

تحلیل نیروهای مؤثر در شهری شدن رانت در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی شهری (مطالعه موردی: شهر زنجان)

شهریور روستایی - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز
رحیم حیدری چپانه - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز
اکبر اصغری زمانی - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز
رحیم توسلیان - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۸/۰۶

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۳/۱۵

چکیده

تولید فضای شهری برآیند تعاملی فرایندهای محیطی، اقتصادی، اجتماعی، و سیاسی است. وجه اشتراک میان نظام‌های اقتصادی متفاوت هر کشوری حضور عامل تولید زمین به‌عنوان مهم‌ترین رکن توسعه شهری در برقراری رابطه یادشده است. هر چقدر قدرت نهادها و مدیران محلی در مدیریت جریان‌ات اقتصادی-اجتماعی و کالبدی شهر ضعیف باشد، کنشگران فعال در بازار زمین و مستغلات شهری به عاملان اصلی در توسعه شهری و تولید فضای رانتی تبدیل می‌شوند. در این مقاله با روش توصیفی-تحلیلی نقش عوامل و مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تولید فضای رانتی شهر زنجان در درون صورت‌بندی نظام اقتصادی رانتی کشور به‌واسطه طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی بررسی می‌شود. گردآوری داده‌ها با مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی انجام شد. تحلیل داده‌ها نیز با روش دلفی، مدل TODIM، تحلیل مسیر و مدل DPSIR با کمک نرم‌افزار SPSS انجام شد. نتایج برآمده از آزمون تحلیل مسیر نشان می‌دهد شاخص‌های کنترل محدوده شهری با اثر مستقیم $+0.527$ بیشترین ارتباط را با ساخت شهری مبتنی بر رانت دارد و شاخص سهم قیمت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن با ضریب $+0.794$ و سهم ارزش افزوده نفت در تولید ناخالص داخلی با ضریب $+0.792$ بیشترین تأثیر را در تولید فضای رانتی از نظر رتبه‌بندی مدل تودیم دارد. در این رابطه برای مقابله با تولید فضای رانتی، جلوگیری از تبدیل زمین به اوراق بهادار ملکی و مستغلاتی برای بروز کنش رانت‌جویی بازتوزیعی و چرخش به سیاست‌های بازآفرینی شهری ضروری است.

کلیدواژه‌ها: تولید فضای شهری، رانت‌جویی بازتوزیعی، شهر زنجان، شهری شدن رانت، طرح آماده‌سازی زمین مسکونی.

این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده چهارم با نام «نقش سیاست‌های عرضه زمین مسکونی در فرایند شهری شدن رانت و ساخت شهرهای ایران: نمونه موردی شهر زنجان» است.

Email: Srostaiei@tabrizu.ac.ir

نویسنده مسئول، تلفن: ۰۹۱۴۳۱۹۶۱۵۷

مقدمه

یکی از ارزش‌های قابل استخراج از زمین شهری رانت یا شبه‌مازاد اجاری است (رئیس‌دانا، ۱۳۸۰: ۳۰۸) که با توجه به ویژگی ذاتی زمین یعنی کمیابی یا حتی در وفور عرضه زمین در زمینه‌ای از سیاست‌های ناکارآمد تخصیص زمین شهری به نیازهای کارکردی شهرنشینان به‌عنوان یک شبه‌مازاد در ارزش زمین راه یافته و توسط بازیگران و نهادهای مختلف در فرایند توسعه زمین شهری تصاحب می‌شود. در میان نیازهای کارکردی محرک توسعه شهری، سکونت سهم نخست را در فرایند تولید فضای شهری دارد. ناکارآمدی تخصیص زمین شهری به توسعه مسکونی ناشی از اجرای نادرست سیاست آماده‌سازی زمین می‌تواند به‌عنوان وجهی از تولید ارادی و فعالانه فضا توسط توسعه‌گران زمین در شهرها ارزش مبادلاتی زمین مسکونی شهری را بالا ببرد که در این راستا می‌توان به استخراج رانت زمین راه‌یافته در ارزش زمین دست یافت. بررسی ساختار و فرایند طرح‌های آماده‌سازی زمین در مراحل مختلف به‌عنوان وجهی از تولید فضای شهری برای استحصال انواع رانت زمین شهری به‌منظور تحلیل نیروهای مؤثر در شهری‌شدن رانت^۱ بدون ارزیابی و سنجش عمق و شدت رانت قابل استحصال در ارتباط با تحولات زمانی متغیرهای اقتصاد کلان کشور به‌عنوان یک اقتصاد رانتی ناقص و نارسا خواهد بود. زیرا فضا‌مندی یکی از جنبه‌های مهم همه نظام‌های اقتصادی و فرایندهای همبسته به آن برای بازتولید مستمر خود در طول زمان است و همواره رابطه مستقیمی بین عمق و شدت رانت و نوع نظام اقتصادی وجود دارد.

اجرای سیاست طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی از سال ۱۳۶۰ به این سو مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در رشد کالبدی و شکل‌گیری ساخت کلان‌شهرهای بزرگ ایران است. ساخت شهر به‌منزله یک فرم فضایی برآیند تعاملی فرایندهای محیطی، اقتصادی، اجتماعی، و سیاسی است. در چارچوب اقتصاد سیاسی شهرنشینی مکانیسم عملکردی فرایندهای یادشده در نظام اقتصادی مسلط جوامع متفاوت بوده؛ به طوری که در یک ارتباط متقابل برای بازتولید آن ساخت شهری متناسب با آن را ایجاد می‌کند. در این میان وجه اشتراک میان نظام‌های اقتصادی متفاوت هر کشوری حضور عامل تولید زمین به‌عنوان مهم‌ترین رکن توسعه شهری در برقراری رابطه یادشده است. مطابق نظریه ائتلاف رشد^۲، ساختارهای قدرت محلی در شهرها متفاوت از ساختارهای قدرت در سطح ملی است. دلیل چنین تفاوتی این است که بنیان ائتلاف رشد اجزای قدرت محلی در شهرها عمدتاً مبتنی بر عامل زمین و تشدید استفاده از آن در راستای تأمین منافع آن‌ها پی‌ریزی شده است (دامهوف، ۲۰۰۵: ۷). در این میان صاحبان مستغلات و رانت‌خواران در پی بیشینه‌سازی درآمدهای حاصل از املاک خودشان از طریق تشدید استفاده از زمین و تملک مابه‌التفاوت ارزش مصرفی و ارزش مبادلاتی (رانت) هستند. این گروه در این چارچوب با دیگر صاحبان منافع شهری مثل ساخت‌وسازگران، وکلا، مهندسان، نهادهای تأمین منابع مالی، رسانه‌ها، و نهادهای عمومی و دولتی ارتباط تنگاتنگ دارند. مجموعه منافع و روابط یادشده ائتلاف رشد شهری را شکل می‌دهد؛ ائتلافی که رشد آن در گرو تولید فضا و ساخت و ساز بیشتر است (پرهیزگار، ۱۳۸۴: ۳۵). در چنین زمینه‌ای کنشگران فعال در بازار زمین و املاک شهری به عاملان اصلی در توسعه شهری و تولید فضای رانتی تبدیل می‌شوند (شورچه، ۱۳۹۳: ۱۹).

در چنین فضایی، فرم ساخته‌شده کلان‌شهری به‌منزله وجه مهمی از تولید فضای شهری به خودی خود به‌عنوان محصول و برآیند سرمایه‌گذاری در چرخه دوم سرمایه یا پول و به‌منظور غلبه بر بحران انباشت بیش از حد در چرخه اول نگرینده می‌شود (حاتمی‌نژاد، ۱۳۹۳: ۱۲۲). بنابراین، در عمل سیاست‌های تجربه‌شده مدیریت زمین شهری در دنیا درجاتی از گرایش به ایفای نقش در راستای بازتولید ساختار اقتصادی کشورها را نشان می‌دهد که متناسب با آن همواره

1. Urbanization of rent

2. Growth coalition theory

ارزش مصرفی زمین به درجات و شدت گوناگون تحت‌الشعاع ارزش مبادلاتی قرار می‌گیرد و ضرورت‌هایی را بر ساخت شهرها تحمیل می‌کند.

در شهرهای ایران فعالیت‌های رانت‌جویی از زمین شهری یا متوجه منابع، فضاها، و مکان‌های درآمدزا شده یا اینکه فضاها را جدید را حتی فارغ از قاعده‌مندی‌های حاکم بر توسعه شهری با هدف امکان رانت‌زایی جدید در شهرها ایجاد می‌کند. حالت دوم به مفهوم لوفوری کلام «تولید فضا» و به تعبیر دیگر «گسترش فضایی» است که در مقابل «محدودیت فضایی» قرار می‌گیرد که در هر دو تولید یا محدودیت بیش از حد فضا رانت‌گیری از فضای شهری تشدید شده که در بدترکردن توزیع درآمد و نابودی منابع مالی اقتصاد آثار وحشتناکی را به بار خواهد آورد (رئیس‌دانا، ۱۳۹۵: ۲۵۴). در شهرهای ایران عمدتاً رانت‌جویی ناشی از تولید فضا (گسترش فضایی شهرها) در مقایسه با محدودیت فضایی نقش و جایگاه برتر در پویای شهرنشینی و ساخت شهرها دارد. در این راستا یکی از زمینه‌های تولید فضا شهری شدن رانت و رانت‌جویی در شهرهای ایران، تخصیص ناکارآمد منبع کمیاب زمین به شکل زمین خام و توسعه نیافته^۱ در قالب اجرای ناکارآمد سیاست آماده‌سازی زمین به‌عنوان یکی از سیاست‌های مهم و غالب زمین شهری از دهه ۱۳۶۰ به این سو و واردکردن آن در سیستم بورس‌بازی زمین مسکونی^۲ است. بورس‌بازی زمین به‌مثابه خرید و فروش فضا به‌سان کالا با میانجی پول به‌مثابه شکل خالص رانت‌جویی بازتوزیعی^۳ است. این کنش اقتصادی یکی از خصیصه‌های شهرنشینی ایران است که رابطه مستقیمی با ساختار اقتصادی کشور دارد و منافع آن ریشه در بازار زمین دارد که در بین بخش‌های غیرتولیدی سودآورترین بازار است و نقش مهمی در به جریان افتادن اقتصاد و تسریع حرکت پولی دارد (مصلی‌نژاد، ۱۳۹۵: ۱۹۸).

در چارچوب طرح مسئله تبیین‌شده در این مقاله، شهر زنجان، که جزئی از شبکه شهرهای کشور در درون صورت‌بندی نظام اقتصادی-اجتماعی رانتیر است، پژوهش خواهد شد. شهر زنجان واقع در شمال غرب ایران به‌عنوان یک شهر میانی بزرگ مرکز اداری-سیاسی استان زنجان است. مساحت شهر از ۴۶۵ هکتار در سال ۱۳۳۵ به ۵۶۵۸ هکتار در سال ۱۳۹۰ می‌رسد که در عدم تناسب با شتاب افزایش جمعیت، مساحت شهر در طی دوره یادشده ۱۲/۱ برابر افزایش یافته است. در این میان مساحت زمین‌های مسکونی عرضه‌شده در قالب اجرا و اجرای ناقص طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی^۴ یعنی عرضه زمین مسکونی شهری توسعه نیافته توسط شرکت‌های تعاونی مسکن و دولت معادل ۳۲۹۸ هکتار است که سهم آن از توسعه فیزیکی شهر در دوره زمانی یادشده معادل ۶۴ درصد است که فقط در دوره بیست‌ساله ۱۳۶۵-۱۳۸۵ اتفاق افتاده است. زمین‌های مسکونی عرضه‌شده به شکل مذکور با درجات متفاوتی از توسعه نیافتگی و فارغ از نیاز مصرفی و واقعی شهر به سیستم عرضه زمین مسکونی وارد می‌شود و بستری برای بروز ارزش مبادلاتی شدید ایجاد می‌کند. به طوری که برای دوره زمانی طولانی بدون اجرای کمترین عملیات عمرانی معطوف به توسعه زمین مسکونی بستر فضایی برای رانت‌جویی بازتوزیعی ناشی از ارزش مبادلاتی مطلق ایجادشده بر روی زمین فراهم می‌کند. در چارچوب این طرح مسئله، نگارندگان در این مقاله به پشتوانه ادبیات نظری پیرامون رانت زمین شهری و با تکیه بر داده‌های واقعی بر آن‌اند، ضمن معرفی مکانیسم‌های رانت‌جویی بازتوزیعی در عرضه زمین

1. Undeveloped land

2. Speculation of residential land

۳. خالص‌ترین شکل رانت‌جویی بازتوزیعی (Redistributional rent seeking) انتقال پول از فرد یا گروهی به فرد یا گروه دیگر است (گانینگ، ۱۳۹۳: ۴۱۲) که از خصیصه‌های بارز اقتصادهای رانتی با درآمد ناشی از رانت خارجی متکی بر یک منبع طبیعی یا خدادادی است.

۴. معادل انگلیسی آماده‌سازی زمین شهری Urban Land Development است که در آن مفهوم توسعه‌یافتگی زمین برای استفاده مسکونی مستتر است.

مسکونی شهری، از طریق اجرای سیاست طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی، چگونگی، تداوم و تغییرات شدت استحصال رانت زمین با تحولات پیشران‌های کلان نظام اقتصادی رانتیر به‌عنوان خصیصه اصلی نظام اقتصادی کشور را در شهر زنجان تبیین نمایند.

مبانی نظری

شهری شدن رانت عبارت است از عینیت‌یافتن تلاقی نیروهای نامولد و مناسبات اقتصادی و اجتماعی لازم برای بازتولید رانت در شهر به‌عنوان محیط مصنوع یا سامان‌یافتن محیط مصنوع شهر برای تولید و تحقق رانت (اطهاری، ۱۳۸۹: ۴۳). واژه رانت مفهوم کلیدی در تعریف شهری شدن رانت است. رانت زمین شهری نیز وجه اصلی فضامندی رانت در شهرهاست. رانت عبارت از بازده مازاد بر هزینه-فرصت‌های^۱ ازدست‌رفته یک عامل تولیدی است. واژه رانت به اقتصاددانان کلاسیک، به‌ویژه آدام اسمیت و دیوید ریکاردو، برمی‌گردد. مفهوم رانت نخست توسط ریکاردو برای زمین‌های کشاورزی مطرح و سپس توسط سایر اقتصاددانان بسط داده شد و در مورد اراضی شهری نیز به‌کار گرفته شده است. یکی از مفاهیم اصلی در رانت «رانت زمین» است. در مفهوم رانت زمین، یک عنصر وابسته به محیط و موقعیت زمین وجود دارد که جدای از عناصر مرتبط با ارزش ذاتی زمین به‌عنوان ساخته دست طبیعت است؛ آن عبارت از بهسازی یا پیشرفت‌هایی است که توسط انسان ایجاد می‌شود. تبیین رانت زمین در ارتباط با این استدلال در دو جنبه بررسی‌شدنی است (فتر، ۱۹۷۷: ۳۲۸):

توسعه زمین بدون آنکه به مساحت زمین‌های قابل بهره‌برداری اضافه شود. در این جنبه افزایش قابلیت زمین‌های موجود از طریق بهسازی خاک و سایر اقدامات دیگر فراتر از قابلیت‌های ذاتی زمین ناشی از نیروهای طبیعت مدنظر است. مفاهیم و طبقه‌بندی‌های سنتی به‌ویژه رانت تفاوتی^۲ رانت عمدتاً با تأکید بر نظریه‌های ریکاردو ناظر بر این جنبه از مفهوم توسعه زمین است.

توسعه زمین از طریق گسترش ارضی و افزایش مساحت زمین‌های قابل بهره‌برداری برای کارکردهای مختلف. نظریه‌های معاصر در خصوص رانت، به‌ویژه در زمینه شهری آن، ناظر بر این جنبه از مفهوم توسعه زمین است. با طرح این جنبه از مفهوم توسعه زمین، جغرافیای توسعه رانت تحلیل می‌شود.

به طور کلی، تأکید بر مفهوم اقتصادی ارزش زمین و رانت زمین سبب چرخش از تقاضای زمین به‌عنوان عامل اصلی ایجاد رانت به «تقاضای عرضه فضا»^۳ شده است. تقاضای عرضه فضا الزاماً متناسب با تقاضای مصرفی زمین و مسکن نیست و به روش‌های ذیل بازار زمین را برای افزایش ارزش زمین تنظیم می‌کند (ایوانز، ۲۰۰۴: ۲۹):

آوردن زمین بیشتر به محدوده شهری برای استفاده

تغییر کاربری زمین

افزایش سرمایه‌گذاری در زمین به‌منظور افزایش میزان فضا برای مبادله یا ساخت و ساز بیشتر

یکی از مفاهیم مطرح در گفتمان معاصر پیرامون شهری شدن رانت از طریق تولید فضا نظام «مالی سازی زمین»^۴ است. در دوره معاصر ما مالی‌سازی (به‌عنوان نوع چهارم نظام زمین که خصیصه‌یابی آن به افزایش اهمیت بازارهای جهانی و ابزارهای مالی مربوط می‌شود) زمین به‌عنوان یک دارایی صرف مالی و هدف سرمایه‌گذاری بورس‌بازانه نقش

1. Cost-benefit
2. Differential rent
3. Demand for supply of space
4. Land financialisation

ایفا می‌کند. بازار املاک و مستغلات با بازارهای مالی دیگر درهم آمیخته و سرمایه‌گذاری بر روی زمین از نقطه نظر درآمد قابل تحصیل با دارایی‌های مالی دیگر سنجش و مقایسه می‌شود. مالکیت زمین به ضمیمه وام‌های رهنی تضمین شده زمینه خرید و فروش املاک و مستغلات را مهیا می‌کند؛ به طوری که سهمی از بازار بورس کالاهای مختلف را به خود اختصاص می‌دهد. هایلای درآمد ناشی از این قبیل ابزارهای مالی ساختگی را رانت مشتق شده یا غیراصلی^۱ می‌نامد (هیلا، ۲۰۱۶: ۴۹).

جدول ۱. روند تاریخی نظام‌های چهارگانه زمین

نظام‌های زمین	تلفی از زمین به عنوان ...	شکل مالکیت	روابط	انگیزه	رانت	الگوی توسعه
بومی	مادر طبیعت	اشتراکی و عمومی	انسان و طبیعت	مصرف	بدون رانت	پایدار
فئودالی	ارتباط اجتماعی	اجاره‌ای	مالک و مستأجر	قدرت	رانت فئودال	زمین شهری برای مصارف عمومی
سرمایه‌داری	کالا	خصوصی	تولید و محیط مصنوع	بازار	اقتراقی - مطلق - انحصاری - مالی	توسعه کنترل نشده حومه‌ها - جامعه مجازی
مالی‌سازی	دارایی	هدف سرمایه‌گذاری	درهم آمیختگی سرمایه‌گذاری املاک با ابزارهای مالی دیگر	بورس‌بازی	مشتق	بنگاه‌داری و فروش زمین‌های شهری

مأخذ: هیلا، ۲۰۱۶: ۴۵

یکی از زمینه‌های مهم توسعه زمین شهری تهیه و اجرای طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی با رعایت اصول طرح‌های جامع و تفصیلی شهری است. طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی به عنوان یکی از زمینه‌های اصلی توسعه زمین شهری و تولید فضای شهری در شهرهای ایران است. در میان رویکردهای نظری متداول برای تبیین توسعه زمین مباحث و محورهای موضوعی مختلفی به‌ویژه بر روی موضوع رانت و ارزش زمین و تأثیر آن در فرایند توسعه زمین و املاک وجود دارد (هاروی، ۱۹۸۹: ۹۱). این مباحث تبیین‌کننده ارتباطات متقابل پیچیده میان فعالان توسعه در محیط مصنوع است و همچنین بر اهمیت فرایندهای اقتصادی و اجتماعی تأکید می‌کند و تلاش شده است پدیده توسعه زمین، به‌ویژه الگوهای آن، رشد، ارزش زمین، رانت و چگونگی تخصیص زمین برای استفاده در مکانیسم بازار تبیین شود (وینارسو، ۲۰۰۰: ۳۴). در این راستا رویکردهای نظری غالب در تحلیل توسعه زمین شهری که قابل بسط و تحلیل در ارزیابی شهری شدن رانت در فرایند اجرای طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی اند عبارت‌اند از:

رویکرد تعادل یا موازنه^۲: در این مدل فعالیت توسعه زمین به وسیله سیگنال‌های اقتصادی در مورد تقاضای مؤثر

سازمان می‌یابد. این مدل به طور مستقیم از سنت اقتصاد نئوکلاسیک حاصل می‌شود و مبتنی بر عرضه و تقاضا فرض می‌کند که نیروهای محرک برای توسعه تقاضا برای زمین است (هیلی، ۱۹۹۱: ۲۲۵). بنابراین، در صورتی که عرضه بتواند توسعه زمین را در زمان مناسب، مکان مناسب، و قیمت مناسب ایجاد کند بیشینه سود حاصل خواهد شد. این رهیافت اساساً بر پایه عرضه و تقاضای ایده‌ال در شرایط بازار کامل قرار دارد؛ به طوری که همیشه به ایجاد تعادل در توسعه زمین شهری منجر می‌شود و چون یک بازار کامل ایده‌آل هرگز اتفاق نخواهد افتاد این رهیافت بر پایه یک

1. Derivative rent

2. Equilibrium models

مجموعه از فروض قرار دارد. از قبیل یک شهر با جمعیت همگن از نظر درآمد و مصرف، بر روی یک شهر دشتی هموار، زمین‌های دارای کیفیت یکسان، همه زمین‌ها بدون بهبود زمین آماده استفاده‌اند، خرید و فروش آزادانه زمین، دانش کافی و یکسان همه خریداران و فروشندگان از بازار، فقدان محدودیت‌های ناشی از اعمال برنامه‌ریزی و محدودیت‌های اجتماعی (دراکین، ۱۹۷۷: ۴۱).

رویکرد توالی - رویداد^۱: این مدل‌ها بر روی مراحل مدیریت در فرایند توسعه زمین تمرکز می‌کنند و به مدل‌های سلسله‌مراتبی نیز موسوم‌اند. عموماً چهار مرحله توسعه زمین یعنی ارزیابی، آماده‌سازی، اجرا، و استفاده از زمین را توصیف می‌کنند (هیلی، ۱۹۹۱: ۲۲۵).

رویکرد آژانس یا نمایندگی^۲: به مدل عاملیت نیز معروف است و بر بازیگران در فرایند توسعه زمین و رابطه آن‌ها متمرکز است. این مدل برای توصیف روند توسعه از نقطه‌نظر رفتاری یا نهادی توسعه داده شده است. به عقیده هیلی، بسط تحلیلی مدل‌های عاملیت در توسعه زمین بر مبنای روشی است که بر طبق آن منافع کنشگران یا عاملان ساخته شده است. این منافع با روابط اجتماعی بازیگران در شیوه تولید و سیستم سیاسی - اجتماعی مرتبط‌اند (هیلی، ۱۹۹۱: ۲۲۶). در اینجا به توسعه زمین به‌عنوان فرایند تولید نگریسته شده؛ جایی که کنشگران یا عاملان بر طبق سودشان عمل می‌کنند. در این رهیافت توسعه و عرضه زمین ترتیبات نهادی خاصی می‌طلبد و رفتارهای اقتصادی افراد، شرکت‌ها، و نهادها در این فرایند حائز اهمیت است. عموماً در رهیافت رفتاری بر دو زمینه اصلی تأکید می‌شود: ۱. نقص مکانیسم بازار؛ ۲. فرایند توسعه زمین (گای و همکاران، ۲۰۰۰: ۲۴۰۴).

رویکرد ساختاری^۳: این مدل‌ها بر نیروهای ساختاری کلان و وسیع‌تر یعنی نظام اقتصادی حاکم بر یک جامعه متمرکز می‌کنند؛ روابط فرایند توسعه زمین را در راستای بازتولید نظام اقتصادی سازمان‌دهی می‌کنند و دینامیک آن‌ها را مدیریت می‌کنند (هیلی، ۱۹۹۱: ۲۲۶). این مدل از مسئله رابطه بین ارزش مصرفی و ارزش مبادله و مفهوم‌سازی رانت نشئت می‌گیرد. مطابق این رویکرد در یک اقتصاد سرمایه‌داری، رانت در شکل انحصاری تفاوتی و مطلق ایجاد می‌شود و رانت برای تخصیص زمین نقش ایفا می‌کند. مطابق مدل تعادل یا موازنه رانت می‌تواند به‌عنوان یک ابزار تخصیصی نگریسته شود که به کارایی الگوهای تولید سرمایه‌داری منجر می‌شود؛ در صورتی که نوع استفاده از زمین تعیین‌کننده ارزش زمین باشد (وینارسو، ۲۰۰۰: ۴۵). اما وقتی ارزش زمین نوع استفاده را تعیین کند، تخصیص زمین در سایه بورس‌بازی گسترده، کمیابی‌های ساختگی، و غیره بروز می‌کند که وجود هرگونه ارتباط تخصیص زمین با سازمان کارآمد تولید و توزیع را حذف یا کم‌رنگ می‌کند (وینارسو، ۲۰۰۰: ۱۹۰).

در تکمیل مبانی نظری مقاله، پیشینه تحقیق در سطح بین‌المللی و ایران، که هر کدام به وجوه مختلف عوامل محیطی یا مدیریتی در تولید فضای رانتی حاصل از سیاست‌های عرضه زمین و مسکن تأکید دارند، در جدول ۲ بیان شده است.

1. Event-sequence models
2. Agency models
3. Structure model

جدول ۲. مرور پیشینه تحقیق

نویسنده	سال	عنوان	نتایج
پنگ	۲۰۱۴	بازار مسکن و انباشتگی فعالیت‌های رانت‌جویانه: پیامدهای آن برای توسعه منطقه‌ای	وقتی که فعالیت‌های رانت‌جویانه در بازار مسکن ۴۸ ایالت آمریکا تنها یک درصد افزایش می‌یابد سرانه GDP واقعی منطقه‌ای نزول می‌کند. لذا اقتصاد مهم‌ترین نیروی تأثیرگذار در تولید فضای رانتی است.
چو و همکاران	۲۰۰۸	ارزیابی اثرهای متغیر فضایی سیاست تعیین محدوده رشد شهر بر روی توسعه و ارزش زمین	نتایج تحقیق نشان می‌دهد که سیاست تعیین محدوده رشد شهری (UGB) روند توسعه زیربازارهای زمین در داخل شهر را آهسته کرده؛ ولی توسعه زیربازارهای منطقه دهشهر در خارج از محدوده را تشدید کرده و ساخت کلان‌شهر- منطقه (City-region) را تحت تأثیر قرار داده است. انتقال بورس‌بازی زمین به خارج از شهر یکی از دلایل آن است.
هوباسک و همکاران	۲۰۰۶	تغییر مفهوم زمین در تئوری اقتصاد: به سوی رهیافت چندرشته‌ای	کارآیی تحلیل‌های فضایی در اقتصاد زمین شهری منوط به این است که حضور تعداد زیادی از عوامل و تنوع آن در بازار زمین، که به افزایش پیچیدگی آن منجر شده، در نظر گرفته شود. این عوامل شامل مالکان مسکن، مالکان زمین خالی، مشاوران املاک، توسعه‌دهندگان املاک و مستغلات و همچنین بورس‌بازان رانت‌جو است.
وینارسو	۲۰۰۰	رفتار توسعه‌دهندگان زمین‌های مسکونی در محله جاپوتابک اندونزی	رفتار توسعه‌دهندگان خصوصی زمین در انتخاب زمین خام و تبدیل آن به نقشه‌های تفکیک و واردکردن آن به سیستم عرضه زمین و نارسایی مدیریت شهری و نظارت دولت بر آن زمینه رانت‌جویی بازتوزیعی و چرخش پولی در اقتصاد شهر را فراهم کرده است.
کمانرودی و حسینی	۱۳۹۷	رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سندج	رانت زمین و مسکن، روند صدور پروانه‌ها و فروش تراکم مازاد ساختمانی و کسب درآمد شهرداری از عوامل اصلی تولید فضای رانتی است.
عناستانی و همکاران	۱۳۹۵	بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری	شرکت‌های سرمایه‌گذاری، مدیریت شهری و عوامل محیطی مانند تقاضای جمعیت و فرصت‌ها و محدودیت‌های محیط اقتصاد کلان بر تحولات زمین و تولید فضای رانتی تأثیر گذارند.
سرای	۱۳۸۸	بررسی علل رهاماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد	با وجود آماده‌سازی و واگذاری زمین مسکونی در شهر یزد بسیاری از زمین‌های واگذار شده ساخته نشده و رشد ۸۱ درصدی قیمت زمین طی سی سال زمینه بلااستفاده ماندن زمین‌ها را ایجاد کرده است.
نقیب‌زاده	۱۳۸۲	مدیریت زمین‌های رهاشده (نمونه موردی شهر شیراز)	بورس‌بازی زمین، کمبود خدمات زیربنایی، همجواری با عناصر نامطلوب شهری، ضعف اطلاعات، اراضی با کاربری عمومی بلا تکلیف، غیراقتصادی بودن سرمایه‌گذاری، فقدان سند رسمی، مشاع بودن اراضی و عدم موافقت برای افراز و ضعف‌های اداری باعث تولید فضای رانتی و زمین مسکونی مازاد بر نیاز مصرفی شهر شده است.

روش پژوهش

تحقیق حاضر از نظر هدف از نوع کاربردی و به لحاظ روش نیز توصیفی-تحلیلی است. گردآوری داده‌ها با مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای انجام شده است. در مطالعات میدانی مهم‌ترین ابزار تحقیق پرسش‌نامه متخصص محور بوده است. همچنین، منابع اطلاعاتی تحقیق شامل مطالعات پیشین و نظریه‌ها و مدل‌ها و همچنین آمارنامه‌هاست. با توجه به ماهیت موضوع و سابقه مطالعات سیاست‌های عرضه زمین و رانت، شاخص‌های تحقیق در قالب دو متغیر وابسته (تولید فضای رانتی) و متغیر مستقل (اقتصاد چرخشی با موتور محرکه درآمد رانت خارجی نفت؛ شهری شدن رانت؛ عرضه زمین؛ ساخت شهر)، استخراج نماگرهای آن تدوین شد (جدول ۳) که ارتباط آن با مبانی نظری مقاله به صورت ذیل تبیین می‌شود:

اجرای طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی به لحاظ وسعت و تأثیرگذاری در ساخت شهر مهم‌ترین وجه توسعه زمین شهری در شهر زنجان است. آنچه مسلم است بر مبنای رویکردهای نظری چهارگانه توسعه زمین، این طرح‌ها به‌عنوان یکی از سیاست‌های عرضه زمین صرفاً در پاسخ به تقاضای مؤثر مورد تأکید رویکرد تعادل یا موازنه سازمان نیافته است، بلکه مطابقت آن را با رویکردهای سه‌گانه دیگر برای شهری‌شدن رانت می‌توان تبیین کرد. بر این مبنا در مطابقت با رویکرد ساختاری، نظام اقتصادی چرخشی^۱ ایران برای بررسی بازتولید آن در فضا از طریق توسعه زمین به‌عنوان یکی از ابعاد چهارگانه شاخص‌های تحقیق تعیین شده است. شاخص‌های مربوط به شهری‌شدن رانت با تأکید بر کارکرد قطعات مسکونی تفکیکی بر روی نقشه‌های آماده‌سازی زمین به‌عنوان اوراق بهادار قابل خرید و فروش (دوره چهارم نظریه هیلا در جدول ۱) تعیین شده است. شاخص‌های مربوط به توسعه زمین نیز در مطابقت با رویکرد آژانس یا نمایندگی و همچنین رویکرد توالی یا رویداد تعیین و تحلیل شده است. شاخص‌های مربوط به ساخت شهر نیز شامل ترمیم ساخت شهر در محدوده طرح‌های آماده‌سازی با تأکید بر ضریب تبدیل قطعات خالی مسکونی به ساختمان و خارج‌شدن آن از فرایند خرید و فروش سوداگرانه زمین برای جابه‌جایی پول در حال چرخش یا رانت‌جویی بازتوزیعی در ساخت اقتصاد رانتی شهر تعیین شده است که ارتباط آن با تحولات شاخص‌های اقتصاد چرخشی و شهری‌شدن رانت قابل تبیین است.

جدول ۳. ابعاد و شاخص‌های تحقیق

ابعاد	شاخص
اقتصاد چرخشی (رانتیر)	سهم اقتصاد دولتی در GDP؛ سهم ارزش افزوده نفت در GDP؛ نسبت اشتغال دولتی در شهر؛ ارزش افزوده ساختمان در GDP؛ نسبت نقدینگی به GDP؛ ساختار درآمد دولت با نفت؛ سهم ارزش افزوده املاک و مستغلات در GDP
شهری‌شدن رانت	نرخ رشد سالانه قیمت یک متر مربع زمین مسکونی؛ نرخ رشد سالانه قیمت یک متر مربع ساختمان مسکونی؛ نرخ رشد سالانه قیمت سهام زمین؛ متوسط تعداد معاملات یک قطعه زمین خالی؛ سهم قیمت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن؛ نرخ رشد تعداد بنگاه‌های معاملات ملکی
توسعه زمین	نسبت تعداد زمین تفکیکی به تعداد اعضای تعاونی مسکن؛ نسبت تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در محدوده به کل پروانه ساختمانی صادره در کل شهر؛ تعیین محدوده رشد شهر؛ نسبت تعداد قطعات تفکیکی مسکونی متعلق به تعاونی‌های مسکن کارکنان دولت تفکیک طرح‌های آماده‌سازی؛ نسبت تعداد قطعات تفکیکی مسکونی به قطعات قابل تفکیک مجاز؛ بودجه عمرانی و جاری شهر زنجان
ساخت شهری	ضریب هم‌پیوندی فراگیر ساخت شهر در فرایند رشد ادواری؛ ضریب عمق فضا در فرایند رشد ادواری ساخت شهر؛ نسبت تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در قطعات مسکونی خالی به کل قطعات خالی طرح‌های آماده‌سازی؛ مدت زمان پروانه ساختمانی صادره برای بیشتر از ۸۰ درصد قطعات مسکونی تفکیک طرح‌های آماده‌سازی

مأخذ: مؤمنی و صالیان و همکاران، ۱۳۸۹؛ شادی‌وند، ۱۳۹۴؛ شریفی و همکاران، ۱۳۹۲؛ سعیدی‌فرد و همکاران، ۱۳۹۷؛ رهنمایی و همکاران، ۱۳۹۱؛ حسین پناهی، ۱۳۹۰

جامعه آماری تحقیق شامل ساکنان شهر زنجان است. اما، با توجه به تخصصی‌بودن موضوع، از جامعه آماری متخصصان با استفاده از روش دلفی برای توزیع پرسش‌نامه بهره گرفته شده است. نمونه‌گیری در این شیوه به صورت گلوله برفی است. نمونه‌گیری گلوله برفی زمانی استفاده می‌شود که تمرکز تحقیق بر روی درک پیچیدگی یک قضیه یا اتفاق است. در آن‌ها همه اعضا شانس انتخاب شدن ندارند و شانس هر عضو هم مشخص نیست. در آن تعداد محدودی نمونه انتخاب می‌شود و از آن‌ها خواسته می‌شود افرادی که ویژگی مشابه دارند معرفی شوند. در این تحقیق گروه

۱. با توجه به اینکه در اقتصاد رانتی اقتصاد چرخشی (Circulative economy) در برابر اقتصاد تولیدی (Productive economy) قرار می‌گیرد، موجب بروز سیستمی می‌شود که در آن رفتار اقتصادی افراد و شرکت‌ها در راستای رقابت برای کسب هرچه بیشتر رانت در حال چرخش شکل می‌گیرد. بنابراین، دستیابی به چرخه رانت در حال گردش به مراتب مهم‌تر از دستیابی به کارایی تولید است و در نتیجه فعالیت‌های تولیدی از کارایی و مطلوبیت چندانی برخوردار نیستند (Chatlus, 1990).

متخصصان شامل استادان دانشگاه، دانشجویان دکتری برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی و اقتصاد و کارشناسان ارشد سازمان‌های متولی مدیریت شهری است. این تعداد براساس محدودیت روش گلوله برفی شامل ۳۰ نمونه آماری است. برای تحلیل داده‌ها در چارچوب مدل $DPSIR^1$ از آزمون تحلیل مسیر، مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره تودیم^۲، روش تحلیل دلفی با وزن‌دهی فازی استفاده شده است. نخست، داده‌های تحقیق با فرایند دلفی و وزن‌دهی فازی رتبه‌بندی گردآوری شد. سپس، با استفاده از مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره تودیم، داده‌ها وزن‌دهی و رتبه‌بندی شد. تودیم یکی از تکنیک‌هایی است که به منظور حل مسائل تصمیم‌گیری چندمعیاره کاربرد دارد. این تکنیک بر اساس تئوری پیش‌بینی غیرخطی است و اختلافات میان مقادیر هر دو گزینه را که با توجه به هر معیار به دست آمده‌اند، نسبت به یک معیار مرجع، ارائه می‌کند. این تکنیک با استفاده از مقایسات زوجی میان معیارهای تصمیم‌گیری ناسازگاری‌های تصادفی رخ داده از این مقایسات را حذف می‌کند. درواقع، این مدل روشی است برای حل مشکلات مربوط به رتبه‌بندی گزینه‌ها که با در نظر گرفتن استانداردهایی اولویت‌بندی می‌شوند. بنابراین، این مدل ترکیبی از روش چندمعیاره و نظریه پیش‌بینی است (یارقلی، ۱۳۹۷: ۹۵). بیان تصویری ماتریس تصمیم این مدل به صورت جدول ۴ است.

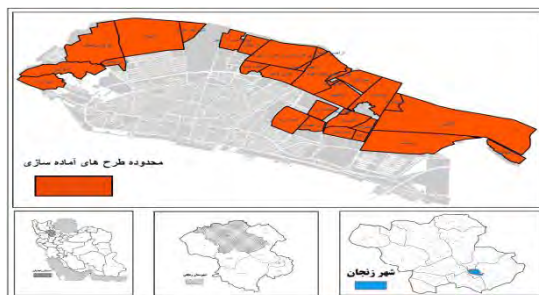
جدول ۴. امتیازهای اختصاص یافته به گزینه‌ها

	C_1	C_2	...	C_m
W_c	W_1	W_2	...	W_m
A_1	P_{11}	P_{12}	...	P_{1m}
A_2	P_{21}	P_{22}	...	P_{2m}
\vdots	\vdots	\vdots	\vdots	\vdots
A_n	P_{n1}	P_{n2}	...	P_{nm}

در ماتریس فوق m معیار (C_1 و ... و C_m) و n گزینه (A_1 و ... و A_n) در دسترس‌اند؛ به نحوی که P_{ic} امتیاز اختصاص یافته به گزینه i ام با توجه به معیار c ام ($c=1, \dots, m$) است. همچنین، وزن اهمیت معیار c ام است. در مرحله بعد با استفاده از روش تحلیل مسیر، میزان تأثیر هر کدام از مؤلفه‌ها بر تولید فضای رانتی بررسی و تحلیل شد. روش تحلیل مسیر نوعی تحلیل رگرسیون است که برای درک علیت و نمایش الگوی روابط علی در میان مجموعه‌ای از متغیرهای مرتبط با هم کاربرد دارد. و با استفاده از آزمون رگرسیون خطی چندمتغیره انجام شد. همچنین، به فراخور نیاز تحقیق از نرم‌افزار Excel و SPSS استفاده شد.

قلمرو پژوهش

شهر زنجان به‌عنوان مرکز استان زنجان واقع در شمال غرب ایران با مساحت ۶۱۶۰ هکتار دارای جمعیت ۴۳۰۸۷۱ نفر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). در برابر افزایش ۸٫۲ برابری جمعیت در طی شش دهه از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵، مساحت شهر ۱۲٫۱ برابر شده است. در این میان سهم مساحت عرصه‌های آماده‌سازی مسکونی با مساحت ۳۲۹۸ هکتار از توسعه فیزیکی شهر در دوره زمانی یادشده ۶۴ درصد است که فقط در دوره بیست‌ساله ۱۳۶۵-۱۳۸۵ رخ داده است.



شکل ۱. موقعیت محدوده طرح‌های آماده‌سازی شهر زنجان

بحث و یافته‌ها

در این مقاله برای تبیین یافته‌ها از پرسش‌نامهٔ نخبه‌محور و در قالب تحلیل دلفی بهره‌گیری شده است. بدین شکل که نخست مؤلفه‌های اصلی و ابعاد و شاخص‌ها در پرسش‌نامهٔ اولیه تدوین شد. سپس، پرسش‌نامه در اختیار جامعه آماری نخبگان (سی نفر با نمونه‌گیری گلوله برفی) قرار گرفت. در مرحلهٔ اول شاخص‌ها وزن‌دهی شد و شاخص‌های کم‌اهمیت حذف شد. در مرحلهٔ دوم با حذف شاخص‌های کم‌اهمیت، شاخص‌ها براساس مؤلفه‌های پنج‌گانهٔ مدل DPSIR دسته‌بندی شد و موقعیت شاخص در مدل DPSIR نیز تعیین شد. بدین ترتیب، شاخص‌ها بر اساس پنج مؤلفهٔ اصلی DPSIR دسته‌بندی شد و بر اساس جدول ۵ شاخص‌های تحلیل به‌عنوان نیروهای فشار تأثیرگذار یا پیشران معلوم شد. در این مرحله می‌توان تشخیص داد که کدام عامل در تولید فضای رانتی تأثیرگذار بوده است و کدام عامل نیز زائیدهٔ تولید فضای رانتی در شهر زنجان است.

جدول ۵. دسته‌بندی شاخص‌ها بر اساس مؤلفه‌های مدل DPSIR

موقعیت در مدل DPSIR	مؤلفه	ابعاد
D	سهم اقتصاد دولتی در GDP	اقتصاد چرخشی (رانتی)
D	سهم ارزش افزودهٔ نفت در GDP	
D	نسبت اشتغال دولتی در شهر	
I	ارزش افزودهٔ ساختمان در GDP	
D	نسبت نقدینگی به GDP	
D	ساختار درآمد دولت با نفت	شهری شدن رانت
S	سهم ارزش افزودهٔ املاک و مستغلات در GDP	
I	نرخ رشد سالانهٔ قیمت یک متر مربع زمین مسکونی	
I	نرخ رشد سالانهٔ قیمت یک متر مربع ساختمان مسکونی	
S	نرخ رشد سالانهٔ قیمت اوراق بهادار زمین (فیش سهام عرضه‌شده توسط شرکت‌های تعاونی)	
S	متوسط تعداد معاملات یک قطعه زمین خالی	توسعهٔ زمین
I	سهم قیمت زمین در قیمت تمام‌شدهٔ مسکن	
P	نرخ رشد تعداد بنگاه‌های معاملات ملکی	
P	نسبت تعداد زمین تفکیکی به تعداد اعضای تعاونی مسکن	
I	نسبت تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در محدوده به کل پروانهٔ ساختمانی صادره در کل شهر	
P	نسبت تعداد قطعات تفکیکی مسکونی متعلق به تعاونی‌های مسکن کارکنان دولت به تفکیک طرح‌های آماده‌سازی	ساخت شهری
P	نسبت تعداد قطعات تفکیکی مسکونی به قطعات قابل تفکیک مجاز (تولید زمین بیشتر از حدنصاب طرح جامع و تفصیلی)	
R	بودجه‌های عمرانی و جاری شهرداری زنجان	
R	تعیین محدوده رشد شهر ^۱ (UGB)	
S	ضریب هم‌پیوندی فراگیر ساخت شهر در فرایند رشد ادواری	
S	ضریب عمق فضا در فرایند رشد ادواری ساخت شهر	ساخت شهری
I	نسبت تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در قطعات مسکونی خالی به کل قطعات خالی طرح‌های آماده‌سازی	
I	مدت زمان پروانهٔ ساختمانی صادره برای بیشتر از ۸۰ درصد قطعات مسکونی تفکیکی d طرح‌های آماده‌سازی	

ماخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

در مرحله سوم شاخص‌ها بر اساس ضریب وزن دهی مرزهای فازی طبق جدول ۶ توسط جامعه آماری امتیازبندی شد. مزیت این مرحله در این است که درجه اهمیت شاخص‌ها هم در تحلیل کلی موضوع مقاله مشخص شد هم بر اساس مؤلفه‌های DPSIR تعیین شد. البته، به علت متنوع بودن درجه اهمیت وزن‌ها اولویت‌بندی شاخص‌ها در مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره TODIM و همچنین آزمون تحلیل مسیر به واقعیت نزدیک‌تر خواهد بود. به همین دلیل، رتبه‌بندی‌ها طبق وزن دهی مرزهای فازی انجام پذیرفت. نکته اصلی پرسش‌نامه در این است که، با توجه به حساس بودن و پیچیده بودن فرایند تحلیل شاخص‌ها، بازخوانی و تشریح پرسش‌نامه برای هر جامعه آماری به‌طور جداگانه و در هر مرحله حدود ۳۰ الی ۴۵ دقیقه زمان برده است. از طرفی، برای رسیدن به نتایج ملموس در تبیین شاخص‌ها، امتیاز و وضعیت هر شاخص در دو بخش کیفی و کمی در پرسش‌نامه قید شده است.

جدول ۶. کلاس‌بندی مرزهای فازی اهمیت شاخص‌ها و مؤلفه‌ها

دامنه فازی	میزان اهمیت و برتری	کلاس
۴.۵-۵	خیلی زیاد	I
۳.۵-۴.۲۴	زیاد	II
۲.۷۵-۳.۴۹	نسبتاً زیاد	III
۲-۲.۷۴	متوسط	IV
۱.۲۵-۱.۹۹	نسبتاً ضعیف	V
۰.۵-۱.۲۴	ضعیف	VI
۰.۰۱-۱.۴۹	خیلی ضعیف و ناچیز	VII

در مرحله چهارم، پیش از توزیع پرسش‌نامه نهایی، امتیاز شاخص‌ها در مرحله سوم نیز در کنار شاخص‌ها در پرسش‌نامه قید شده است تا جامعه آماری با آگاهی از آرای دیگر اعضای پانل پرسش‌نامه امتیاز نهایی هر شاخص را مشخص کنند. این مرحله به‌عنوان مرحله نهایی تحلیل دلفی بوده و پس از جمع‌آوری پرسش‌نامه مجموع امتیازهای به‌دست‌آمده وارد مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره TODIM برای رتبه‌بندی شاخص‌ها و مؤلفه‌ها در ارتباط با مدل DPSIR شد. همچنین، برای مشخص کردن نحوه روابط بین مؤلفه‌های پنجگانه مدل بر اساس ضریب شاخص‌ها، از آزمون تحلیل مسیر استفاده شد. خروجی مرحله چهارم در قالب جدول ۶ ارائه شده است.

خروجی جدول ۷ بر اساس روش تصمیم‌گیری چندمعیاره TODIM نشان می‌دهد که مؤلفه نیروهای محرکه یا پیشران^۱ با امتیاز ۰/۷۵۲ بیش از دیگر مؤلفه‌ها از نظر جامعه آماری نخبگان بر تولید فضای رانتی تأثیر داشته است. درواقع، از نظر جامعه آماری برای کنترل رانت و آثار ناشی از رانت در ساخت شهری باید بر نیروهای پیشران تأکید بیشتری شود. زیرا این مؤلفه شامل شاخص‌ها و روندهای مبین اقتصاد پولی یا چرخشی است که از ناگره‌های اقتصاد کلان کشور و حساب‌های اقتصادی استان استخراج شده است. در نتیجه، در مدیریت فضا باید این مؤلفه را در اولویت برنامه‌ریزی قرار داد. شایان ذکر است مدیریت شاخص‌های این مؤلفه «دستورکار و اقدام ملی در حوزه اقتصاد کلان» را می‌طلبد.

در رتبه دوم مؤلفه تأثیر^۲ با امتیاز ۰/۷۱۳ قرار دارد. این مؤلفه متغیرهای اقتصاد زمین و مسکن شهر زنجان و در ارتباط با ساخت شهر درجه ترمیم ساخت فضایی شهر به تفکیک عرصه‌های آماده‌سازی (میزان کاهش زمین‌های توسعه‌نیافته

به‌عنوان بستر مکانی کنش رانت‌جویی بازتوزیعی) را دربر می‌گیرد. این مؤلفه به‌عنوان یک فرایند مؤثر با امکان هدایت نسبی نه کامل آن در سطح مدیریت و اقتصاد محلی شهر می‌تواند از طریق کنترل بازار زمین و مسکن در شهر تولید فضای رانتی را تعدیل کند. بنابراین، جامعه آماری نخبگان بر این باور است که تشدید فضای رانتی تولیدشده در سطح شهر در محدوده طرح‌های آماده‌سازی در قالب تعاونی‌های مسکن ناشی از عدم مدیریت شاخص‌های این مؤلفه است.

سومین عامل تأثیرگذار شامل مؤلفه فشار^۱ با امتیاز ۰/۷۹۳ است. این مؤلفه بر زمینه‌های فضایی و غیرفضایی کنش رانت‌جویی در فرایند توسعه زمین مسکونی از طریق سیاست‌های آماده‌سازی زمین در شهر زنجان تأکید می‌کند. جامعه آماری نیز بر آن است که این مؤلفه به‌ویژه در زمینه شاخص‌های کمی و کیفی عرضه زمین فشارهای زیادی بر بخش مسکن و زمین در شهر زنجان وارد می‌کند. یکی از مهم‌ترین مظاهر آن ایجاد بستر فضایی از طریق اجرای ناقص طرح‌های آماده‌سازی و عرضه زمین مسکونی توسعه‌نیافته در قالب اوراق بهادار به بازار مستغلات شهری برای استخراج رانت بازتوزیعی و افزایش شاخص قیمت زمین و مسکن (فشار) در شهر زنجان است.

مؤلفه پاسخ^۲ با امتیاز ۰/۷۱۸ در رتبه چهارم قرار دارد. این مؤلفه عمدتاً واکنش‌های نهادی، مدیریتی، و قانونی در چارچوب شهرسازی اختیارگرا^۳ را شامل می‌شود که با توجه به نارسایی‌های به‌وقوع‌پیوسته در مؤلفه‌ها و شاخص‌های مراحل پیشین مدل DPSIR عمدتاً شامل اعمال ضوابط برای تعیین محدوده رشد شهر و تشویق تراکم ساختمانی در محدوده موجود شهر است. درواقع، از نظر نخبگان شهری، شاخص پاسخ مواجهه نهایی به نسبت شدت تولید فضای رانتی است. البته، از نظر نخبگان شاخص تعیین محدوده رشد شهری ذیل این مؤلفه به انتقال تولید زمین توسعه‌نیافته برای پوشش رانت‌جویی بازتوزیعی (خرید و فروش زمین توسعه‌نیافته به شکل اوراق بهادار) در قالب تفکیک‌های موسوم به باغ‌شهرها در خارج از محدوده شهر زنجان منجر شد که در دهه‌های اخیر یکی از عوامل بروز نارسایی در ساخت شهر-منطقه زنجان^۴ است.

در رتبه پنجم نیز مؤلفه وضعیت^۵ قرار دارد. این مؤلفه با امتیاز ۰/۵۴۴ ضریب اهمیت متوسطی دارد و جامعه آماری بر آن است که در شرایط عدم مدیریت سایر مؤلفه‌ها در عمل نمی‌توان تأثیر منفی شاخص‌های ذیل این مؤلفه را حذف یا تعدیل کرد. مؤلفه وضعیت هم دو جنبه فضایی و غیرفضایی را شامل می‌شود. جنبه فضایی تبیین نارسایی ساخت شهر و جنبه غیرفضایی آن سطح و شدت کنش رانت‌جویی بازتوزیعی در عرصه زمین‌های توسعه‌نیافته عرضه‌شده در بازار زمین شهری زنجان است.

بررسی کلی شاخص بدون در نظر گرفتن موقعیت آن‌ها در مدل نشان می‌دهد که جامعه آماری نخبگان بیشتر بر تأثیر شاخص‌هایی چون سهم قیمت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن با ضریب ۰/۷۹۴؛ سهم ارزش افزوده نفت در تولید ناخالص داخلی با ضریب ۰/۷۹۲؛ نسبت نقدینگی در تولید ناخالص داخلی با ضریب ۰/۷۷۴؛ مدت زمان پروانه ساختمانی صادره برای بیشتر از ۸۰ درصد قطعات مسکونی تفکیک طرح‌های آماده‌سازی با ضریب ۰/۷۴۹؛ سهم ارزش افزوده املاک و مستغلات در تولید ناخالص داخلی با ضریب ۰/۷۴۱؛ نسبت تعداد قطعات تفکیکی مسکونی به قطعات قابل تفکیک مجاز با ضریب ۰/۷۲۵؛ و ارزش افزوده ساختمان در تولید ناخالص داخلی (GDP) با ضریب ۰/۷۱۶ تأکید دارند. از نظر آن‌ها، اقتصاد رانتی و فرایندهای آن تعیین‌کننده اصلی فرم‌های متناسب کالبدی-فضایی در سطح شهرها و کشور

1. Pressure
2. Response
3. Authoritarian urban development planning
4. City-region
5. State

است. در این میان تأثیر مستقیم و غیرمستقیم دولت و سایر نهادهای عمومی در تأمین زمین و مسکن از منظر نظریه انتخاب عمومی نیز با مدعای تأمین منافع عمومی به سمت بیشینه‌سازی منافع فردی سوق داده می‌شود. در نتیجه، این فرایندها در شهری شدن رانت جنبه زیربنایی و پیشران دارد. البته، نوع مدیریت فضای کالبدی شهر در قالب طرح‌های توسعه شهری و تصمیمات موردی در مراجع قانونی شهرسازی در تعدیل یا تشدید اثرهای آن‌ها نقش دارد. بر همین مبنا، از نظر جامعه آماری، نخبگان شاخص‌هایی مانند تغییر ضریب هم‌پیوندی فراگیر ساخت شهر در فرایند رشد ادواری عرصه‌های آماده‌سازی زمین مسکونی با ضریب ۰/۲۹۷؛ نسبت تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در قطعات مسکونی خالی به کل قطعات خالی طرح‌های آماده‌سازی با ضریب ۰/۳۹۲؛ ساختار درآمد دولت با ضریب ۰/۳۱۳؛ نرخ رشد تعداد بنگاه‌های معاملات ملکی با ضریب ۰/۳۳۲؛ و تغییر ضریب عمق فضا به تفکیک طرح‌های آماده‌سازی در فرایند رشد ادواری عرصه‌های آماده‌سازی زمین مسکونی با ضریب ۰/۲۷۶ جنبه روینایی و تأثیرپذیر دارد.

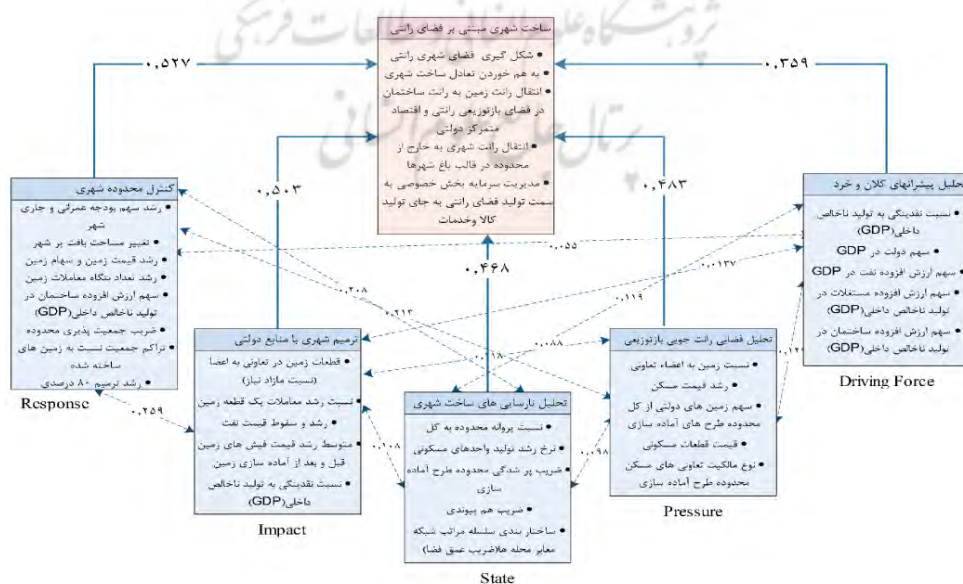
جدول ۷. ضریب اهمیت شاخص‌های مدل DPSIR بر اساس وزن‌دهی TODIM

ضریب TODIM	شاخص	ابعاد	طبقه‌بندی DPSIR
۰/۵۹۷	سهم اقتصاد دولتی در GDP		
۰/۷۹۲	سهم ارزش افزوده نفت در GDP		
۰/۶۴۵	نسبت اشتغال دولتی در شهر	اقتصاد چرخشی	نیروهای محرکه (D) ۰/۷۵۲
۰/۳۱۳	ساختار درآمد دولت با نفت		
۰/۷۷۴	نسبت نقدینگی به GDP		
۰/۷۹۴	سهم قیمت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن		
۰/۴۹۳	نرخ رشد سالانه قیمت یک متر مربع زمین مسکونی	شهری شدن رانت	
۰/۵۹۲	نرخ رشد سالانه قیمت یک متر مربع ساختمان مسکونی		
۰/۷۱۶	ارزش افزوده ساختمان در GDP	اقتصاد چرخشی	
۰/۶۹۴	نسبت تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در محدوده به کل پروانه ساختمانی صادره در کل شهر	توسعه زمین	تأثیر (I) ۰/۷۱۳
۰/۳۴۲	نسبت تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در قطعات مسکونی خالی به کل قطعات خالی طرح‌های آماده‌سازی	ساخت شهر	
۰/۷۴۹	مدت زمان پروانه ساختمانی صادره برای بیشتر از ۸۰ درصد قطعات مسکونی تفکیک طرح‌های آماده‌سازی		
۰/۳۳۲	نرخ رشد تعداد بنگاه‌های معاملات ملکی	شهری شدن رانت	
۰/۵۶۲	نسبت تعداد زمین تفکیکی به تعداد اعضای تعاونی مسکن		
۰/۷۲۵	نسبت تعداد قطعات تفکیکی مسکونی به قطعات قابل تفکیک مجاز	توسعه زمین	فشار (P) ۰/۶۹۳
۰/۳۶۱	نسبت تعداد قطعات تفکیکی مسکونی متعلق به تعاونی‌های مسکن کارکنان دولت تفکیک طرح‌های آماده‌سازی		
۰/۴۵۵	تعیین محدوده رشد شهر (UGB)	توسعه زمین	پاسخ (R) ۰/۶۱۸
۰/۴۷۵	بودجه‌های عمرانی و جاری شهرداری زنجان		
۰/۷۴۱	سهم ارزش افزوده املاک و مستعلات در GDP	اقتصاد چرخشی	
۰/۵۶۸	نرخ رشد سالانه قیمت سهام زمین		
۰/۶۵۴	متوسط تعداد معاملات یک قطعه زمین خالی	شهری شدن رانت	وضعیت (S) ۰/۴۵۴
۰/۲۹۷	ضریب هم‌پیوندی فراگیر ساخت شهر در فرایند رشد ادواری	ساخت شهر	
۰/۲۷۶	ضریب عمق فضا در فرایند رشد ادواری ساخت شهر		

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

درنهایت، برای تبیین میزان و نحوه اثرگذاری مؤلفه‌های پنجگانه مدل DPSIR بر تولید فضای رانتی بر اساس پرسش‌نامه تحلیل دلفی از آزمون تحلیل مسیر استفاده شده است. این آزمون برای تشخیص رابطه علی بین متغیرهای تأثیرگذار و تابع استفاده می‌شود و با استفاده از تحلیل رگرسیونی و بتای استاندارد آماره‌ها، ارتباط میان شاخص‌های طبقه‌بندی‌شده در مؤلفه‌های پنجگانه (پیشران، فشار، تأثیر، وضعیت، و پاسخ) با مؤلفه تولید فضای رانتی شهر زنجان مشخص می‌شود. در این آزمون، نتایج تحقیق به صورت اثر مستقیم، اثر غیرمستقیم، اثر کل و مدل معادلات ساختاری ارائه می‌شود. اثر کل، به‌عنوان مهم‌ترین پارامتر تحلیل مسیر، حاصل جمع اثر مستقیم و غیرمستقیم است. مقدار اثر کل باید بالاتر از ۰/۳ باشد تا یک رابطه معنادار بین متغیر وابسته و مستقل به‌وجود آید و اگر اثر کل بین ۰/۳ تا ۰/۶ باشد، همبستگی معنادار و مطلوب است و اگر بیش از ۰/۶ باشد، همبستگی بسیار مطلوب است. همچنین، اگر مقدار اثر غیرمستقیم بیشتر از اثر مستقیم باشد، نشان‌دهنده کاذب بودن نتیجه محاسبه‌های آماری است.

در شهر زنجان، طبق نتایج شکل ۲، با توجه به گسترده بودن تبیین روابط متغیرها، در این مقاله میزان اثر مستقیم به‌عنوان ضریب بتای استاندارد به‌عنوان مهم‌ترین مؤلفه تحلیل بررسی خواهد شد. اثرهای غیرمستقیم نیز به‌صورت خطوط غیرممتد با ضرایب غیراستاندارد مشخص شده است. ناگفته نماند که تحلیل آزمون مسیر با ضرایب رگرسیونی بر اساس سطح اطمینان ۹۵ درصد انجام یافته است که بر این اساس مقدار سطح معنی‌داری مؤلفه‌ها ۰/۰۰۰۵ است. در نتیجه، فرضیه صفر (H_0) را رد می‌کند و نتایج تحقیق قابل تعمیم به کل شهر زنجان است. همچنین، در بررسی اثر مستقیم مؤلفه‌ها، که با استفاده از آماره بتا در آزمون رگرسیون خطی چندگانه به‌دست می‌آید، نتایج نشان داد که شاخص‌های کنترل محدوده شهری با اثر مستقیم ۰/۵۲۷ بیشترین ارتباط را با ساخت شهری مبتنی بر رانت دارد. به عبارتی، جامعه آماری در تبیین روابط بین مؤلفه‌های مستقل و وابسته بر این باورند که صرف‌نظر از تأثیر مؤلفه‌های محیط کلان به‌ویژه فرایندهای اقتصاد رانتیر آنچه در چارچوب اقدام‌های محلی مدیریت شهری می‌تواند ساخت شهری را با تعدیل تولید فضای رانتی کنترل کند شاخص تعیین و کنترل محدوده شهر است. این مؤلفه در مدل DPSIR به‌عنوان مؤلفه پاسخ است. همان‌طور که گفته شد، مؤلفه پاسخ بر واکنش‌های مدیریتی بر کنترل فضای کالبدی شهر در برابر تغییرات تکیه دارد.



شکل ۲. روابط علی بین مؤلفه‌های تبیین فضای رانتی شهر زنجان با تحلیل مسیر

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

نتیجه‌گیری

خصیصه اصلی نظام اقتصادی رانتیر در مقیاس اقتصاد ملی و شهری در ایران غلبه اقتصاد چرخشی^۱ و پول در حال گردش حاصل از درآمد نفت به‌عنوان رانت خارجی است. بنابراین، نظام اقتصادی مذکور در فرایند فضایی بازتولید خودش شهرها را به‌عنوان فضایی انتخاب می‌کند که بستری را برای رانت‌جویی بازتوزیعی فراهم نماید. از آنجا که خالص‌ترین شکل رانت‌جویی بازتوزیعی انتقال پول از فرد یا گروهی به فرد یا گروه دیگر است، یافته‌های تحقیق نشان داد که تولید زمین توسعه‌نیافته برای تحقق رانت مطلق و بازتوزیعی حتی با عاملیت نهادهای عمومی دولتی و غیردولتی و کنش اقتصادی آن‌ها در هر یک از مراحل توسعه زمین مسکونی از جمله اجرای طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی در شهر زنجان می‌تواند بروز و ظهور یابد. در چنین شرایطی، رانت ناشی از تخصیص ناکارآمد زمین مسکونی شهری در بسیاری از زمینه‌ها به دلیل بروز ارزش مبادلاتی زمین محدود به گروه‌های خاص به لحاظ اقتصادی - سیاسی شده است که در واقع شکل شهر را تعیین می‌کند و آن را بر اساس نیازها و خواسته‌های شخصی خود تعیین می‌کنند.

یافته‌های مقاله نشان داد، صرف‌نظر از تأثیر مؤلفه‌های محیط کلان به‌ویژه فرایندهای اقتصاد رانتیر، در حال حاضر شاخص‌های کنترل محدوده شهری با اثر مستقیم ۰/۵۲۷ در حوزه اختیارات و اقدام‌های محلی مدیریت شهری بیشترین تأثیر مثبت را جهت انسجام‌بخشی ساخت شهری برآمده از تولید فضای رانتی دارد. در مقابل، شاخص‌های کلان اقتصادی، که عمدتاً تحت تأثیر عملکرد دولت رانتیرند، با اثر مستقیم ۰/۳۵۹ اثر مثبت کمتری نسبت به دیگر مؤلفه‌ها دارند. زیرا این مؤلفه‌ها به تضعیف زیرساخت‌های مدیریت شهری می‌پردازند و با تضعیف مدیریت شهری و عدم امکان کنترل ساختارهای اقتصادی کلان مولد رانت مدیریت شهری نه تنها نمی‌تواند رفتارهای اقتصادی عاملان و نهادهای عمومی دولتی و غیردولتی درگیر در هر یک از مراحل توسعه و عرضه زمین مسکونی در طرح‌های آماده‌سازی (از انتخاب زمین، تهیه، تصویب تا توسعه کامل زمین) را کنترل و هدایت کنند، بلکه تولید فضای رانتی شهر تحت تأثیر کنش‌های رانت‌جویانه عاملان مذکور در همراهی با جریان‌های کلان اقتصادی مولد رانت تشدید می‌شود. در این رابطه، یافته‌های آماری نشان می‌دهد که شاخص‌های سهم قیمت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن با ضریب ۰/۷۹۴؛ سهم ارزش افزوده نفت در تولید ناخالص داخلی با ضریب ۰/۷۹۲؛ نسبت نقدینگی در تولید ناخالص داخلی با ضریب ۰/۷۷۴؛ مدت زمان پروانه ساختمانی صادره برای بیشتر از ۸۰ درصد قطعات مسکونی تفکیک طرح‌های آماده‌سازی با ضریب ۰/۷۴۹ بیشترین تأثیر را در تولید فضای رانتی از نظر رتبه‌بندی مدل تودیم دارد.

با توجه به یافته‌های تحقیق در زمینه تأثیر نیروهای مختلف اقتصادی - اجتماعی و مدیریتی در تولید فضای رانتی در شهر زنجان، به‌منظور بهبود وضع موجود و حرکت به سمت تولید فضای شهری مطلوب، اجرای سیاست‌های ذیل ضروری است:

هدایت منابع درآمدی نفت و کمک‌های بلاعوض دولت به ایجاد فرصت‌های اشتغال و درآمدهای مولد به‌منظور کنترل جریان نقدینگی در فضای شهری

جلوگیری از خرید و فروش اوراق بهادار قطعات تفکیکی مسکونی توسعه‌نیافته فاقد سند مالکیت با برقراری نظام مالیات‌ستانی هوشمندانه و هدفمند

توجه به سیاست‌های بازآفرینی شهری و استفاده از ظرفیت زمین‌های خالی موجود و بناهای فرسوده مسکونی به‌منظور شتاب‌بخشیدن به فرایند ترمیم ساخت شهر

تعیین حد بهینه و حداکثر ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر و کوی‌های دارای طرح آماده‌سازی و تهیه طرح‌های توسعه و عمران جامع شهر زنجان بر مبنای آن با هدف جلوگیری از افزایش محدوده شهر جلوگیری از افزایش محدوده شهر و در عین حال جلوگیری از تولید فیش اوراق بهادار زمین از طریق بسط نظارت هوشمندانه بر تفکیک‌های غیرقانونی موسوم به باغ‌شهرها در خارج از محدوده و حریم شهر زنجان نظارت بر عملکرد تعاونی‌های مسکن به‌ویژه تسریع زمان فرایند تبدیل زمین خام به زمین توسعه‌یافته مسکونی از طریق هدایت آن‌ها برای تأمین زمین و مسکن بر مبنای تقاضای مؤثر و مصرفی الزام به اخذ سند مالکیت قطعات تفکیکی مسکونی در پروژه‌های آماده‌سازی بلافاصله پس از تأیید طرح و نقشه آماده‌سازی در کمیسیون‌های قانونی شهرسازی (کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و موکول نکردن آن به زمان تحویل کوی از سوی شهرداری و صدور پروانه ساخت برای قطعات مسکونی



منابع

۱. اطهری، کمال، ۱۳۸۹، اقتصاد شهری و اقتصاد شهر در ایران، فصل‌نامه/اقتصاد شهر، س ۲، ش ۷، صص ۶۵-۵۶.
۲. پرهیزگار، اکبر، ۱۳۸۴، رویکرد حکمروایی شهری و ضرورت آن در مدیریت منطقه کلان‌شهری تهران، فصل‌نامه پژوهش‌های اقتصادی، ش ۱۶.
۳. حانمی‌نژاد، حسین، ۱۳۹۳، شهر و نظریه انتقادی، تهران: پرهام نقش.
۴. حسین‌پناهی، محمد و امینی، اشرف، ۱۳۹۰، دولت رانتی، اقتصاد دولتی، فرهنگ سیاسی، و سرمایه اجتماعی در ایران، فصل‌نامه علمی-پژوهشی تحقیقات سیاسی بین‌المللی، دوره ۸، ش ۷، صص ۹۴-۵۹.
۵. رهنمایی، محمدتقی؛ علی‌اکبری، اسماعیل و فرجی دارابخانی، محمد، ۱۳۸۹، ساختارشناسی اقتصاد شهری ایران با تأکید بر نقش دولت مطالعه موردی: سرابله، مجله جغرافیا، دوره ۸، ش ۲۴، صص ۶۷-۴۷.
۶. رئیس‌دانا، فریبرز، ۱۳۸۰، بررسی‌های کاربردی توسعه و اقتصاد ایران، جلد یکم: شناخت‌های پایه‌ای در اقتصاد ایران و جهان، تهران: چشمه.
۷. رئیس‌دانا، فریبرز، ۱۳۹۵، اقتصاد سیاسی توسعه، ج ۳، تهران: نگاه.
۸. سرایی، محمدحسین، ۱۳۸۸، بررسی علل رها ماندن اراضی با واگذاری کاربری مسکونی در شهر یزد، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، دوره ۱، ش ۳، صص ۴۳-۷۰.
۹. سعیدی‌فرد، فرانک؛ رضویان، محمدتقی و قورچی، مرتضی، ۱۳۹۷، تبیین بازتاب اقتصاد رانتی بر سازمان فضایی کلان‌شهرها (نمونه موردی: منطقه ۱ شهر تهران)، مجله پژوهش‌های دانش زمین، س ۹، ش ۳۴، صص ۱۶۴-۱۴۵.
۱۰. شادی‌وند، قادر، ۱۳۹۴، رابطه دولت و نفت - پیشنهاد الگوی مطلوب، فصل‌نامه سیاست نامه علم و فن‌آوری، دوره ۵، ش ۴، شماره پیاپی ۱۳، صص ۳۸-۱۷.
۱۱. شریفی، نورالدین؛ احسانی، محمدعلی و پهلوانی، مرتضی، ۱۳۹۲، مقایسه ساختار اقتصادی ایران با منتخبی از کشورهای صنعتی عضو سازمان تجارت جهانی، فصل‌نامه سیاست‌گذاری پیشرفت اقتصادی دانشگاه الزهراء(س)، س ۱، ش اول، صص ۱۱۷-۹۳.
۱۲. شورچه، محسن، ۱۳۹۳، برنامه‌ریزی شهری در قرن ۲۱ (برنامه‌ریزی شهری پیشرفته)، تهران: پرهام نقش.
۱۳. عنابستانی، زهرا و همکاران، ۱۳۹۵، بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری (مطالعه موردی شهر شان‌دیز در سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۳)، اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۴، ش ۱۴، صص ۳۸-۱۹.
۱۴. کمانرودی کجوری، موسی و حسینی، فرشته، ۱۳۹۷، رانت زمین و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنندج، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، دوره ۵۰، ش ۲، صص ۳۳۷-۳۱۷.
۱۵. گانینگ، جان پاتریک، ۱۳۹۳، دموکراسی مقدمه‌ای بر انتخاب عمومی، ترجمه حسین ربیعی، تهران: دنیای اقتصاد.
۱۶. مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵، سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان زنجان، تهران: انتشارات مرکز آمار ایران.
۱۷. مصلی‌نژاد، علی، ۱۳۹۵، دولت و توسعه اقتصادی در ایران، تهران: نشر نی.
۱۸. مؤمنی و صالیان، هوشنگ؛ دقیقی اصلی، علیرضا و زمانیان، محبوبه، ۱۳۸۹، بررسی ارتباط درآمدهای مالیاتی و کسری بودجه دولت در اقتصاد ایران، مجله اقتصاد مالی (اقتصاد مالی و توسعه)، دوره ۴، ش ۱۱، صص ۲۰۰-۱۷۷.
۱۹. نقیب‌زاده، احمد، ۱۳۸۲، مدیریت اراضی رها شده (نمونه موردی شهر شیراز)، رساله کارشناسی ارشد شهرسازی دانشگاه شیراز.
۲۰. یارقلی، وحید، ۱۳۹۷، تبیین الگوی توسعه شهری زیست پذیر (مطالعه موردی شهر زنجان)، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه زنجان.

21. Adams, D., 1994, *Urban Planning and the Development Process*, London: UCL Press.
22. Annabestani, Zahra and et al., 2016, Factors Affecting Land and Housing Market Changes (Case Study: Padideh Tourism Company-Shandiz City in 2009-2014), *Economy and Urban Management*, Vol. 4, No. 14, PP. 19-38. (In Persian)
23. Athari, K., 2010, Urban Economics and City Economy, *Urban Economics*, Vol. 2, No. 7, PP. 56-65. (In Persian)
24. Chatlus, M., 1990, *Policies for developmental: Attitudes towards industry and services in The Arab state*. (G. luciani, Ed.) University of California Press.
25. Cho, Seong-Hoon and et al., 2008, Estimating Spatially Varying Effects of Urban Growth Boundaries on Land Development and Land Value, *Land Use Policy*, Vol. 25, No. 3, PP. 320-329.
26. Domhoff, G. W., 2005, *Power at the Local Level: Growth Coalition Theory*. Retrieved April, 2019, From http://whorulesamerica.net/local/growth_coalition_theory.html.
27. Drabkin, D., 1977, *Land Policy and Urban Growth*. Oxford: Pergamon press.
28. Evans, A. W., 2004, *Economic, realstate and the supply of land*. Oxford: Blackwell.
29. Fetter, F. . A., 1977, *Capital, Interest and Rent: Essays in the Theory of Distribution*. kansas City: Sheed Andrews and Mcmeel Inc.
30. Gunning, J. . Patrick., 2014, *Understanding Democracy: An Introduction to Public Choice*, Donya-e-eqtesad, Tehran. (In Persian)
31. Guy, S. and et al., 2000, Understanding Urban Development Processes: Integrating the Economic and Social in Property Research, *Urban Studies*, Vol. 37, No.13, PP. 2399-2416..
32. Haila, A., 2016, *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*, Wiley Blackwell..
33. Harvey, D., 1989, *The Urban Experience*, Blackwell, Oxford..
34. Hataminejad, H., 2014, *City and Critical Theory*, Parham Nagsh Press, Tehran. (In Persian)
35. Healey, P p., 1991, Model of the Development Process: A Review, *Property Research*, Vol. 8, No. 3, PP. 219-238.
36. Hossein Panahi, M., . and Amini, A., 2011, Rentier Government, Governmental Economy, Political Culture, and Social Capital in Iran. *Quarterly Journal of International Political Research*, Vol. 3, No. (7), PP.pp. 5994-5994. (In Persian)
37. Hubasek, Klaus; Van den Bergh, Jeroen C.J.M;. (2006). *Changing concepts of land in economic theory: From single to multi-disciplinary approaches*. Ecological economics, 56, 5-27.
38. Iran Statistics Center., 2016, *Population and Housing Census of Zanjan Province*, Statistics Center of Iran, Tehran. (In Persian)
39. Kamanroodi Kojuri, Moosa and Hosseini, Fereshteh., 2018, Land and Housing Rent and Building Violations in Sanandaj, Iran, *Human Geography Researches*, Vol. 50, No. 2, PP. 317-337. (In Persian)
40. Klaus, H., . and Jeroen, B., 2006, Changing Concepts of 'Land' in Economic Theory: From Single to Multi-disciplinary Approaches, *Ecological Economic*, Vol. 56, No.1, PP. 5-27.
41. Momeni Vassalian, H.; and Daghighi, M., and Zamanian, M., 2010, Investigating the Relationship between Tax Revenues and Budget Deficit in Iran's Economy, *Financial Economics (Financial and Development Economics)*, Vol. 4, No. 11, PPpp. 200177-200177 . (In Persian)
42. Mosalnezhad, A., 2016, *Government and Economic Development in Iran*, Ney Press, Tehran. (in Persian)

43. Nagibzadeh, Ahmad., 2003, Abandoned lands management (Case Study: Shiraz, Iran), MA Thesis Shiraz University. (In Persian)
44. Parhizgar, A., 2005, Urban governance approach and its necessity in managing the metropolitan area of Tehran. , *Economic Research*, No. 16. (In Persian)
45. Shin-Kunpeng, PengShin-kun., 2014, Housing Market and Agglomeration of Rent-Seeking Activities: Implications for Regional Development, *ERSA conference papers ersa14*, p P. 326, European Regional Science Association.
46. Rahnamaei, M. T. ,; Ali Akbari, E. and Faraji Darabkhani, M., 2010, Structural Analysis of Urban Economics in Iran with Emphasis on the Role of the Government Case Study: Sarabala, *Journal of Geography*, Vol. 8, No. 24, Pages PP. 6747-6747. (In Persian)
47. Raisdana, F., 2001, *Applied Development Investigations and Iran's Economy*, Cheshme, Tehran. (In Persian)
48. Raisdana, F., 2016, *Political Economy of Development*, Negah Press, Tehran. (In Persian)
49. Saeedifard, F.,; Razavian, M. T. and Ghorchi, M., 2018, *Explaining the Rentian Economics Reflection on Metropolitan Space Organization (Case Study: District 1 of Tehran)*, *Earthquake Research*, Vol. 9, No. 34, PPpp. 145-164. (In Persian)
50. Sarayi, Mohammad Hosein., 2009, Investigating the Causes of Land Abandonment With Residential Use in Yazd, *Urban and Regional Studies and Researches*, Vol. 1, No. 3, PP. 43-70. (In Persian)
51. Shadi Vand, G., 2015, *The Relationship Between Government and Oil-Proposed Model*, Science and Technology Policy Quarterly., Vol. 5, No. 13, PPpp. 17-38. (In Persian)
52. Sharifi, N.,; Ehsani, M. A. and Pahlavani, M., 2013, Comparison of Iran's economic structure with a selection of industrialized countries of the World Trade Organization, *Economic Development Policy, Alzahra University*, Vol. 1 , No. 117, PPpp. 11793-11793. (In Persian)
53. Shorcheh, M., 2014, *Urban Planning in the 21st Century (Advanced Urban Planning)*, Parham Nagsh press, Tehran. (In Persian)
54. Winarso, H., 2000, *Residential Land Developers' Behaviour in Jabotabek, Indonesia*. A Thesis Submitted for the Award of the Degree of Doctor of Philosophy of the University of London..
55. Yargoli, V., 2018, *Explaining the Pattern of Livable Urban Development (Case Study: Zanjan, Iran)*, Phd Thesis Zanjan University. (In Persian).