

تحلیلی بر برنامه‌ریزی راهبردی در مدیریت تراکم ناشی از رانت زمین شهری (نمونه موردی شهر تهران)^۱

مینا خندان

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

لعل‌جهان‌شاهلو^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 مقاله: ۱۳۹۷/۱۲/۰۲ تاریخ صدور پذیرش: ۱۳۹۸/۰۴/۰۴

چکیده

رشد سریع و گسترش افقی شهرهای اغلب کشورهای جهان، اعم از توسعه‌یافته و در حال توسعه را با مشکلات جدی مواجه ساخته است. مسائل این پدیده نه تنها سیاست‌های شهرسازی را به‌طور وسیعی تحت‌الشعاع قرار داده، بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط زیستی جوامع نقش اساسی داشته است. این مقاله باهدف برنامه‌ریزی راهبردی در مدیریت تراکم ناشی از رانت زمین شهری در شهر تهران پرداخته شده است. روش تحقیق تحلیلی-توصیفی بوده و از تکنیک ترکیبی swot-Ahp استفاده شده است. نتایج تحقیق بیانگر آن است که عوامل کالبدی، مدیریتی و اقتصادی در جایگاه‌های متفاوتی قرار دارند. به‌طوری‌که عوامل مدیریتی با کسب امتیاز ۰,۳۴۶ در جایگاه نخست واقع شده است و نشان‌دهنده میزان ارجحیت آن نسبت به سایر عوامل خود می‌باشد. عوامل اقتصادی نیز با کسب امتیاز ۰,۳۳۸ در جایگاه دوم واقع شده است و در نهایت عوامل کالبدی با کسب امتیاز ۰,۳۱۶ در جایگاه سوم قرار دارد. همچنین نتایج نشان می‌دهد که راهبرد غالب بر منطقه مورد مطالعه از نوع اقتضایی (ST) می‌باشد و دارای بیشترین حساسیت، و راهبرد تدافعی (WT) دارای کمترین حساسیت در کنترل تراکم‌های ناشی از رانت زمین در شهر تهران می‌باشد.

واژگان کلیدی: رانت، تراکم، زمین، تهران، swot-ahp

۱- این مقاله بر گرفته از رساله دکتری با عنوان «نقش برنامه‌ریزی شهری در کنترل تراکم‌های ناشی از رانت زمین در کلانشهر تهران» می‌باشد.

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

مقدمه

امروزه زمین شهری بستر اصلی کلیه تصمیماتی است که مقوله‌ی شهرسازی و توسعه شهرها را موجودیت می‌بخشد و کلیه ایده‌ها و آرمان‌های شهرسازی بر روی آن معنا و مفهوم می‌یابند. موضوع زمین شهری و چگونگی استفاده از آن بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود. بدین ترتیب اصلی‌ترین و درواقع زیربنایی‌ترین رکن توسعه شهری را زمین تشکیل می‌دهد؛ عاملی که در شهرها، خصوصاً شهرهای بزرگ، محدود و کمیاب است (حاتمی‌نژاد و دیگران، ۱۳۸۵، ۲۰) و استفاده منطقی و برنامه‌ریزی شده از آن کاملاً ضروری به نظر می‌رسد (رحیمی ۱۳۷۹، ۲). رشد و توسعه مراکز شهری در ادوار گذشته، باعث به وجود آمدن تقاضای متنوع زمین برای اهداف مختلف شده است. بنابراین نیازها و رقابت‌ها برای استفاده بهینه از زمین نیازمند برنامه‌ریزی صحیح و درست و کنترل زمین جهت توسعه موزون عملکردهای شهری و سکونت است (Jiboye 2005, 343). تاثیر عوامل زمین بر مدیریت کارآمد شهر به حدی است که نمی‌توان ساختار مناسب و کارایی مقبولی را از پیکره سازمانی مدیریت شهری انتظار داشت بودن اینکه رابطه عامل زمین شهری و تاثیر متقابل سیاستهای اتخاذ شده در آن را مد نظر قرار داد.

ارزش زمین یکی از عوامل بسیار مهم و تأثیرگذار در تعیین نوع کاربری و نحوه استفاده از اراضی شهری است که می‌تواند عامل یا مانع اجرای برنامه‌ها و سیاست‌های شهری شود (Urban land marker 2010, 8). بازار کارآمد و عادلانه زمین موجب شکل‌گیری شهرهای با عملکرد اقتصادی مناسب خواهد شد به گونه‌ای که بسیاری از کشورهای در حال توسعه از ناهنجاری‌های بازار زمین ناشی از توسعه ضعیف زمین و سیاست‌های نامناسب مدیریتی آن رنج می‌برند (Kuminoff: 2013, 3). این سیاست‌ها می‌تواند شامل برنامه‌ریزی ضعیف، فراهم نمودن کند زیرساختها و خدمات، سیستم‌های ضعیف اطلاعات زمین، فرآیند‌های معاملاتی زمان‌بر و دست و پاگیر و نیز ضوابط ناکافی و بی‌قانون در توسعه خصوصی زمین باشد، که به توسعه غیر برنامه‌ریزی شده و ناکارآمد و سوداگری در بازار زمین منجر می‌شود (Adams & Tiesdell, 2010). 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 موجب افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن شده است. از جانب دیگر، بورس بازی زمین ممکن است بواسطه مازاد نقدینگی در بازارهای مالی به دلیل رشد سریع اقتصادی و یا فقدان فرصت‌های سرمایه‌گذاری به وجود آید که این امر در اقتصادهای راکد یا با رشد کند، که در آن گزینه‌های کمتری برای سرمایه‌گذاری وجود دارد، بیشتر اتفاق می‌افتد (Thang Dao, 2018).

بنابراین اعطای تراکم مازاد به برخی از اراضی موجب اضافه ارزش آن شده که این امر بر قیمت زمین و به طور مستقیم بر بازار آن تأثیرگذار خواهد بود (عزیزی، ۱۳۸۱: ۴). بدین ترتیب تحلیل اقتصاد سیاسی این پدیده، نشان می‌دهد که فروش مازاد تراکم را می‌توان به مثابه توزیع رانت اقتصادی در نظر گرفت. استمرار فروش تراکم دستگاه مدیریت شهری را تبدیل به الگویی ساخت که در متون توسعه به "دولت رانتیر" معروف است. یکی از تأثیرات دولت رانتیر، افزایش رانت جویی است. افزایش رانت‌جویی نتایجی همچون کاهش جذابیت فعالیت‌های تولیدی و کارآفرینانه، بی‌اعتمادی به بخش عمومی، فساد و افزایش ناکارایی و ناکارآمدی بخش عمومی، نبود شفافیت، نبود رسانه‌های آزاد و سیالیت قوانین را به دنبال دارد (شریف زادگان و قانونی ۱۳۹۶، ۳). پایداری این الگو در طول زمان

باعث کاهش شدید قدرت مدیریت شهری در اداره شهر شده است. نتیجه این امر، فقدان قدرت مدیریت شهری در قطع فروش مجوز مازاد تراکم در فرآیند طبیعی بوده است (صامتی، ۱۳۹۰، ۵۱). در همین راستا، دانشمندان زیادی مانند نگوین تانگ دائو^۱ (۲۰۱۸) در مقاله "مالیات بر رانت زمین و تخصیص بهینه اجتماعی در اقتصادهای خارجی"؛ مایکل گلوزاک^۲ (۲۰۱۸) در مقاله "توسعه تراکم، تصمیمات اداری و ارزش های زمین"؛ منگانلی و مورگانته^۳، (۲۰۱۷) در مقاله "پویایی رانت زمین شهری در شهرهای سرمایه ای ایتالیا"؛ کزی زوسکی^۴ (۲۰۱۶) در مقاله "نظریه جدید رانت زمین"؛ کمینوف^۵ (۲۰۱۳)، در مقاله "ارزیابی تعادلی اقتصاد جدید و سیاست با استفاده از بازار مسکن"؛ بارتون^۶ (۲۰۱۱) در مقاله "سیاست رانت زمین و مسکن در منطقه سانفرانسیسکو" پرداخته‌اند و به نتایج ارزشمندی رسیده‌اند.

با وجود این، تجربه فروش تراکم در ایران در سالهای اخیر، نشان می‌دهد که هیچ یک از موارد فوق الذکر مدنظر قرار نگرفته است. نوسان در تعیین قیمت هر مترمربع فروش تراکم اضافی و عدم وجود سیستم ارزیابی برای هر قطعه زمین و ساختمان نشان از نقص و ناکارایی تصمیمات بوده است. حال در این بین، به منظور تحقق شرایط یکپارچگی بین ارگان‌های و نهادهای تصمیم گیر، شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها نقش مؤثری در کاهش معضلات تراکم ناشی از رانت زمین داشته باشد.

شهر تهران به‌عنوان بزرگ‌ترین شهر کشور و یکی از باسابقه‌ترین شهرها در تهیه طرح های توسعه شهری، از ضوابط این طرح‌ها، تأثیرات بسیاری را پذیرفته است. از طرف دیگر تأمین منابع مالی برای مدیریت شهری همواره باعث گردیده که ضوابط و مقررات موقتی و موضعی تعیین و اجرا گردد. یکی از مباحث مهم در این خصوص بحث تراکم ساختمانی و ارتباط آن با بازار زمین شهری می‌باشد که با توجه اهمیت زمین شهری به‌عنوان نقطه شروع هرگونه توسعه شهری، عامل زمین نقش تعیین‌کننده در مدیریت کارآمد شهر خواهد داشت. همچنین اتخاذ سیاست‌هایی نظیر فروش تراکم در دهه‌های اخیر و نبود مدیریت کارآمد و مناسب و عدم سیاست‌گذاری درست در برنامه‌ریزی اراضی، زمینه بروز مشکلات بسیاری را برای شهر تهران ایجاد نموده است. به عبارتی، میزان امتیازاتی که با اتخاذ این تصمیم نصیب مالک و سازنده می‌شود، زمینه توزیع رانت زمین و ارزش افزوده برای را فراهم می‌نماید که باید ارزیابی و مشخص گردد.

بنابراین هدف اصلی در مقاله حاضر تحلیلی بر برنامه‌ریزی راهبردی در مدیریت تراکم ناشی از رانت زمین شهری در شهر تهران می‌باشد. روش تحقیق بر اساس هدف از نوع «کاربردی» و بر اساس روش و ماهیت از نوع «توصیفی» - «تحلیلی» است. برای جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز از مطالعات کتابخانه‌ای و مشاهده میدانی استفاده شده است. در این تحقیق سعی شده است تا با ترکیب swot-ahp سه مؤلفه اصلی مدیریتی، اقتصادی و کالبدی مورد ارزیابی

¹ Nguyen ThangDao

² Michal Gluszak

³ Manganelli and Murgante

⁴ Czy'zewski

⁵ Kuminoff

⁶ Barton

قرار گیرد و نهایتاً میزان اثرگذاری هر یک از عوامل داخلی و خارجی مشخص و راهکارهایی در این حیطه ارائه شود.

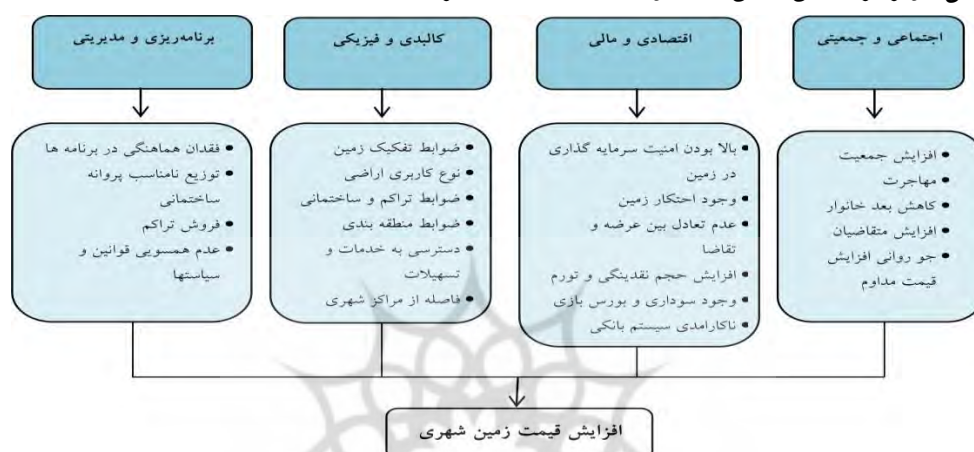
مبانی نظری

- ماهیت و ویژگی‌های اقتصادی زمین شهری

زمین به عنوان یکی از عوامل تولید ماهیتاً با سایر عوامل نظیر نیروی انسانی و سرمایه متفاوت است. زوال ناپذیری، غیر منقول بودن، محدود بودن عرضه در طبیعت و نقش آن نه تنها به عنوان یکی از عوامل تولید، بلکه برای سرمایه‌گذاری و پس‌انداز، زمین را از سایر عوامل تولید مجزا می‌سازد (اردشیری ۱۳۸۰، ۳۰). دو نقطه نظر متفاوت و متضادی که در مورد زمین وجود دارد این است که از یک طرف زمین به عنوان کالایی خصوصی و دارایی و ثروت محسوب شده که می‌تواند تحت مالکیت و استفاده قرار گیرد و برای آسایش یا منفعت خرید و فروش شود، و از دیگر سو به زمین به عنوان یک منبع طبیعی عمومی نگاه می‌شود که باید به طور مشروط تقسیم و حفظ شود (سیف‌الدینی ۱۳۸۱، ۱۶۵). استدلال در خصوص عمومی بودن ماهیت زمین به قرار زیر می‌باشد: (۱) کالایی بادوام است. (۲) زمین یکی از سه عنصر شناخته شده در هر نوع تولید است. (۳) ارزش زمین در شهرها تا حد زیادی با پدیده شهرنشینی ایجاد می‌شود (Balchin et al 2002, 81). از سوی دیگر زمین ماهیت خصوصی دارد به این دلیل که: (۱) افراد نیاز روانی ژرفی به امنیت دارند و این امنیت از دیرباز با مالکیت زمین و خانه پیوند خورده است. (۲) بازار زمین شهری به حدی پیچیده است که حتی متمرکزترین دولت‌ها، نظیر چین برخی از تصمیمات مربوط به آن را به جوامع محلی و افراد واگذار کرده‌اند (دانکرلی و دیگران ۱۳۷۶، ۹۲). (۳) در کشورهای در حال توسعه تضمین حق مالکیت توانسته است انگیزه ای باشد برای سرمایه‌گذاری در مسکن که بسیج آن با ابزارهای نهادی دیگر میسر نبوده است. بنابراین یک روش برای تعیین نظام مطلوب تصرف زمین، یافتن آن شکل از تصرف است که بهتر از اشکال دیگر، تضاد میان ماهیت عمومی و ماهیت خصوصی زمین را کاهش می‌دهد (احمدی ۱۳۹۰، ۱۲۰). با عنایت به موارد فوق می‌توان گفت که زمین به عنوان عامل قدرت در شهرها دارای ویژگی‌های منحصر به فردی است که آن را از سایر کالاها متمایز می‌سازد و برنامه‌ریزی برای زمین به عنوان اساس و پایه برنامه‌ریزی شهرها شناخته می‌شود (Kivell, 1993, 3-7).

ارزش زمین تاثیر عمده‌ای در الگوهای استفاده از زمین دارد، اما تنها عامل نیست. عوامل بسیاری همچون عمر منطقه، قابلیت دسترسی، ثروت ساکنین، و سرمایه‌گذاری‌ها و سیاست‌های برنامه‌ریزی بر ارزش زمین تاثیرگذار هستند (Manganelli et al, 2017). علاوه بر اینها عواملی همچون جمعیت و رشد اقتصادی مطلوب مکان‌های خاص، هزینه‌ها و در دسترس بودن زمین‌های قابل توسعه، محدودیت‌های فیزیکی و نظارتی، حمل و نقل، هزینه‌های خدمات آب و فاضلاب را به شدت تحت تاثیر قرار می‌دهد (Vatn, 2010). قیمت زمین مانند دیگر کالاها به وسیله فعل و انفعالات عرضه و تقاضا در بازار مشخص می‌شود. به این معنا که عرضه کل ثابت است و قیمت زمین به وسیله تقاضا سنجیده می‌شود. یکی از عوامل مهم قیمت زمین، کاربری در مکان خاص می‌باشد. به دلایل فضایی، عرضه زمین به خصوص در مراکز شهری محدود است. قیمت زمین تابع بازار و میزان عرضه و تقاضا

می‌باشد (Jager, 2009). بنابراین عرضه زمین به عنوان یک منبع طبیعی تابع محدودیتهای خاصی است. از طرف دیگر زمین یک کالا است مثل سایر کالاها و میزان ارزش آن بسته به عرضه و تقاضایی است که در بازار وجود دارد. ویژگی دیگری که زمین دارد این است که مطمئن‌ترین کالایی برای سرمایه‌گذاری است و روند افزایش قیمت آن در اکثر کشورها افزایشی است. معمولاً بهای زمین طی چند سال افزایش شدیدی دارد، بعد ممکن است برای مدتی قیمتش ثابت ماند و حتی اندکی کاهش یابد. ولی بعد دوباره سیر صعودی پیدا می‌کند. پس زمین کالایی است که سرمایه‌گذاری در آن در درازمدت بسیار مطمئن است و طبیعتاً بخش خصوصی تمایل به سرمایه‌گذاری در آن دارد. مهمترین عوامل موثر بر ارزش زمین در نمودار شماره ۱ بیان گردیده است.



نمودار شماره ۱- عوامل موثر بر قیمت زمین شهری منبع: میرکتولی ۱۳۹۲؛ علوی ۱۳۹۱

توسعه و برنامه‌ریزی زمین شهری با بهترین کاربری‌ها و تراکم کم و پایین دارای ارزش محدود است ولی این توسعه و برنامه‌ریزی اگر با تراکم بالا انجام گیرد، دارای ارزش افزوده پایدار خواهد بود که باعث افزایش و بهبود عملکرد سایت نیز می‌گردد. بهبود عملکرد سایت ارزش اقتصادی سایت را در بر خواهد داشت. بنابراین توسعه دهندگان و زمین‌داران به دنبال به حداکثر رساندن سود خود با استفاده از توسعه زمین و بالا بردن حداکثر استفاده ممکن با کاربری‌های مختلف خواهند بود (شجاعی، ۱۳۹۲، ۲۹).

- رانت اقتصادی زمین^۱

علیرغم وجود اهمیت رانت اقتصادی، کمتر تعریف روشنی از آن در کتب و منابع موجود ارائه شده است. رانت اقتصادی نباید با سود و زیان‌های عادی که در جریان تولید سرمایه‌داری رقابتی بوجود می‌آیند اشتباه شوند (Ghosh, 1985, 68). این اصطلاح همچنین با استفاده سنتی از کلمه "رانت" متفاوت است که در مورد پرداخت‌های دریافت شده در عوض استفاده موقتی از یک کالای خاص یا ملک مانند زمین یا مسکن اعمال می‌شود (Crowson 1998, 22). بنابراین اقتصاددانان، درآمدهایی که خارج از فعالیتهای مولد اقتصادی و با بهره‌گیری از قدرت و نفوذ سیاسی یا اقتصادی صورت می‌پذیرد و همیشه به عنوان آفتی برای نظام اقتصادی هر کشور حساب شده‌است، مصداق بارز رانت اقتصادی است (Czyzewski 2016, 224). اقتصاد رانتي، دولت رانتي و شهر رانتي، ساختارهای سیستم رانتي هستند. در این سیستم، دولت و شهر رانتي زیرسیستم‌های اقتصاد رانتي به شمار می‌روند (علی اکبری ۱۳۹۴، ۳۰).

¹ Land Economic Rent

رانت زمین از زمان ریکاردو و فن تونن، یک مفهوم ثابت شده در نظریه اقتصادی بوده است. رانت زمین به عنوان مازاد اقتصادی در هر واحد مساحت زمین تعریف می‌شود. این به این معنی است که رانت زمین بستگی به موقعیت منطقه دارد. ارزش زمین در یک منطقه و زمان مشخص کننده ارزش فعلی رانت زمین در آینده هستند (Anderson 1995)، و به منظور محاسبه آن به عنوان تفاوت بین ارزش کل بازار زمین (رانت زمین اقتصادی به همراه بازده اقتصادی در استفاده از زمین) و ارزش افزوده وابسته به معیارهای حقوقی قانونی عنوان می‌شود (Pardal 2006).

نقص بازار منجر به افزایش رانت‌های اقتصادی می‌شود؛ اگر بازارها کامل باشند این افزایش رانت‌ها وجود نخواهند داشت، زیرا فشارهای رقابتی قیمت‌ها را کاهش می‌دهد (Rebello 2009). در واقع در اینجا نوعی کمیابی طبیعی زمین، که ناشی از برتری کیفیت برخی از اراضی می‌باشد، به رانت دامن زده است.

"مارکس"^۱ نیز رانت را مازادی می‌داند که بعد از پرداخت هزینه‌های مستقیم تولید (استهلاک ماشین آلات، دستمزد های نیروی کار و مواد اولیه) به صاحبان سرمایه تعلق می‌گیرد (Evans 1999). مارکس مفهوم رانت را با مفهوم طبقات اجتماعی پیوند داده و رانت را حاصل نوعی تسلط طبقاتی یا وضعیت انحصاری مالکیت و یا تعلق ویژگی ذاتی بارآوری زمین به فرد یا گروه خاصی می‌داند که نخست در ارزش مبادله ای تبلور می‌یابد و سپس به صاحب آن در کنار دستمزد، سود، بهره و اجاره بهای عادی بر می‌گردد (ادل ۱۳۸۲، ۱۱۲). از نظر اقتصاد سرمایه داری، رانت اراضی بازتاب انفعالی بهره‌وری سرمایه و کار در محل های مختلف است. هاروی معتقد است تمایز نداشتن مفهوم رانت و بازده در نظریه‌های استفاده از اراضی شهری نیز تاثیر گذاشته است. به اعتقاد وی رانت قسمتی از ارزش مبادلاتی است که به عنوان سهم مالک در نظر گرفته می‌شود (Brueckner 2017, 172).

اقتصاددانان قرن بیستم، بر این باورند که رانت مربوط به شرایطی است که ارزش یک عامل مانند زمین از طریق اعمال محدودیت دولت بر فعالیت رقبای بالقوه افزایش یابد. از نظر این گروه از اقتصاددانان رانت در هر بازار اقتصادی زمانی به وجود می‌آید که در راه دسترسی به بازار و رقابت محدودیت پنهانی وجود داشته باشد، که این محدودیت یا توسط دولت ایجاد می‌شود و یا اینکه دولت اجازه ایجاد آن را به بخش خصوصی می‌دهد و یا اینکه توسط گروه‌های ذی‌نفع به وجود می‌آیند و توسط دولت از آن جلوگیری نمی‌شود (Jovic 2016).

عقاید بخش دیگری از اقتصاددانان همچون باگواتی بر این عقیده استوار است که در بسیاری از موارد، بخصوص در بازار زمین، رانت از عدم دخالت دولت به صورت کارآمد به وجود می‌آید و در واقع به نظر او بسیاری از موارد رانت جویی شامل حالتهایی است که گروه‌های خاص می‌خواهند با عامل فشار از دخالت دولت ممانعت به عمل آورند (قاسمی ۱۳۸۸، ۲۱). به نظر هورد با رشد شهر زمین‌های دورتر از مرکز شهر و در نتیجه نامرغوبتر استفاده می‌شود و تفاوت در مرغوبیت اراضی درجه یک و دو، رانت اقتصادی رایج می‌کند (گلشنری ۱۳۹۲). جدول شماره ۱ نشان‌دهنده سیر تحول مفهوم رانت می‌باشد. با این حال بسیاری از متفکران معتقدند نحوه استفاده از زمین به عنوان کالایی که عرضه آن ثابت و محدود است، به لحاظ تجاری و اقتصادی مهم است. ممکن است بدون دریافت رانت، زمین به مصرف‌کننده‌ای که مزیت نسبی کمتری دارد اختصاص یابد. بنابراین وجود رانت اقتصادی برای

¹ Karl Marx

تخصیص منابع ثابت به کاربری‌های مناسب ضروری است، زیرا باعث می‌شود تنها مصرف کننده‌ای که حداکثر سود را می‌برد از آن استفاده نماید (مرآت‌نیا ۱۳۷۹، ۴۰).

جدول شماره ۱- مفاهیم رانت از دیدگاه نظریه پردازان مختلف

نظریه پرداز	تعریف مفهومی
آدام اسمیت	رانت را بخشی از درآمد حاصل از هر فعالیت می‌داند که بعد از پرداخت سود و دستمزد خواهد ماند.
ریکاردو	رانت را مازادی می‌داند که بیش از مقداری است که برای به کارگیری یک عامل تولید لازم است، ولی با این تفاوت که این مازاد درآمدی به دلیل کمیود زمین حاصل شده است.
آلفرد مارشال	رانت در واقع به دلیل محدودیت عرضه عامل تولید برای دارنده آن عامل یا دارنده اختیار قدرت ایجاد محدودیت، امکانی بالقوه جهت کسب درآمد ایجاد می‌کند. در واقع هر عاملی که رقابت را به انحصار تبدیل کند باعث پیدایش رانت می‌شود.
مارکس	وی مفهوم رانت را با مفهوم طبقات اجتماعی پیوند داده و رانت را حاصل نوعی تسلط طبقاتی یا وضعیت انحصاری مالکیت و یا تعلق ویژگی ذاتی بارآوری زمین به فرد یا گروه خاصی می‌داند که نخست در ارزش مبادله ای تبلور می‌یابد و سپس به صاحب آن در کنار دستمزد، سود، بهره و اجاره بهای عادی بر می‌گردد.
اقتصاددانان قرن بیستم	رانت از عدم دخالت دولت به صورت کارآمد به وجود می‌آید. در واقع مداخله دولت موانع مصنوعی بر سر راه ورود به بازار جهانی ایجاد می‌کند و با آسیب رساندن به سازوکار بازار، باعث پیدایش رانت برای برخی از افراد می‌شود.

منبع: (Evans 1999; Jovic 2016.) Alonso 1964; Beckmann 1969; Papageorgiou and Casetti 1971; Ross 1999; Pearce 1989; Barker 2004;

در این میان آنچه از اهمیت بیشتری برخوردار بوده، نوعی از رانت است که از طریق اعطای امتیازها یا اجرای محدودیت‌ها و عوارض دست ساز نهادهای دولتی و شهرداری‌ها به وجود آمده (Reitberger 2017) و تحت عنوان "رانت القایی شهرداری" و یا "رانت زمینه ساز" از آن یاد می‌شود، که در آن برخی از طبقات اجتماعی با تکیه بر منابع مالی می‌توانند مازاد تراکمی در ازای پرداخت وجه دریافت نمایند. در این صورت شبه رانت مطلق یا انحصار طبقاتی ایجاد می‌شود (هاروی ۱۳۹۴، ۴۳۶). در ایران این گونه فروش تراکم رانت القایی را به صورت رانت تفاوتی ایجاد می‌کند. وقتی شهرداری‌ها با توجه به ضوابط بهینه‌سازی رفاه عمومی شهری، تراکم را بر حسب محدوده تقسیم می‌کنند معمولاً در این رانت شریک می‌شوند تا به گونه ای به مالیات، عوارض بر درآمد یا ثروت دست یابند (کمانرودی و حسینی ۱۳۹۷، ۳۲۳).

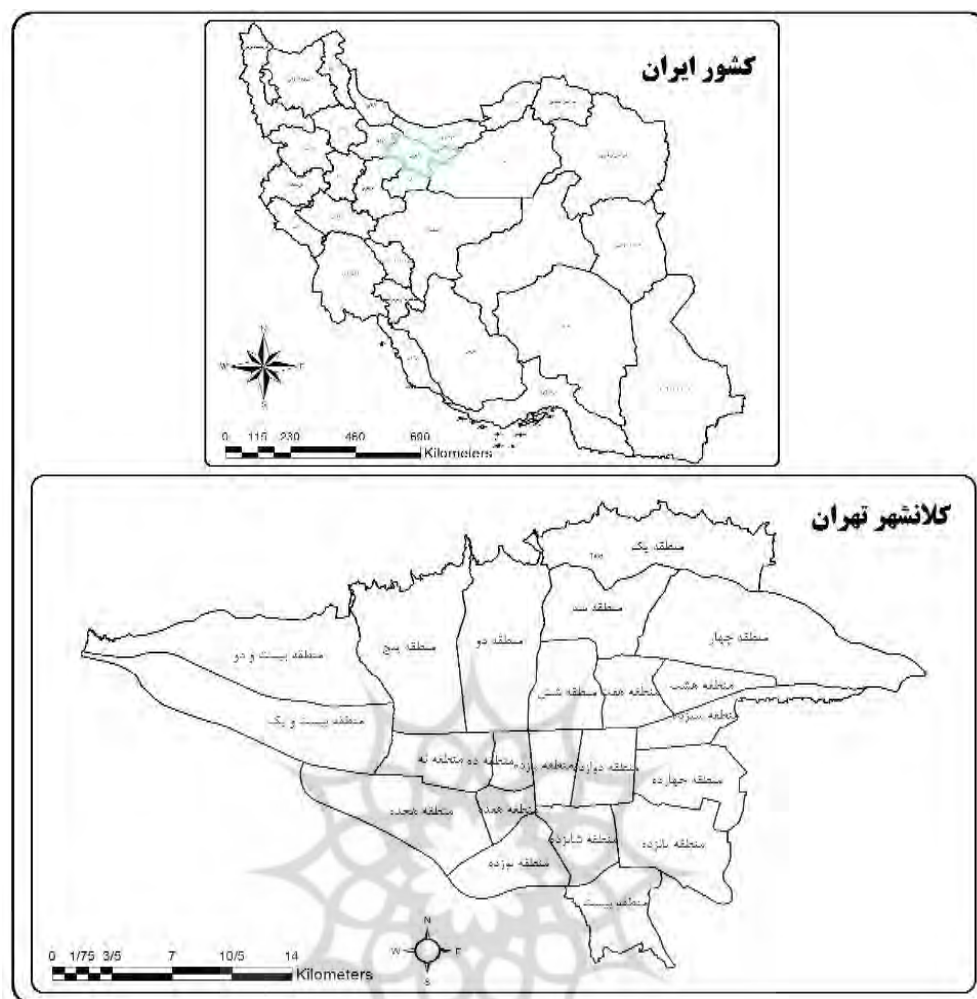
قلمرو جغرافیایی

کلان‌شهر تهران از نظر جغرافیایی در ۵۱ درجه و ۱۷ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۳ دقیقه طول خاوری و ۳۵ درجه و ۳۶ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴۴ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است (شکل ۱). بر پایه سرشماری‌های انجام گرفته در شهر تهران، جمعیت خالص افزوده شده به تهران در دهه‌های گذشته بیش از پنج میلیون نفر است که این، پیامدهای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی گسترده‌ای داشته‌است. جمعیت تهران از سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ حدود پنج برابر شده‌است و این رشد در شهرهای اطراف، بیشتر از شهر تهران بوده‌است؛ در کل، رشد جمعیت شهر تهران طی دهه‌های اخیر تدریجاً کاهش داشته (جدول شماره ۲) که علت اصلی آن سکونت بخشی از جمعیت وابسته به تهران در پیرامون آن بوده است.

جدول شماره ۲- سیر تحول جمعیت شهر تهران

سال سرشماری	جمعیت	نرخ رشد
۱۳۳۵	۱۰۵۶۰۰۹۳۴	۵/۵
۱۳۴۵	۲۰۷۱۹۰۷۳۰	۱/۵
۱۳۵۵	۴۰۵۳۰۰۲۲۳	۹/۲
۱۳۶۵	۶۰۰۵۸۰۲۰۷	۳/۱
۱۳۷۰	۶۰۴۹۷۰۲۳۸	۷۸/۰
۱۳۷۵	۶۰۷۵۸۰۸۴۵	۳/۱
۱۳۸۵	۷۰۷۱۱۰۲۳۰	۷/۱
۱۳۹۵	۸۰۷۳۷۰۵۱۰	-

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۳۵-۱۳۹۵



شکل شماره ۱- موقعیت کلانشهر تهران در کشور ایران
منبع: نگارندگان

تجزیه و تحلیل

روش تحقیق

این پژوهش، از لحاظ روش و ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی و بر اساس هدف از نوع «کاربردی» می‌باشد. برای جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز از مطالعات کتابخانه‌ای و مشاهده میدانی استفاده شده است. برای تجزیه و تحلیل و ارائه استراتژی‌ها از مدل ترکیبی AHP-SWOT استفاده شده است. محدوده مورد مطالعه شهر تهران می‌باشد. در این پژوهش سه مؤلفه اصلی مدیریتی، اقتصادی و کالبدی مورد ارزیابی قرار گرفت. با بررسی‌های به‌عمل‌آمده بر روی محیط داخلی و خارجی مؤثر در منطقه، فهرستی از نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها مورد شناسایی قرار گرفت و سپس به‌وسیله نظرخواهی کارشناسان امر (۳۵ نفر)، وزن دهی به هرکدام از عوامل در قالب پرسشنامه به صورت مقایسه دو به دو صورت گرفت. و با تنظیم عوامل استراتژیک داخلی و خارجی که مبنای پایه در تدوین استراتژی می‌باشد، نسبت به تهیه و تنظیم ساختار سلسله مراتبی عوامل در محیط AHP باهدف تعیین، اولویت‌بندی و اتخاذ بهترین استراتژی‌ها اقدام شد. در فرآیند محاسباتی تکنیک AHP و در راستای رتبه‌بندی و اولویت‌بندی راهبردهای تبیین شده در مدل swot از نرم‌افزارهای Expert Choice, Microsoft Excel استفاده شده است.

نتایج تحقیق

تحلیل (SWOT) به منظور شناسایی و بررسی عوامل داخلی و عوامل تأثیرگذار خارجی بر تراکم ناشی از رانت مورد استفاده قرار می‌گیرد. در این راستا فهرستی از نقاط عوامل و داخلی برای محدوده مورد مطالعه تهیه شد. پس از شناسایی عوامل مذکور، اقدام به وزن دهی هر یک از این عوامل گردید. در نتیجه، استراتژی‌های مربوط به توانمندی‌ها و پتانسیل‌های منطقه جهت تدوین نقش برنامه‌ریزی شهری در کنترل تراکم‌های ناشی از رانت زمین در قالب جدول ارزیابی عوامل‌های مذکور حاکم بر توسعه پایدار در جهت تحقق کاهش رانت و تراکم فروشی در تهران استخراج و تعیین شد در مرحله بعد، مجموع امتیاز نهایی با استفاده از نرم‌افزار Expert Choice در مورد معیارها محاسبه شد.

جدول شماره ۲- مقایسه زوجی مجموعه عوامل اقتصادی در نرم‌افزار Expert Choice

O1(L.:172)	کنترل رانت و تراکم با وضع مالیات‌های جدید بر زمین و مسکن	O (L.:243)
O2(L.:317)	متعادل‌سازی تراکم در مناطق شهری تهران به دلیل تخصیص بهینه منابع و توزیع مناسب جمعیت.	
O3(L.:197)	هجوم سرمایه‌داران به پیرامون شهر و نابودی زمین‌های حاصلخیز	
O4(L.:167)	استفاده از پتانسیل بهره‌مندی از درآمدهای پایدار و سبز در شهرداری‌ها.	
O5(L.:148)	اعمال معافیت مالیاتی در تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای اقشار بی‌بضاعت در جهت کاهش رانت	
S1(L.:298)	جلوگیری از رانت‌خواری نهادهای محلی، سرمایه‌داران و نوکسسه‌های جامعه با بلندمرتبه‌سازی و افزایش تراکم آن‌ها	S (L.:243)
S2(L.:281)	کاهش رانت از طریق کاهش تغییر کاربری‌ها یا نگرش اقتصادی	
S3(L.:245)	تأمین تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت برای مسکن تمام‌شده در سال‌های اخیر	
S4(L.:176)	افزایش رویکرد شهرداری‌ها به بهره‌گیری از درآمدهای پایدار به جای فروش تراکم	
T1(L.:120)	افزایش سرمایه‌گذاری در بازار زمین توسط اقشار ثروتمند و بخش خصوصی در مکان‌های خاصی که رشد اقتصادی مطلوب دارد	T (L.:172)
T2(L.:153)	بالا بودن تراکم جمعیت شهری که زمینه را برای افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی فراهم می‌سازد	
T3(L.:141)	رغبت روزافزون سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در مناطق تجاری و پرجمعیت به دلیل استفاده از سود حاصل از رانت فروش تراکم	
T4(L.:147)	عدم توانایی شهرداری‌ها در جایگزینی منابع درآمدی پایدار و استمرار آن‌ها برای فروش تراکم مازاد برای کسب درآمد.	
T5(L.:142)	افزایش روزافزون قیمت زمین توسط دلالتان و بورس بازان	
T6(L.:144)	افزایش بورس‌بازی زمین به واسطه مازاد تقدینگی در بازارهای مالی به دلیل رشد سریع اقتصادی و یا فقدان فرصت‌های سرمایه‌گذاری	
T7(L.:153)	تمرکز مالکیت بیشتر اراضی در انحصار افراد خاص و سوداگر	
W1(L.:149)	رغبت سرمایه‌گذاران و دلالتان اراضی برای به دست آوردن سود حاصل از رانت و فروش تراکم	W (L.:343)
W2(L.:136)	افزایش سوداگری در مناطق شمالی نسبت به جنوب، به دلیل محدودیت در عرضه زمین و مطلوبیت‌های خدماتی و اقلیمی.	
W3(L.:166)	دست‌اندازی سوداگران در اراضی حاصلخیز پیرامون شهر تهران	
W4(L.:179)	رهاسازی شهرداری‌ها و اجبار آن‌ها به خودکفایی مالی که استمرار و رغبت آن‌ها فروش تراکم را فراهم می‌سازد	
W5(L.:120)	توسعه زمین‌های جدید در طول شریان‌های ارتباطی اصلی در پیرامون شهر توسط توسعه‌دهندگان زمین برای به دست آوردن سود بیشتر	
W6(L.:122)	افزایش ناهنجاری‌های بازار زمین به دلیل نبود بازار کارآمد و توزیع عادلانه زمین	
W7(L.:127)	افزایش انباشت سرمایه و ثروت حاصل از رانت در اختیار گروه‌های سرمایه‌دار	

منبع: یافته‌های پژوهش

مهم‌ترین نقاط قوت در بین مؤلفه‌های موردسنجش در ابعاد اقتصادی می‌توان به جلوگیری از رانت‌خواری نهادهای محلی، سرمایه‌داران و نوکسسه‌های جامعه با بلندمرتبه‌سازی و افزایش تراکم آن‌ها، از مهم‌ترین نقاط فرصت‌ها: متعادل‌سازی تراکم در مناطق شهری تهران به دلیل تخصیص بهینه منابع و توزیع مناسب جمعیت، از مهم‌ترین نقاط تهدیدها: بالا بودن تراکم جمعیت شهری که زمینه را برای افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی فراهم می‌سازد و در نهایت از مهم‌ترین نقاط ضعف‌ها: رهاسازی شهرداری‌ها و اجبار آن‌ها به خودکفایی مالی که استمرار و رغبت آن‌ها فروش تراکم را فراهم می‌سازد اشاره کرد.

جدول ۳- مقایسه زوجی مجموعه عوامل مدیریتی در نرم‌افزار Expert Choice

O1 (L.:318)	توجه نهادها و مسئولین به ساخت‌وسازهای جدید جهت اخذ مالیات	O (L.:205)	Management (L.:346)
O2 (L.:301)	تغییر رویکرد مسئولین به اخذ مالیات بر مسکن خالی و زمین به‌جای فروش تراکم		
O3 (L.:190)	هماهنگی ترجمان‌ها و نهادهای متولی برای برخورد بارانت خواران		
O4 (L.:192)	استفاده از مشارکت سازمان‌ها و نهادهای مدنی بر عملکرد ارگان‌های خصوصی در زمینه کنترل تراکم فروشی و ساخت‌وسازهای با رویکرد رانتی و نگرش اقتصادی		
S1 (L.:214)	توجه جدی مسئولان و نهادها به تغییر کاربری‌ها پادید و نگرش اقتصادی	S (L.:373)	
S2 (L.:215)	اقدامات و تصویب و اجرا قوانین فرادست برای کنترل رانت‌خواری و بورس‌بازی		
S3 (L.:167)	توجه نهادها و سازمان‌ها برای کاهش زمینه شکل‌گیری فضاهای رانتی		
S4 (L.:153)	برخورد جدی نهادها بارانت خواران و بورس‌بازان اراضی و کنترل آن با استفاده از ابزارهای قانونی مانند ضوابط کاربری اراضی، تراکم، مالیات و غیره		
S5 (L.:251)	افزایش دخالت دولت در جهت کاهش و قطع فروش مازاد تراکم	T (L.:146)	
T1 (L.:193)	نیود مدیریت مناسب بین نهادهای متولی با بورس‌بازان و زمین‌خواران در مناطق مختلف کلان‌شهر تهران		
T2 (L.:163)	قدرت سازمان‌های ذی‌نفع و روابط دستوری و از بالا به پایین در طرح‌های توسعه شهری برای غلبه بر کاهش سودهای رانتی و افزایش تراکم		
T3 (L.:223)	ناکارآمدی مدیران و نهادها برای برنامه‌ریزی و مدیریت مناسب جهت استفاده از زمین‌های داخل شهر بدون شکل‌گیری بورس‌بازی و رانت‌خواری		
T4 (L.:189)	فقدان مدیریت و ابزارهای قانونی برای برخورد با بورس‌بازان اراضی در مناطق ۲۲ گانه کلان‌شهر تهران	W (L.:277)	
T5 (L.:233)	سستی بودن سیستم مدیریت شهری در مقابله با رانت زمین		
W1 (L.:233)	عدم وجود بانک زمین جهت یکپارچه کردن اطلاعات اراضی		
W2 (L.:224)	عدم هماهنگی افقی بین بخشی در سازمان‌های نظارت‌کننده بر مدیریت رانت زمین و فروش تراکم		
W3 (L.:183)	رغبت بیشتر بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در مسکن به دلیل ضعف مدیریتی نهادها و سازمان‌ها برای به دست آوردن سود بیشتر	W (L.:201)	
W4 (L.:158)	بی‌توجهی نهادها و مسئولین در سال‌های اخیر به رانت‌خواری و عدم مدیریت آن در کل مناطق کلان‌شهر تهران		
W5 (L.:201)	عدم واگذاری اراضی از سوی دولت در داخل شهرها		

منبع: یافته‌های پژوهش

مهم‌ترین نقاط قوت در بین مؤلفه‌های موردسنجش در ابعاد مدیریتی: توجه نهادها و مسئولین به ساخت‌وسازهای جدید جهت اخذ مالیات، از مهم‌ترین نقاط فرصت‌ها: افزایش دخالت دولت در جهت کاهش و قطع فروش مازاد تراکم، از مهم‌ترین نقاط تهدیدها: سستی بودن سیستم مدیریت شهری در مقابله بارانت زمین و درنهایت از مهم‌ترین نقاط ضعف‌ها: عدم وجود بانک زمین جهت یکپارچه کردن اطلاعات اراضی می‌باشد که در جدول بالا در جایگاه‌های اول قرار گرفته‌اند.

جدول ۴- مقایسه زوجی مجموعه عوامل فیزیکی در نرم‌افزار Expert Choice

O1 (L.:241)	کاهش فروش تراکم در بین مناطق مختلف شهر تهران	O (L.:237)	Physical (L.:316)
O2 (L.:196)	تحويل به‌موقع ساختمان‌های ساخته‌شده به متقاضیان و کاهش رانت		
O3 (L.:242)	بارگذاری ساختمان‌های پرتراکم در شمال شهر تهران نسبت به جنوب برای کسب درآمد بیشتر		
O4 (L.:174)	حداکثر استفاده از زمین‌های رهاشده و جلوگیری از پراکنده رویی شهری		
O5 (L.:072)	تهیه طرح‌های فرادست جهت کاهش تغییر کاربری و ساخت‌وسازهای پرتراکم و سودآور		
O6 (L.:076)	واگذاری زمین از سوی دولت در سال ۱۳۸۶ به مسکن مهر برای اقتنار کم‌درآمد		
S1 (L.:353)	کاهش شکاف کالبدی و فضایی بین مناطق مختلف شهر تهران با نظارت شهرداری‌ها بر تراکم فروشی	S (L.:347)	
S2 (L.:178)	مناسب بودن حجم ساختمان‌ها و ارائه زیرساخت‌های لازم و تسهیلات عمومی در بیشتر مناطق ۲۲ گانه شهر تهران		
S3 (L.:198)	وجود ضوابط و مقررات شهرسازی برای مکان‌یابی ساختمان‌های با تراکم مناسب در طرح‌های توسعه شهری		
S4 (L.:172)	استفاده از فضاهای اراضی داخل شهر		
S5 (L.:099)	هماهنگی نهادها و مسئولین در تهیه نقشه جامع شهر به‌منظور نظارت بر نحوه استفاده از اراضی و عدم تغییر آن‌ها با نگرش کنترل رانت اقتصادی	T (L.:180)	
T1 (L.:282)	فروش تراکم مازاد ساختمانی برای کسب درآمد بیشتر		
T2 (L.:097)	تغییر در ساختار کالبدی با افزایش تراکم ساختمانی و رانت زمین		
T3 (L.:129)	افزایش بی‌رویه پروانه‌های ساخت‌وساز در محدوده‌های پرتراکم		
T4 (L.:113)	افزایش تعداد و متراژ پروانه ساختمانی در مناطق شمال شهر نسبت به جنوب	W (L.:237)	
T5 (L.:110)	تمایل سازندگان و مالکان به تغییر کاربری اراضی به کاربری‌های سودآور مانند مسکونی- تجاری		
T6 (L.:138)	افزایش فروش تراکم مازاد در معابر کم‌عرض		
T7 (L.:131)	بالا بودن تراکم و افزایش رانت در بخش مرکزی شهر نسبت به سایر مناطق با مهیا بودن زیرساخت‌های لازم		
W1 (L.:187)	افزایش کارگاه‌های عظیم سرمایه‌گذاران ساختمانی و کارهای عمرانی به خاطر سودهای حاصل از مسکن	W (L.:154)	
W2 (L.:154)	تفاوت در ارزش افزوده اراضی در مناطق مختلف شهر تهران زمینه بروز رانت و تولید مسکن نابرابر را افزایش می‌دهد.		
W3 (L.:192)	مکان‌یابی نامناسب ساختمان‌های بلندمرتبه در بدنه شهر		
W4 (L.:142)	محدود بودن زمین برای ساخت‌وسازها		
W5 (L.:137)	عدم وجود نقشه جامع از کل زمین‌های از دید ارزش اقتصادی در مناطق شهر تهران	W (L.:090)	
W6 (L.:090)	افزایش اغتشاش در فضاهای کالبدی و سیمای شهری به دلیل تراکم ساختمانی		
W7 (L.:097)	افزایش فشردگی کالبدی شهرها بدون توجه به زیباشناختی شهری و سایر عوامل آن		

مهم‌ترین نقاط قوت در بین مؤلفه‌های موردسنجش در ابعاد کالبدی: بارگذاری ساختمان‌های پرتراکم در شمال شهر تهران نسبت به جنوب برای کسب درآمد بیشتر، از مهم‌ترین نقاط فرصت‌ها: کاهش شکاف کالبدی و فضایی بین مناطق مختلف شهر تهران با نظارت شهرداری‌ها بر تراکم فروشی، از مهم‌ترین نقاط تهدیدها: فروش تراکم مازاد ساختمانی برای کسب درآمد بیشتر و درنهایت از مهم‌ترین نقاط ضعف‌ها: مکان‌یابی نامناسب ساختمان‌های بلندمرتبه در بدنه شهر اشاره کرد که در جایگاه‌های اول واقع شده‌اند و بیانگر میزان اهمیت و ارجحیت هر یک از آن‌ها بر کاهش تراکم ساختمانی ناشی از رانت می‌باشد.

یافته‌های حاصل از نرم‌افزار اکسپرت چویس نشان می‌دهد که هرکدام از عوامل کالبدی، مدیریتی و اقتصادی در جایگاه‌های متفاوتی قرار دارند. به طوری که بر اساس نمودار شماره (۲) عوامل مدیریتی با کسب امتیاز ۰,۳۴۶ در جایگاه نخست واقع شده است و نشان میزان ارجحیت آن نسبت به سایر عوامل خود می‌باشد. عوامل اقتصادی نیز با کسب امتیاز ۰,۳۳۸ در جایگاه دوم واقع شده است و درنهایت عوامل کالبدی با کسب امتیاز ۰,۳۱۶ در جایگاه سوم قرار دارد.



نمودار شماره ۲- وضعیت عوامل سه‌گانه کالبدی، اقتصادی و مدیریتی با استفاده از اکسپرت چویس

منبع: یافته‌های پژوهش

در یک نگرش کلی از کلیه محاسبات مربوط به این مرحله، مقایسات زوجی و تعیین اوزان نهایی کلیه عوامل در چهار سطوح ساختار تحقیق می‌توان جدول ذیل را ارائه نمود. همچنین می‌توان میزان تأثیرگذاری هر یک از معیارها و زیر معیارها را در استراتژی‌های چهارگانه در یک نگاه کلی (به‌وسیله نرم‌افزار Expert Choice) محاسبه نمود (جدول شماره ۵)

جدول شماره ۵- مقایسه زوجی مجموعه عوامل در نرم‌افزار Expert Choice

Grand Total	WT	WO	ST	SO	Level 3	Level 2	Level 1
0.015	0.004	0.004	0.004	0.003	O1 (L.:172)	O (L.:243)	Economic (L.:338)
0.022	0.004	0.005	0.005	0.008	O2 (L.:317)		
0.017	0.004	0.004	0.005	0.004	O3 (L.:197)		
0.015	0.004	0.004	0.003	0.004	O4 (L.:167)		
0.013	0.003	0.003	0.003	0.004	O5 (L.:148)		
0.082	0.019	0.02	0.02	0.023		O (L.:243) Total	
0.026	0.007	0.006	0.006	0.007	S1 (L.:298)	S (L.:243)	
0.023	0.005	0.005	0.007	0.006	S2 (L.:281)		
0.021	0.006	0.005	0.005	0.005	S3 (L.:245)		
0.015	0.003	0.004	0.004	0.004	S4 (L.:176)		
0.085	0.021	0.02	0.022	0.022		S (L.:243) Total	
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	T1 (L.:120)	T (L.:172)	
0.009	0.002	0.003	0.002	0.002	T2 (L.:153)		
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	T3 (L.:141)		
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	T4 (L.:147)		
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	T5 (L.:142)		
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	T6 (L.:144)		
0.009	0.002	0.003	0.002	0.002	T7 (L.:153)		
0.058	0.014	0.016	0.014	0.014		T (L.:172) Total	
0.019	0.005	0.005	0.004	0.005	W1 (L.:149)	W (L.:343)	
0.015	0.003	0.004	0.005	0.003	W2 (L.:136)		
0.02	0.005	0.004	0.005	0.006	W3 (L.:166)		

0.02	0.004	0.005	0.006	0.005	W4 (L.:179)	
0.012	0.003	0.003	0.004	0.002	W5 (L.:120)	
0.015	0.004	0.004	0.004	0.003	W6 (L.:122)	
0.016	0.004	0.004	0.004	0.004	W7 (L.:127)	
0.117	0.028	0.029	0.032	0.028	W (L.:343) Total	
0.342	0.082	0.085	0.088	0.087	Economic (L.:338) Total	
0.021	0.004	0.005	0.005	0.007	O1 (L.:318)	O (L.:205)
0.019	0.006	0.005	0.004	0.004	O2 (L.:301)	
0.012	0.004	0.003	0.003	0.002	O3 (L.:190)	
0.014	0.004	0.003	0.004	0.003	O4 (L.:192)	
0.066	0.018	0.016	0.016	0.016	O (L.:205) Total	
0.028	0.007	0.006	0.008	0.007	S1 (L.:214)	S (L.:373)
0.03	0.008	0.007	0.008	0.007	S2 (L.:215)	
0.021	0.005	0.005	0.006	0.005	S3 (L.:167)	
0.019	0.005	0.004	0.004	0.006	S4 (L.:153)	
0.035	0.008	0.009	0.009	0.009	S5 (L.:251)	
0.133	0.033	0.031	0.035	0.034	S (L.:373) Total	
0.009	0.002	0.003	0.002	0.002	T1 (L.:193)	T (L.:146)
0.007	0.002	0.002	0.001	0.002	T2 (L.:163)	
0.009	0.002	0.002	0.002	0.003	T3 (L.:223)	
0.009	0.003	0.002	0.002	0.002	T4 (L.:189)	
0.011	0.002	0.003	0.003	0.003	T5 (L.:233)	
0.045	0.011	0.012	0.01	0.012	T (L.:146) Total	
0.02	0.004	0.006	0.006	0.004	W1 (L.:233)	W (L.:277)
0.022	0.005	0.005	0.006	0.006	W2 (L.:224)	
0.018	0.004	0.005	0.004	0.005	W3 (L.:183)	
0.013	0.004	0.002	0.003	0.004	W4 (L.:158)	
0.017	0.003	0.005	0.003	0.006	W5 (L.:201)	
0.09	0.02	0.023	0.022	0.025	W (L.:277) Total	
0.334	0.082	0.082	0.083	0.087	Management (L.:346) Total	
0.017	0.004	0.004	0.005	0.004	O1 (L.:241)	O (L.:237)
0.016	0.004	0.004	0.004	0.004	O2 (L.:196)	
0.019	0.005	0.004	0.005	0.005	O3 (L.:242)	
0.011	0.004	0.003	0.002	0.002	O4 (L.:174)	
0.005	0.001	0.002	0.001	0.001	O5 (L.:072)	
0.005	0.001	0.001	0.002	0.001	O6 (L.:076)	
0.073	0.019	0.018	0.019	0.017	O (L.:237) Total	
0.042	0.011	0.011	0.01	0.01	S1 (L.:353)	S (L.:347)
0.022	0.005	0.006	0.005	0.006	S2 (L.:178)	
0.021	0.005	0.005	0.006	0.005	S3 (L.:198)	
0.018	0.004	0.004	0.005	0.005	S4 (L.:172)	
0.011	0.003	0.002	0.003	0.003	S5 (L.:099)	
0.114	0.028	0.028	0.029	0.029	S (L.:347) Total	
0.018	0.005	0.005	0.004	0.004	T1 (L.:282)	T (L.:180)
0.007	0.002	0.001	0.002	0.002	T2 (L.:097)	
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	T3 (L.:129)	
0.007	0.002	0.001	0.002	0.002	T4 (L.:113)	
0.006	0.001	0.001	0.002	0.002	T5 (L.:110)	
0.007	0.002	0.002	0.002	0.001	T6 (L.:138)	
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	T7 (L.:131)	
0.061	0.016	0.014	0.016	0.015	T (L.:180) Total	
0.011	0.002	0.002	0.003	0.004	W1 (L.:187)	W (L.:237)
0.012	0.003	0.003	0.003	0.003	W2 (L.:154)	
0.014	0.003	0.003	0.004	0.004	W3 (L.:192)	
0.012	0.003	0.003	0.003	0.003	W4 (L.:142)	
0.011	0.003	0.002	0.003	0.003	W5 (L.:137)	
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	W6 (L.:090)	
0.008	0.002	0.002	0.002	0.002	W7 (L.:097)	
0.076	0.018	0.017	0.02	0.021	W (L.:237) Total	
0.324	0.081	0.077	0.084	0.082	Physical (L.:316) Total	
1	0.245	0.244	0.255	0.256	Grand Total	

منبع: یافته‌های پژوهش

مهم‌ترین یافته‌ها بر اساس محاسبات صورت گرفته در جدول فوق منعکس‌کننده این مطلب است که در بین نقاط فرصت‌های اقتصادی O2، در بین نقاط قوت‌ها S1، در بین نقاط تهدیدها T2, T7 و در نهایت در بین نقاط ضعف‌ها W4 بیشترین تأثیرگذاری را بر راهبردهای چهارگانه داشته‌اند. در بین نقاط فرصت‌های مدیریتی نیز O1 و در بین

نقاط قوت‌ها S5، در بین تهدیدها T5 و در بین نقاط ضعف‌ها W1 بیشترین تأثیرگذاری را بر راهبردهای چهارگانه لازم داشته‌اند. در نهایت از بعد کالبدی، فرصت‌های O3، در بین نقاط قوت‌ها S1، در بین نقاط ضعف‌ها W3، و تهدیدها T1 بیشترین تأثیرگذاری را بر راهبردهای چهارگانه لازم را داشته‌اند.

جدول نهایی از مطالب فوق در جدول شماره ۶ ارائه شده است. در همین راستا، مقایسات زوجی راهبردها نیز محاسبه گردید و نتایج کلی آن در جدول ۶ نشان داده شده است.

جدول شماره ۶- محاسبه و مقایسه وزن معیارهای تأثیرگذار در اتخاذ راهبردهای چهارگانه

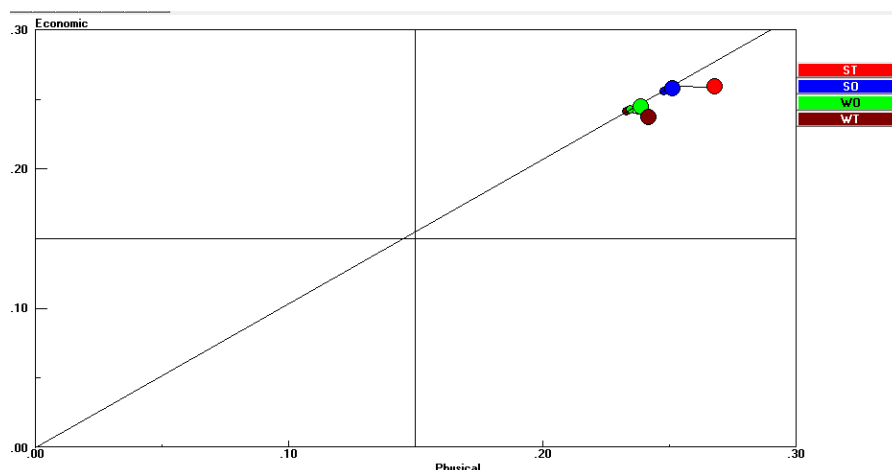
Grand Total	Physical (L.:316)	Management (L.:346)	Economic (L.:338)	راهبردها
0.255	0.082	0.087	0.087	SO
0.256	0.084	0.083	0.088	ST
0.243	0.077	0.082	0.085	WO
0.245	0.081	0.082	0.082	WT
1	0.324	0.334	0.342	Grand Total

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول فوق نشان می‌دهد که در بین عوامل‌های فوق (اقتصادی، مدیریتی و فیزیکی) به ترتیب با کسب امتیازهای ۰,۳۳۸، ۰,۳۴۶ و ۰,۳۱۶ در جایگاه‌های اول تا سوم قرار دارند. در همین راستا، عوامل اقتصادی با امتیاز ۰,۰۸۷، ۰,۰۸۸، ۰,۰۸۵ و ۰,۰۸۲ به ترتیب بر راهبردی‌های SO، ST، WO و WT تأثیرگذار بوده‌اند. عوامل مدیریتی با کسب امتیازهای ۰,۰۸۷، ۰,۰۸۳، ۰,۰۸۲ و ۰,۰۸۲ بر راهبردهای چهارگانه به ترتیب بر اساس عوامل فوق تأثیرگذارند. در نهایت مؤلفه فیزیکی نیز با امتیازهای ۰,۰۸۲، ۰,۰۸۴، ۰,۰۷۷ و ۰,۰۸۱ بر هر کدام از راهبردهای چهارگانه به ترتیب تأثیرگذار بوده‌اند. در نهایت با مجموع عوامل فوق می‌توان دریافت که راهبرد ST با امتیاز نهایی ۰,۲۵۶ بیشترین تأثیر بر نقش برنامه‌ریزان برای کاهش رانت و فروش تراکم داشته است. و راهبرد غالب برنامه‌ریزان شهری در کنترل تراکم‌های ناشی از رانت زمین می‌باشد. این راهبرد نشان می‌دهد که با استفاده از نقاط قوت می‌توان بر تهدیدهای موجود غلبه کرد و بهترین استفاده از پتانسیل‌های قوت برای غلبه بر تهدیدهای پیش روی برنامه‌ریزان شهری جهت کنترل تراکم ناشی از رانت زمین و فروش تراکم کرد. این امر نیازمند جدی کل ارگان‌های و نهادهای تصمیم‌گیر و سیاست‌گذارهای که توسط مسئولین و سازمان‌ها صورت می‌گیرد، می‌باشد تا بتوانند توسعه پایدار و مدیریت کارآمد جهت کنترل رانت و تراکم فروشی در شهر تهران فراهم آورد.

گام بعدی در مطالعه و بررسی و تحلیل میزان واقع‌گرایانه بودن نتایج نهایی و خروجی محاسبات می‌باشد. تجزیه و تحلیل حساسیت را می‌توان یک روش نظام‌مند برای تعیین میزان اهمیت معیارها و زیر معیارهای پژوهش دانست. که بر ارزیابی نهایی و تعیین راهبرد یا راهبردهای برتر برنامه‌ریزان شهری در کنترل تراکم‌های ناشی از رانت زمین تأثیر می‌گذارد. در این راستا مجموعه تحلیل‌های حساسیت، به منظور بررسی اثر تغییرات وزن معیارها (ارجحیت) بر رتبه‌بندی است راهبردهای مطروحه در کنترل تراکم‌های ناشی از رانت زمین در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران ارائه گردید (نمودار ۳).

بررسی اثر تغییرات وزنی چهار معیار اصلی و تأثیر آن‌ها بر نتایج در محیط نرم‌افزار Expert Choice، بیانگر آن است که راهبردهای مربوط به ST دارای بیشترین حساسیت، و راهبرد WT دارای کمترین حساسیت در کنترل تراکم‌های ناشی از رانت زمین در شهر تهران می‌باشد.



نمودار شماره ۳- تحلیل حساسیت دوبعدی معیارهای چهارگانه

منبع: یافته‌های پژوهش

نتیجه‌گیری و دستاوردهای پژوهشی

موضوع اراضی و کاربریهای شهری و چگونگی استفاده از آن بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود. در همین راستا، رانت اقتصادی در بازار زمین شهری شامل عوامل مختلف و جنبه‌ها، مانند تجزیه و تحلیل بازار، تجزیه و تحلیل مالی، برنامه‌ریزی شهری، مدیریت کاربری زمین، مالکیت زمین، مصوبات اداری و دولتی، ساختار ساخت و ساز املاک و نظارت بر آن، مالیات و... می‌باشد. در نتیجه، بازار زمین شهری برای هر کشور بسیار مهم است، چون نه تنها تضمین ساختارهای ساخت و ساز و زیرساختهای لازم برای زندگی و کار میباشد، بلکه تاثیر قوی و متعدد در توسعه کل اقتصاد کشورها خواهد داشت.

برای محاسبه اوزان مربوط به هر یک از معیارها و زیر معیارها و همچنین مقایسه زوجی آنها و تعیین میزان ارجحیت هر یک از زیر معیارها در مدل ترکیبی SWOT-AHP؛ اقدام به ایجاد ساختار سلسله مراتبی پژوهش متشکل از هدف، معیارها، زیر معیارها و راهبردها گردید. برای مقایسه زوجی چهار معیار اصلی مدل (SWOT) شامل نقاط قوت، ضعف، فرصتها و تهدیدها در راستای تعیین بهترین راهبرد؛ مجموعه زیرمعیارها؛ بصورت مجزا در نرم افزار Expert Choice وارد شد و پس از مقایسات زوجی آنها؛ وزن نسبی هر یک از طریق روش مقدار ویژه (ارزش نهایی)، اوزان نهایی هر معیار تعیین شد. در همین راستا، با استفاده از مقایسات زوجی استراتژیهای نهایی فیزیکی در قالب قوتها، ضعفها، فرصتها و تهدیدها نشان داده شده است به طوری در بین عوامل داخلی و خارجی قوتها با کسب امتیاز ۰,۳۴۷ در جایگاه نخست واقع شده است و تهدیدها با کسب امتیاز ۰,۱۸۰ در جایگاه اخر واقع شده است. همچنین مقایسات زوجی استراتژیهای اقتصادی غالب در بین عوامل داخلی و خارجی ضعفها با کسب امتیاز ۰,۳۴۳ در جایگاه نخست و تهدیدها با امتیاز ۰,۱۷۲ در جایگاه اخر واقع شده‌اند. در بین استراتژیهای مدیریتی نقاط قوت در جایگاه اول و تهدیدها در جایگاه اخر واقع شده‌اند. همچنین نتایج حاصل از استراتژیهای فوق نشان می‌دهد که عوامل مدیریتی با کسب امتیاز ۰,۳۴۶ در جایگاه نخست، عوامل اقتصادی نیز با کسب امتیاز ۰,۳۳۸ در جایگاه دوم و در نهایت عوامل کالبدی با کسب امتیاز ۰,۳۱۶ در جایگاه سوم قرار دارد. در نهایت راهبرد غالب در محدوده مورد مطالعه از نوع ST می‌باشد که بیانگر حساسیت بیشتری نسبت به سایر راهبردها می‌باشد.

در زیر برای برون از وضعیت موجود و دستیابی به مقدمه توسعه پایدار با رویکرد شهرهای انسان‌محور و کاهش فضاهای رانتهی و متراکم‌سازی ساختمان و استفاده مناسب از ابزارها، راهبردهای در قالب ابعاد کالبدی، اقتصادی و مدیریتی برای بهبود وضعیت موجود اشاره می‌گردد.

۱- راهبردهای کالبدی

So: راهبرد اول: کاهش شکاف طبقاتی و فضایی بین مناطق از طریق کاهش فروش تراکم ساختمان‌ها
راهبرد دوم: مناسب بودن ساخت‌وسازها و تحویل به‌موقع ساختمان‌ها به خریداران به همراه مناسب بودن زیرساخت‌ها و خدمات عمومی در کل مناطق تهران

راهبرد سوم: مکان‌یابی مناسب ساختمان‌های پرتراکم در مناطق خاص جهت جلوگیری از اغتشاش فضایی
St: راهبرد اول: کاهش درآمد و سود سرشار از تراکم ساختمان‌ها و کنترل رفتار سوداگران از طریق اعمال ضوابط و مقررات شهرسازی در طرح‌های جامع شهری.

راهبرد دوم: هماهنگی نهادها و مسئولین بر کاهش تغییرات ساختار فضایی کالبدی ناشی از تراکم ساختمان‌ها و سایر رفتارهای سوداگرانه سازندگان و بخش‌های خصوصی

راهبرد سوم: مناسب بودن زیرساخت‌های لازم برای استفاده مجدد از فضاهای اراضی داخل شهر و کنترل سازندگان و مالکان برافزایش تراکم ساختمان‌ها در این فضاها

Wt: راهبرد اول: کاهش رانت و ارزش‌افزوده اراضی با سودهی بیشتر در کل مناطق تهران به خاطر افزایش نظارت و مدیریت تراکم ساختمان‌ها.

راهبرد دوم: کاهش و کنترل تعداد و متراژ پروانه ساختمانی در مناطقی شمالی به دلیل محدودیت اراضی و رانت زمین بالاتر

Wo: راهبرد اول: وجود طرح‌های جامع و فرادست برای استفاده مجدد از زمین‌های داخل شهر و مکان‌یابی مناسب ساختمان‌های پرتراکم.

راهبرد دوم: کاهش ساختمان‌های با تراکم بالاتر به دلیل نظارت سازمان‌ها بر ارزش‌افزوده اراضی در اکثر مناطق تهران

۲- راهبردهای مدیریتی

So: راهبرد اول: افزایش مالیات از طرف نهادها و سازمان‌های ذی‌ربط بر اراضی بارانت بالاتر
راهبرد دوم: کاهش فضاهای رانتهی ناشی از ساختمان‌های پرتراکم به دلیل برخورد و نظارت جدی سازمان‌ها و نهادهای دولتی

راهبرد سوم: استفاده از سازمان‌های مردم‌نهاد با متخلفین ساخت‌وسازهای پرتراکم

St: راهبرد اول: دخالت دولت و نهاد با ابزارهای قانونی با متخلفین و بورس بازان اراضی در کل مناطق تهران
راهبرد دوم: بروز بودن سیستم نظارت و ابزارهای قانونی برای کاهش تراکم ساختمان‌های در مکان‌های نامناسب شهری

راهبرد سوم: اختصاص دادن اراضی دولتی از طرف نهادها و سازمان‌های دولتی برای کنترل رانت و تراکم‌های زیاد
Wo: راهبرد اول: وجود هماهنگی بالا بین بخش‌های مختلف ارگان‌های دولتی برای افزایش مالیات بر مسکن خالی.
راهبرد دوم: هماهنگی دستگاه‌های متولی و برخورد آن‌ها با سرمایه‌گذاران بخش خصوصی که زمینه سوداگری و
رانت و ساخت و سازی ساختمان‌های پرتراکم را فراهم می‌کنند.

راهبرد سوم: واگذار کردن اراضی دولتی به بخش‌های خصوصی با نظارت و مشارکت نهادهای مردمی برای کاهش
هرگونه رانت و رفتارهای سوداگرانه

WT: راهبرد اول: دخالت دولت در تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد برای کاهش رفتار سوداگران

۳- راهبردهای اقتصادی

So: راهبرد اول: کاهش تراکم‌های ساختمانی ناشی از رانت زمین با وضع مالیات‌های به‌روز و جدید
راهبرد دوم: متعادل‌سازی تراکم ساختمان‌ها در مناطق مختلف شهری به دلیل کاهش تغییر کاربری‌ها و تخصیص
بهینه منابع.

راهبرد سوم: کنترل ارائه تسهیلات بانکی برای کنترل ساخت‌وساز در مناطق با رانت بالاتر.
راهبرد چهارم: تغییر نگرش شهرداری‌ها و نهادها دولتی به درآمدهای پایدار و سبز به‌جای فروش ساختمان‌های
پرتراکم

St: راهبرد اول: کاهش سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی در بخش زمین و مسکن با وجود برنامه‌های مدون و
اصولی

راهبرد دوم: افزایش نظارت شهرداری‌ها بر تغییر کاربری‌ها و کنترل تراکم‌های ساختمانی غیرمجاز
Wo: راهبرد اول: کاهش سوداگری در مناطق مختلف شهر تهران به دلیل توزیع مناسب جمعیت و جلوگیری از
تراکم جمعیت در مناطق خاص جهت کنترل رفتارهای سوداگران.

راهبرد دوم: کنترل زمین‌های پیرامون شهرها و نظارت مستمر شهرداری‌ها بر هرگونه ساخت‌وساز برای به دست
آوردن سود بیشتر توسط بخش‌های خصوصی.

راهبرد سوم: اعمال معافیت مالیاتی برای تأمین مسکن ارزان‌قیمت توسط بخش‌های خصوصی در مناطق خاص.

Wt: راهبرد اول: کاهش سرمایه در دست سرمایه‌داران با اعمال مالیات‌ها در هر نوع ساخت‌وسازهای جدید
راهبرد دوم: بهبود ناهنجاری‌های بازار و رفتارهای سوداگرانه به دلیل کاهش مازاد نقدینگی در بازارهای مالی
راهبرد سوم: نظارت بر توسعه زمین‌های جدید در طول شریان‌های ارتباطی و ساختمان‌های پرتراکم برای جلوگیری
از تمرکز جمعیت در این نقاط.

منابع

- احمدی، قادر. ۱۳۹۰. تبیین علل پراکنده روئی شهرهای میانی ایران؛ با تأکید بر سیاست‌های زمین شهری. رساله دکتری رشته شهرسازی.
دانشکده شهرسازی پردیس هنرهای زیبا. دانشگاه تهران.
ادل، متیو. ۱۳۸۲. اقتصاد سیاسی شهر و منطقه. ترجمه فریبرز رییس دانا. تهران: نشر قطره.
اردشیری، مهیار. ۱۳۸۰. زمین و قیمت آن. فصلنامه فنی و اجتماعی شهر. سال دوم. شماره ۲۰.

- حاتمی نژاد، حسین و موسی پناهنده خواه. ۱۳۸۵. برنامه‌ریزی کاربری زمین و توسعه پایدار شهری. شهرداری‌ها. ۷، ۷۷. ص ۱۴-۲۰.
- دانکرلی و دیگران. ۱۳۷۶. سیاست‌های زمین شهری. ترجمه عبدالله کوثری. تهران: انتشارات زمین و مسکن.
- 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.
- سیف‌الدینی، فرانک. ۱۳۸۱. فرهنگ واژگان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای. شیراز: انتشارات دانشگاه شیراز.
- شجاعی، لیلا. ۱۳۹۲. نقش زمین شهری، املاک و مستغلات در توسعه شهری نمونه موردی: محدوده ونک منطقه ۳ شهرداری تهران. رساله دکتری رشته شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران.
- شریف زادگان، محمد حسین، قانونی، حسین. ۱۳۹۶. تحلیل و مفهوم‌سازی نظری تأثیرات دولت رانتی بر عاملیت و ساختار جامعه و اقتصاد شهری ایران. اقتصاد شهری. دوره ۲. شماره ۱.
- صامتی، مجید و الهام بخشایش. 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.
- عزیزی، محمد مهدی. ۱۳۸۱. نقش و جایگاه تراکم ساختمانی در توسعه شهری. مجموعه مقالات اولین سمینار ساخت و ساز در پایتخت. دانشگاه تهران.
- علوی، سید علی، مسلم آقایاری و تقی حیدری. ۱۳۹۱. تحلیل عوامل اصلی افزایش بی‌رویه قیمت مسکن در کلانشهر تهران. نشریه علمی پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی. سال ۱۶. شماره ۴۲. ص ۱۹۹-۲۲۱.
- علی اکبری، اسماعیل. ۱۳۹۴. شهر معاصر ایران: بنیادهای ساختارشناسی الگوی رانتی شهر ایرانی (مطالعه موردی: شهرکرد). شهر ایرانی اسلامی. شماره ۱۹. ص ۲۹-۳۹.
- قاسمی، ایرج. ۱۳۸۸. بررسی ضوابط و مقررات توزیع رانت اقتصادی زمین در طرح‌های توسعه شهری. طرح پژوهشی پژوهشکده علم و توسعه. تهران: پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی.
- کمانرودی کجوری، موسی، حسینی، فرشته. ۱۳۹۷. رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سندج. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۰، شماره ۲. تابستان. ص ۳۱۷-۳۳۷.
- گلشنری. ن. ۱۳۹۲. بررسی اثرات رانت جویی بر رشد اقتصادی ایران. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. گروه اقتصاد سیاسی. دانشگاه شهید بهشتی تهران.
- محمودی پاتی، فرزین و محمد پور عمران. ۱۳۹۶. سیاست‌های مدیریت زمین شهری، راهکارهایی در جهت دستیابی اقشار کم درآمد به زمین شهری. تهران: انتشارات شهیدی. چاپ دوم.
- مرآت‌نیا، منصوره. ۱۳۷۹. رانت اقتصادی بهره مالکانه در طرح‌های توسعه شهری. فصلنامه مدیریت شهری. سال اول. شماره اول. ص ۴۸-۴۰.
- میرکتولی، جعفر و [دیگران]. ۱۳۹۲. ارزیابی پایگاه اقتصادی-اجتماعی ساکنین شهر مشهد و تاثیر آن بر قیمت زمین شهری: مورد مطالعه منطقه سه شهر مشهد. مجموعه مقالات پنجمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری. مشهد. ایران.
- هاروی، د.، ۱۳۹۴. معمای سرمایه و بحرانهای سرمایه داری، ترجمه: مجید امینی، نشر کلاغ، چاپ دوم.
- Adams, D., Tiesdell, s., 2010, Planners as market actors: rethinking state- market relations in land and property, *Planning Theory & Practice*, 112.
- Alonso, W., 1964. *Location and Land Use; Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press, Cambridge, MA.
- Anderson, L.T. , 1995, *Guidelines for Preparing Urban Plans*, Chicago: the planner Press.
- Balchin, Paul; Rhoden, Maureen, 2002, *Housing Policy: An Introduction*, Published by Taylor Francis Ltd, United Kingdom.
- 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.
- Brueckner, M., 2017. Rent Extraction by Capitalists, *European Journal of Political Economy*, v. 23, 171-195.
- Crowson, Phillip, 1998, Economic rent and the mining industry, *Minerals & Energy - Raw Materials Report*, 13(2).
- Czyzewski, Bazyli, Matuszczak, Anna, 2016, A new land rent theory for sustainable agriculture, *Land Use Policy*, 55.
- Evans, A., 1999. On minimum rents. Part 1. Marx and absolute rent. *Urban Studies* 36, 2111–2120.
- Ghosh, Jayati, 1985, Differential and absolute land rent, *The Journal of Peasant Studies*, 13(1).
- Gluszak, Michal, Zygmunt, Robert Dariusz, 2018, Development density, administrative decisions, and land values: An empirical investigation, *Land Use Policy*, 70.
- Jaeger, J. 2003. Urban Land Rent Theory: A Regulationist Perspective., *International Journal of Urban and Regional Research*. Vol, 27.2.
- Jager, J, 2009, Land Rent Theory, *International Encyclopedia of Human Geography*, 35.
- Jiboye A. P., 2005, Globalization and the Urban Growth Process in Nigeria in Fadara, *Globalization Culture and Nigerian Built Environment*, Faculty of Environmental Design and Management, OAU, Ile-Ife, Nigeria, 2, pp.342-345.
- Jović, Srđan, 2016, Appraisal of natural resources rents and economic development, *Resources Policy*, 50.
- Kivell, Philip, 1993, Land and the city: patterns and processes of urban change.
- Kuminoff N.V., Smith V.K., Timmins C., 2013, The new economics of equilibrium sorting and policy evaluation using housing markets, *Journal of Economic Literature*, 514.
- Manganelli, Benedetto, Murgante, Beniamino, 2017, The Dynamics of Urban Land Rent in Italian Regional Capital Cities, *Land* 2017, 63.
- Papageorgiou, G.J., Casetti, E., 1971. Spatial equilibrium residential land values in amulticenter setting. *J. Region. Sci.* 11, 385–389.
- Park, Joon, 2014, Land Rent Theory Revisited, *Science & Society*, 781
- Pardal, S., 2006a, The appropriation of territory, *Critique of RAN's diplomas and of REN in Portuguese*, Ingenium Edic, ões, Lda., Order of Engineers, pp.167.
- Pearce, David. 1989. *Macmillan Dictionary of Modern Economic*, Third Edition.
- Rebelo, Emilia Malcata, 2009, Land economic rent computation for urban planning and fiscal purposes , *Land Use Policy* 26 2009 521–534.
- Reitberger, M., 2017. Targeting rents: Global taxes on natural resources, *European Journal of Political Theory*, v. 34, p. 1-20.
- Ross, K. L.1999. Rent – Seeking, public choice and the prisoner 's Dilemma. From <http://www.Friesian.com>
- Thang Dao, Nguyen, 2018, Feldstein meets George: Land rent taxation and socially optimal allocation in economies with environmental externality, *Resource and Energy Economics*, 53.
- UN-Habitat, *Urban Land Markets: Economic concepts and tools for engaging in Africa*. 2010. United Nations Human Settlements Programme and Urban LandMark.
- Vatn, Arild, 2010, An institutional analysis of payments for environmental services, *Ecological Economics*, vol. 69, issue 6.