق ۱۳۹۰

در جدول شماره ۳ به طور تفصیلی وضعیت قبل از ساخت و صادر شدن پروانه‌های ساختمانی و مساحت زمین مورد استفاده ذکر شده است.

جدول ۳- پروانه‌های صادر شده برای احداث بنا بر حسب وضعیت قبلی زمین و مساحت آن در نقاط شهری

سال	ساختمان تخریبی	زمین بایر	باغ یا مزرعه
تعداد	۱۳۳	۳۰۸۴	۱۶
مساحت	۴۶۹۴۵	۱۱۱۲۹۴۲	۴۴۱۶
درصد	۴/۸	۹۴/۲	۱

منبع: شهرداری گرگان و یافته‌های تحقیق ۱۳۹۰



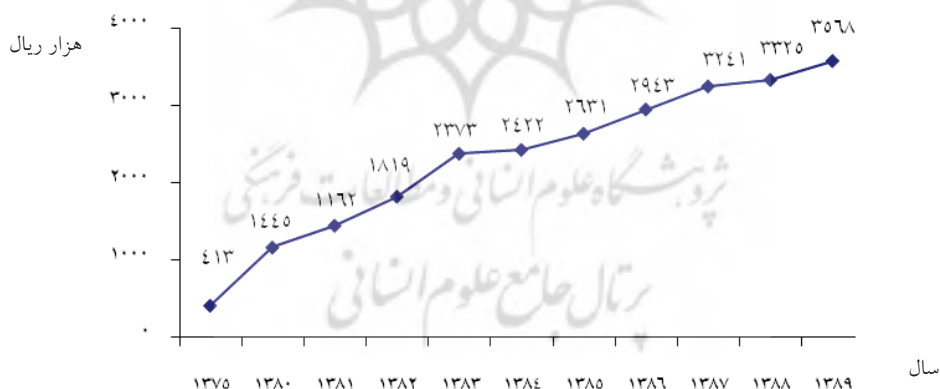
نمودار ۱- پروانه‌های صادر شده برای احداث بنا بر حسب وضعیت قبلی زمین و مساحت آن در نقاط شهری

قیمت زمین: شهر گرگان در مقایسه با سایر شهرهای مراکز استان‌های کشور از نظر قیمت زمین در وضعیت نسبی بالایی قرار دارد. همان‌گونه که در جدول شماره ۴ ملاحظه می‌شود در سال ۱۳۹۰ متوسط قیمت خرید، اجاره و رهن مسکن در شهر گرگان در سه منطقه شهری، بالای شهر و مرکز شهر و پائین شهر به طور تفصیلی بیان شده است.

جدول ۴- قیمت خرید و اجاره و رهن مسکن شهری در شهر گرگان در سال ۱۳۹۰

منطقه شهری	اجاره مسکن		خرید مسکن (به ازای هر متر مربع)
	مبلغ در ماه	پیش پرداخت	
بالای شهر	۴ تا ۳ میلیون ریال	۲۰ میلیون ریال	۶۸ و بیش از یک میلیارد ریال
مرکز شهر	۳ تا ۲ میلیون ریال	۱۰ میلیون ریال	۵ میلیون ریال
پائین شهر	۱۵۰ هزار تومان تا ۶۰ میلیون ریال	۷ میلیون ریال	۳ میلیون ریال

منبع: یافته‌های تحقیق



نمودار ۲- نرخ رشد متوسط قیمت یک مترمربع واحدهای مسکونی معامله شده در بنگاه ملکی گرگان (هزار ریال)

یافته‌های توصیفی

اطلاعات مستخرج از ۱۳۶ پرسش‌نامه جامعه آماری نمونه از نظر جنسیت پاسخگویان، ۹۹ درصد از صاحبان بنگاه معاملات ملکی مرد و ۱ درصد زن بودند. بیشترین طیف سنی پاسخ‌گویان، طبقه سنی ۵۰-۳۰ سال با ۴۹ درصد و کم‌ترین در طبقه ۷۰ سال به بالا با ۴ درصد تشکیل می‌دهند. از نظر سطح تحصیلات ۱۲ درصد پاسخ‌گویان دارای تحصیلات در مقطع زیردیپلم، ۳۳ درصد دارای تحصیلات در مقطع دیپلم، ۱۵ درصد دارای تحصیلات در مقطع فوق‌دیپلم و ۴۰ درصد دارای تحصیلات در مقطع لیسانس بودند.

وظایف شغلی بنگاه‌ها: طبق اظهارات پاسخ‌گویان بیشترین نوع وظایف شغلی بنگاه‌ها را ۴۷٪ درصد اجاره؛ ۳۸٪ درصد رهن؛ ۸٪ درصد خرید و فروش؛ کم‌ترین مشارکت در ساخت ۶٪ درصد می‌باشد.

جدول ۵- فراوانی و درصد وظایف شغلی بنگاه املاک

وظایف شغلی	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
رهن	۵۳	۳۸/۱	۳۸/۱
اجاره	۶۴	۴۷	۴۷
خرید و فروش	۱۱	۸/۷	۸۷
مشارکت در ساخت	۸	۶	۱۰۰
جمع	۱۳۶	۱۰۰	-

منبع: یافته‌های تحقیق

نوع معاملات بنگاه‌ها: با توجه اطلاعات مسنخرج از پرسش‌نامه، ۷۵/۳٪ درصد معاملات بنگاه‌های ملکی در قسمت مسکن و ۲۴/۷٪ درصد معاملات در قسمت زمین انجام می‌گیرد. بنابراین مشخص می‌شود که بیشترین طیف معاملات در قسمت مسکن انجام می‌شود.

جدول ۶- فراوانی و درصد نوع معاملات بنگاه املاک

نوع معاملات	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
مسکن	۱۰۱	۷۵/۳	۷۵/۳
زمین	۳۵	۲۴/۷	۱۰۰
جمع	۱۳۶	۱۰۰	-

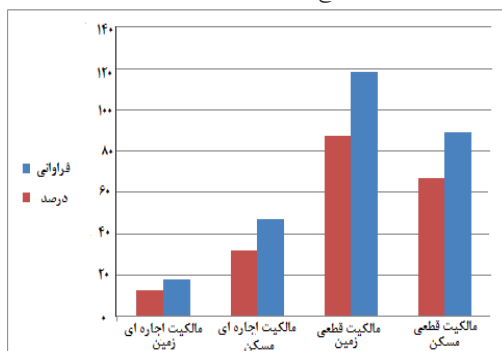
منبع: یافته‌های تحقیق

نوع مالکیت معاملات: بیشترین طیف معاملات بنگاه‌های ملکی از نظر نوع مالکیت در خرید و فروش زمین از نوع مالکیت قطعی با ۸۷/۵٪ درصد و از نوع مالکیت اجاره‌ای ۱۲/۵٪ درصد می‌باشد و هم‌چنین در مسکن، مالکیت قطعی با ۶۶/۹٪ درصد و مالکیت اجاره‌ای با ۳۲/۱٪ درصد می‌باشد.

جدول ۷- فراوانی و درصد نوع معاملات از نوع مالکیت

نوع مالکیت	اجاره‌ای		قطعی	
	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد
مسکن	۴۷	۳۲/۱	۶۶/۹	۸۷/۵
زمین	۱۸	۱۲/۵	۱۱۸	۸۷/۵

منبع: یافته‌های تحقیق



نمودار ۳- فراوانی و درصد نوع مالکیت در معاملات بنگاه‌ها

منطقه فعالیت و عملکردی در زمین‌های داخل و بیرون شهری بنگاه‌ها: بیشترین فعالیت بنگاه‌ها خرید و فروش

زمین ۷۳/۱ درصد در داخل شهر و ۲۶/۹ درصد در بیرون شهر می‌باشد.

جدول ۸- فراوانی و درصد فعالیت بنگاه‌ها در زمین‌های داخل و بیرون شهر

فعالیت بنگاه‌ها	داخل شهر	بیرون شهر	جمع
فراوانی	۹۹	۳۷	۱۳۶
درصد	۷۳/۱	۲۶/۹	۱۰۰
درصد تجمعی	۷۳/۱	۱۰۰	-

منبع: یافته‌های تحقیق

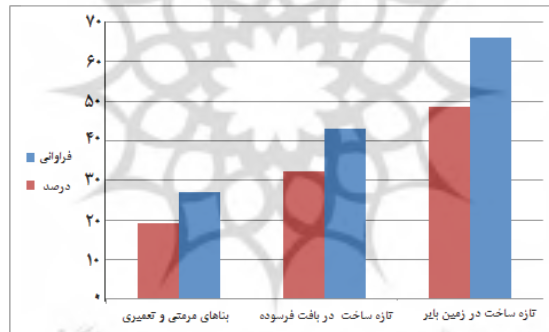
وضعیت قبلی زمین و مسکن در معاملات: ساخت‌وساز شده در زمین بایر ۴۸/۶ درصد؛ ساخت‌وساز شده در

بافت فرسوده ۳۲/۳ درصد؛ ۱۹/۱ درصد در بناهای مرمتی و تعمیراتی معاملات بنگاه‌ها می‌باشد.

جدول ۹- فراوانی و درصد معاملات بنگاه‌ها برحسب وضعیت قبلی زمین و مسکن

وضعیت قبلی زمین و مسکن	تازه ساخت در زمین بایر	تازه ساخت در بافت فرسوده	بناهای مرمتی و تعمیراتی
فراوانی	۶۶	۴۳	۲۷
درصد	۴۸/۶	۳۲/۳	۱۹/۱
درصد تجمعی	۴۸/۶	۳۲/۳	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق



نمودار ۴- فراوانی و درصد معاملات بنگاه‌ها برحسب وضعیت قبلی زمین و مسکن

نحوه کسب اطلاعات بنگاه‌ها و طیف خریداران در معاملات: ۵۳/۳ درصد اطلاعات از طریق بنگاه‌داران و

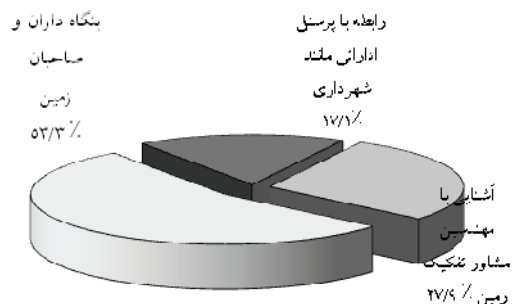
صاحبان زمین، ۲۷/۹ درصد از طریق آشنایی مهندسی مسئول تفکیک زمین و ۱۷/۱ درصد رابطه با پرسنل اداری مانند شهرداری و... کسب می‌کنند. بیشترین قشر خریداران زمین و مسکن بنگاه‌ها، شهروندان با ۴۴/۲ درصد،

بسازوبفروش‌ها با ۲۷/۸ درصد، بنگاه‌داران و صاحبان زمین ۲۸ درصد می‌باشند.

جدول ۱۰- نحوه کسب اطلاعات بنگاه‌ها در معاملات

متناسب با شرایط خریدار	تعداد	درصد
بنگاه‌داران و صاحبان زمین	۷۳	۵۳/۳
رابطه با پرسنل اداری مانند شهرداری	۲۴	۱۷/۱
آشنایی مهندسی مسئول تفکیک زمین	۳۹	۲۷/۹
جمع	۱۳۶	۱۰۰

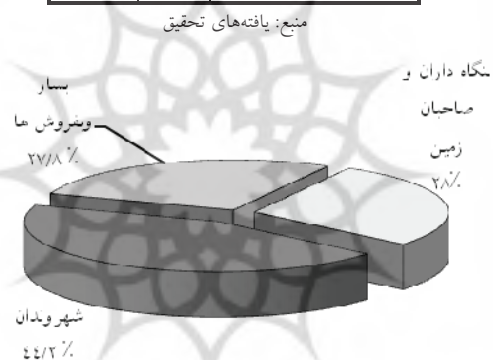
منبع: یافته‌های تحقیق



نمودار ۵- نحوه کسب اطلاعات بنگاه‌ها در معاملات

جدول ۱۱- طیف مراجعه کننده برای خرید و اجاره و فروش زمین و مسکن به بنگاه‌ها

متناسب با شرایط خریدار	تعداد	درصد
شهروندان	۶۱	۴۴/۲
بساز و بفروش‌ها	۳۷	۲۷/۸
بنگاه‌داران و صاحبان زمین	۲۸	۲۰
جمع	۱۳۶	۱۰۰



نمودار ۶- طیف مراجعه کننده برای خرید و اجاره و فروش زمین و مسکن به بنگاه‌ها

نتایج مستخرج از پرسش‌نامه نشان می‌دهد، ۴۸/۱ درصد معاملات مسکن و زمین در منطقه یک شهر گرگان در سطح بین ۵۰-۱۰۰ میلیون تومان می‌باشد و ۴۹ درصد معاملات مسکن و زمین در منطقه دو شهر گرگان در سطح بین ۳۰-۵۰ میلیون تومان می‌باشد که بیشترین سطح معاملات انجام شده در بنگاه‌ها می‌باشند.

جدول ۱۲- فراوانی سطح معاملات زمین و مسکن در منطقه یک و دو شهر گرگان

شهر گرگان		بین ۱۰ تا ۳۰ میلیون	بین ۳۰ تا ۵۰ میلیون	بین ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون	بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون	۲۰۰ میلیون به بالا	جمع
منطقه یک	تعداد	۳۵	۶۷	۱۷	۱۲	۱۲	۱۳۶
	درصد	۲۵/۳	۴۸/۱	۱۲/۹	۱۰/۷	۱۰/۷	۱۰۰
منطقه دو	تعداد	۵۹	۳۲	۱۳	۸	۸	۱۳۶
	درصد	۴۹	۲۵/۱	۱۱/۸	۵/۲	۵/۲	۱۰۰

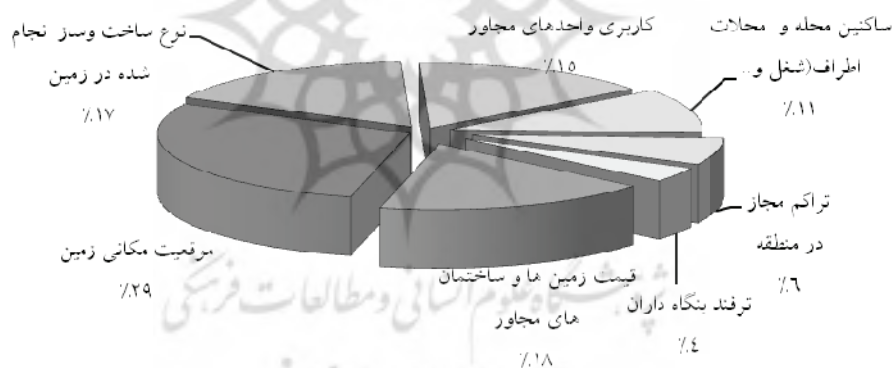
منبع: یافته‌های تحقیق ۱۳۹۰

پارامترهای اصلی تعیین قیمت زمین و مسکن: عوامل موثر در تعیین قیمت از نظر پاسخ‌گویان، بیشترین عامل تأثیرگذار موقعیت مکانی زمین با ۲۸/۲ درصد؛ قیمت زمین‌ها و ساختمان‌های مجاور با ۱۸/۱ درصد؛ نوع ساخت‌وساز انجام شده در زمین ۱۷/۶ درصد؛ کاربری واحدهای مجاور با ۱۵/۳ درصد؛ ساکنین محله و محلات اطراف (شغل، درآمد، بعد خانوار، سطح فرهنگ و...) با ۱۰/۴ درصد؛ تراکم مجاز در منطقه با ۶/۲ درصد؛ کم‌ترین عامل تأثیرگذار در تعیین قیمت زمین ترفند بنگاه‌داران با ۴/۱ درصد می‌باشد.

جدول ۱۳- عوامل تأثیرگذار در تعیین قیمت واقعی و کارشناسی شده زمین

عوامل در تعیین قیمت زمین	فراوانی	میانگین فراوانی به نفر	درصد	درصد تجمعی
قیمت زمین‌ها و ساختمان‌های مجاور	۲۴	۲/۴	۱۸/۱	۱۸/۱
موقعیت مکانی زمین	۳۹	۳/۹	۲۸/۲	۴۶/۳
نوع ساخت‌وساز انجام شده در زمین	۲۳	۲/۳	۱۷/۶	۶۳/۹
کاربری واحدهای مجاور	۲۱	۲/۱	۱۵/۳	۷۹/۲
ساکنین محله و محلات اطراف (شغل، درآمد، بعد خانوار، سطح فرهنگ و...)	۱۵	۱/۵	۱۰/۴	۸۹/۶
تراکم مجاز در منطقه	۸	۸	۶/۲	۹۵/۸
ترفند بنگاه‌داران	۶	۶	۴/۱	۱۰۰
جمع	۱۳۶	-	۱۰۰	-

منبع: یافته‌های تحقیق ۱۳۹۰



نمودار ۷- درصد عوامل تأثیرگذار در تعیین قیمت واقعی و کارشناسی شده زمین

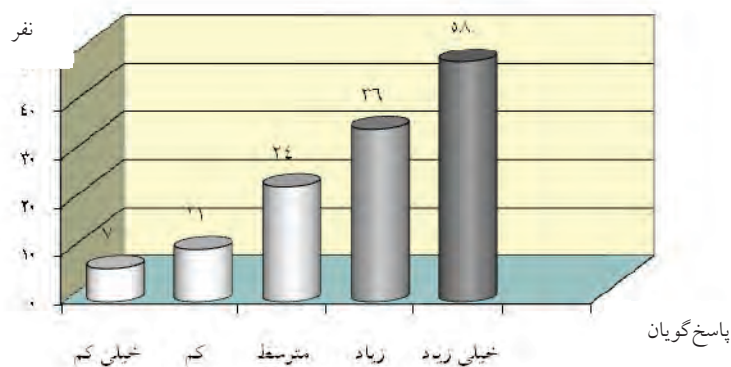
جدول ۱۴- بررسی تأثیر مسکن مهر در کاهش قیمت زمین و مسکن از نظر مدیران بنگاه‌ها

مسکن مهر	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	جمع
فراوانی	۷	۱۱	۲۴	۳۶	۵۸	۱۳۶
میانگین فراوانی به نفر	۳۱/۴	۴۹/۸	۷۱/۱	۹۱/۴	۱۰۰/۲	-
درصد	۵/۴	۸/۸	۱۸/۲	۲۶	۴۲/۶	۱۰۰
درصد تجمعی	۱۰۰	۹۱/۵۱	۷۸/۰۵	۵۳/۴۳	۲۶/۳۰	-

منبع: یافته‌های تحقیق ۱۳۹۰

بر اساس داده‌های جدول ۹ ملاحظه می‌شود که میزان تأثیر مسکن مهر در کاهش قیمت زمین و مسکن شهر گرگان از نظر پاسخ‌گویان: ۴۲/۶ درصد بسیار زیاد؛ ۲۶ درصد زیاد؛ ۱۸/۲ درصد متوسط و ۸/۸ درصد کم؛ ۵/۴ درصد

بسیار کم ارزیابی شده است که مجموع ارزیابی از میزان تأثیر این عامل در کاهش قیمت زمین و مسکن شهر گرگان در سطح متوسط به بالا می‌باشد.



نمودار ۸- فراوانی تأثیر مسکن مهر در کاهش قیمت زمین و مسکن شهر

معضلات و مشکلات در معاملات مسکن و زمین بنگاه‌ها

با توجه به اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه، از نظر حقوقی بیشترین نوع قراردادها ثبت شده در معاملات ملکی اجارنامه با ۹۱/۲ درصد و مبیع‌نامه با ۴۴/۶ درصد می‌باشد. بیشترین مشکلات در معاملات زمین و مسکن در بنگاه‌ها جنبه حقوقی و ثبتی با ۶۲/۵ درصد می‌باشد، به این صورت که بنگاه‌ها فقط در مرحله مذاکرات اولیه طرفین برای معامله و تنظیم قرارداد از سند مالکیت برای تکمیل قرارداد چایی استفاده می‌کنند و سپس سند مالکیت را به فروشنده برمی‌گردانند. حال ممکن است فروشنده مذکور بدون علم و اطلاع، در بنگاه املاک دیگری حاضر شده و ملک خود را به شخص دیگری منتقل کند و شاید این عمل توسط فروشنده برای کلاهبرداری تکرار شود. مشکلات جنبه اجرایی و فنی معاملات با ۲۶/۵ درصد می‌باشد، که طبق اظهارات مدیران بنگاه‌ها چون این جنبه بیشتر مربوط به شهرداریها و مهندسان ناظر می‌باشد. کمتر صورت می‌گیرد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

تحلیل‌های اقتصادی نئوکلاسیک فرض اساس خود را بر این اساس مبتنی کرده‌اند که بخش خصوصی صرفاً به سودآوری کاربری و فعالیت خود می‌اندیشد و در تعیین نوع کاربری به میزان بازده آن توجه می‌کند و در انتخاب فعالیت خود به رانت زمین و مسکن مورد نظر و تناسب درآمد حاصله با اجاره‌بهای محل انتخابی توجه دارد. بنا بر نظریه‌ی باستیه، ارزش افزوده عامل اساسی در تعیین کاربری است و بنگاه‌داران و صاحبان زمین را متمایل به تغییر کاربری و ایجاد کاربری متناسب با رانت آن اراضی می‌سازد. قیمت زمین تأثیر مستقیم بر تعیین و تغییر کاربری دارد و سبب تغییر زمین‌های کشاورزی و روستایی به زمین‌های شهری شده است، اما نحوه‌ی تأثیرگذاری آن در محلات و مناطق مختلف متفاوت است. در این بخش از آزمون کای اسکوتر ($\chi^2_{0.5,4} = 72/531, sig = 0 < 5\%$) در جدول شماره ۱۵ برای متغیر کیفی قیمت زمین و تعیین نوع کاربری استفاده شده است. این آزمون نشان می‌دهد که بین قیمت زمین و نوع کاربری در سطح ۹۹ درصد رابطه معنی‌داری وجود دارد. بین این دو متغیر رابطه مستقیم وجود دارد و ضریب هم‌بستگی بین این دو متغیر مثبت است. به عبارتی بنگاه‌های ملکی با افزایش قیمت زمین، نوع

کاربری‌ها را به سمت کاربری مسکونی سوق می‌دهند و با کاهش قیمت زمین باعث تنوع کاربری در مناطق می‌شوند. در نمونه‌ی مورد مطالعه نیز با توجه به قیمت بالای زمین در منطقه یک شهر گرگان سودآورترین کاربری در این منطقه، کاربری مسکونی می‌باشد و در حالی که در منطقه دو به علت قیمت کم زمین، تنوع کاربری بیش‌تر مشاهده می‌گردد.

جدول ۱۵- ارزیابی رابطه بین بنگاه‌های ملکی با قیمت زمین شهری و تعیین نوع کاربری

متغیر	تعداد نمونه	مقیاس	ضریب کای اسکوتر	درجه آزادی	معنی داری
قیمت زمین و تعیین نوع کاربری	۱۳۶	ترتیبی	۷۲/۵۳۱	۱۴	۰/۰۰۰**

** در سطح ۹۹ درصد * در سطح ۹۵ درصد NS عدم معنی داری

همان‌گونه که در جدول شماره ۱۲ بیان شده، بیشترین معاملات زمین و مسکن با نوع کاربری مسکونی در منطقه یک در سطح ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان در و منطقه دو در سطح ۳۰ تا ۵۰ میلیون تومان با نوع کاربری تجاری و خدماتی می‌باشد. در مقایسه میزان سطح معاملات زمین و مسکن در بین بنگاه‌های ملکی منطقه یک و دو در شهر گرگان با استفاده از آزمون T در جدول شماره ۱۶ و با توجه این‌که تعداد بنگاه‌های معاملات ملکی که در منطقه یک شهر گرگان زیاد می‌باشد نشان می‌دهد که، سطح قیمت معاملات زمین و مسکن در این منطقه بیشتر و بیشترین میزان خرید و فروش و بورس بازی در این منطقه صورت می‌گیرد.

جدول ۱۶- مقایسه میزان سطح معاملات زمین و مسکن در بین بنگاه‌های ملکی منطقه یک و منطقه دو در شهر گرگان با استفاده از آزمون T مستقل

متغیر	شاخص‌ها	حجم نمونه (N)	میانگین	مقدار t	درجه آزادی	معناداری
سطح معاملات زمین و مسکن	بنگاه‌های ملکی منطقه یک شهر	۱۳۶	۱۸۴۴/۴۱	۱/۲۰	۱۸۸	۰/۰۲۸ *
	بنگاه‌های ملکی منطقه دو شهر		۱۳۳۰/۶۲/۳۴			

** در سطح ۹۹ درصد * در سطح ۹۵ درصد NS عدم معنی داری

تأثیر قیمت زمین بر تعیین نوع کاربری‌ها به قدری است که جز با دخالت دولت در این امر، سامان‌دهی و تأمین کاربری‌ها لازم و نحوه‌ی توزیع مناسب آن‌ها صورت نخواهد گرفت و کاربری‌ها با سوددهی کم‌تر توسط بنگاه‌های ملکی و بخش خصوصی عرضه نمی‌شوند. در توسعه فضای قانونی لازم برای ایجاد یک بازار زمین کارآمد و مدیریت مؤثر تراکم‌ها در نواحی شهری و حاشیه شهرها که مقررات انعطاف‌پذیر کاربری زمین، ساز و کارهای کارآمد معاملات و خدمات مستغلات و تأمین خدمات زیربنایی باید ایجاد شود که معاملات بنگاه‌های ملکی را در بازار زمین و مسکن شهری سامان ببخشد، این سیاست‌ها در دو طیف ملی و محلی باعث توسعه شهری مناسب و پایداری را ایجاد می‌کند.

سیاست‌های مناسب در معاملات زمین و مسکن در طیف ملی عبارتند از:

- * ایجاد نظام مالیاتی دقیق برای کنترل معاملات بازار زمین و مسکن، جلوگیری از افزایش تکرار معاملات مانند قانون مالیات بر ارزش افزوده و اجرا سیاست هدفمندکردن یارانه‌ها در معاملات بازار زمین و مسکن؛
- * هدایت معاملات زمین در مسیر طرح‌های مصوب شهری و ایجاد بازار مجازی معاملات زمین و مسکن؛
- * ایجاد سامانه رهگیری معاملات املاک: برای جلوگیری از کلاهبرداری‌های گسترده در معاملات زمین و مسکن و زمین خواری‌های وسیع به منظور نظارت بر معاملات زمین و مسکن و ثبت و پیگیری قراردادها؛

سیاست‌های مناسب در معاملات زمین و مسکن در طیف محلی عبارتند از:

- * ایجاد کمیسیون جهت قیمت‌گذاری زمین و مسکن به صورت منطقه‌ای برای جلوگیری از افزایش قیمت؛
- * شفاف‌سازی و درجه‌بندی قیمت واحدهای تجاری و مسکونی برابر مناطق و امکانات و جلوگیری از ایجاد قیمت‌های کاذب و ایجاد کمیسیون جهت تعیین حق‌الزحمه مشاورین املاک براساس مناطق شهری.

منابع

- احمدی، سید وحید (۱۳۸۷). *آسیب شناسی بازار مسکن در ایران*، انتشارات چوک آشتیان
- اردشیری، مهیار (۱۳۸۰). *زمین و قیمت آن*، مجله شهر، شماره ۳۳
- اسولیان، آرتور (۱۳۸۶). *مباحثی در اقتصاد شهری*؛ ترجمه‌ی جعفر قادری و علی قادری، انتشارات نور علم، همدان
- اکالاگان، جی آر (۱۳۸۶). *کاربری زمین اثر متقابل اقتصاد اکولوژی و هیدرولوژی*، ترجمه دکتر منوچهر طیبیان، چاپ دوم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵). *برنامه‌ریزی مسکن*، تهران، انتشارات سمت، چاپ چهارم،
- حسینی، سیدعلی (۱۳۸۵). *مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری در ایران*، انتشارات حق‌شناس، چاپ دوم، رشت
- دانکرلی، هرولدوب (۱۳۷۶). *سیاست زمین شهری*، ترجمه عبدالله کوثری، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران
- رئیس دانا، فریبرز (۱۳۸۸). *قیمت‌گذاری زمین‌های نوآباد شهری*، همایش زمین و توسعه شهری، تهران
- زنگنه، یعقوب (۱۳۸۸). *درآمدی بر اقتصاد شهری*، انتشارات دانشگاه تربیت معلم سبزوار، چاپ اول، سبزوار
- زنوز، هادی (۱۳۵۸). *بازار اراضی و مستغلات شهری (نحوه استفاده، قیمت)* انتشارات موسسه تحقیقات اقتصادی، تهران
- عابدین در کوش، سعید (۱۳۸۳). *درآمدی بر اقتصاد شهری*، مرکز نشر دانشگاهی تهران، چاپ ششم
- ماجدی، حمید (۱۳۷۸). *زمین مسأله‌ی اصلی توسعه شهری*؛ مجله آبادی، مرکز مطالعات شهرسازی، شماره ۳۳
- مرکز آمار ایران، سال (۱۳۸۵). *نتایج سرشماری نفوس و مسکن*، معاونت برنامه‌ریزی استانداری استان گلستان
- معاونت پژوهشی مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۸). *سیاست‌های زمین شهری*، گروه مسکن و شهرسازی، خرداد ماه
- معاونت شهرسازی شهرداری گرگان (۱۳۹۰). *آمار پروانه‌های صادره شده در سال ۱۳۹۰*، شهرداری گرگان
- معمدلی، مسعود (۱۳۸۱). *زمین و جایگاه آن در توسعه شهری*، ماهنامه شهرداریها، شماره ۳۷، سازمان شهرداریهای کشور.
- میرکتولی، جعفر و رضا، منافی آذر (۱۳۸۸). *درآمدی بر اقتصاد فضا*، انتشارات دانشگاه گلستان، چاپ اول، گرگان
- میرکتولی، جعفر (۱۳۸۹). *مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی عرضه زمین شهری*، انتشارات دانشگاه منابع طبیعی گرگان
- هاروی، دیوید (۱۳۷۶). *عدالت اجتماعی و شهر*، مترجمان: فرخ حسامیان و دیگران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی، تهران
- یزدانی، فردین (۱۳۸۲). *بازار سرمایه مسکن، زمینه‌ها و چارچوب‌ها*. فصل‌نامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴

Goodall, Brian (1972). *The Economics of urban Areas*; Pergamon press, New York

Herington, John (1984). *The outer city*, Harper and Row publishers, London

Bredan, O (2005). *city economics*, Cambridge: Harvard university press. this introductory book discuss a wide range of urban Economic Issues and public polies.



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی