

واکاوی عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلانشهر تهران^۱

مینا خندان

دانشجوی دکتری شهرسازی، گروه تخصصی شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

لعل جهانشاهلو^۲

استادیار، گروه تخصصی شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

حسین ذبیحی

دانشیار، گروه تخصصی شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۱/۱۹ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۶/۱۰

چکیده

مدیریت زمین شهری جهت کنترل رانت یکی از عرصه‌های کلیدی جهت پیش برد توسعه پایدار در کشورهاست. از این رو، محدودیت در منابع و عرضه زمین در مقابل تقاضای روز افزون جمعیت شهری باعث ایجاد ارزش اضافی زمین و بروز تقاضای سوداگرانه شده که این امر باعث افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن شده است. بنابراین بکارگیری سیاست‌های مناسب جهت برون رفت از وضعیت نامناسب رانت در فضاهای شهری امری ضروری بوده و از جایگاه بالایی برخوردار می‌باشد. پژوهش حاضر، با استفاده از تعداد مؤلفه‌های اثرگذار بر افزایش رانت، در منطقه یک کلانشهر تهران تحلیل می‌کند. روش پژوهش توصیفی-تحلیلی است و در آن، از تکنیک چندمعیاره (دیمتل) برای شناسایی مؤلفه‌های اثرگذار و اثرپذیر بر رانت استفاده شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که در بخش مدیریتی، مؤلفه تراکم ساختمانی، در بخش اقتصادی، مؤلفه قیمت زمین و مسکن و در بخش اجتماعی، مؤلفه رشد سریع جمعیت جز اثرپذیرین مؤلفه‌ها در افزایش رانت داشته‌اند و باعث ناپایداری در مدیریت و برنامه ریزی شهری منطقه یک کلانشهر تهران شده است.

واژگان کلیدی: رانت، زمین، رانت زمین شهری، منطقه یک کلانشهر تهران

۱- این مقاله بر گرفته از رساله دکتری نویسنده اول تحت عنوان نقش برنامه ریزی شهری در کنترل تراکم‌های ناشی از رانت زمین در کلانشهر تهران می‌باشد.

۲- (نویسنده مسئول) l.jahanshahloo@srbiau.ac.ir

بیان مسئله

زمین همواره عنصر اصلی در شکل‌گیری توسعه و گسترش شهرها محسوب می‌شود (Vav der Melon, 2002). رشد فزاینده جمعیت شهرها و به دنبال آن رشد سریع شهرنشینی، و مشکلاتی چون محدودیت عرضه زمین و کمبود مسکن مناسب در شهرها باعث شد که زمین و مسکن به یک کالایی سرمایه‌ای تبدیل شود. بنابراین کمیت و کیفیت عرضه زمین نقش بسزایی در بازار زمین ایفا می‌کند (هادیلی و مهرزاد، ۱۳۸۷: ۱۶۳). به عبارتی، محدودیت در منابع و عرضه زمین در مقابل تقاضای روز افزون جمعیت شهری باعث ایجاد ارزش اضافی زمین و بروز تقاضای سوداگرانه شده که این امر باعث افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن شد.

امروزه بیشتر کلانشهرهای کشورهای جهان سوم به اقتصاد نفتی وابسته هستند. چون کشف این ماده سیاه نقطه عطفی در تغییر و تحولات فضایی و شهرسازی آنها محسوب می‌شود که شهرسازی آن را با سازوکارهای مکتب سرمایه‌داری و لیبرالی گره می‌زند (Wiedmann et al., 2012). به عبارتی در کشورهای مبتنی بر اقتصاد نفتی، افزایش درآمدهای نفتی موجب افزایش نقدینگی در جامعه شده و تورم در بخش‌های مختلف اقتصاد و بالاخص در بخش زمین و مسکن - به علت عرضه محدود آن - را به دنبال خواهد داشت (Payne, 2000). از سوی دیگر در اقتصاد مبتنی بر رانت نفتی، بخش قابل توجهی از ثروت از منابع نفتی تأمین می‌شود، نه نیروی کار. این امر موجب افزایش فرهنگ رانت خواری و رونق فعالیت‌های سوداگرانه می‌شود. بنابراین در اینگونه کشورها - از جمله ایران - به دلیل فقدان سیستم مالیاتی مناسب و بی‌نیازی دولت از مالیات شهروندان، فعالیت در بخش زمین و مسکن را به عنوان بستری مناسب برای سرمایه‌گذاری‌های کلان و تمایل به رفتارهای سوداگرانه و رانت طلبی قرار می‌دهد. لذا موضوع رانت و سوداگری رنگ بیشتری می‌یابد (Karl, 2005; Karl, 2004). از این رو عدم کنترل رانت و تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن از سوی دولت، حتی در شرایط عرضه مناسب آن می‌تواند سیاست‌های دولت را در تأمین مسکن متناسب با نیاز گروه‌های هدف تحت تأثیر قرار دهد.

در ایران طی پنجاه سال گذشته، رشد فزاینده جمعیت، بازار زمین و مسکن را به شدت تغییر داده است (هادیلی و مهرزاد، ۱۳۸۷: ۱۵۸). شهرها تأثیر جریان دلارهای نفتی، که سیل مهاجرت به شهرها را در پی داشت، تجربه کردند و سرمایه‌گذاری در زمین، جای مهمی در میان عوامل سودآور اقتصادی باز کرد و سوداگری آغاز گردید (مجتهدزاده، ۱۳۸۶). ورود این حجم بالای سرمایه را می‌توان یکی از دلایل حباب گونه قیمت زمین در کلانشهرهای ایران دانست (قنبری، ۱۳۹۳: ۷۸)، که این امر خود زمینه بروز بورس بازی و پدید آمدن رانت در اراضی شهری گردید. ولی این افزایش قیمت در شهرها و مناطق مختلف شهری، به یک شکل نبوده است و در برخی مناطق به دلیل برخورداری از برتری‌های نسبی تفاوت قیمتها بیشتر بوده و به تبع آن ارزش افزوده زمین و تمایل به رفتارهای سوداگرانه و رانت طلبی نیز بیشتر شده است.

پدیده "رانت و رانت جویی" علیرغم حجم وسیع استفاده روزمره، همچنان نزد افکار عمومی از وضوح و تعریف جامع بی‌بهره است و بحث‌های سیاسی و اقتصادی در سطوح مختلف مدیریتی، کاربرد این واژه را بدون درک صحیحی از آن گسترش داده است. در واقع بیشتر توجه به بار ارزشی مذموم آن به چشم می‌خورد (بیدرام، ۱۳۹۰: ۶۲). این درحالی است که آنچه از اهمیت بیشتری برخوردار است، توجه به دلایل شکل‌گیری و ریشه‌های وجودی

رانت است که اثرات منفی آن تنها در سایه نگرش و استفاده علمی از ابزارها و نهادها، قابل اصلاح است و نه تحت نصیحت و موعظه به رانت جویان و توصیه مسئولان به نیکوکاری (ساعدی، ۱۳۸۲: ۱). بنابراین هدف اصلی در پژوهش حاضر شناسایی مؤلفه‌های مؤثر بر شکل‌گیری رانت زمین شهری، رتبه بندی و سنجش میزان تأثیر گذاری و تأثیر پذیری هر یک بر بازار زمین شهری در منطقه یک شهر تهران می‌باشد. این منطقه به دلیل موقعیت قرارگیری جغرافیایی و برتری‌های نسبی از دیرباز مکان سکونت طبقه خاص اجتماعی بوده است. این موضوع در مقابل محدودیت‌های فیزیکی و رشد جمعیت از یک سو و عدم دخالت دولت در مدیریت زمین شهری از سوی دیگر، باعث عدم تعادل در عرضه و تقاضا در بازار زمین و مسکن و در نتیجه رشد بیشتر قیمت زمین در این منطقه در مقایسه با مناطق دیگر شهر تهران شده است. در این میان مدیریت شهری با اقداماتی همچون فروش تراکم، تغییر کاربری زمین و جرائم تخلفات ساختمانی با هدف تأمین منابع مالی و درآمد زایی برای شهرداری، خصوصاً در مناطقی که ارزش زمین بالاتر است، علاوه بر تأمین سود سرشار برای سازندگان، زمینه شکل‌گیری رفتارهای سوداگرانه و ایجاد رانت و ارزش افزوده برای اراضی این منطقه را فراهم نموده است. در نتیجه این چرخه ادامه می‌یابد و افزایش قیمت زمین موجبات افزایش حجم سرمایه گذاری و انباشت سرمایه را پدید آورده که این موضوع در شکل‌گیری زمینه‌های سوداگری و بورس بازی در زمین و مسکن در آن منطقه را دامن خواهد زد. در راستای موارد مذکور، پژوهش حاضر به تحلیل عامل‌های تأثیرگذار بر رانت زمین در منطقه یک کلانشهر تهران می‌پردازد. مؤلفه‌های مورد بررسی پژوهش حاضر از لحاظ هدف‌گذاری کاربردی و از لحاظ روش‌شناسی به صورت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. در این تحقیق، جایگاه و میزان اثرات هر یک از مؤلفه‌ها با استفاده از دیمتال بررسی و رتبه بندی می‌شوند. برای گردآوری اطلاعات از ابزار پرسشنامه و مقایسه زوجی به‌عنوان ابزار گردآوری داده‌های بخش تحلیلی پژوهش استفاده شده است.

مبانی نظری پژوهش

زمین و بازار زمین شهری

اصلی‌ترین و در واقع زیربنایی‌ترین رکن توسعه شهری را زمین تشکیل می‌دهد؛ عاملی که در شهرها، خصوصاً شهرهای بزرگ، محدود و کمیاب است (حاتمی نژاد و پناهنده خواه، ۱۳۸۵: ۲۰). این عامل مهم از اصلی‌ترین منابع طبیعی است که از نظر کیفیت و کمیت با محدودیت مواجه است و بایستی نیازهای جمعیت کثیری را پاسخگو باشد. زمین شهری برای کاربری‌های غیر کشاورزی استفاده می‌شود (Morsi El Araby, 2003: 430). بنابراین استفاده منطقی و برنامه ریزی شده از آن کاملاً ضروری است (رحیمی، ۱۳۷۹: ۲). هنری جورج^۱ معتقد است همواره ارزش زمین در بازار از دو مؤلفه ریشه می‌گیرد. الف) ارزش طبیعی زمین ب) ارزشی که در اثر بهبود زمین از طریق ساخت و ساز ایجاد می‌شود. ارزش یک قطعه زمین از میزان تقاضا برای آن ریشه می‌گیرد، لذا ارزش زمین شهری بادآورده است. ازاینرو اخذ درصدی از ارزش زمین به عنوان مالیات، یک عمل عادلانه است و سبب می‌شود منافع آن در اختیار عموم جامعه قرار گیرد و هیچگونه تأثیر منفی بر تولید نخواهد داشت (مهاری و مهارتی، ۱۳۹۱).

^۱ Henry George

جدول ۱. ویژگی‌های مؤثر بر ارزش زمین شهری

ویژگی زمین	توضیحات
ثبات نسبی عرضه زمین	زمین عامل تولید با انعطاف پذیری کمتر است، و در مقایسه با سرمایه و نیروی کار، عرضه آن ثابت می‌باشد.
عدم پرداخت هزینه برای ایجاد آن	زمین به مفهوم عام قابل تولید و ایجاد شدن نمی‌باشد. بنابراین زمین وجود داشته و بشر برای ساخت آن هیچ هزینه‌ای نمی‌پردازد.
عدم تجانس	برای استفاده کنندگان از زمین، مکان و موقعیت آنها با هم تفاوت دارد. به گونه‌ای که می‌توان زمین را به لحاظ اقتصادی به زمین‌های حاشیه‌ای، زمین‌های متوسط و زمین‌های مرکزی بسیار سودمند طبقه بندی نمود.
رانت اقتصادی ^۱ یا رانت کمیابی	دیوید ریکاردو عرضه و تقاضای زمین را عامل تعیین رانت زمین دانسته. به گمان او انواع زمین‌ها - خصوصاً زمین‌های شهری - تا حدودی در عرضه ثابت هستند و رانت را تابع تقاضا تعیین می‌کنند.
عدم استهلاك	زمین از نظر فیزیکی استهلاك نمی‌یابد و زمان نیز آن را به طور فیزیکی تحت تأثیر قرار نمی‌دهد.
امکان احتکار زمین در طولانی مدت	در روند تولید، زمین برای یک دوره سرمایه‌گذاری طولانی مدت مورد استفاده قرار می‌گیرد. کمیابی زمین و غیر قابل استهلاك بودن آن از نظر فیزیکی بدان معنی است که خارج نگه داشتن مقادیر زیادی زمین از بازار بودن استفاده از آن برای تولید، سودآور است.
عدم قابلیت جابجایی	زمین قابل جابجایی نیست و میزان آن در یک منطقه خاص ثابت است. بنابراین کمبود زمین مورد تقاضا در یک منطقه را نمی‌توان با وارد کردن زمین از منطقه دیگر بر طرف کرد.

مأخذ: نگارندگان با استناد به (میرتوکلی و همکاران، ۱۳۹۱؛ محمودی نژاد، ۱۳۸۵؛ قنبری، ۱۳۹۳؛ اخوان گوران، ۱۳۹۳)

رانت زمین شهری:

"رانت" نوعی مازاد یا سود غیر تولیدی است که در نتیجه کمیابی طبیعی یا ساختگی حاصل می‌شود (key & king, 1990:2). این سود غیر تولیدی خارج از فرآیند تولید اقتصادی، که مستلزم به مخاطره انداختن سرمایه و کوشش فردی است، به دست می‌آید؛ یعنی در نتیجه بهبود فرآیند مدیریت، خلاقیت و نوآوری، افزایش بهره‌وری و کارایی، حاصل نشده است (خضری، ۱۳۸۴: ۷۰). همچنین به درآمدهای حاصل از هر نوع امتیاز و حقوق اقتصادی ویژه، که افراد و گروه‌های همسود و ذی‌نفوذ به صورت قانونی (لابیگری، تبلیغات سیاسی) از تحت تأثیر قرار دادن سیاستمداران، قانونگذاران یا مجریان، و یا از طریق توسل به ابزارها و کاربست‌های غیر قانونی، فراقانونی و حتی غیراخلاقی (رشوه دهی، رشوه ستانی، تهدید) به دست می‌آورند، رانت گفته می‌شود. گذشته مفهوم رانت به اقتصاددانان کلاسیک، بر می‌گردد که رانت را ناشی از کمیابی زمین یا جوهره نظام سرمایه داری می‌دانستند (Alonso, 1964; Beckmann, 1969; Papageorgiou and Casetti, 1971). "آدام اسمیت" رانت را بخشی از درآمد حاصل از هر فعالیت می‌داند که بعد از پرداخت سود و دستمزد خواهد ماند (Ross, 1999). "ریکاردو" نیز رانت را به همین مفهوم می‌داند و عنوان می‌کند که رانت مازادی بیش از مقداری است که برای به کارگیری یک عامل تولید لازم است (Pearce, 1989; Barker, 2004) ولی با این تفاوت که این مازاد درآمدی به دلیل کمبود زمین حاصل شده است (Walker, 1996). در واقع در اینجا نوعی کمیابی طبیعی زمین، که ناشی از برتری کیفیت برخی از اراضی می‌باشد، به رانت دامن زده است. "مارکس" نیز رانت را مازادی می‌داند که بعد از پرداخت هزینه‌های مستقیم تولید (استهلاك ماشین آلات، دستمزدهای نیروی کار و مواد اولیه) به صاحبان سرمایه تعلق می‌گیرد (Evans, 1999).

تفاوت ذاتی و یا ایجاد شریط و ارزش اراضی شهری موجب شکل‌گیری رانت و سود نابرابر تولید مسکن می‌شود. بنابراین با توجه به اینکه عرضه زمین در اقتصاد کشش ناپذیر است، افزایش تقاضای زمین منجر به افزایش قیمت زمین می‌شود، بدون اینکه بر روی زمین کاری انجام شده باشد. بر این اساس غالب سرمایه گذاری‌های تولیدی

¹ Economic Rent

مسکن نیز به سمت اراضی شهری با ارزش افزوده بیشتر گرایش خواهد یافت. برخی از انواع رانت که در خصوص زمین شهری مؤثر می‌باشد در ادامه آمده است (ایزدخواستی، ۱۳۹۶: ۲).

رانت انحصاری: این رانت ناشی از امکان درخواست یک قیمت انحصاری است که بوسیله تمایل و توانایی خریدار به پرداخت معین می‌شود و مستقل از قیمت تولید و یا ارزش یک محصول است (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۸۶). ناشی از عدم تحقق شرایط یک بازار رقابتی کامل و منافع طبقاتی است. مفهوم کلیدی در اینجا قدرت طبقاتی است و مالکان از این قدرت برخوردارند که همواره به نرخ حداقلی از بازگشت درآمد دست یابند (هاروی، ۱۳۸۷: ۱۰۷). امروزه واحدهای مسکونی خالی در کلان شهرهای معاصر ایران، نشان از وجود رانت انحصاری در بازار مسکن و زمین شهری است. وضع مالیات سالانه و مالیات ارزش افزوده بر قطعات خالی زمین و واحدهای آپارتمانی غیر مسکون و یا پروژه‌های عمرانی همچون شهرهای جدید یا مسکن مهر توسط دولت هنوز نتوانسته است بر این رانت انحصاری چیره شود.

رانت افتراقی: رانت افتراقی در واقع نوعی سود اضافی است که بعضی از تولید کنندگان به خاطر شرایط مناسب بازار می‌توانند به دست آورند (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۸۶). مکان یابی نسبی اراضی و شرایط نابرابر قطعات زمین نیز موجب بروز رانت افتراقی می‌شود به عبارت دیگر در مورد رانت زمین‌های مسکونی، مساله مکان یابی همان اندازه تعیین کننده است که در رانت زمین کشاورزی مساله حاصلخیزی و باروری زمین (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۸۷).

رانت مطلق: مباحث بین رانت انحصاری و مطلق از نظر مفهومی بسیار به هم نزدیک است. در هر دو مورد قیمت انحصاری دخالت دارد اما رانت انحصاری در سطح فردی عمل می‌کند در حالیکه رانت مطلق پدیده‌ای است که زائیده کل شرایط تولید در یک بخش است (هاروی، ۱۳۸۷: ۱۲۶). تفاوت رانت مطلق با رانت انحصاری در این است که رانت مطلق سبب بروز قیمت‌های انحصاری می‌شود و قیمت‌های انحصاری که به نحوی دلخواه بوجود آمده‌اند سبب بروز و تحقق رانت انحصاری می‌شود. این رانت زمانی تحقق می‌یابد که مانعی بر سر راه برابری نرخ سود در بخش‌های مختلف تولیدی وجود داشته باشد. از جمله این موانع مالکیت ارضی است (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۸۸). اگر سرمایه در مسیر حرکت خود به مانعی برخورد کند که تنها تا حدی بر آن غلبه کرده و یا اصلاً نتواند بر آن فائق آید و این نیرو از طریق ایجاد مانعی در پویش برابری نرخ سود در بخش‌های مختلف، سرمایه گذاری در بعضی از بخش‌ها را محدود سازد واضح است که در این صورت مازاد ارزش کالا نسبت به قیمت تمام شده آن در این بخش‌ها منجر به بروز سود اضافی می‌شود و این مازاد سود در شرایطی تبدیل به رانت می‌شود. براساس تعاریف متعارفی که از مفهوم رانت ارائه شده است، می‌توان دامنه وسیعی از درآمدها را یافت که ویژگی رانت را داشته باشند (جدول شماره ۲).

جدول شماره ۲. مروری بر انواع رانت

انواع رانت	تعریف مفهومی
رانت اقتصادی	مازاد اقتصادی کلاسیکی، اضافه درآمدی است که بعد از پرداخت هزینه‌های مستقیم تولید (دستمزد، هزینه‌های مواد اولیه و استهلاک ماشین‌آلات) به صاحبان دارایی تعلق می‌گیرد. این مازاد تولیدی (رانت اقتصادی) بدین علت به وجود می‌آید که تولید کننده قادر نیست از مصرف کنندگان مختلف قیمت‌های متفاوت مطالبه کند.
رانت انحصاری	رانت انحصاری همان سود انحصاری متعارف در اقتصاد مرسوم است و ناشی از عدم تحقق شرایط یک بازار رقابتی کامل است. این رانت از وجود طبقه‌ای از مالکان واحدهای منابع ناشی می‌شود که در مقام یک طبقه از این قدرت برخوردارند که همواره به نرخ حداقلی از بازگشت درآمد دست یابند. مفهوم کلیدی در اینجا قدرت طبقاتی است.
رانت افتراقی	این نوع رانت ناشی از اختلاف قیمت تمام شده یک کالا- یک سرمایه خاص- با قیمت تمام شده متوسط این کالا- کل سرمایه یک بخش تولیدی- در بازار است. رانت افتراقی در واقع نوعی سود اضافی است که بعضی از تولید کنندگان به خاطر شرایط مناسب بازار می‌توانند به دست آورند.
رانت مطلق	این رانت زمانی تحقق می‌یابد که مانعی بر سر راه برابری نرخ سود در بخش‌های مختلف تولیدی وجود داشته باشد. رانت مطلق سبب بروز قیمت‌های انحصاری می‌شود و قیمت‌های انحصاری که به نحوی دلخواه بوجود آمده‌اند سبب بروز و تحقق رانت انحصاری می‌شود.

رانت منابع طبیعی	دسترسی آزاد به منابع طبیعی چون دریاچه‌ها و مراتع و معادن و نظایر اینها، باعث تخصیص ناکارای منابع خواهد شد. لذا دولت می‌تواند با در نظر گرفتن حقوق مالکیت خصوصی جلوی تراژدی اشتراکی‌ها و استفاده بی‌رویه را بگیرد. بنابراین ایجاد رانت از طریق ایجاد حقوق مالکیت نه تنها منجر به کارایی تخصیص می‌شود، بلکه پیش شرط سرمایه‌گذاری در بخش منابع طبیعی و نیز عامل رشد آن به شمار می‌آید.
رانت شومپتری	این رانت انگیزه استفاده کارآمد از منبعی کمیاب را ایجاد می‌کند. این کار نیز به نوبه خود توانایی یافتن و استفاده از اطلاعات موجود یا ایجاد اطلاعات کاملاً جدید را فراهم می‌کند.
رانت نظارتی و مدیریتی	رانت مدیریتی و نظارتی بر این ایده استوار است که سود، صرفاً پسماندی نیست که بعد از پرداخت سهم کارگران و عوامل تولید باقی می‌ماند، بلکه به میزان زیادی به کفایت مدیران و انضباط کارگران بستگی دارد.
رانت اطلاعاتی	اصولاً بازارها زمانی خوب کار می‌کنند که اطلاعات کامل وجود داشته باشد. دنیای واقعی، دنیای اطلاعات ناقص و نامتقارن است. پس قاعدتاً هر گونه تلاشی برای تعدیل این نارسایی باید سودمند باشد. اگر کسب اطلاعات بازدهی اضافی در بر نداشته باشد هیچ فردی انگیزه لازم برای صرف وقت و تلاش جهت کسب آنها را نخواهد داشت.

ماخذ: نگارندگان با استناد به (Khan, 2000, pp.25-55; بیدرام، ۱۳۹۰: ۵؛ هاروی، ۱۳۸۷: ۱۰۷-۱۲۶؛ هاروی، ۱۳۷۹: ۱۸۶-۱۸۸)

ثروت در اقتصاد رانتی در اختیار افراد کمی قرار می‌گیرد. این افراد از قدرت اقتصادی خود برای تعیین سیاست کشور سوء استفاده می‌کنند و بدین ترتیب رانت اقتصادی به انحراف سیاسی کشور می‌انجامد.

پیشینه تحقیق

در این بخش به بررسی مطالعات صورت گرفته پیرامون موضوع پژوهش پرداخته خواهد شد. بررسی مطالعات قبلی بیانگر عدم انجام پژوهشی درباره تحلیل عوامل مؤثر بر رانت زمین شهری و رتبه بندی آنها است. ون و گودمن^۱ (۲۰۱۳) در مقاله‌ای با عنوان " بررسی رابطه بین قیمت زمین شهری و قیمت مسکن در چین" بیان می‌کند که قیمت مسکن به طور فزاینده‌ای تحت تأثیر قیمت زمین شهری قرار دارد. دانگ^۲ و همکاران (۲۰۱۸) در مقاله‌ای با عنوان " قیمت مسکن، رانت مسکن و نسبت رانت قیمت در ۳۰ شهر چین" بیان می‌کنند که نسبت رانت در قیمت زمین و مسکن شاخصی کلیدی در شناسایی وضعیت بازار املاک و مستغلات است که در دوره‌های مختلف متفاوت بوده است که برای شناسایی این تغییرات در بازه زمانی ۲۰۰۸ تا ۲۰۱۳ به بررسی عوامل تأثیر گذار بر قیمت مسکن در بازار پرداخته است. نتایج حاکی از آن است که رانت و قیمت مسکن ارتباطی درونی دارند. پلانتینگا و همکاران^۳ (۲۰۱۳) در مقاله‌ای با عنوان " قیمت مسکن و مهاجرت بین شهری" به بررسی ۲۹۱ منطقه شهری در ایالات متحده آمریکا پرداخته و یافته‌ها منعکس کننده این مطلب است که سه معیار متوسط قیمت مسکن، متوسط اجاره، متوسط رانت زمین شهری به طور مداوم در انتخاب منطقه اثرات موثری دارد. یازگی و دکمسی^۴ (۲۰۰۷) در مقاله‌ای با عنوان " تحلیلی از قیمت زمین و مسکن در نواحی متروپلیتن استانبول" به این نتایج دست یافتند که تراکم ساختمانی، فاصله از دریا، و موقعیت نسبت به راه‌ها، تأثیر بسزایی در تعیین قیمت زمین دارد. منگانلی و مورگانتته^۵ (۲۰۱۷) در مقاله " پویایی رانت زمین شهری در ایتالیا"، جاگارا^۶ (۲۰۰۳) در مقاله " تئوری رانت زمین شهری"، بارتون^۷ (۲۰۱۱) در مقاله " سیاست رانت زمین و مسکن در منطقه سانفرانسیکو" نیز به این موضوع پرداخته‌اند.

¹ Wen and Goodman

² Dong

³ Plantinga

⁴ Yazgi and Dokmeci

⁵ Manganelli and Murgante

⁶ JAËGER

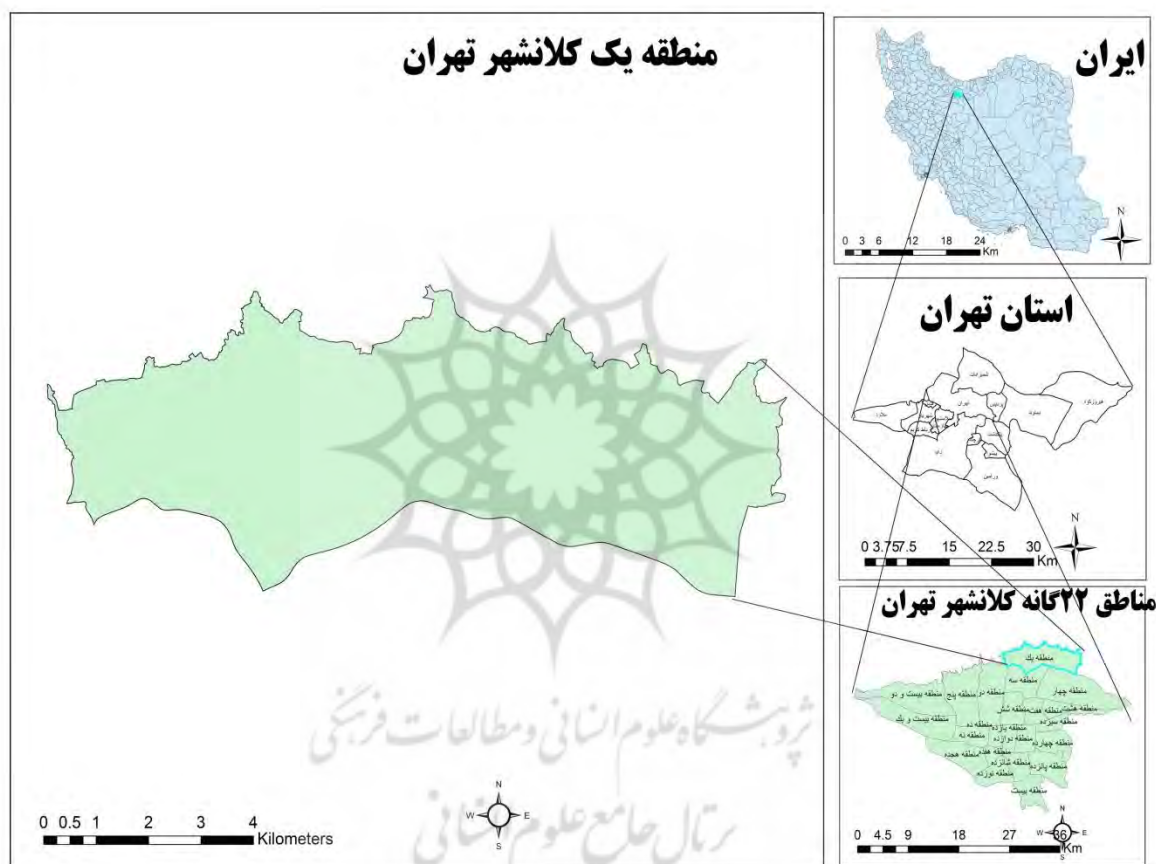
⁷ Barton

مطالعاتی ارزشمندی در داخل صورت گرفته است که به چند مورد آن اشاره می‌گردد: خیرالدین و همکاران (۱۳۹۲) در مقاله‌ای به تحلیل تحولات فضایی کلان شهرها در ارتباط با تغییرات قیمت نفت در ایران پرداخته و نتایج حاکی از آن است که سرمایه‌های کلان حاصل از درآمدهای نفتی تزریق شده در بدنه جامعه میل به ورود در بازار املاک و مسکن شهری به ویژه در مناطق حومه‌ای را داشته است که با توجه به نبود سیستم مالیاتی کارآمد غالباً این فعالیت‌ها رنگ و بوی سوداگرانه و رانت جویانه دارد که نتیجه آن بروز تحولات فضایی نامتعادل در کلان شهر تبریز بوده است. یزدانی (۱۳۸۲) در مطالعه‌ای با عنوان "تولید رانت، گرانیگاه نظام درآمدی شهرداری‌ها" به بررسی تأثیر سیاست‌های تعدیل اقتصادی و کوچک سازی دولت در اوایل دهه ۱۳۷۰، بر روی درآمدهای شهرداری و روی‌آوری شهرداری به درآمدهای حاصل از فروش تراکم پرداخته است. نتایج نشان می‌دهند که با اعطای مجوزهای رانتی به مستغلات شهری و در نتیجه افزایش تولید رانت، قدرت سیاسی و اقتصادی بهره‌مند شوندگان از رانت افزایش می‌یابد. پیامد این روند افزایش وابستگی و کاهش قدرت مدیریت شهری برای افزایش قیمت فروش تراکم و یا قطع آن خواهد بود. صامتی و همکاران (۱۳۹۰) در مقاله‌ای با عنوان "تحلیل از شکل‌گیری رانت در ترکیب درآمدها در بودجه شهرداری اصفهان با تاکید بر فروش تراکم" پرداخته و نتایج حاکی از آن است که فروش بی‌ضابطه تراکم و ایجاد کاربری‌های نامطلوب، منشأ نابرابری‌ها و بی‌عدالتی‌های بسیاری در شهرها و همین‌طور نهادینه شدن آن در تأمین مالیه شهرداری شده که استمرار این امر مدیریت شهری را تبدیل به الگویی ساخته که در متون توسعه به "دولت رانتیر" معروف است. کمانرودی و همکاران (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان "رانت زمین و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنندج" بیان نمودند که بین شرایط جغرافیایی و قیمت زمین و تعداد و مترای پروانه‌های ساختمانی، میزان فروش تراکم مازاد، تخلفات ساختمانی و درآمد شهرداری سنندج رابطه معناداری وجود دارد به گونه‌ای که بیشترین درصد صدور پروانه ساختمانی، فروش تراکم مازاد و تخلف ساختمانی در منطقه سه این شهر که از موقعیت جغرافیایی مناسب‌تری برخوردار است اتفاق افتاده است. سعیدی فرد و همکاران (۱۳۹۵) در مقاله‌ای به بررسی فضایی شهری غیر رانتی، شهروند مدار، دعوت کننده و انسان محور منطقه یک و پنج شهر تهران پرداخته‌اند و نتایج آنها نشان می‌دهد که این مناطق تأثیرات زیادی از سوی جریان و روابط اقتصاد رانتی خصوصاً بورژوازی مستغلات دریافت نموده‌اند و بیشترین تغییرات فضایی را در کلانشهر تهران داشته‌اند.

شناخت محدوده

محدوده شمال شهر تهران از حدود دهه ۴۰ تاکنون یکی از بخش‌های مهم شهر تهران به حساب می‌آمده است. وجود باغات، دره‌ها، نزدیکی به کوهپایه باعث شده که این منطقه از دیرباز به عنوان ییلاقات تهران مطرح شود. با گسترش شهر تهران و تثبیت نظام شهرنشینی در دهه‌های ۳۰ و ۴۰ این منطقه به دلیل داشتن ارزش‌های زیست محیطی فراوان مورد توجه اқشار پر درآمد و افراد حکومتی و سفارتخانه‌های خارجی قرار گرفت. وجود دو مجموعه سلطنتی مهم نیاوران و سعدآباد، باشگاه‌های وزارتخانه‌ها و نهادهای دولتی، منازل مسکونی مدیران و روسای ادارات و سفارتخانه‌های خارجی نشان دهنده ارزش بالای این منطقه و جذابیت زندگی در آن بوده است. در دهه‌های ۶۰ و ۷۰ با وجود خالی بودن مناطق جنوبی و شرق منطقه یک تمایل به ساخت و ساز در نواحی شمالی در محدوده ارتفاعی

منطقه یک شهرداری تهران با در نظر گرفتن مرز شمالی مصوب شورای شهر (بر اساس اطلاعات مندرج در طرح تفصیلی) دارای مساحتی معادل ۴۵۷۳/۳۲ هکتار است. اما در واقعیت امر، ساخت و سازهای صورت گرفته در این منطقه منطبق با محدوده ۲۵ ساله شهر تهران است که بر این اساس این منطقه مساحتی حدود ۴۸۱۶ هکتار را دارا می‌باشد و شامل ۱۰ ناحیه است. لازم به ذکر است که در طول سال‌های مختلف، محدوده قانونی منطقه یک شهرداری تهران تغییر نموده است. در مرحله تهیه الگوی توسعه، محله سوهانک و محلاتی واقع در شمال بزرگراه ازگل به منطقه یک متصل گردید و در مرحله تهیه طرح تفصیلی کل ناحیه ۱۰ منطقه ۴ تهران شامل محله ازگل و اراج و محلات شمال بزرگراه بابایی به محدوده منطقه یک شهرداری تهران اضافه شد.



نقشه شماره ۱. موقعیت جغرافیایی منطقه یک کلانشهر تهران

(منبع: نگارندگان)

تجزیه و تحلیل

با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی پژوهش حاضر از لحاظ هدف‌گذاری کاربردی و از لحاظ روش‌شناسی به صورت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. برای گردآوری اطلاعات به صورت ابزار پرسشنامه مقایسات زوجی به عنوان ابزار گردآوری داده‌های بخش تحلیلی پژوهش استفاده شده است. محدوده جغرافیایی مورد مطالعه در این تحقیق منطقه یک کلانشهر تهران انتخاب شده است. ابزار جمع‌آوری داده‌ها، در واکاوی عوامل مؤثر در ارتقای رانت زمین در ابعاد مختلفی مدیریتی، اقتصادی و اجتماعی با تعداد مؤلفه در قالب ۲۸ مورد استفاده گردید (جدول ۳) و در نهایت از ۳۰ نفر خبره و کارشناسان به عنوان نمونه انتخاب شدند.

جدول شماره ۳. معیار و زیرمعیارهای تأثیرگذار بر رانت زمین در منطقه یک کلان‌شهر تهران

ابعاد	شاخص	توضیحات
اقتصادی	۱. ساختار بازار زمین و املاک و مستغلات	از آنجا که میزان عرضه زمین ثابت است، افزایش تقاضا می‌تواند عامل رانت زمین محسوب گردد.
	۲. قیمت زمین و مسکن	مناطق که از ارزش زمین بالاتری برخوردارند به دلیل صرفه اقتصادی زمینه رانت طلبی و رفتارهای سوداگرانه را افزایش می‌دهند.
	۳. درآمد خانوار	در مناطقی که میزان درآمد خانوارها بیشتر است زمینه مناسبی برای فعالیتهای سوداگرانه و رانت طلبی فراهم می‌گردد.
	۴. ضعف ابزارهای کنترلی مالی (سیستم مالیاتی)	فقدان سیستم مالیاتی کارآمد باعث افزایش تمایل به رفتارهای سوداگرانه و در نتیجه افزایش رانت زمین خواهد شد.
	۵. افزایش سرمایه و نقدینگی (از طریق اقتصاد نفتی و تزریق سرمایه)	افزایش نقدینگی ناشی از درآمدهای نفتی موجب ایجاد تورم در بخش زمین و مسکن و موجب ورود سرمایه گذاری مطمئن و در نهایت تمایل به رفتارهای سوداگرانه و رانت زمین می‌گردد.
	۶. رفتارهای سوداگرانه	-
	۷. تورم در بخش زمین و مسکن	-
	۸. مالکیت زمین	در مالکیت خصوصی به دلیل کاهش کنترل دولت در قیمت گذاری، زمینه سوداگری و رانت زمین افزایش می‌یابد.
	۹. قرار گیری در مجاورت مرکز تجاری شهر CBD	اراضی نزدیک به هسته تجاری شهر (بازار) به دلیل صرفه اقتصادی ناشی از تجمع و نزدیکی به مراکز اقتصادی شهر تمایل به سوداگری و رانت را افزایش می‌دهند.
	۱۰. شکل زمین	۱۰۰* (مجموع تعداد گوشه‌های زمین/۴) این شاخص به تأثیر شکل هندسی زمین می‌پردازد و هر چه تعداد گوشه‌های زمین بیشتر گردد و شکل زمین از حالت چهار ضلعی خارج شود میزان قناسی و پرت زمین بیشتر شده و از ارزش و رانت زمین کاسته خواهد شد.
	۱۱. بر زمین	۱۰۰* (طول محیط زمین/مجموع طول ضلعهای مجاوریا معبر) این شاخص به میزان طول زمین مجاور با معبر بستگی دارد که هر چه طول اضلاع مجاور با معبر بیشتر باشد ارزش و رانت اقتصادی زمین بیشتر خواهد شد.
	۱۲. اندازه زمین	کوچک بودن اندازه زمین به دلیل دارا بودن تقاضای بیشتر و محدودیت عرضه عامل شکلگیری رانت محسوب می‌گردد.
	۱۳. موقعیت در بلوک	۱۰۰* (حداکثر فاصله مرکز بلوک تا مرکز قطعه زمین نیش همان بلوک/فاصله مرکز قطعه زمین تا مرکز بلوک) این شاخص به تأثیر موقعیت قطعه در بلوک نسبت به موقعیت قطعه واقع در نیش همان بلوک بستگی دارد.
	۱۴. دسترسی به خدمات و زیر ساخت	فاصله تا خدمات تجاری، پارک محله، آموزشی و مسجد از جمله معیارهای مهمی است که در به خصوص مقیاس محله بر ارزش زمین موثرند.
	۱۵. دسترسی به معبر عمومی	اگر یک قطعه زمین دارای دسترسی مستقیم به معبر عمومی باشد از ارزش بالاتری برخوردار خواهد بود.
	۱۶. افزایش ساخت و ساز و فعالیتهای عمرانی	با توجه به وجود گرایش‌های سوداگرانه در کشورهای رانته، در مناطقی که قیمت زمین بالاتر باشد، تمایل به فعالیتهای ساختمانی نیز بیشتر است که به دلیل وجود انگیزه‌های سود جویی و رانت طلبی فعالیتهای ساختمانی با حجم انباشت بالاتر (بالای ۵۰۰ متر مربع) مد نظر است.
	۱۷. تعداد واحدهای مسکونی خالی	از آنجا که یکی از دلایل نگهداری واحدهای خالی حصول سود مطلوب از ساخت و ساز پس از گذشت مدت معین و رسیدن به قیمت مطلوب سازندگان است، بنابراین با توجه به مرغوبیت مناطق مختلف شهر، استخراج الگوی پراکنش واحدهای خالی عامل مهمی در تبیین میزان مقاصد سوداگری و رانت جویی در فعالیتهای ساخت و ساز خواهد بود.
۱۸. تخلف ساختمانی	سازندگان در مناطقی اقدام به تخلف ساختمانی می‌کنند که انتظار سود بسیار بالاتری را دارند لذا در مناطق با ارزش شهری سود حاصل از این تخلفات مفرق به صرفه خواهد بود. بر این اساس در مناطقی که از رانت بالاتری برخوردار است تمایل به تخلف ساختمانی نیز بیشتر خواهد بود.	
۱۹. نوع کاربری زمین	نحوه استفاده از زمین و بهره اقتصادی از واحد سطح زمین زمینه شکل گیری رانت را افزایش می‌دهد.	
۲۰. تراکم ساختمانی	میزان تراکم بالاتر در مناطق با ارزش شهری نشان دهنده این است که تمایل به سوداگری و رانت طلبی در کدام مناطق بیشتر است.	
۲۱. ضعف آگاهی عمومی شهروندان و شفافیت اطلاعاتی	ضعف آگاهی عمومی شهروندان و عدم شفافیت اطلاعاتی و کاهش آگاهی عمومی زمینه رانت جویی را افزایش می‌دهد.	
۲۲. قدرت سیاسی	-	
۲۳. سوء مدیریت شهری	اقداماتی همچون فروش تراکم، تغییر کاربری زمین و جرائم تخلفات ساختمانی به دلیل اینکه برای مدیریت شهری درآمد زایی دارد در مناطقی که ارزش زمین بالاتر است بیشتر اتفاق می‌افتد که این عامل زمینه شکل گیری رانت را افزایش می‌دهد.	
۲۴. تأثیر سیاستهای فرادست بر فرآیند تصمیم سازی و تصمیم گیری (سیاست‌ها و مقررات)	طرح‌های توسعه شهری به دلیل تعیین جهات توسعه و کاربری‌های شهری و تراکم ساختمانی مناطق مختلف شهری، نقش موثری در افزایش یا کاهش ارزش اراضی شهری دارد. به عبارتی این طرح‌ها سبب رانت خواری مالکان اراضی ساخته شده یا خالی شهری می‌شود، بدون این که هیچ فعالیت اقتصادی انجام یا هزینه‌ای برای ایجاد ارزش افزوده مصرف شده باشد.	
۲۵. سازکارهای ناکارآمد دولت برای عرضه کافی زمین	عدم دخالت دولت در امر تأمین زمین برای مصارف شهری و عدم تعادل در عرضه و تقاضا عامل مهمی در شکل گیری رانت زمین محسوب می‌گردد.	
عوامل محیطی - اجتماعی	۱. موقعیت جغرافیایی	قرار گیری در موقعیت مطلوب جغرافیایی و برخورداری از ارتفاع و آب و هوای مناسب
	۲. شکاف طبقاتی و قضایی	اسکان گروههای خاص اجتماعی در مناطقی از شهر
	۳. رشد سریع جمعیت	محدودیت در عرضه زمین و افزایش تقاضا

ماخذ: نگارندگان با استناد به (ذاکر حقیقی و همکاران، ۱۳۹۱: ۶۳؛ زیاری و همکاران، ۱۳۸۷؛ رحیمی کاله جوب و همکاران، ۱۳۹۲؛ اکبری و همکاران، ۱۳۸۳؛ عنایتی و همکاران، ۱۳۹۴؛ ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۴؛ کمانودی، ۱۳۹۲؛ Kristović, 2012; Berdan, 2005: 214; Lefebvre, 2003; Harvey, 2012)

یافته‌های پژوهش

تکنیک DEMATEL که از انواع روش‌های تصمیم‌گیری بر پایه مقایسه‌ی زوجی است. این تکنیک با بهره‌مندی از قضاوت خبرگان در استخراج عوامل یک سیستم و ساختاردهی سیستماتیک به آن‌ها، با استفاده از اصول تئوری

گراف‌ها، ساختار سلسله مراتبی از عوامل موجود در سیستم را با روابط تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متقابل، عناصر مذکور را به دست می‌آورد به‌گونه‌ای که شدت اثر روابط مذکور را به صورت امتیازی عددی معین می‌کند (میرغفوری و همکاران، ۱۳۹۱).

گام اول: عناصر تشکیل دهنده که در این پژوهش ۳ معیار مشخص می‌باشد، سیستم مورد بررسی را مشخص می‌کند. گام دوم: شدت روابط نهایی از عناصر طبق نظر خبرگان. این شدت به صورت امتیازدهی به صورت زیر خواهد بود.

جدول شماره ۴: طیف لیکرت

بدون تأثیر	تأثیر بسیار کم	تأثیر کم	تأثیر زیاد	تأثیر بسیار زیاد
۰	۱	۲	۳	۴

منبع: یافته‌های پژوهش

با توجه به جدول شماره ۵ از هر خبره خواسته می‌شود تا سطحی را که نشان دهنده تاثیرات i بر j معیار است، مشخص کند. این مقایسات دو به دو بین هر دو معیار با aij بیان شده و معیار رتبه‌بندی عدد صحیح از ۰، ۱، ۲، ۳، ۴ می‌باشد که بر اساس آن، صفر نشان دهنده عدم تأثیر، ۱ تأثیر کم، ۲ تأثیر متوسط، ۳ تأثیر بالا، ۴ تأثیر بسیار بالا است. بنابراین به خاطر طولانی بودن فرایند دیمتل فقط به جدول نهایی اکتفا گردید.

جدول شماره ۵: ماتریس روابط کل و نتایج نهایی شاخص‌ها

مؤلفه‌ها	نماد متغیرها	D_i	R_i	D_i+R_i	D_i-R_i	رتبه در اثرگذاری
مدیریتی	تأثیر سیاستهای فرادست بر فرآیند تصمیم سازی و تصمیم گیری (سیاست‌ها و مقررات)	2.5476	3.1474	5.6950	-0.5998	6
	تراکم ساختمانی	3.4319	2.7488	6.1807	0.6831	1
	نوع کاربری زمین	3.1573	2.9005	6.0578	0.2569	2
	سازکارهای ناکارآمد دولت برای عرضه کافی زمین	3.7416	2.0931	5.8348	1.6485	5
	ضعف آگاهی عمومی شهروندان و شفافیت اطلاعاتی	1.8944	3.1606	5.0550	-1.2661	7
	قدرت سیاسی	2.5414	3.3470	5.8884	-0.8056	3
	سوء مدیریت شهری	2.9673	2.8843	5.8516	0.0831	4
	تعداد واحدهای مسکونی خالی	5.7310	6.8879	12.6189	-1.1569	16
	ضعف ابزارهای کنترلی مالی (سیستم مالیاتی)	7.0536	7.3059	14.3595	-0.2523	3
	اندازه زمین	6.3587	6.6987	13.0573	-0.3400	14
اقتصادی	قرار گیری در مجاورت مرکز تجاری شهر CBD	7.0481	6.9760	14.0241	0.0721	5
	موقعیت در بلوک	7.0646	6.1167	13.1813	0.9478	13
	مالکیت زمین	6.7545	6.8613	13.6158	-0.1068	10
	درآمد خانوار	7.4386	6.5164	13.9550	0.9222	8
	افزایش ساخت و ساز و فعالیتهای عمرانی	6.7765	7.0321	13.8086	-0.2557	9
	دسترسی به خدمات و زیر ساخت	5.9731	6.1203	12.0934	-0.1472	17
	تخلف ساختمانی	6.9246	6.0665	12.9911	0.8581	15
	شکل زمین	6.3892	7.2001	13.5894	-0.8109	11
	افزایش سرمایه و نقدینگی (از طریق اقتصاد نفتی و تزریق سرمایه)	6.2623	7.7774	14.0397	-1.5151	4
	قیمت زمین و مسکن	7.5591	7.1069	14.6659	0.4522	1
اجتماعی	رفتارهای سوداگرانه	6.6599	7.3336	13.9935	-0.6737	7
	ساختار بازار زمین و املاک و مستغلات	7.4342	7.0463	14.4805	0.3880	2
	تورم در بخش زمین و مسکن	7.3101	6.7085	14.0187	0.6016	6
	دسترسی به معبر عمومی	6.2413	5.3861	11.6274	0.8553	18
	بر زمین	6.8268	6.6655	13.4923	0.1613	12
	موقعیت جغرافیایی	1.2933	2.5200	3.8133	-1.2267	3
	شکاف طبقاتی و فضایی	2.7867	1.6400	4.4267	1.1467	2
	رشد سریع جمعیت	2.2800	2.2000	4.4800	0.0800	1

منبع: یافته‌های پژوهش

جمع عناصر هر سطر (D_i) نشان دهنده میزان تأثیرگذاری آن عامل بر عامل‌های دیگر است و جمع عناصر ستون (R_i) برای هر عامل نشان‌دهنده میزان تأثیرپذیری آن عامل از عامل‌های دیگر است.

در همین راستا، بردار افقی ($R+D$)، میزان تأثیر و تأثر عامل موردنظر است. به عبارتی هر چه مقدار بردار افقی بیشتر باشد، آن عامل تعامل بیشتری با عامل‌های دیگر دارد. بنابراین، بردار عمودی ($D-R$)، قدرت تأثیرگذاری هر عامل را منعکس می‌کند. اگر این عامل مثبت باشد، متغیر علی و اگر منفی باشد، معلول محسوب می‌شود.

با این وجود، با بررسی فضای شهری رانتی، غیر مردمی و عدم تعادل فضایی و شناخت مکانیزم آن در فضاهای شهری، شهرهای ایران خصوصاً شهر تهران بعد از پایان جنگ تحمیلی دارای تغییرات فضایی گسترده و ناهماهنگی بوده است. منطقه یک تهران به واسطه نظام سرمایه داری، رانت زمین و تراکم فروشی تغییرات و تمایزات فضایی را تجربه کرده است. زمین در منطقه یک کلانشهر تهران به منزله شرایط تولید فضا عمل کرده است. از سویی با مصوبه خودکفایی شهرداری‌ها نیز شاهد قرار گرفتن فضا در مناسبات پیچیده اقتصاد رانتی و سوداگرانه قرار گرفته است. با توجه به مطالب فوق می‌توان دریافت که در بین بردارهای افقی ($R+D$) شاخص تراکم ساختمان‌ها با کسب امتیاز ۶,۱۸۰ در جایگاه نخست واقع شده است و بیشترین اثرگذاری را بر سایر شاخص‌ها داشته است و نشان دهنده بیشترین شدت رابطه می‌باشد. به طوری که اگر در فضای شهری منطقه یک کلانشهر تهران تراکم ساختمانی به گونه‌ای تعیین شود که علاوه بر سود سرشار برای سازندگان می‌تواند این سود منجر به ایجاد رانت و ارزش افزوده برای اراضی شود. همچنین شهرداری تهران با فروش تراکم مازاد نیز به فعالان و سازندگان ساختمانی باعث ایجاد رانت می‌شود و سپس با دریافت بخشی از این رانت به صورت عوارض تراکم منابع درآمدی خود را تعیین می‌کند. پیامد چنین امری باعث افزایش روی آوردن سازندگان به تراکم ساختمان‌ها می‌شود. در حالت کلی هر چه میزان تراکم در مناطق با ارزش شهری بالاتر باشد زمینه را برای افزایش سوداگری و رانت طلبی در این مناطق را مهیا می‌سازد. به همین خاطر این شاخص در بین مؤلفه‌های مورد ارزیابی بیشترین اثرگذاری و اهمیت را از دید کارشناسان و مدیران شهری داشته است. شاخص نوع کاربری زمین با کسب امتیاز ۰,۲۵۶ در جایگاه دوم از لحاظ اثرگذاری و اهمیت قرار گرفته است. در این کاربری در صورت وجود برنامه ریزی و مدیریت مناسب در جهت استقرار فعالیت‌ها و تعیین نوع کاربری‌ها می‌تواند در کاهش رانت زمین نقش موثری داشته باشد. همچنین با توسعه فضایی کالبدی منطقه یک و توسعه فرصت‌های اقتصادی شهر، موقعیت‌های مناسبی را برای افزایش رانت و سودمندی اقتصادی اراضی کرده است. چون منطقه یک با توجه به شرایط خاص خود افزایش قیمت اراضی، جذب سرمایه و تعیین نوع کاربری‌ها را به همراه داشته است. چون در این منطقه قیمت زمین در سطح بالایی قرار دارد بهمین خاطر یکی از عوامل مؤثر در تعیین نوع کاربری و تغییران است. به هر حال برنامه ریزی کاربری اراضی و تعیین نوع کاربریان متناسب با شرایط محل باعث ایجاد نوع تعادل اکولوژیک و عدالت فضایی در توسعه و عمران هر شهری می‌گردد. با این وجود تعیین نوع کاربری در هر منطقه از شهر با توجه به شرایط و برنامه ریزی‌های صورت گرفته، می‌تواند از بروز هر نوع رانت در سازمان فضایی آنها جلوگیری کند. لذا در استفاده از زمین اگر با نگرش اقتصادی همراه باشد منجر به شکل‌گیری رانت در فضاهای شهری خواهد شد. قدرت سیاسی نیز به عنوان سومین مؤلفه اثرگذار با کسب امتیاز ۵,۸۸ در رانت زمین شناخته شده است. بر اساس این مؤلفه، اشخاص و

گروه‌های صاحب نفوذ نوع رابطه بده بستانی بین مراکز مختلف قدرت سیاسی و نظامی اداری دارند. به طوری که رانت جویان سیاسی با نزدیک شدن به مراکز قدرتی مانند شهرداری به راحتی می‌تواند به زمین‌های درجه یک شهر دستیابی داشته باشند. زیرا این نوع زمین‌ها شهروندان بدان دسترسی ندارند این صاحبان قدرت سیاسی و صاحب نفوذ با اختیار داشتن برخی اطلاعات و استفاده از تسهیلات شهرداری و سایر ارگانها به راحتی به این زمین‌ها دسترسی دارند که نوعی اشرافیت اقتصادی ایجاد می‌کند که پیامدهای ناهمگونی اقتصادی و اجتماعی و غیره برای شهر مورد مطالعه به همراه داشته باشد که نوعی بی عدالتی در سازمان فضایی منطقه یک کلانشهر تهران به دلیل انباشت سرمایه در دست گروهی با نفوذ و خاص به وجود خواهد آمد. به همین خاطر این مؤلفه نیز از نظر کارشناسان بعد از مؤلفه‌های تراکم‌های ساختمانی و نوع کاربری زمین، جز اثرگذارترین مؤلفه شناخته شده است. سایر مؤلفه‌ها نیز در جایگاه‌های بعدی قرار دارند و میزان امتیاز هر یک از آنها جایگاه و میزان اثرگذاری آنها را نشان می‌دهد.

در بین مؤلفه‌های اقتصادی شاخص‌های اثرگذار بر رانت زمین نیز مورد مطالعه قرار گرفته است که در بین آنها قیمت زمین و مسکن با کسب بیشترین امتیاز ۱۴,۶۶ در جایگاه نخست از لحاظ اهمیت و اثرگذاری قرار دارد. چون زمین و مسکن یکی از نیازهای اصلی شهروندان می‌باشد لذا افزایش قیمت در بخش زمین، مسلماً باعث افزایش قیمت مسکن خواهد شد و این امر باعث افزایش مشکلات و مسائل شهر و شهروندان خواهد شد. با این وجود، این مؤلفه از عوامل مختلفی مانند افزایش تورم، افزایش مواد اولیه و افزایش هزینه‌های نیروی انسانی و رانت تأثیر می‌پذیرد که عمده‌ترین تأثیرات را در افزایش قیمت زمین و مسکن را به همراه داشته است. بنابراین می‌توان گفت که مناطقی که از ارزش زمین بالاتری نسبت به سایر مناطق برخوردار باشد باعث خواهد شد که این اراضی به دلیل صرفه اقتصادی زمینه رانت طلبی و رانت جویی را افزایش دهد. ساختار بازار زمین و املاک و مستغلات این مؤلفه نیز با کسب امتیاز ساختار ۱۴,۴۸ در جایگاه دوم واقع شده است و بیانگر میزان اثرگذاری آن بر رانت زمین و افزایش سوداگری آن است. در منطقه یک به دلیل تمرکز بسیار بالای جمعیت و گرانی قیمت اراضی و مسکن و بالا بودن افزایش اجاره بها نسبت به سایر مناطق نقش مهمی در ساختار بازار زمین و املاک به وجود آورده است. به طوری که این منطقه به دلیل ساختمانی مسکونی با طبقات بالا عمدتاً در قسمت از محدوده مورد مطالعه صورت گرفته است که قیمت زمین و مسکن بسیار بالا بوده است و این امر می‌تواند زمینه رانت جویی به همراه داشته باشد. یکی دیگر از مؤلفه‌های اثرگذار بر رانت زمین ضعف ابزارهای کنترلی مالی (سیستم مالیاتی) می‌باشد که با کسب امتیاز ۱۴,۳۵ در جایگاه سوم قرار دارد و منعکس کننده میزان اهمیت و اثرگذاری آن می‌باشد. عدم حضور دولت در بازار مسکن و زمین و ضعف ابزارهای کنترل مالیات، عدم تخصص و مهارت لازم مدیران شهرداری، ضعف‌های قانونی، ساختاری و نظارتی و سهم بالای بخش غیردولتی در تعاملات زمین و مسکن، باعث تخصیص غیر بهینه منابع، کاهش قدرت خرید شهروندان و افزایش حباب در قیمت زمین و مسکن شده است. منتها با وضع مالیات بر زمین و مسکن به عنوان یک ابزار کنترل، علاوه بر جهش منابع زمین موجود به سمت استفاده بهینه او افزایش عرضه مسکن، باعث کنترل رانت خواری در بخش زمین و مسکن می‌شود و در صورت فقدان سیستم مالیاتی کارآمد باعث افزایش تمایل به رفتارهای سوداگرانه و در نتیجه افزایش رانت زمین خواهد شد. سایر مؤلفه‌های تأثیر گذار نیز با

توجه به میزان اهمیت و میزان امتیاز حاصل از تجزیه و تحلیل یافته‌ها در جایگاه‌های بعدی قرار دارند و نشان دهنده نقش هر یک از آنها در رانت زمین می‌باشد.

در بخش اجتماعی نیز مؤلفه‌های مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. بر اساس جدول مذکور، شاخص رشد سریع جمعیت با کسب امتیاز ۴,۴۸ در جایگاه اول قرار گرفته است. در این بخش به دلیل محدودیت اراضی و تقاضای روز افزون باعث شده که مسئله زمین به یکی مسئله مهم در بین مدیران و برنامه ریزان شهری مبدل شده است. این محدودیت عرضه در مقابل تقاضای روز افزون جمعیت شهری باعث شده که قیمت و زمینه رانت در اراضی شهری افزایش یابد و تهیه آن برای اکثر ساکنان شهر با مشکل مواجه گردد. به هر حال رشد بالای جمعیتی و تغییر و تحولات فضایی باعث می‌شود که فضاهای شهری مانند منطقه یک توسعه بیمارگونه‌ای داشته باشند و گرفتار مسائلی مانند قیمت بالای زمین، بورس بازی، احتکار اراضی، تبعیض عدالت اجتماعی در سطح مناطق و غیره گرفتار گردند. در نتیجه این مسائل و گرفتاریها تا زمانی که در مقابل تقاضای روز افزون جمعیت شهری قرار می‌گیرد، افزایش قیمت و زمینه رانت در آن مهیا می‌گردد. دومین عامل در بخش اجتماعی، شکاف طبقاتی و فضایی می‌باشد که با امتیاز ۴,۴۲ در جایگاه دوم واقع گردیده است. در این مؤلفه هر چقدر برنامه ریزی و توسعه فضایی نامناسب و همچنین توزیع ناعادلانه درآمد بالا باشد باعث شکاف طبقاتی می‌شود و این امر زمینه مؤثر در شکل گیری رانت می‌تواند داشته باشد. به طوری که صاحبان رانت از لحاظ اقتصادی به واسطه ابزارهای لازم مانند نشت اطلاعات، توزیع ناعادلانه امکانات در سطح فضای شهر، نادیده گرفتن قوانین و مقررات کاربری توسط صاحبان قدرت به راحتی می‌تواند نقش مؤثری در ایجاد شکاف طبقاتی و فضایی ایجاد کنند و در نتیجه نقش مؤثری در افزایش رانت در بخش‌های مختلف را ایجاد کنند. حتی این امر می‌تواند در مناطقی که قیمت زمین و مسکن خیلی بالا می‌باشد گروه‌های خاصی اجتماعی اسکان داشته باشند و سایر گروه‌ها نیز به دلیل گرانی فوق و عدم بضاعت مالی قادر به سکونت در چنین مناطقی نیستند در نتیجه همین گروه‌های پردرآمد خودش زمینه سازی فضای رانتی در سازمان شهرها می‌تواند نقش مؤثری داشته باشد. بنابراین با توجه به امتیاز کسب شده توسط این مؤلفه بیانگر میزان اهمیت و جایگاهان در افزایش رانت در فضاهای شهری می‌باشد. موقعیت جغرافیایی نیز به عنوان سومین شاخص تأثیر گذار بر رانت زمین شناخته شده است. میزان امتیاز آن بر اساس مدل مذکور ۳,۸۱۳ می‌باشد. این شاخص هر چه از موقعیت مناسب برخوردار باشد می‌تواند بر دامنه افزایش رانت تأثیر بگذارد و زمینه را برای رانت خواری مهیا سازد. همچنین موقعیت یک قطعه زمین محدودیت‌های در عرضه داشته باشد و همین عامل می‌تواند تقاضا را به دلیل موقعیت جغرافیایی و مناسبان به همراه داشته باشد. از سوی دیگر از شاخص‌های تأثیر پذیر از عامل‌ها می‌توان به ضعف آگاهی عمومی شهروندان و شفافیت اطلاعاتی، افزایش سرمایه و نقدینگی (از طریق اقتصاد نفتی و تزریق سرمایه) و موقعیت جغرافیایی اشاره کرد که تحت تأثیر عامل‌های تأثیرگذار هستند.

نتیجه گیری

تغییر تحولات فضایی منطقه یک کلانشهر تهران تحت تأثیر بازار زمین و مسکن بوده است. طی دهه‌های گذشته، رشد بی رویه جمعیت به دلیل مهاجرت و غیره، بازار زمین و مسکن و ساختار فضایی شهر را به شدت تغییر داده است. جهت برون رفت از آن همواره ذهن سیاست گذاران شهری و برنامه ریزان را به خود مشغول کرده است. با

وجود این، کشورهای مختلفی خواهان دستیابی به عدالت فضایی زمین و مسکن هستند تا مقدمه توسعه پایدار را در ساختار فضایی شهرها بیانجامد. در این مقاله، واکاوی عوامل مؤثر در افزایش رانت زمین شهری با ۲۸ عامل تاثیرگذار بررسی شد. در همین راستا، از سه شاخص مدیریتی، اقتصادی و اجتماعی مورد ارزیابی و سنجش قرار استفاده گردید. هر کدام از این شاخص‌ها با تعیین متغیرها و مؤلفه‌های اثرگذار، به بررسی وضعیت محدوده مورد مطالعه اقدام گردید. نتایج حاصل از دیمتل منعکس کننده این مطلب است که در بخش‌های مختلف عوامل زیادی در افزایش رانت زمین تأثیر گذارند. به طوری که در بخش مدیریتی سه مؤلفه تراکم ساختمانی با کسب امتیاز ۶,۱۸۰ در جایگاه نخست واقع شده است. دومین مؤلفه، نوع کاربری زمین شهری می‌باشد که میزان امتیاز آن بر اساس مدل دیمتل ۶,۰۵۷ می‌باشد و در نهایت مؤلفه قدرت سیاسی نیز با کسب امتیاز ۵,۸۸ در جایگاه سوم واقع شده‌اند و بیانگر بیشترین اهمیت و اثرگذاری در افزایش رانت زمین داشته‌اند و نقش موثری جهت بورس بازی زمین‌های شهری دارند.

در بخش اقتصادی نیز مؤلفه‌های اثرگذار مورد سنجش قرار داده شد. در این بخش مؤلفه‌های مانند قیمت زمین و مسکن، ساختار بازار زمین و املاک و مستغلات و ضعف ابزارهای کنترلی مالی (سیستم مالیاتی) به ترتیب با کسب امتیازهای (۱۴,۶۶)، (۱۴,۴۸) و (۱۴,۳۵) در جایگاه‌های اول تا سوم قرار دارند. هر کدام از آنها با توجه به امتیاز حاصل از مدل دیمتل بیانگر بیشترین اثرگذاری در بین مؤلفه‌های مورد سنجش می‌باشد که نقش بسزایی در شکل گیری رانت در فضاهای شهری منطقه یک دارند. در نهایت، بخش اجتماعی نیز مورد ارزیابی قرار گرفت. در این بخش مؤلفه‌های مانند رشد سریع جمعیت، شکاف طبقاتی و فضایی و در نهایت موقعیت جغرافیایی اشاره کرد که بیشترین تاثیرگذاری را روی رانت زمین دارند. بنابراین برای برون رفت از این وضعیت پیشنهادهایی در زیر ارائه شده است تا بتوان مقدمه توسعه پایدار با رویکرد انسان محور در فضاهای شهری به وجود آورد.

- ۱- افزایش کنترل و نظارت نهادهای مدنی و مردمی بر عملکرد ارگانها و سازمانهای خصوصی در زمینه ساخت و ساز و تراکم فروشی و ساخت پروژه‌های رانتهی.
- ۲- جلوگیری از سوداگری و کسب و کار غیر مولد مسکن و زمین شهری و رانت با مشارکت حلقه گمشده "مردم".
- ۳- اقدامات و تصویب و اجرا قوانین ضد رانتهی همراه با کنترل نهادهای مدنی پر قدرت.
- ۴- نهادینه سازی مالیات و ابزارهای مالی شامل مالیات بر اخذ سود حاصل از رانت، مالیات بر حق مرغوبیت، مالیات بر اراضی خالی، مالیات بر نقل و انتقال مکرر
- ۵- جریان آزاد اطلاعات و ایجاد شفافیت در ارائه اطلاعات

منابع

- اخوان گوران، پدرام، (۱۳۹۳)، تحلیل و ارزیابی سیاست پژوهی نقش پذیری نهادهای رسمی در فرآیند تأمین زمین و مسکن شری با ارائه راهکارها و پیشنهادات در ایران، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۶، ص ۱۵۵-۱۸۰.
- اکبری، نعمت اله؛ عمادزاده، مصطفی؛ رضوی، سید علی؛ (۱۳۸۳)، بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر مشهد، مجله پژوهش‌های اقتصادی، شماره ۱۱-۱۲.

- ایزدخواستی، حجت، عرب مازار، عباس، (۱۳۹۶)، تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۱۴، شماره ۳، ص ۱-۲۵.
- ایمانی شاملو، جواد؛ رفیعیان، مجتبی؛ داداش پور، هاشم؛ (۱۳۹۴)، سوداگری شهری و واگرایی فضایی تحلیل تحولات کلان شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت، فصلنامه ژئوپلیتیک، سال دوازدهم، شماره اول.
- بیدرام، رسول، (۱۳۹۰)، بررسی زمینه‌های رانت جویی در ساختار بودجه‌ای شهرداری‌ها و ارتباط آن با کارایی؛ نمونه موردی: شهرداری‌های کلانشهرها، نشریه مدیریت شهری، شماره بهار و تابستان ۱۳۹۰، ص ۶۱-۸۲.
- حاتمی نژاد، حسین و پناهنده خواه، موسی (۱۳۸۵)، برنامه ریزی کاربری زمین و توسعه پایدار شهری، تهران، شهرداری‌ها، ۷ (۷۷)؛ ص ۲۰-۱۴
- خضری، م. (۱۳۸۴)، اقتصاد رانت جویی (بررسی زمینه‌های رانت جویی در نظام بودجه ریزی دولتی در ایران)، انتشارات سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، تهران، ایران.
- خیرالدین، رضا، تقوایی، علی اکبر، ایمانی شاملو، جواد، (۱۳۹۲)، تحلیل تحولات فضایی کلان شهرها در ارتباط با تغییرات قیمت نفت در ایران (نمونه مورد مطالعه: کلان شهر تبریز)، نشریه علمی-پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۶، ص ۱۷-۳۶.
- ذاکر حقیقی، کیانوش؛ تقدسی، رعنا؛ مهدوی، محسن؛ (۱۳۹۱)، مدیریت اراضی توسعه نیافته شهری با برنامه اصلاح مجدد زمین (مطالعه موردی: شهر ورامین)، فصلنامه هویت شهر، شماره پانزدهم، سال هفتم.
- رحیمی، حسین، (۱۳۷۹)، سیاست‌های زمین و توسعه مناسب شهری، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- رحیمی کاله جوب، آرمان؛ عیسی لو، علی اصغر؛ محمدیان مصمم، حسن؛ رحمتی، اکبر؛ (۱۳۹۲)، بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده مدل هدانیک قیمت (نمونه موردی: منطقه دو شهر سنج، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۱ (۳)، ص ۳۳-۴۳.
- زیاری، کرامت اله؛ قرخلو، مهدی؛ جان بابا نژاد طوری، ممد حسین؛ (۱۳۸۷)، مقایسه تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر بابل با نقاط شهری کشور با تاکید بر شهر سالم، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۷، ۱۳۳۶۰-۱۶۳۲۷.
- ساعدی، ع. (۱۳۸۲)، الگوی اقتصاد سیاسی رانت جویی: از دیدگاه تبلیغات و مشروعیت سیاسی، پایان نامه کارشناسی ارشد، موسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت برنامه ریزی.
- صامتی، مجید؛ بخشایش، الهام، (۱۳۹۰)، تحلیل از شکل‌گیری رانت در ترکیب درآمدها در بودجه شهرداری اصفهان با تاکید بر فروش تراکم، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، سال دوازدهم، شماره سوم، ص ۴۷-۶۶.
- عناستانی، رعنا؛ سرور، رحیم؛ مهدوی حاجیلوئی؛ (۱۳۹۴)، بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری (مطالعه موردی: شرکت گردشگری پدیده شهر شان‌دیز در سالهای ۱۳۸۸-۱۳۹۳)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۴ (۱۴)، ص ۱۹-۳۸.
- قنبری، محمد؛ اجزا شکوهی، محمد؛ رهنما، محمد رحیم؛ خوارزمی، امیدعلی، (۱۳۹۳)، تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران طی سالهای ۱۳۸۰-۱۳۹۰، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، سال چهارم، شماره ۱۴، ص ۷۷-۹۹.
- کمانرودی، موسی؛ حسینی، فرشته، (۱۳۹۲)، رانت زمین و وقوع تخلف ساختمانی در شهر سنج، دومین کنفرانس بین المللی مخاطرات محیطی.
- مجتدزاده، غلامحسین، (۱۳۸۶)، برنامه ریزی شهری در ایران، انتشارات پیام نور، تهران.
- محمدتقی رضویان، فرانک سعیدی فرد، نوبخت سبحانی، مرتضی قورچی (۱۳۹۵)، بررسی فضایی شهری غیر رانتهی، شهروند مدار، دعوت کننده و انسان محور (نمونه موردی: مناطق ۱ و ۵ شهر تهران)، دومین کنگره بین المللی زمین، فضا و انرژی های پاک با محوریت مدیریت منابع طبیعی، کشاورزی و توسعه پایدار.
- محمودی نژاد، هادی، (۱۳۸۵)، جستاری بر رویکرد توسعه پایدار در مقوله زمین شهری با تاکید بر مالکیت فرآیند عرضه زمین، ماهنامه شمس.

- مهراپی، محمد؛ مهارتی، یعقوب، (۱۳۹۱)، تأثیر اتخاذ مالیات بر ارزش زمین ب عنوان منبع درآمدی پایدار بر اقتصاد مسکن شهری، چهارمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
- میر توکلی، جعفر؛ مدانلو جویباری، مسعود؛ صمدی، رضا، (۱۳۹۱)، بررسی نقش بنگاههای معاملات ملکی در توسعه زمین شهری مطالعه موردی: شهر گرگان، فصلنامه نگرش نو در جغرافیای انسانی، سال چهارم، شماره ۴.
- هادیلی، بهمن؛ مهرزاد، جمال، (۱۳۸۷)، نقش زمین و مسکن در توسعه فضایی-کالبدی شهر تبریز، مجله فضای جغرافیایی، سال نهم، شماره ۲۶، ص ۱۵۷-۱۷۵.
- هاروی، دیوید (۱۳۷۹)، عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرخ حسامیان، محمدرضا حائری، بهروز منادیزاده، نشر شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، چاپ دوم، تهران.
- هاروی، دیوید (۱۳۸۷)، شهری شدن سرمایه؛ چرخه دوم انباشت سرمایه در تولید محیط مصنوع، ترجمه عارف اقوامی مقدم، چاپ اول، نشر اختران، تهران.
- یزدانی، فردین، (۱۳۸۲)، تولید رانت، گرانیگاه نظام درآمدی شهرداریها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۳، ص ۱۲-۱۷.
- Alonso, W., 1964. Location and Land Use; Toward a General Theory of Land Rent. Harvard University Press, Cambridge, MA.
- Barker, D., Sa-Aadu, J., 2004. Is real estate becoming important again? A neo-classical Ricardian model of land rent. Real Estate Economics 32, 33-53.
- Barton. E. S. (2011). Land Rent and Housing Policy: A Case Study of the San Francisco Bay Area Rental Housing Market. American Journal of Economics and Sociology, Vol. 70, No. 4
- Beckmann, M.J., 1969. Distribution of urban rent and residential density. J. Econ. Theory 1 (1), 60-67.
- Bredan O., (2005), City economics, Cambridge", Harvard university press
- Dong Z.; Yishu S.; Haizhen W.; and Junbo Y. (2018). Housing Price, Housing Rent, and Rent-Price Ratio: Evidence from 30 Cities in China, Journal of Urban Planning and Development, 144(1).
- Evans, A., (1999). On minimum rents. Part 1. Marx and absolute rent. Urban Studies 36, 2111-2120.
- Harvey, David (2012), Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution, Verso, London and New York.
- Jaeger, J. (2003). Urban Land Rent Theory: A Regulationist Perspective. International Journal of Urban and Regional Research. Vol, 27.2.
- Karl, Terry Lynn (2004), Oil-Led Development: Social, Political, and Economic Consequences, Encyclopedia of Energy, No. 4, pp. 661-672.
- Karl, Terry Lynn (2005), Understanding the Resource Curse, in Governing Oil, A Report's Guide the Energy and Development, Revenue Watch Open Society Institute, New York.
- Kay, J.A. & M.A. King. (1990). The British tax system, 5th ed. Oxford Clarendon Press.
- Khan, Mushtaq H. (2000a). Rents, Efficiency and Growth, Theory and Evidence in Asia. Cambridge University Press, 21-69.
- Kristović, Josip (2012), Theories on Capitalist Urbanization and the Postsocialist City, Facta Universitatis, Series: Philosophy, Sociology, Psychology and History Vol. 11, No2, pp. 191 - 200.
- Lefebvre, Henry (2003), The Urban Revolution, Minneapolis, London: University of Minnesota Press [Orig. 1970 La Révolution Urbaine].
- Manganelli B.; Murgante B. (2017), The Dynamics of Urban Land Rent in Italian Regional Capital Cities, Land. vol 6, 54.
- Morsi El Araby, M. "The Role of the State in Managing Urban Land Supply and Price", Habitat International, No. 27, Pp. 429-458, 2003.
- Papageorgiou, G.J., Casetti, E., 1971. Spatial equilibrium residential land values in amulticenter setting. J. Region. Sci. 11, 385-389.
- Payne, Geoffrey, (2000), Best Practices for Spatial Planning and Development Control in Countries, International Conference on Land Policy in Jakarta, 27-25, Internet: www. ucl. ac. Uk
- Pearce, David. (1989). Macmillan Dictionary of Modern Economic, Third Edition.
- Plantinga, A. J., Detang-Dessendre, C., Hunt, G. L., Piguët, V. (2013). Housing prices and inter-urban migration. Regional science and urban Economics, 43(2), 296-306.

- Ross, K. L. (1999). Rent – Seeking, public choice and the prisoner ’s Dilemma. From <http://www.Friesian.com>
- Van der Melon, P. (2002). The dynamic aspect of land administration: an oftenforgotten component in system design. *Computers, Enviroment and Urban System*, 26(5), 361-381.
- Walker, S.T. (1996). Rents, Rent – Seeking and Rent – Seeking Regimes. From <http://www.Unce.edu>.
- Wen, H, Goodman, A. C. (2013). Relationship between urban land price and housing price: Evidence from 21 provincial Capitals in China. *Habitat International*, 40, 9-17.
- Wiedmann, Florian, Salama, Ashraf and Thierstein, Alain (2012), Urban Evolution of the City of Doha: An Investigation into the Impact of Economic Transformations on Urban Structures, *URBAN EV*, (29:2), pp. 35-61.
- Yazgi, B., Dokmeci, V. (2007). Analysis of Housing Prices In The Metropolitan Area Of Istanbul.

