



فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده  
Future Cities Vision

نوع مقاله: پژوهشی

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده

www.jvfc.ir

دوره چهارم، شماره دوم، پیاپی (۱۴)، تابستان ۱۴۰۲

صص ۹۴-۷۳

## تحلیل پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار بر کنترل بازار زمین و مسکن شهری با کاربرد آینده‌نگاری (موردپژوهی: شهر جدید پرند، کلانشهر تهران)

مسعود حق لسان، استادیار گروه معماری و شهرسازی، واحد ایلخچی، دانشگاه آزاد اسلامی، ایلخچی، ایران<sup>۱</sup>

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۰/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۴/۰۳

### چکیده

با توجه به تغییرات فضایی گسترده ناشی از افزایش جمعیت و سیل مهاجرت به شهرها و به خصوص کلان‌شهرها، تقاضای زمین و به تبع آن ساخت‌وسازهای مرتبط با مسکن شدت گرفت. در این بین بورس‌بازی، رانت و سوداگری؛ بازار زمین و مسکن را با مشکلات عدیده روبرو ساخت و منافع شخصی به منافع عموم ترجیح داده شده است. در این راستا هدف این پژوهش تحلیل و شناسایی عوامل کلیدی تأثیرگذار بر کنترل بازار زمین و مسکن در شهر جدید پرند (کلان‌شهر تهران) با رویکرد آینده‌نگری می‌باشد. نوع پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و ماهیت آن، توصیفی - تحلیلی است. نمونه‌گیری به صورت هدفمند بوده که و ۳۰ نفر از متخصصان و مدیران شهری برای امتیازدهی به شاخص‌ها انتخاب شدند. برای استخراج شاخص‌ها (به صورت تحلیل کیفی) از نرم‌افزار MAXQDA و همچنین برای تجزیه و تحلیل کمی داده‌ها از نرم‌افزار MICMAC استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان داد که، ابعاد اقتصادی و مدیریتی - نهادی تأثیرگذارترین و ابعاد محیطی - اجتماعی و اقتصادی تأثیرپذیرترین معیارهای کنترل در بازار زمین و مسکن شهری پرند بودند. همچنین از میان ۴۰ عامل موردبررسی، ۱۵ عامل به عنوان عوامل کلیدی مؤثر بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرند انتخاب شدند. در این راستا، پنج عامل مالیات بر سود حاصل از فروش، مالیات به حق مرغوبیت، مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مسکن، مالیات بر مساکن خالی و بلااستفاده و قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره‌ی آن به ترتیب با ارزش عددی «۳۵۱، ۳۴۷، ۳۲۶، ۳۰۴ و ۲۹۶» به صورت مستقیم؛ و پنج عامل مالیات بر سود حاصل از فروش، تغییر سبک زندگی، مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مسکن، وضعیت درآمد و قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره‌ی آن به ترتیب با ارزش عددی «۳۴۹، ۳۴۱، ۳۲۵، ۳۱۰ و ۲۹۷» به صورت غیرمستقیم بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرند تأثیرگذار خواهند بود.

واژگان کلیدی: زمین شهری، مسکن شهری، بازار زمین و مسکن شهری، آینده‌پژوهی، شهر جدید پرند

## مقدمه

افزایش شهرنشینی و رشد جمعیت دو عامل مهمی هستند که در حال حاضر بر جامعه جهانی تأثیر می‌گذارند، همین عوامل ساختار جمعیت را تغییر می‌دهند و در هر دو سو تقاضای زمین و به دنبال آن مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند (Gyourko and Glaeser, 2018; Francke and Korevaar, 2020). زمین بزرگ‌ترین سرمایه و بستر و محور توسعه شهر است، به طوری که توسعه مطلوب شهری کاملاً به تأمین به موقع و کافی زمین و مدیریت صحیح آن بستگی دارد (Mohan and Kandya, 2015: 455). بنابراین کمیت و کیفیت عرضه زمین برای توسعه و گسترش شهر نقش بسزایی در پیشرفت هنجارها و ناهنجاری‌های شهری دارد (حاجی‌حیدری و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۳۸). افزایش جمعیت در سطح شهرها از یکسو و رشد و توسعه مراکز شهری از سوی دیگر باعث به وجود آمدن تقاضای متنوع زمین برای اهداف مختلف شده است. از این رو، استفاده بهینه از زمین نیازمند برنامه‌ریزی صحیح و کنترل بازار زمین جهت توسعه موزون عملکردهای شهری و سکونت می‌باشد (خندان، ۱۴۰۰: ۷۸). با افزایش تقاضای زمین، منابع زمین شهری از اهمیت فراوانی برخوردار شد، زیرا به دلیل تمرکز فعالیت‌های تولیدی و خدماتی در نواحی شهری از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر فعالیت‌های اقتصادی محسوب می‌شوند. به علاوه یکی از مهم‌ترین ابزارهای حاکمیتی دولت‌ها در اقتصاد شهری، تدوین سیاست‌های مرتبط با استفاده بهینه از منابع زمین شهری تلقی می‌شود. به همین دلیل، دولت‌ها در سطوح ملی و محلی به سمت تدوین سیاست‌های مناسب به منظور اختصاص بهینه این منبع کمیاب گام برداشته‌اند (مرادی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۳۸). بخش‌های مختلف اقتصاد شهری اعم از مسکن، تولید کالا و خدمات به صورت مستقیم و غیرمستقیم متأثر از بازار زمین شهری هستند و در صورت عدم وجود استراتژی و سیاست‌های مناسب بخش مسکن به صورت عام و زمین شهری به صورت خاص؛ ناکارآمدی دو بازار دیگر یعنی بازارهای سرمایه و کار را در پی خواهد داشت (رحیمی، ۱۳۹۹: ۱۱۰). کشورها و بالأخص مدیریت شهری برای رسیدن به اهداف عدالت فضایی، تأمین زیرساخت‌ها و ساخت‌وسازهای مطلوب شهری، تأمین مسکن، برقراری عدالت اجتماعی، تحقق امنیت شهری پایدار و... با مشکلاتی همچون بهره‌گیری از رویکردهای جامع (غیرمشارکتی و آمرانه) در برنامه‌ریزی شهری، نبود حدنگاری و ثبت نکردن نظام تصرف کارآمد، سازوکارهای ناکارآمد و اغلب تاریخ گذشته در عرضه کافی زمین مناسب برای رشد و توسعه شهری، افزایش سریع تر قیمت زمین از شاخص قیمت مصرف، دسترسی محدود گروه‌های کم‌درآمد به زمین، ارزش افزوده زمین در راستای توسعه شهری به دلیل نبود مالیات بر سود سرمایه و سود بادآورده، سیاست‌ها و کنترل‌های دولتی متمرکز و... روبرو هستند (مشکینی و نورمحمدی، ۱۳۹۷: ۸۱۰).

بنابراین در این راستا، حضور فعالیت‌های غیرتولیدی نظیر سوداگری در بازار زمین و مسکن بسیار بالاست. در واقع سوداگران زمین، در شرایطی که نظارت و کنترل صحیحی بر این بازار وجود نداشته باشد، می‌توانند با بهره‌گیری از این ویژگی بازار، به سودهای کلان و غیرمعارف دست یابند. روش‌ها و سیاست‌های کارآمدی جهت کنترل و بهبود عملکرد بازار زمین و مسکن شهری وجود دارد، که از جمله آنها می‌توان «ایجاد سامانه‌ی شفاف اطلاعاتی زمین و مسکن»، «مالکیت دولتی و عمومی زمین‌های شهری»، «اصلاح قوانین و برنامه‌ریزی اصولی کاربری‌های زمین شهری»، «مطالعات مربوط به آینده‌نگاری در حوزه زمین و مسکن» و... را نام برد (لاله‌پور، ۱۳۹۸: ۱۸۴). تردیدی نیست که جهان آینده، جولانگاه تحولات و ناپایداری‌ها خواهد بود و تنها کسانی توانایی ایستادگی در برابر رویدادها و حوادث را دارند که به شیوه‌ای کنش‌گرا و پیش‌دستانه به پیشواز تغییر بشتابند و حتی خود عامل و کنش‌گر تغییرهای دلخواه باشند. در این بین دانش آینده‌پژوهی با مدیریت هوشمندانه آینده توانایی مدیریت در محیط پویا، بی‌ثبات و غیرقابل پیش‌بینی را داشته و می‌تواند با بهره‌گیری از اصول نوین مدیریتی، زمینه خلق و معماری آینده مطلوب را فراهم سازد. آینده‌پژوهی ابزاری است برای حساس کردن مدیران سازمان‌ها درباره موضوعات خارج از سازمان و در حال پیدایش، پیش از آنکه سازمان‌ها مغلوب آن حوادث شوند. در واقع این ابزار، مدیران سازمان‌ها را قادر می‌سازد متناسب با نسل‌های متفاوت بشری، مسائل مشترک

را شناسایی و برنامه‌سازمان و جامعه را برای رویارویی با آنها آماده کنند (Gordon, 2008: 23). موضوعی که در برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن کم‌وبیش مغفول می‌ماند (یا حداقل خیلی کم‌رنگ است) مباحث مربوط به آینده‌نگاری آن است که بخش زیادی از آینده مسکن اقبال آسپ‌پذیر تحت تأثیر عوامل کلان است که قابل کنترل و تغییر توسط شهرداری یا سایر نهادهای تصمیم‌گیری در حوزه مسکن نیست. بنابراین شهرها تأثیر جریان دلارهای نفتی - که سیل مهاجرت به شهرها را در پی داشت - تجربه کردند و سرمایه‌گذاری در زمین و مسکن، جای مهمی در میان عوامل سودآور اقتصادی باز کرد و سوداگری آغاز گردید و تراکم ساخت ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه در مناطقی از شهر که قیمت زمین بالاتری داشتند را افزایش داد. شهر تهران به‌عنوان بزرگ‌ترین شهر کشور و یکی از باسابقه‌ترین شهرها در تهیه طرح 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. این‌گونه اقدامات زمینه توزیع رانت زمین در شهر تهران و بخصوص شهرک‌های جدید و از جمله شهرک پردرد را فراهم نموده است. شهر جدید پردرد واقع در جنوب‌غربی پایتخت که بر اساس برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌های دهه‌ی ۷۰ قرار بود محل جذب جمعیت سرریز کلان‌شهر تهران باشد، اکنون به کانون خریدهای اجباری تقاضای مصرفی مسکن و نیز کانون خریدهای سرمایه‌ای از جمله زمین تبدیل شده است. مقایسه تورم ملکی (زمین و مسکن) پردرد در سال ۱۳۹۰ با قیمت‌های فعلی (۱۴۰۰ به بعد) نشان می‌دهد که در این بازه، قیمت زمین و مسکن ۵۷۰ درصد رشد کرده است (یعنی ۶/۷ درصد) رشد کرده است<sup>۱</sup>. 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 در بازار اراضی شهرک جدید پردرد ایجاد نموده است. بنابراین، هدف این مقاله، بررسی و تحلیل عوامل علی و معلولی تأثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری شهر جدید پردرد در نظر گرفته شده است. این پژوهش به دنبال پاسخگویی به سؤال زیر می‌باشد.

۱) کدام‌یک از ابعاد برنامه‌ریزی و تأمین زمین و مسکن، بیشترین تأثیر را بر افزایش رانت و سوداگری بازار زمین و مسکن در شهر جدید پردرد داشته‌اند؟

۲) پیشران‌های اصلی و کلیدی مؤثر بر کنترل بازار زمین و مسکن شهری در شهر جدید پردرد کدامند؟

### پیشینه تحقیق

مطالعات داخلی: پورمحمدی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی به دلایل گرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه پیراشهری نایسر در سنجند پرداختند. نتایج تحقیق نشان داد که شاخص‌های مربوط به ابعاد اقتصادی، کالبدی، مدیریت شهری، محیطی - طبیعی و اجتماعی به ترتیب با میانگین وزنی «۸/۰۱، ۷/۱۵، ۵/۶۶، ۵/۰۹ و ۳/۷۴» بیشترین تأثیر را بر گرانی زمین و مسکن در نایسر داشته‌اند. ذخیره زمین، بورس‌بازی و رانت زمین و مسکن، افزایش روز به روز جمعیت و تقاضا برای مسکن و سرپناه، ورود مهاجران با طیف گوناگون اقتصادی و اجتماعی، نزدیکی به شهر مادر (سنجد) و ... از جمله مهم‌ترین عوامل گرانی زمین و مسکن می‌باشند که ساکنان را با چالش جدی مواجه کرده است. همچنین عواملی که به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم بر افزایش قیمت زمین تأثیر داشته‌اند از طریق آزمون تحلیل مسیر مشخص شدند. احمدی و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی به بررسی اثر شوک سیاست پولی و رفتار بازار دارایی‌ها بر توان‌پذیری قیمت مسکن و زمین شهری در ایران پرداختند. نتایج تحقیق نشان داد بیشترین تأثیرپذیری شاخص توان‌پذیری قیمت مسکن، از شوک واردشده به خود شاخص است. به‌علاوه، اثر شوک‌های نقدینگی واقعی و نرخ بهره واقعی بر شاخص توان‌پذیری

<sup>۱</sup> نکته قابل توجه این است سبقت تورمی شهر پردرد نسبت به شهر تهران در طول یک دهه اخیر و بخصوص در دو سال اخیر (۱۴۰۰ و ۱۴۰۱) به مراتب بیشتر از تهران بوده است.

قیمت مسکن، بیش از اثر شوک رفتار بازار دارایی‌های رقیب مسکن بر شاخص مذکور است. توسلیان و همکاران (۱۳۹۸) در شهر زنجان به تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانته و انسجام ساخت شهر پرداختند. نتایج تحقیق نشان داد که محدوده آماده‌سازی کوی گلشهر متناسب با تأمین سهم بالایی از ارزش مبادلاتی زمین در کنار سهم ضعیف ارزش مصرفی و در نتیجه بروز زمینه‌ی فضایی برای استحصال رانت مطلق تأثیر زیادی در نارسایی و کاهش انسجام ساخت شهری زنجان داشته است. این فرآیند منجر به شکل‌گیری ساخت شهری ناکارآمد و ضریب هم‌پیوندی ضعیف شده است. در مقابل، کوی کارمندان، پایین کوه، علوم پایه و کوی قائم و آزادگان، به علت رعایت نسبی ضوابط طرح‌های فرادست توسعه شهری، عرضه زمین برحسب نیاز مسکن یعنی تحقق ارزش مصرفی و جلوگیری از بروز پدیده رانت‌جویی بازتوزیعی از طریق کاهش زمان تبدیل قطعات مسکونی تفکیکی به ساختمان مسکونی در محدوده‌ی طرح‌های آماده‌سازی مذکور و مکان‌یابی مناسب در پیوستگی با بافت موجود شهر یک ساخت شهری منسجم با پیوند فضایی مطلوب ایجاد کرده است. خندان و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی به واکاوی عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلان‌شهر تهران پرداختند. نتایج تحقیق آنها نشان داد که در بخش مدیریتی، مؤلفه تراکم ساختمانی؛ در بخش اقتصادی، مؤلفه قیمت زمین و مسکن و در بخش اجتماعی، مؤلفه رشد سریع جمعیت جز اثرپذیرترین مؤلفه‌ها در افزایش رانت داشته‌اند و باعث ناپایداری در مدیریت و برنامه‌ریزی شهری منطقه یک کلان‌شهر تهران شده است. عنابستانی و همکاران (۱۳۹۵) به بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری در شرکت گردشگری پدیده‌ی شان‌دیز در سال‌های ۱۳۹۳ - ۱۳۸۸ پرداختند. یافته‌های پژوهش آنها نشان می‌دهد که آثار مستقیم ناشی از حضور و فعالیت شرکت گردشگری پدیده در شهر شان‌دیز در فاصله‌ی زمانی مورد مطالعه با آماره ۴۳/۶ درصد، بیشترین تأثیر را بر تغییرات بازار زمین و مسکن در این شهر داشته‌اند. همچنین بر پایه‌ی آزمون تی تک‌نمونه‌ای، اختلاف معناداری بین میانگین عوامل مؤثر بر تحولات قیمت زمین و مسکن و میان‌نظری ۳ در شهر شان‌دیز از دیدگاه شهروندان وجود دارد که بیانگر تأثیر قابل‌ملاحظه این عوامل بر تغییرات بازار زمین و مسکن است.

مطالعات خارجی: فان و همکاران<sup>۱</sup> (۲۰۲۱) به دنبال تخصیص نادرست فضایی و ساختاری عرضه زمین و افزایش قیمت مسکن بیان می‌کنند که برنامه‌ریزی در ساختار عرضه زمین بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد. یانگ و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۲۰) نیز با بیان درک فضایی تغییرات قیمت زمین مسکونی متأثر از گسترش سریع زمین شهری به تأثیر برنامه‌ریزی شهری با تشکیل یک مرکز شهری جدید در کنترل قیمت زمین اشاره دارد. مانجنلی و مورگانت<sup>۳</sup> (۲۰۱۷) در مقاله‌ای تحت عنوان "پویایی رانت زمین شهری در شهرهای مراکز منطقه‌ای ایتالیا" پویایی متفاوت رانت زمین شهری را به تفکیک بافت مرکزی، میانی و جدید شهرهای بزرگ ایتالیا مطالعه می‌کند. از یافته‌های برجسته این مقاله استحصال رانت از مجرای شکاف زیاد بین قیمت بازاری و هزینه تولید زمین در فرایند پراکنده‌رویی در توسعه‌های کالبدی جدید شهرها است. وانگ و ژانگ<sup>۴</sup> (۲۰۱۴) اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا، مانند جمعیت شهری، درآمد دستمزد، عرضه زمین شهری و هزینه ساخت‌وساز، در توضیح افزایش قیمت مسکن در شهرهای چین بین سال‌های ۲۰۰۸ - ۲۰۰۲ را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج تحقیق حاکی از آن است که برای بیشتر شهرهای نمونه، تغییر عوامل بنیادی مثل درآمد، تأمین زمین و هزینه‌های ساخت توانسته است بخش عمده‌ای از تغییرات واقعی قیمت مسکن را توضیح دهد. با این حال در چندین شهر ساحلی، افزایش واقعی قیمت مسکن انحراف زیادی از آنچه می‌توان از تغییرات بنیادی پیش‌بینی کرد، دارد. دیوید هاور<sup>۵</sup> (۲۰۱۳) در کتاب مشهور خود "شهری شدن سرمایه" بیان می‌کند که در نظام سرمایه‌داری رانت زمین در شهرها برای

<sup>1</sup> Fan and et al

<sup>2</sup> Yang and et al

<sup>3</sup> Manganelli, B., & Murgante

<sup>4</sup> Wang and Zhang

<sup>5</sup> David Harvey

پوشش گردش سرمایه و پول به‌عنوان وجه اصلی بازتولید نظام سرمایه‌داری در محیط مصنوع به تولید فضای رانتی می‌انجامد.

همچنین این تحقیق با تحقیقات مذکور (پیشینه تحقیق) دارای تفاوت‌ها و شباهت‌هایی می‌باشد. به‌عنوان نمونه، توسلیان و همکاران (۱۳۹۸) بیشتر بعد کالبدی را در فضای رانتی بررسی کرده‌اند و به عوامل مدیریتی - نهادی و برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌ها کم‌توجه بوده‌اند. در مطالعه‌ای دیگر مانجلی (۲۰۱۷) بیشتر به تحلیل‌های فضایی و گسترش پراکنده‌رویی و رشد جمعیت اشاره داشته‌اند؛ درحالی‌که تحقیق حاضر سعی داشته است تمامی عواملی که بر کنترل بازار زمین و مسکن در شهر پرنده تأثیرگذارند را بررسی کند.

### مبانی نظری

زمین و زمین شهری: زمین، اساسی‌ترین عامل توسعه و نحوه استفاده از آن از مهم‌ترین مباحث برنامه‌ریزی شهری است و با نادیده گرفتن خصوصیات و ویژگی‌های آن طرح‌های توسعه شهری موفقیت لازم را کسب نخواهد کرد و در واقع قابلیت اجرایی ندارند (امیر و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۲۹). اراضی شهری در طول زمان میل به تغییر و تحول در شدت و نحوه استفاده دارند و «شهر یک سیستم پیچیده و پویاست و مرکب از بخش‌های و زیرسیستم‌های بی‌شماری است که در تحولات فضایی آن نقش بسزایی دارند». قیمت زمین یکی از مهم‌ترین عواملی است که بر قیمت مسکن تأثیرگذار خواهد بود. برای ساخت مسکن نیاز به زمین می‌باشد و هر چه این نهاده محدودتر شود، بهای آن نیز افزایش خواهد یافت. در نتیجه با افزایش قیمت زمین، عرضه مسکن کاهش می‌یابد. عرضه محدود و تقریباً ثابت زمین در مقابل تقاضای زیاد، باعث افزایش بی‌رویه قیمت آن می‌گردد. مردم برای سکونت، اشتغال و استفاده از خدمات در نقاط مختلف شهر به زمین نیازمندند و بازار مسکن نیز وابسته به بازار زمین است (شمس‌پویا، ۱۳۹۶: ۵۸ - ۵۹). بازار زمین شهری عبارت است از مجموعه‌ای از فعالیت‌ها که به‌وسیله آن یا از طریق معامله، ارزش‌ها و حقوق زمین منتقل می‌شود. نحوه استفاده از زمین و مسکن نیز در هر شهر معرف تصمیمات و فعالیت‌های متعددی است که از جانب خانوارها، مؤسسات، دولت و شهرداری‌ها اتخاذ می‌گردد (خیرالدین و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۸ - ۱۹).

در مقیاس جهانی، در طی ۲۵ سال گذشته، شهرهای کوچک و متوسط در سراسر جهان دستخوش رشد شهری افقی و پراکنده شده‌اند که خود منجر به افزایش سریع مناطق شهری شده است. علاوه بر این، روند شهرنشینی نیز رشد سریعی داشته و با توسعه شهرنشینی؛ کاربری اراضی، جمعیت، سطح مصرف و همچنین منابع و محیط‌زیست، تحت فشار و چالش‌های شدیدی قرار گرفته‌اند (Soria et al., 2019: 3). در عین حال، رشد سریع جمعیت و عدم تمرکز شهرها مشکلات بسیاری از قبیل؛ نابرابری‌های اجتماعی، اسکان غیررسمی، زاغه‌ها، کمبود زمین و ... را موجب شده است که هر کدام از این موارد می‌تواند تأثیر منفی بر توسعه پایدار یک شهر داشته باشد (Lu and Ke, 2018: 91). چنین تغییراتی به‌ویژه در حیطه زمین چالش‌های بزرگی را برای مدیران بخش‌های دولتی و خصوصی به وجود آورده و شهرها را با فقدان مدیریت صحیح زمین و استفاده ناکارآمد از اراضی روبرو ساخته است. این مقوله برنامه‌ریزی و مدیریت زمین شهری را ملزم به استفاده از مفهوم اکوسیستم در فرایند توسعه شهری ساخته است که می‌تواند منجر به تصمیم‌گیری‌های بهتری در سیاست‌های زمین شهری شود (Li and Gao, 2020; Xu and Wang, 2020). از این‌رو لازم است که در کاربری آن نهایت دقت به‌عمل آمده و این کالای کمیاب تحت کنترل قرار گیرد. بر این مبنا سیاست زمین برای کنترل آن مهم است. در سیر تحول نگرش به مدیریت پایدار زمین شهری، گذار از رویکردهای ابزاری، عینی گرا و تکنولوژی‌محور به سمت رویکردهای مشارکتی، ذهنی و نهادمحور رخ داده که این امر منجر به ایجاد رویکردهای نوین از آن جمله، رویکرد حکمروایی خوب زمین به مقوله مدیریت زمین شهری شده است؛ که یکی از متأخرترین رویکردهاست که روش‌های

جدید را برای توسعه پایدار شهری پیشنهاد می‌دهد و بیش از هر مفهوم دیگری با ساختارها، فرایندهای تصمیم‌گیری درباره زمین و نحوه به اجرا درآمدن تصمیم‌گیری‌ها سروکار دارد (موسوی و همکاران، ۱۴۰۰: ۹۸).

### جدول ۱. ویژگی‌های مؤثر بر ارزش زمین شهری. (پورمحمدی و همکاران، ۱۴۰۰: ۹۷)

ویژگی زمین	توضیحات
ثبات نسبی عرضه زمین	زمین عامل تولید با انعطاف‌پذیری 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 استفاده‌کنندگان از زمین، مکان و موقعیت آنها با هم تفاوت دارد. به‌گونه‌ای که می‌توان زمین را به لحاظ اقتصادی به زمین‌های حاشیه‌ای، زمین‌های متوسط و زمین‌های مرکزی بسیار سودمند طبقه‌بندی نمود.
رانت اقتصادی یا رانت کیمیایی	«دوبود 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 استهلاک	زمین از نظر فیزیکی استهلاک نمی‌یابد و زمان نیز آن را به‌طور فیزیکی تحت‌تأثیر قرار نمی‌دهد.
امکان احتکار زمین در طولانی مدت	در روند تولید، زمین برای یک دوره سرمایه‌گذاری طولانی مدت مورد استفاده قرار می‌گیرد. کیمیایی زمین و غیرقابل استهلاک بودن آن از نظر فیزیکی بدان معنی است که خارج نگاه‌داشتن 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 موردتقاضا در یک منطقه را نمی‌توان با واردکردن زمین از منطقه دیگر برطرف کرد.

طی دهه ۱۹۹۰ میلادی، احیاء رویکردهای بازارمحور ضرورت بازبینی نحوه برنامه‌ریزی را به امری میرم بدل نمود که بیشتر بر گسترش تعامل بین مقررات برنامه‌ریزی و شرایط بازار تأکید داشت و تقریباً با اصلاح گرایش‌های کهنه برنامه‌ریزی به شکل‌گیری برنامه‌ریزی آگاه به بازار انجامید (وزیری نصیرآباد و همکاران، ۱۳۹۹: ۷۲). در شروع قرن ۲۱ تقابل بین بازار و دولت در مفهوم حکمروایی تجلی یافت، و رابطه برنامه‌ریزی و بازار را از حالت تقابلی به تعاملی تحول داد. آنها که قدرت بیشتری دارند از کنترل بیشتری بر سازمان جامعه و تخصیص منابع برخوردارند (UN-Habitat, 2012). چنانچه بخواهیم ایده حکمروایی برای مدیریت زمین شهری را عملیاتی نمائیم، با دو ویژگی مهم و پیوسته در این ارتباط مواجه خواهیم بود: اولاً، باید قبول کنیم که رویکردهای مختلفی به مفهوم مدیریت زمین شهری وجود دارد. دوماً، باید آگاه باشیم که مدل‌های مختلفی از حکمروایی می‌تواند فرایند دستیابی به حکمروایی زمین را هدایت کنند که از یک طیف نگرش کاملاً بالا به پایین با روابط سلسله‌مراتبی بین حکومت و بازیگران جامعه تا یک نگرش کاملاً پایین به بالا و روابط افقی بین بازیگران درگیر در فرآیند را شامل می‌شود (Ioan-France et al., 2015: 699).

### جدول ۲. انواع دیدگاه‌های نظری درباره مداخله دولت در مدیریت زمین شهری. (مشکینی و نورمحمدی، ۱۳۹۷)

سطح مداخله	باورها و نوع نگرش	مکتب فکری	طیف کلی
صفر	دولت نباید در مسئله زمین شهری مداخله کند. برنامه‌ریزی باید حداقل باشد و اعمال نشود. بر این اساس، باید سازوکارهای بازار (عرضه و تقاضا) در تخصیص زمین به بهترین نوع کاربرد آن آزاد باشد. نیروهای بازار نیز کارآمدترین شکل تخصیص سرمایه و نیروی کار بشمار می‌آیند.	اقتصاد سیاسی کلاسیک و کلاسیک نو	مدافعان نظام بازار (نولیبرال)
صفر	برنامه‌ریزی و عدالت توزیعی مایه‌ی تحدید آزادی است. همچنین کوچک‌سازی دولت، تکیه بر سازوکار بازار و سیاست‌های پشتیبان عرضه از مهم‌ترین راهکارهاست.	مکتب اتریش	
صفر	مقررات‌زدایی از بازارها، از جمله بازارهای مالی اهمیت فراوان دارد.	مکتب شیکاگو (پولی)	

صفر	ازدیاد عرضه خدمات دولتی برای بیشتر کردن منافع دیوان‌سالاران و جلب آرای مردم از سوی سیاستمداران انجام می‌شود، نه برای بیشتر کردن منافع مردم؛ از این رو هزینه‌های دولتی به‌گونه‌ای بی‌حساب افزایش می‌یابد.	مکتب ویرجینیا (انتخاب عمومی)	
صفر	هرگونه دخالت دولت در بازار، از برنامه‌ریزی شهری تا قانون‌گذاری مالی مردود است.	مکتب آثار کوکاپیتالیسم	
مناسب	سازوکار باید کامل شود. دخالت دولت در حوزه‌ی زمین و مسکن ضروری است و فارغ از کوچکی و بزرگی دولت، کارآمدی آن توصیه می‌شود. تخصیص بهینه منابع در بازار، از طریق ارتقای پیوسته نهادها در چارچوب دموکراتیک امکان‌پذیر است.	نهادگرایان	دولت مداخله مناسب طرفداران
بسیار زیاد	زمین باید در دست دولت باشد تا بتوان آن را در راستای کاربری منطقی زمین و برای رعایت حقوق شهروندی به کار گرفت.	رادیکال‌ها	دولت مداخله‌ی مداخله‌ی
زیاد	برای تخصیص بهینه منابع، شایسته است مالکیت منابع اصلی تولید، مانند زمین و منابع مالی در بانک‌ها بزرگ در اختیار عموم (دولت) باشد و از قواعد بازار برای تخصیص آنها استفاده شود.	سوسیالیسم بازار	
زیاد	انفال متعلق به خداست. بر همین مبنای حکومت اسلامی تعلق دارد و هرگونه بهره‌برداری و حتی به ارث گذاشتن اراضی را نیز تعیین کرده است.	جهان‌بینی اسلامی	

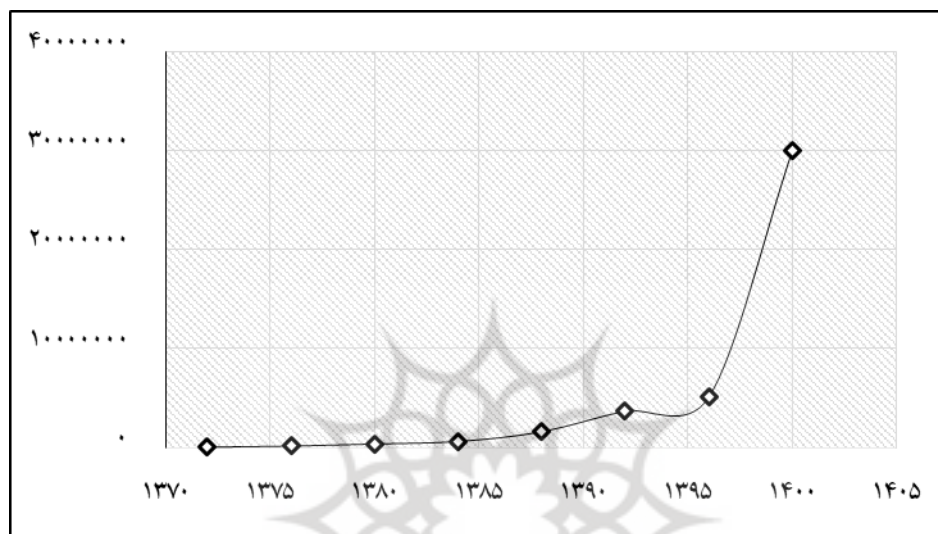
مسکن<sup>۱</sup> و مسکن شهری: مسکن از جنبه‌های مختلف در زندگی انسان اهمیت دارد (Churchill et al., 2018; Karamelikli, 2016; Li, 2015; Nneji et al, 2013; Gilbert, 2014; Bahmani-Oskouee and Wu, 2018). در واقع مسکن از دیرباز مهم‌ترین مسئله زندگی انسان‌ها بوده است. داشتن سرپناهی مطمئن، ایمنی و راحت از آرزوهای دیرینه هر انسانی است که در این راه با توسل به انواع روش‌ها و فناوری‌ها سعی در بهتر نمودن روند شکل‌گیری و توسعه این آرزو داشته است. نکته مهم در مفهوم مسکن این است که مسکن علاوه بر اینکه به‌عنوان سرپناه مورد استفاده قرار می‌گیرد و مکانی است که خدمات و تأسیسات اجتماعی و تسهیلات ضروری برای بهتر زندگی کردن خانواده و افراد را فراهم می‌آورد، دارای ساختار فیزیکی نیز هست (Charles, 2007; Adams and Roland, 2010).

بسیاری از پژوهش‌های معتبر و علمی که در حوزه سیاست‌های تأمین مسکن صورت گرفته‌اند، بیانگر این موضوع‌اند که تأمین مسکن و سیاست‌های مربوط بدان در کشورهای در حال توسعه، به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، به یکی از مهم‌ترین چالش‌های شهری بدل شده و تبعات متعدد اقتصادی - اجتماعی منفی خود را نیز در پی داشته است. از نخستین پژوهش‌های علمی این حوزه نظیر (Smith, 1971; Grigsby, 1975; Hughes and Bleakly, 1975; Jakson, 1976; Hughes, 1977; Evans, 1987; Franklin, 2006; Mitlin and Satterthwait, 2004; Jenkins et al, 2007; Hongyan et al., 2011; Mulliner et al., 2013; Amado, 2018) همگی دارای دیدگاه‌های بسیار مشترکی در زمینه چالش‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، چه در کشورهای در حال توسعه و چه توسعه‌یافته، هستند. سیاست‌های گوناگونی به‌منظور رفع این مشکل و تأمین کمی مسکن موردنیاز در برنامه‌های توسعه اتخاذ شده است. راهبردها و رویکردهایی متفاوت، با عناوینی چون مسکن اجتماعی، مسکن افراد کم‌درآمد، استیجاری و ... نشان‌دهنده تلاش برنامه‌ریزان در رفع این مشکل است (یاران و خوشبین، ۱۳۹۸: ۱۶).

بعد از گذشت چهل سال از پیروزی انقلاب اسلامی هیچ‌یک از دولت‌ها در خصوص دستیابی به آرمان‌های انقلاب اسلامی از جمله تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر جامعه و رفع معضل حاشیه‌نشینی و بدمسکنی چندان موفق نبوده‌اند و همچنان نابرابری در دستیابی به مسکن مناسب و آسیب‌های ناشی از آن یکی از مهم‌ترین مسائل و معضلات جامعه ایران است. شکل ۱ قیمت متوسط هر مترمربع آپارتمان را در کشور طی دوره زمانی ۱۳۷۲ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد.

<sup>1</sup> Housing

قیمت هر مترمربع آپارتمان ۵۰ هزار تومان بوده است که در سال ۱۴۰۰ به ۳۰ میلیون تومان رسیده است و این نشان از ۶۰۰ برابر شدن قیمت مسکن طی دوره زمانی انتخابی می‌باشد. اصولاً بررسی روند تاریخی داده‌های سری زمانی قیمت مسکن نشان می‌دهد که افزایش در قیمت مسکن شباهتی به افزایش در قیمت عموم کالا و خدمات ندارد. به عبارت دیگر افزایش در قیمت عموم کالا و خدمات اصولاً به صورت سالیانه و تدریجی در حد نرخ تورم صورت می‌گیرد. ولی در مورد افزایش قیمت مسکن هیچ‌گاه وضع به این صورت نبوده است و به صورت پله‌ای بوده است (پورمحمدی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۰۰).



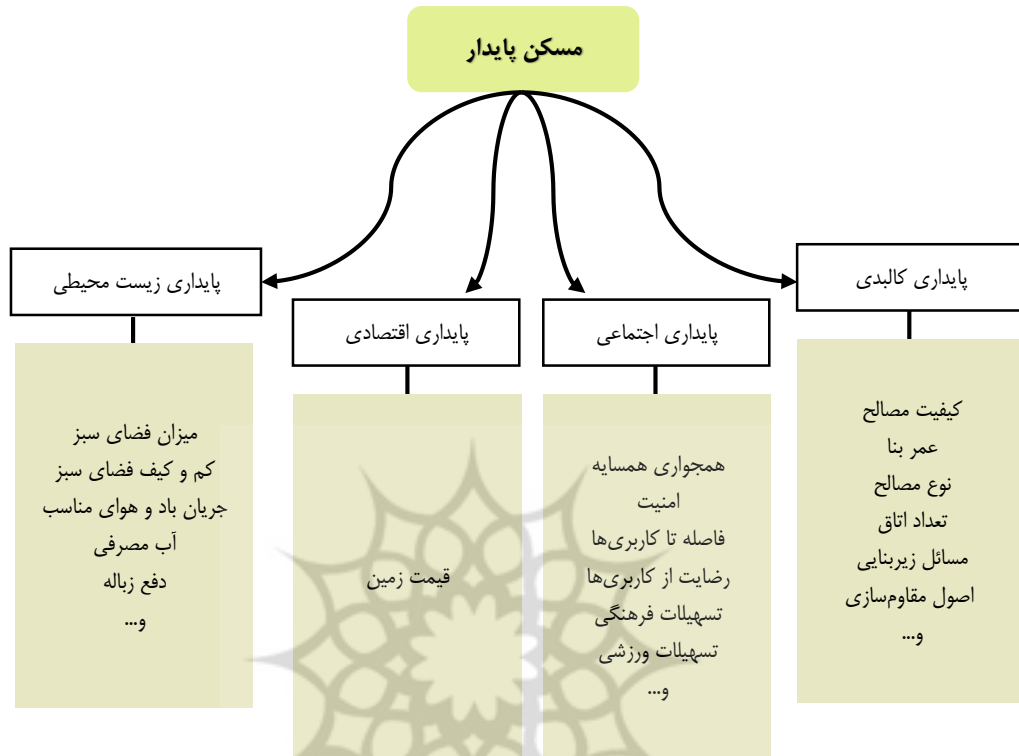
شکل ۱. قیمت متوسط یک مترمربع مسکن در سال ابتدایی دولت‌های مختلف (۱۳۷۲ - ۱۴۰۰). (بانک مرکزی، ۱۴۰۰ به نقل از پورمحمدی و همکاران، ۱۴۰۰)

آن نوع مسکنی که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده ساخته و در عین حال محلاتی جاذب و ایمن را ضمن توجه به مسائل اکولوژیک، فرهنگی و اقتصادی ایجاد کند، مسکن پایدار است (Malience and Mayls, 2009: 427). می‌توان گفت که مسکن پایدار واقعی تنها می‌تواند با به رسمیت شناختن هر سه ضلع مثلث هوشمند یعنی زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی به دست آید. توسعه مسکن می‌تواند به‌عنوان یک سیستم تعریف شود و پایداری آن مورد ارزیابی قرار گیرد (Danibl et al., 2005: 4). با توجه به این تفاسیر، مسکن پایدار عبارت است از مسکنی که از لحاظ اقتصادی متناسب، از لحاظ اجتماعی قابل قبول، از نظر فنی و کالبدی امکان‌پذیر و مستحکم و سازگار با محیط‌زیست باشد.

با توجه به مباحث مطرح‌شده، یکی اصول برنامه‌ریزی، مطالعات آینده‌پژوهی است. آینده‌پژوهی، تفکرات فلسفی و روش‌های علمی و مدل‌های مختلف بررسی و مطالعه آینده را مطرح و با استفاده از آنها آینده بدیل و احتمالی را ترسیم می‌کند. لذا آینده‌پژوهی، ابزاری برای معماری و مهندسی هوشمندانه آینده است (شری‌زاده و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۱). آینده‌پژوهی در واقع دانش و معرفتی است که دید مردم را نسبت به رویدادها، فرصت‌ها و چالش‌های احتمالی آینده باز می‌کند و از طریق کاهش ابهام‌ها و تردیدهای فرساینده، توانایی انتخاب‌های هوشمندانه مردم و جامعه را افزایش داده و به همگان اجازه می‌دهد تا بدانند که به کجاها می‌توانند بروند و به کجاها باید بروند. برنامه‌ریزی، گرایش و خواست انسان به آینده، حل مشکلات در آینده است کلی‌ترین هدف آینده‌پژوهان، حفظ و بهبود سطح آزادی و رفاه بشر است. البته با کاوش‌های منظمی که به‌منظور کشف انتخاب‌های مختلف برای آینده دنبال می‌کنند. مطالعات آینده‌نگاری برای انتخاب



حق تقدم‌ها جهت پژوهش‌های بنیادی؛ و با تمرکز بر چهارچوب‌های ارزشیابی مناسب؛ در تلاش است به محققان و پژوهشگران در رشته‌های گوناگون کمک نماید؛ بنابراین، ابزارها و بینش‌های مختلفی را بکار می‌گیرند ( Godet and Durance, 2011; Ratcliff and Krawczyk, 2010; Tamer and Shawket, 2011; Shearer, 2005).



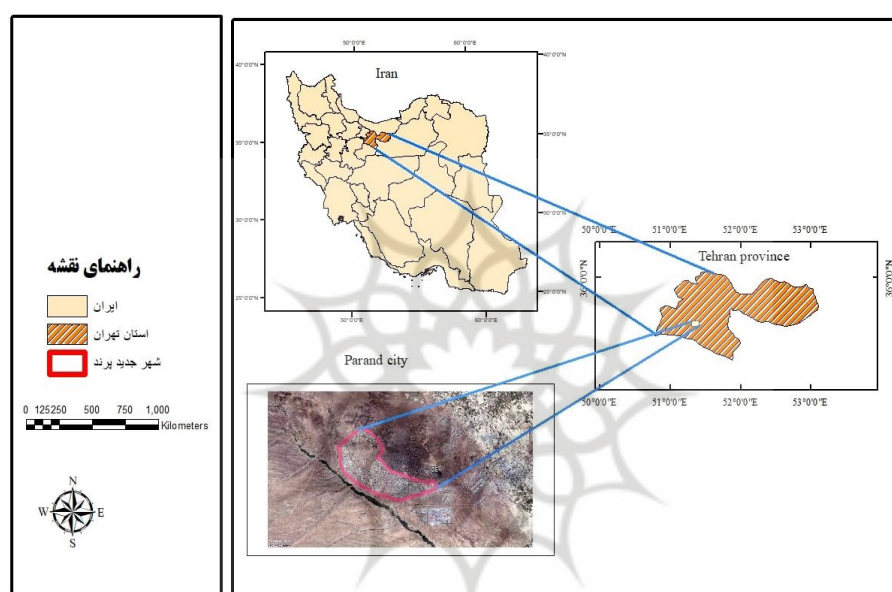
شکل ۲. ابعاد مسکن پایدار. (Maliens and Malys, 2009: 16)

## روش تحقیق

### حدوده مورد مطالعه

پرنده شهری تازه تأسیس از توابع استان تهران است که در ۳۰ کیلومتری آزادراه تهران - ساوه و جنوب غربی تهران واقع شده و برای جذب سرریز جمعیتی (حدود نیم میلیون نفری) پایتخت برنامه‌ریزی و احداث گردید. نزدیکی به آزادراه‌های تهران - ساوه و تهران - قم و همچنین فرودگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) اهمیت این شهر را دوچندان کرده و موجب جلب توجه افراد زیادی جهت سکونت و سرمایه‌گذاری در آن شده است. پرنده با مساحت بیش از ۱۷۰۰۰ هکتار، دارای ۷ فاز است که با کاربری مسکونی و صنعتی ساخته شده‌اند. یکی از اهداف ایجاد شهرهای جدید این است که بار اقتصاد ملی را در کنار جذب جمعیت سرریز بکشند؛ بنابراین علاوه بر واحدهای مسکونی، فازهایی نیز به منظور احداث شهرک‌های صنعتی، شرکت‌های دانش‌بنیان و پارک‌های فناوری اختصاص داده می‌شود. در شهر پرنده واحدهای مسکونی به سه صورت شخصی‌ساز، شرکتی و پروژه‌های مسکن مهر است. در فازهای صفر تا سه خانه‌های شخصی‌ساز و شرکتی ساخته شده‌اند و پروژه‌های مسکن مهر در فازهای چهار تا شش واقع شده‌اند. فاز صفر با مساحت ۷۰ هکتار و فاز یک با مساحت بالغ بر ۱۱۰ هکتار در شهر پرنده جای گرفته‌اند. زمین‌های این دو فاز در مترهای ۷۵ متری، ۲۴۲ متری و ۳۵۰ متری تفکیک شده‌اند. واحدهای مسکونی شخصی‌ساز اغلب دارای حیاط و فضای سبز اختصاصی هستند. فازهای صفر و یک، تراکم ساختمانی و جمعیتی کمتری دارند و امکانات رفاهی و زیرساخت‌های شهری متناسب با نیازهای

جمعیت ساکن است. قیمت مسکن در فازهای صفر و یک، کمتر از فازهای دو و سه و بیشتر از فازهای چهار و پنج و شش است. فاز دو با وسعت ۱۷۳ هکتار و فاز سه با وسعت ۲۵۰ هکتار در بخش میانی شهر پرند واقع شده‌اند. در فاز دو اغلب خانه‌ها به صورت ویلایی ساخته شده‌اند که بیشتر آنها از کیفیت ساخت بالا و مصالح مطلوبی برخوردارند. فازهای دو و سه از نظر امکانات و خدمات شهری در مطلوب‌ترین وضعیت نسبت به سایر فازها قرار دارد. هرچه از فازهای صفر و یک به طرف فازهای پنج و شش می‌رویم امکانات رفاهی و خدمات شهری کاهش می‌یابد و این مسئله به این دلیل است که با اتمام پروژه‌های مسکن مهر و افزایش سریع جمعیت، تکمیل امکانات و راه‌اندازی خدمات شهری با تأخیر مواجه شده و مشکلاتی را برای ساکنین به وجود آورده است. بنابراین شهر جدید پرند با توجه به تنوع زمین و مسکن، جولانگاه سوداگران و دلالان برای کسب سود می‌باشد و تا حد قابل‌ملاحظه‌ای بازار زمین و مسکن شهری را دچار آشفستگی و سردرگمی کرده‌اند. (شکل ۳).



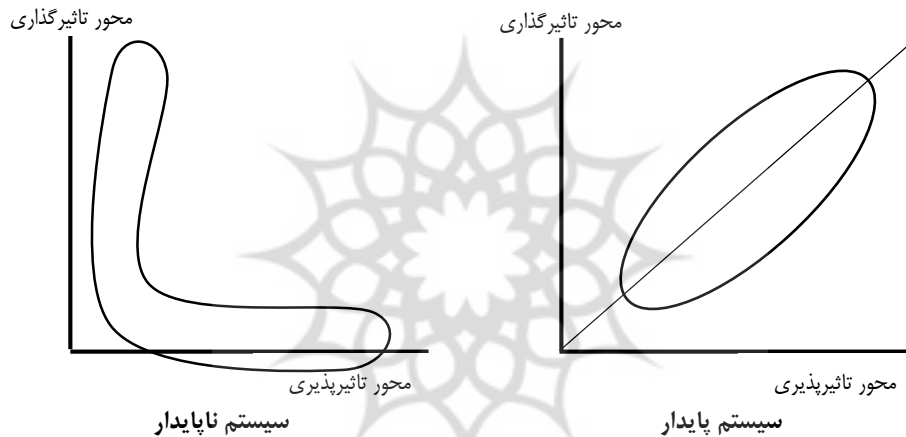
شکل ۳. محدوده جغرافیایی شهر جدید پرند

## داده و روش کار

پژوهش حاضر از لحاظ هدف‌گذاری کاربردی و از لحاظ روش‌شناسی به صورت توصیفی - تحلیلی است. با توجه به داده‌های پژوهش، از روش کتابخانه‌ای، منابع، اسناد و آمارنامه‌ها استفاده گردید. از ابزار پرسشنامه به عنوان ابزار گردآوری اطلاعات استفاده شد. جامعه آماری در این پژوهش مشتمل بر متخصصان، کارشناسان، مدیران شهری و برنامه‌ریزان شهری است. در این پژوهش حجم نمونه ۳۰ نفر تعیین شد. ابزار جمع‌آوری داده‌ها، در شناسایی عوامل تأثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری در ابعاد مختلف مالی - اقتصادی، برنامه‌ریزی شهری، مدیریتی، جمعیتی - اجتماعی و مالکیتی - حقوقی در قالب ۴۰ شاخص تعیین گردید. همچنین برای استخراج شاخص‌ها و تحلیل کیفی تحقیق، از نرم‌افزار MAXQDA و تکنیک پویس محیطی و دلفی استفاده شده است. سپس پرسشنامه نیمه‌ساختاریافته بین کارشناس متخصص و خبره در حوزه مسائل شهری توزیع شد و از آنها خواسته شد تا در چارچوب ماتریس اثرات متقاطع به متغیرها، بر مبنای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری با اعدادی در طیف «۰» تا «۳» امتیاز دهند. در این امتیازدهی «صفر» به منزله بدون تأثیر، «یک» به منزله تأثیر ضعیف، «دو» به منزله تأثیر متوسط و «سه» به معنای تأثیر زیاد است. سپس امتیازها در ماتریس متقاطع وارد شد تا تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم هر کدام از عوامل سنجیده شود و با توجه به

امتیاز تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل، پیشران‌های کلیدی به دست آیند. برای این منظور از نرم‌افزار تخصصی آینده‌پژوهی یعنی میک‌مک استفاده شده است.

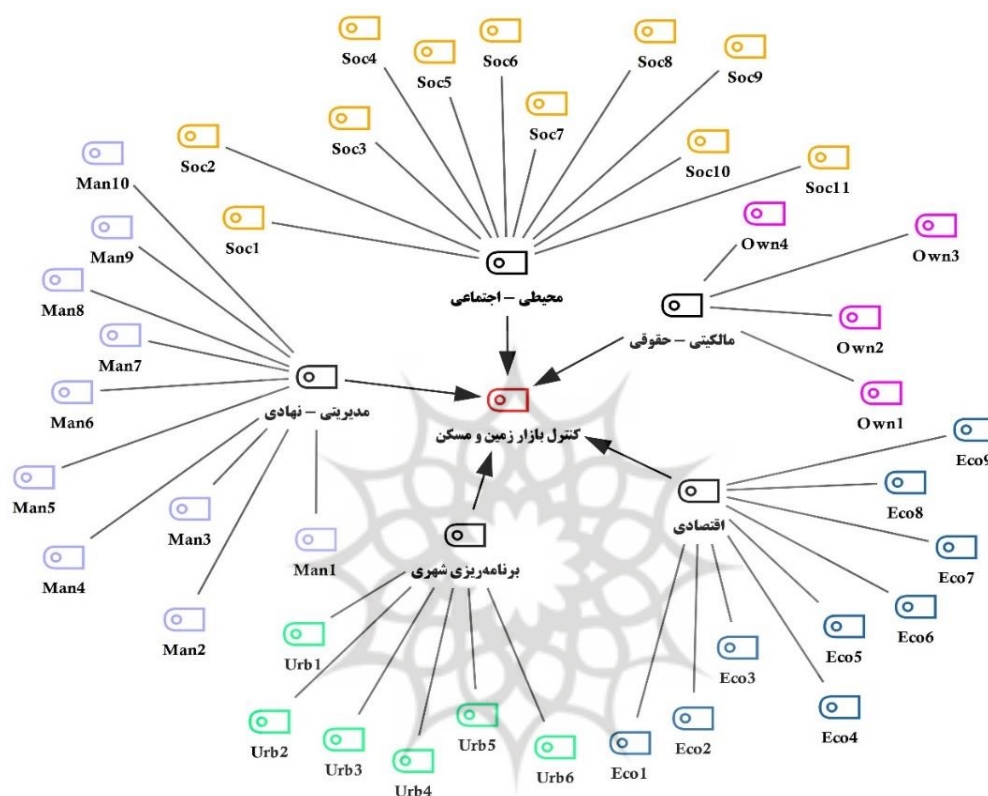
در ادامه نحوه پراکنش عوامل بر روی این نمودار (شکل ۴) گویای آن است که سیستم در چه وضعیتی قرار دارد. آیا سیستم پایدار است یا ناپایدار؟ این فهم اولیه از وضعیت سیستم بر نحوه تحلیل عوامل تأثیرگذار است. در سیستم‌های پایدار پراکنش عوامل به صورت «L» است، یعنی برخی عوامل دارای تأثیرگذاری و برخی دارای تأثیرپذیری بالا هستند. بنابراین در سیستم‌های پایدار مجموعاً سه دسته عوامل تأثیرگذار، عوامل تأثیرپذیر و عوامل مستقل مشاهده می‌شود. در مقابل، در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار است. در این سیستم‌ها عوامل در حول محور قطری بردار و در تمامی صفحه پراکنده‌اند و عوامل در اکثر مواقع حالتی بینابینی دارند. تحلیل این سیستم‌ها نسبت به سیستم‌های پایدار پیچیده‌تر است، زیرا عوامل بیشتری در این سیستم‌ها دخیل است. این عوامل در مجموع به پنج دسته تقسیم می‌شوند که شامل ۱- عوامل تعیین‌کننده یا تأثیرگذار؛ ۲- عوامل دووجهی که خود دارای دو زیرمجموعه عوامل ریسک و هدف تقسیم می‌شود؛ ۳- عوامل تأثیرپذیر یا نتیجه‌ی سیستم؛ ۴- عوامل مستقل که خود به دو بخش عوامل گسسته و عوامل اهرمی ثانویه تقسیم می‌شود؛ ۵- عوامل تنظیمی هستند.



شکل ۴. پایداری یا ناپایداری سیستم. (ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۸۱)

طبق مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای؛ مطالعات میدانی و مصاحبه‌های صورت گرفته با استفاده از نرم‌افزار مکس کیودی‌ای ۵ بعد و ۴۰ مقوله برای کنترل بازار زمین و مسکن در شهر جدید پرنده شناسایی شد. در بُعد اقتصادی، مقوله‌های مالیات بر سود حاصل از فروش (Eco1)، مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مسکن (Eco2)، مالیات بر حق مرغوبیت (Eco3)، مالیات بر اراضی خالی و بلااستفاده (Eco4)، وضعیت درآمد (Eco5)، شکل و فرم زمین (Eco6)، ساختار بازار زمین و املاک و مستغلات (Eco7)، میزان نقدینگی (Eco8)، تورم (Eco9)؛ در بُعد برنامه‌ریزی شهری، مقوله‌های ضریب سطح زیربنا و ضریب سطح اشغال (Urb1)، ضوابط منطقه‌بندی (Urb2)، ضوابط کاربری زمین (Urb3)، ضوابط ساختمانی (Urb4)، ضوابط تفکیک زمین (Urb5)، تعیین حریم و محدوده شهر (Urb6)؛ در بُعد مدیریتی - نهادی، مقوله‌های واگذاری زمین (Man1)، حکمروایی خوب زمین (Man2)، توسعه زمین تحت نظارت (Man3)، آماده‌سازی زمین (Man4)، زیرساخت‌ها و خدمات شهری (Man5)، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی (Man6)، عوارض صدور پروانه ساختمانی (Man7)، فروش تراکم (Man8)، عوارض نوسازی شهری (Man9)، نظارت مؤثر دفاتر فنی و مهندسی (Man10)؛ در بُعد مالکیتی - حقوقی، مقوله‌های قوانین ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (Own1)، تعیین حقوق مالکیت (قوانین نوع مالکیت) (Own2)، قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره‌ی آن (Own3)، قوانین تعیین سقف مالکیت زمین (Own4)؛ و در بُعد اجتماعی - محیطی، مقوله‌های افزایش جمعیت و ایجاد تقاضا (Soc1)، مهاجرت (Soc2)، تغییر سبک زندگی

(Soc3)، بُعد خانوار (Soc4)، سن و تحصیلات (Soc5)، شکاف طبقاتی و فضایی (Soc6)، موقعیت جغرافیایی (Soc7)، وضعیت آب و هوا (Soc8)، بهداشت محیطی (Soc9)، آلودگی صوتی و محیطی (Soc10) و فضای سبز (Soc11) مشخص شدند (منابع داخلی: ذاکر حقیقی و همکاران، ۱۳۹۱؛ زیاری و همکاران، ۱۳۸۷؛ ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۴؛ اکبری و همکاران، ۱۳۸۳؛ پورمحمدی، ۱۳۸۹؛ ایمانی شاملو و رفیعیان، ۱۳۹۵؛ خندان، ۱۴۰۰) (منابع خارجی: Harvey, 2012; Lefebvre, 2003; Berdan, 2005; Kristovic, 2012; Kuminoff, 2013). (شکل ۵).



شکل ۵. استخراج شاخص‌های تحقیق از طریق نرم‌افزار MAXQDA

قبل از پرداختن به یافته‌های توصیفی و تحلیلی تحقیق؛ به‌منظور روایی و پایایی پرسشنامه، از روش‌های آماری تحلیل عاملی اکتشافی و آلفای کرونباخ استفاده شد. پایایی پرسشنامه از طریق آلفای کرونباخ  $0/709$  به دست آمد، که نشان از همبستگی مطلوب و قوی بین سؤالات است. با توجه به جدول ۳، مشاهده می‌شود که مقدار KMO که شاخص مناسب بودن حجم نمونه است، « $0/713$ » می‌باشد. این مقدار قابل قبول است، چراکه حداقل مقدار KMO باید بالاتر از « $0/7$ » باشد تا پیش فرض مناسب بودن حجم نمونه تأیید گردد.

جدول ۳. آزمون بارتلت و کمو برای بررسی حجم نمونه. (نگارنده)

Bartlett's Test of Sphericity			KMO	حجم نمونه
Sig.	Df	Chi-Square		
.۰۰۳	۲۹	۱۵۳۹/۲۶۷	.۷۱۳	۳۰

## یافته‌های پژوهش

در تحلیل انجام‌گرفته، ابعاد ماتریس در نرم‌افزار میک‌مک  $40 * 40$  بوده و تعداد تکرارها ۲ بار در نظر گرفته شده است. شاخص پرشدگی ماتریس نیز ۷۵ درصد است که این میزان نشان‌دهنده‌ی آن است که ۷۵ درصد موارد بر یکدیگر تأثیر گذاشته‌اند. از مجموع ۱۲۰۰ رابطه؛ ۴۰۰ رابطه دارای اثرات متقاطع ۰، ۴۵۷ رابطه دارای اثرات متقاطع ۱، ۳۲۵ رابطه دارای اثرات متقاطع ۲ و ۴۱۸ رابطه دارای اثرات متقاطع ۳ هستند. این نتایج بیانگر آن است که تعداد روابط با اثرگذاری کم نسبت به سایر روابط زیاد است و روابط با شدت زیاد، درصد کمی را از مجموع روابط تشکیل داده است. پس از تحلیل سازمان فضایی و مشخصات سیستم بازار زمین و مسکن محدوده مورد مطالعه، به تحلیل میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم و غیرمستقیم عوامل پرداخته می‌شود.

جدول ۴. تحلیل اولیه‌ی داده‌های ماتریس اثرات متقابل. (نگارنده)

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	صفر	یک	دو	سه	جمع	درصد پرشدگی
مقدار	۴۰	۲	۴۰۰	۴۵۷	۳۲۵	۴۱۸	۱۲۰۰	۷۵

پاسخ به سؤال ۱- (کدام یک از ابعاد برنامه‌ریزی و تأمین زمین و مسکن، بیشترین تأثیر را بر افزایش رانت و سوداگری بازار زمین و مسکن در شهر جدید پرنده داشته‌اند؟) - در ماتریس تحلیل ساختاری، جمع اعداد سطرهاى هر متغیر به‌عنوان میزان تأثیرگذاری و جمع ستون‌های هر متغیر میزان تأثیرپذیری آن متغیر را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج تحلیلی این ماتریس، در بخش اثرات مستقیم و ستون تأثیرگذاری، به ترتیب شاخص‌های بعد اقتصادی، مدیریتی - نهادی، محیطی - اجتماعی، حقوقی - مالکیتی و برنامه‌ریزی شهری با میانگین وزنی (ارزشی) «۷۱، ۵۷، ۵۵، ۵۴ و ۵۴» و در ستون تأثیرپذیری به ترتیب شاخص‌های اقتصادی، مدیریتی - نهادی، محیطی - اجتماعی، حقوقی - مالکیتی و برنامه‌ریزی شهری با میانگین وزنی (ارزشی) «۶۴، ۵۷، ۵۷، ۵۶ و ۵۶» و در بخش اثرات غیرمستقیم و ستون تأثیرگذاری، به ترتیب شاخص‌های بعد اقتصادی، محیطی - اجتماعی، مدیریتی - نهادی، حقوقی - مالکیتی و برنامه‌ریزی شهری با میانگین وزنی (ارزشی) «۵۶، ۵۳، ۵۰، ۴۰ و ۲۹» و در ستون تأثیرپذیری به ترتیب شاخص‌های بعد محیطی - اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی - نهادی، برنامه‌ریزی شهری و حقوقی - مالکیتی با میانگین وزنی (ارزشی) «۵۶، ۵۱، ۵۰، ۳۰ و ۲۰» مشخص شدند. با توجه تحلیل داده‌ها و ارزش‌گذاری هر کدام از ابعاد، مشاهده می‌شود که شاخص‌های مربوط به بعد اقتصادی بیشترین تأثیرگذاری را بر بازار پرتلاطم زمین و مسکن شهر جدید پرنده داشته‌اند. این مهم دلایلی از جمله تنوع زمین از لحاظ اندازه، شکل و فرم، مهاجرت افراد با طبقه‌ی اجتماعی و اقتصادی بالا (که همین عامل، دلیل مهمی بر صحت ادعای مطرح‌شده می‌باشد)، تنوع مسکن از لحاظ کیفیت ظاهری، مصالح، اندازه، دسترسی‌پذیری و... حضور فعال سوداگران و دلالان زمین و مسکن و... دارد. برنامه‌ریزی متمرکز، برنامه‌ریزی از بالا به پایین، به‌کارگیری افراد غیرمتخصص در امور شهری، بروکراسی اداری، در نظر گرفتن منافع شخصی سازمان‌ها و ادارات مربوطه و ... از جمله دلایل مدیریت شهری ناکارآمد می‌باشد که کنترل قیمت زمین و مسکن در شهر پرنده را به تأخیر انداخته است. عوامل محیطی و اجتماعی نیز تا حدود زیادی سبب تثبیت همین شرایط (افزایش افسارگسیخته قیمت زمین و مسکن در شهر جدید پرنده) شده‌اند. دلیل این مهم، مهاجرت‌های گسترده با شرایط قومی، آداب‌ورسوم و تنوع درآمدی متفاوت می‌باشد؛ که هر کدام سبک زندگی مختلفی را ارائه می‌کنند و شاخص‌های مربوط به ابعاد حقوقی - مالکیتی و برنامه‌ریزی شهری نسبت به سایر ابعاد تأثیر کمتری بر افزایش قیمت زمین و مسکن داشته‌اند؛ که دلیل آن تا حدودی سیستم مالیاتی مشخص و طی روند قانونی برنامه‌ها و طرح‌های مطرح‌شده می‌باشد.

جدول ۵. میزان اثرگذاری و اثربخیری عوامل مستقیم و غیرمستقیم. (نگارنده)

ردیف	بعد	متغیر	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم	
			تأثیرگذاری	تأثیرپذیری	تأثیرگذاری	تأثیرپذیری
۱	اقتصادی	مالیات بر سود حاصل از فروش	۸۳	۷۸	۲۹۲۶۰۵	۲۷۳۷۸۷
۲		مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مسکن	۷۷	۷۱	۲۷۲۲۴۵	۲۵۱۶۵۶
۳		مالیات بر حق مرغوبیت	۸۲	۶۱	۲۸۵۷۱۶	۲۱۳۷۰۱
۴		مالیات بر اراضی خالی و بلااستفاده	۷۲	۵۶	۲۵۹۵۴۶	۱۹۶۲۵۹
۵		وضعیت درآمد	۶۹	۵۹	۲۴۲۲۶۲	۲۱۰۰۲۵
۶		شکل و فرم زمین	۵۹	۶۳	۲۱۳۳۸۴	۲۲۲۴۶۵
۷		ساختار بازار زمین و املاک و مستغلات	۶۵	۶۵	۲۲۷۴۰۰	۲۲۹۴۰۶
۸		میزان نقدینگی	۶۷	۶۶	۲۴۱۴۳۳	۲۳۶۲۸۶
۹		تورم	۶۵	۶۱	۲۲۶۲۸۸	۲۱۲۸۸۳
۱۰	برنامه‌ریزی شهری	ضریب سطح زیربنا و ضریب سطح اشغال	۵۹	۴۹	۲۰۹۴۵۴	۱۷۲۲۵۴
۱۱		ضوابط منطقه‌بندی	۶۰	۵۴	۲۱۱۵۵۷	۱۸۹۲۷۳
۱۲		ضوابط کاربری زمین	۵۴	۶۹	۱۹۱۵۱۷	۲۴۰۵۵۴
۱۳		ضوابط ساختمانی	۵۱	۴۸	۱۸۰۱۷۵	۱۷۳۶۰۲
۱۴		ضوابط تفکیک زمین	۵۵	۶۰	۱۹۳۶۹۱	۲۱۶۰۱۸
۱۵	تعیین حریم و محدوده شهر	۵۰	۵۹	۱۷۶۰۹۸	۲۱۰۰۳۳	
۱۶	مدیریتی - نهادی	مقوله‌های واگذاری زمین	۵۸	۶۰	۲۰۰۵۵۳	۲۱۷۵۷۰
۱۷		حکمروایی خوب زمین	۵۸	۵۲	۲۰۹۵۰۸	۱۸۴۰۵۹
۱۸		توسعه زمین تحت نظارت	۶۲	۵۸	۲۱۸۸۳۴	۲۰۷۳۷۸
۱۹		آماده‌سازی زمین	۵۴	۶۵	۱۹۰۰۵۱	۲۲۶۳۹۱
۲۰		زیرساخت‌ها و خدمات شهری	۵۵	۵۱	۲۰۰۲۴۳	۱۷۸۰۳۲
۲۱		میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی	۵۶	۶۱	۲۰۰۵۰۳	۲۱۴۱۵۹
۲۲		عوارض صدور پروانه ساختمانی	۴۹	۵۳	۱۷۴۴۳۱	۱۸۷۰۷۱
۲۳		فروش تراکم	۵۶	۵۳	۱۹۳۳۷۹	۱۸۹۱۹۹
۲۴		عوارض نوسازی شهری	۵۷	۵۹	۲۰۳۸۴۵	۲۰۶۹۷۱
۲۵		نظارت مؤثر دفاتر فنی و مهندسی	۶۵	۶۳	۲۲۸۴۴۹	۲۲۳۵۴۸
۲۶	محیطی - اجتماعی	افزایش جمعیت و ایجاد تقاضا	۷۰	۷۰	۲۴۹۱۵۶	۲۵۲۴۱۳
۲۷		مهاجرت	۶۲	۵۷	۲۱۷۹۵۶	۲۰۵۲۳۱
۲۸		تغییر سبک زندگی	۶۴	۵۸	۲۳۲۸۲۸	۲۰۷۲۱۱
۲۹		بعد خانوار	۵۹	۵۲	۲۰۸۵۱۰	۱۹۵۴۹۵
۳۰		سن و تحصیلات	۴۸	۵۸	۱۷۱۲۴۵	۲۰۵۸۱۸
۳۱		شکاف طبقاتی و فضایی	۴۹	۶۳	۱۷۶۹۸۲	۲۲۵۵۷۴
۳۲		موقعیت جغرافیایی	۵۰	۵۰	۱۷۳۹۳۷	۱۷۸۸۵۸
۳۳		وضعیت آب‌وهوا	۴۴	۵۶	۱۵۳۸۷۵	۱۹۷۶۸۸
۳۴		بهداشت محیطی	۴۸	۵۸	۱۶۹۶۳۴	۲۰۴۸۳۱
۳۵		آلودگی صوتی و محیطی	۵۳	۵۴	۱۸۵۳۹۲	۱۹۰۵۸۷
۳۶		فضای سبز	۶۰	۶۰	۲۱۰۶۵۴	۲۱۴۲۵۴
۳۷	مالکیتی	قوانین حمایت از تولید و عرضه مسکن	۵۱	۵۵	۱۸۱۸۳۳	۱۹۴۷۲۲
۳۸		تعیین حقوق مالکیت (قوانین نوع مالکیت)	۵۹	۵۰	۲۰۹۷۴۱	۱۷۵۸۸۰
۳۹		قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره آن	۵۱	۶۱	۱۸۵۳۸۸	۲۱۳۰۳۱
۴۰		قوانین تعیین سقف مالکیت زمین	۵۵	۶۵	۱۹۱۶۸۱	۲۲۶۹۹۱
جمع			۲۳۶۱			

پاسخ به سؤال دوم - پیشران‌های اصلی و کلیدی مؤثر بر کنترل بازار زمین و مسکن شهری در شهر جدید پرنده کدامند؟ - بنابراین با توجه مطرح کردن این موارد و ذکر مباحث قبلی و همچنین وضعیت صفحه پراکندگی متغیرهای مؤثر بر کنترل بازار زمین و مسکن در شهر جدید پرنده، سیستم شهری پرنده از وضعیت ناپایداری رنج می‌برد و حرکت به سمت کنترل

بازار زمین و مسکن و جلوگیری از رانت و سوداگری به‌کندی انجام می‌شود. بیشتر متغیرها در اطراف محور قطری صفحه پراکنده‌اند. بنابر آنچه که در قسمت‌های پیشین گفته شد، با توجه به وضعیت ناپایداری سیستم ۵ نوع متغیر شامل: متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار، متغیرهای دووجهی، متغیرهای تنظیمی، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه و متغیرهای مستقل در این سیستم قابل‌شناسایی است.

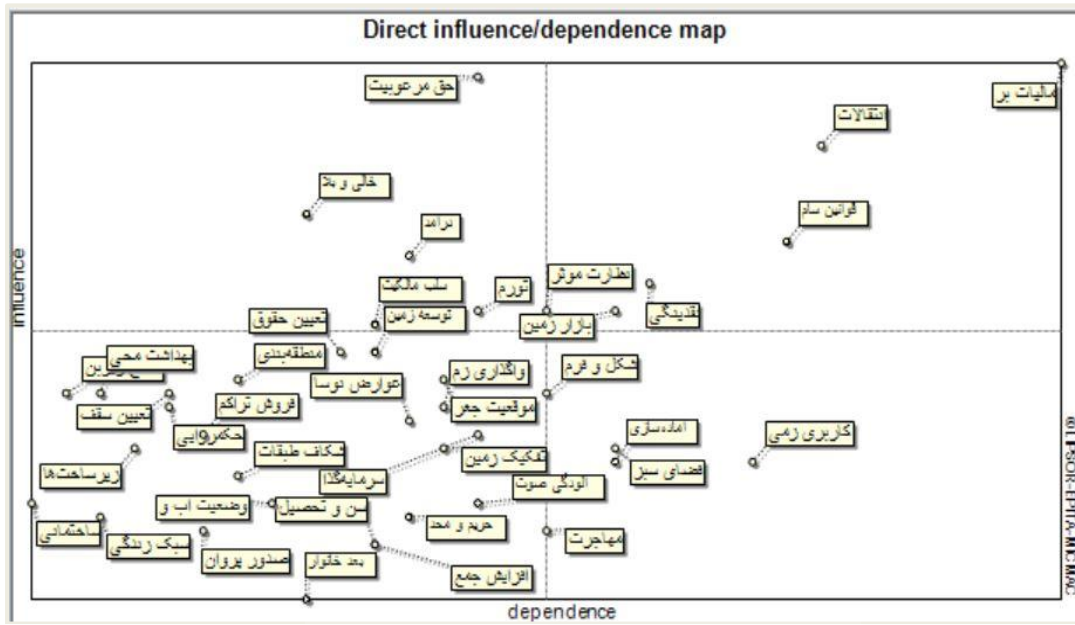
**رنگ آبی:** متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار به‌عنوان متغیرهای ورودی، اصلی‌ترین متغیرهای تأثیرگذارند که میزان تأثیرپذیری آنها به نسبت تأثیرگذاری‌شان بسیار کمتر است. آنها در ناحیه شمال غرب صفحه پراکندگی قرار دارند و پایداری سیستم نیز به شدت به آنها وابسته است. این متغیرها به‌عنوان متغیرهای کلیدی و تعیین‌کننده رفتار سیستم محسوب می‌شوند. در بین ۴۰ عامل مورد مطالعه، ۳ شاخص مالیات بر حق مرغوبیت، مالیات بر اراضی خالی و بلااستفاده و وضعیت درآمد جزو این دسته متغیرها محسوب می‌شوند.

**رنگ بنفش:** نوع بعدی متغیرها در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری، متغیرهای دووجهی هستند. این متغیرها از تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری بالایی برخوردار هستند و هر عملی بر روی آنها واکنش سایر متغیرها را ایجاد خواهد کرد. این متغیرها را می‌توان به دو دسته متغیرهای ریسک و متغیرهای هدف تقسیم‌بندی نمود. در بین عوامل مورد بررسی مجموعاً ۳ متغیر از گروه‌های مختلف جزء متغیرهای دووجهی شناسایی شدند. این متغیرها شامل مالیات بر سود حاصل از فروش، مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مسکن و قوانین ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن بودند.

**رنگ سبز:** متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل نمودار قرار دارند و در برخی مواقع به‌عنوان متغیرهای اهرمی ثانویه (متغیرهای هدف ضعیف و متغیرهای ریسک ضعیف) عمل می‌کنند. این عوامل شامل متغیرهای تورم، توسعه زمین تحت نظارت، قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره آن، میزان نقدینگی، نظارت مؤثر دفاتر فنی و مهندسی، شکل و فرم، ساختار بازار زمین و املاک و مستغلات، موقعیت جغرافیایی، مقوله‌های واگذاری زمین، عوارض صدور پروانه ساختمانی، آماده‌سازی زمین، فضای سبز، آلودگی صوتی و محیطی، ضوابط تفکیک زمین، تعیین حریم و محدوده شهر، مهاجرت و افزایش جمعیت و ایجاد تقاضا بودند.

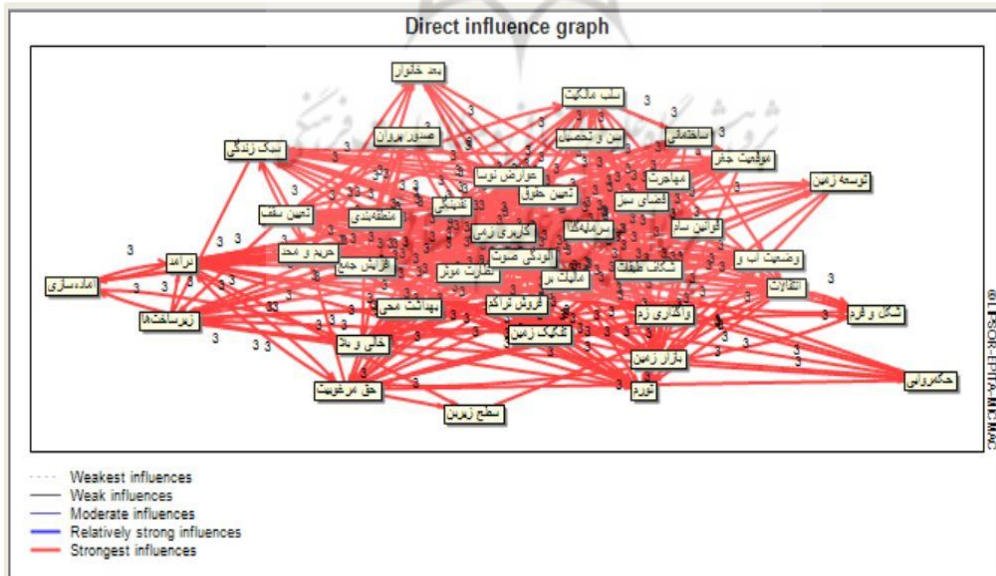
**رنگ نارنجی:** نوع بعدی متغیرهای شناسایی‌شده، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه هستند. جایگاه این متغیرها در نمودار، جنوب شرقی پلان تأثیرگذاری - تأثیرپذیری است. این متغیرها دارای تأثیرگذاری بسیار پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا هستند. در پژوهش حاضر؛ عامل ضوابط کاربری زمین جزو این دسته بود.

**رنگ قرمز:** آخرین متغیرهای شناسایی‌شده در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل مورد بررسی، متغیرهای مستقل هستند؛ این متغیرها دارای میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی هستند که در قسمت جنوب غربی صفحه پراکندگی متغیرها قرار گرفته‌اند. عوامل ضریب سطح زیربنا و ضریب سطح اشغال، ضوابط منطقه‌بندی، ضوابط ساختمانی، حکمروایی خوب زمین، زیرساخت‌ها و خدمات شهری، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی، فروش تراکم، بعد خانوار، تغییر سبک زندگی، عوارض نوسازی شهری، شکاف طبقاتی و فضایی، سن و تحصیلات، وضعیت آب‌وهوا، بهداشت محیطی، تعیین حقوق مالکیت (قوانین نوع مالکیت) و قوانین تعیین سقف مالکیت زمین جزو متغیرهای مستقل شناسایی شدند.



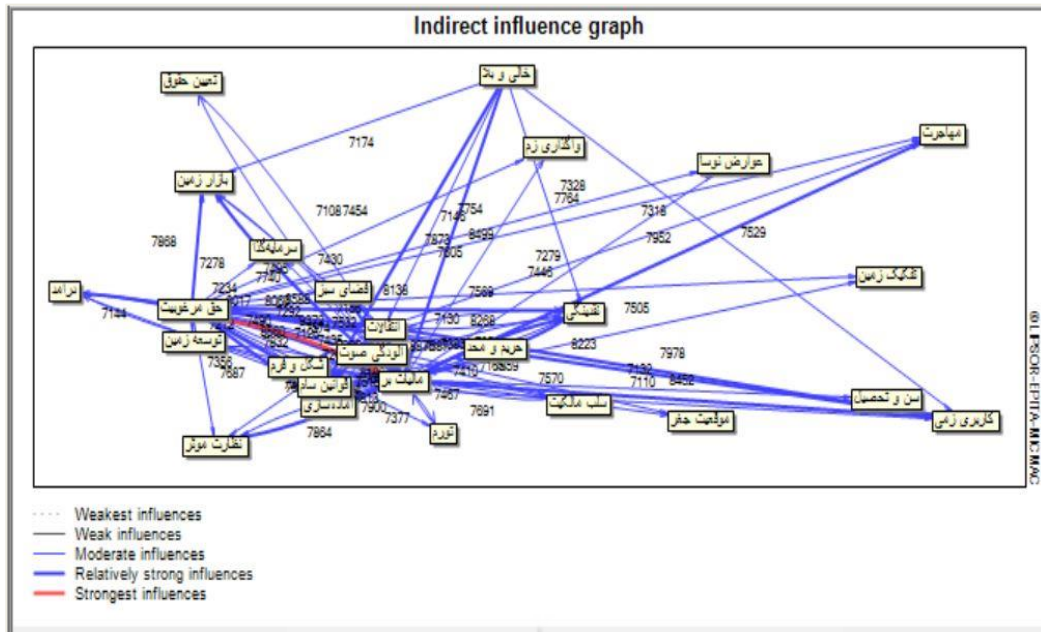
شکل ۶. پراکنش متغیرها در پلان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری

چگونگی و نحوه روابط مستقیم و غیرمستقیم هر کدام از متغیرهای شناسایی شده در نرم افزار میک مک، در پوشش با درصد بالا مورد تحلیل قرار گرفتند. هر کدام از این پوشش ها، روابط ضعیف، میانه و قوی بین متغیرها را نشان می دهد. چون پوشش با درصد بالا تمامی تأثیرات متغیرها را از بسیار قوی تا بسیار ضعیف نشان می دهد، در این قسمت گراف اثرگذاری عوامل با این پوشش نشان داده می شود. با توجه به شکل (۸ و ۹) می توان دریافت که یک رویکرد کلی نگر بی ثباتی در سیستم کنترل بازار زمین و مسکن در شهر جدید پرند مشهود است. که این امر به وضوح در توزیع نامطلوب عناصر تعیین کننده سیستم قابل درک است.



شکل ۷- گراف چرخه اثرگذاری مستقیم عوامل بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرند





شکل ۸. گراف چرخه اثرگذاری غیرمستقیم عوامل بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرنده

**انتخاب عوامل کلیدی مؤثر بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرنده**

از مقایسه نتایج تحلیل آثار مستقیم و غیرمستقیم، عوامل کلیدی مؤثر بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرنده به دست آمدند. نیروهای پیشران کلیدی از نظر تأثیرگذاری همانگونه که از جدول ۶ قابل درک است، در ۱۵ عامل کلیدی تأثیرگذار و بااهمیت‌تر، هم در تأثیرات مستقیم و هم تأثیرات غیرمستقیم وجود دارد. بررسی مقادیر روابط غیرمستقیم پیشران‌های کلیدی در جدول ۶ حاکی از آن است که مقادیر رتبه‌ای تأثیرات مستقیم پیشران‌های کلیدی، در تأثیرات غیرمستقیم با تغییرات اندک تکرار شده است. با توجه به همین جدول مشاهده می‌گردد هر عوامل مربوط به هر کدام از ابعاد تأثیرات متفاوتی را با شدت و ضعف مختلف دارند. در این راستا به‌عنوان نمونه پیشران‌ها و عوامل مربوط به بعد اقتصادی تأثیرات مستقیم و غیرمستقیمی را بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرنده خواهند داشت که در این میان تأثیرات مستقیم برجسته‌تر می‌باشد. همچنین نباید از سایر عوامل از جمله پیشران‌های بعد مدیریتی - نهادی غافل شد. جدول ۶ انتخاب نهایی عوامل کلیدی مؤثر بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرنده. (نگارنده)

رتبه	امتیاز نهایی		بعد	پیشران	کد
	تأثیرگذاری مستقیم	تأثیرگذاری غیرمستقیم			
۱	۱	۳۴۹	۳۵۱	مالیات بر سود حاصل از فروش	Eco1
۱۰	۲	۲۷۰	۳۴۷	مالیات بر حق مرغوبیت	Eco3
۳	۳	۳۲۵	۳۲۶	مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مسکن	Eco2
۶	۴	۲۸۹	۳۰۴	مالیات بر مسکن خالی و بلااستفاده	Eco4
۵	۵	۲۹۷	۲۹۶	مالکیتی - حقوقی	Own3
۴	۶	۳۱۰	۲۹۲	وضعیت درآمد	Eco5
۷	۷	۲۸۸	۲۸۳	میزان نقدینگی	Eco8

۸	۸	۲۷۸	۲۷۵	مدیریتی - نهادی	توسعه زمین تحت نظارت	Man3
۹	۹	۲۷۳	۲۷۵	مالکیتی - حقوقی	قوانین تعیین سقف مالکیت زمین	Own4
۲	۱۰	۳۴۱	۲۷۵	محیطی - اجتماعی	تغییر سبک زندگی	Soc3
۱۵	۱۱	۲۵۱	۲۷۱	برنامه‌ریزی شهری	ضوابط منطقه‌بندی	Urb2
۱۲	۱۲	۲۶۱	۲۶۲	محیطی - اجتماعی	موقعیت جغرافیایی	Soc7
۱۳	۱۳	۲۶۰	۲۶۲	اقتصادی	شکل و فرم	Eco6
۱۴	۱۴	۲۵۵	۲۵۴	برنامه‌ریزی شهری	ضریب سطح زیربنا و ضریب سطح اشغال	Urb1
۱۱	۱۵	۲۷۰	۲۴۹	مدیریتی - نهادی	حکمرمایی خوب زمین	Man2

### نتیجه‌گیری و پیشنهاد

هدف این تحقیق، شناسایی پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار بر کنترل بازار زمین و مسکن شهری پرند در کلان‌شهر تهران می‌باشد. شهر جدید پرند با توجه به اینکه با هدف جذب سرریز جمعیت کلان‌شهر تهران مطرح گردید، می‌توان گفت تقریباً به هیچ‌کدام از اهداف از پیش تعیین‌شده خود نرسید (غیر از جذب سرریز جمعیت شهر تهران) و ساکنان این شهر را با مشکلات عدیده مواجه ساخت. عدم تناسب رشد جمعیت با کالبد شهر تحت تأثیر بازار زمین و مسکن بوده است. طی دهه‌های گذشته، رشد بی‌رویه جمعیت به دلیل مهاجرت و غیره، بازار زمین و مسکن و ساختار فضایی این شهر را به شدت تغییر داده است. جهت برون‌رفت از آن همواره ذهن سیاست‌گذاران شهری و برنامه‌ریزان را به خود مشغول کرده است. یافته‌های پژوهش حاضر، مبین تأیید ناتوانی کنترل بازار زمین و مسکن شهری و افزایش رانت و سوداگری در شهر جدید پرند می‌باشد. همچنین سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های دولتی و خصوصی در بخش زمین و مسکن جهت کنترل قیمت و کاهش تقاضاهای سوداگرانه این بخش از کارایی لازم برخوردار نبوده است. هر پنج بعد بررسی‌شده در این تحقیق، با تأکید بر کارایی، تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آنها در مقابله با سوداگری و رانت‌خواری در بازار زمین و مسکن شهری در شهر جدید پرند موردبررسی قرار گرفت. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که ابعاد و زیرشاخص‌های پنج‌گانه فوق‌نهایتاً مقابله با بازار سوداگری در زمین و مسکن را هدف‌گذاری نکرده‌اند؛ بلکه در برخی موارد خود مشوق سوداگری و رانت در این حوزه بوده‌اند. با این توضیح که رانت‌ها و سودهای حاصله عمدتاً نصیب سرمایه‌گذاران (رانت‌خواران) زمین و مسکن شده و ساکنان و شهروندان گریبان‌گیر قیمت‌های بالای زمین و مسکن شده‌اند. نکته قابل‌توجه دیگر این است که، عملاً در طول چند سال اخیر دولت توجهی به استفاده از این سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌ها در جهت تنظیم قیمت زمین و مسکن نداشته و ابزارهای فوق‌حتمی به تشدید جریان سوداگری در شهر جدید پرند انجامیده است.

در این پژوهش، از ۵ بعد به همراه ۴۰ شاخص بهره‌گرفته شد و برای تجزیه‌وتحلیل آنها از نرم‌افزار MICMAC استفاده شد. نتایج گویای آن است که در بین ابعاد مورد مطالعه، ابعاد اقتصادی و مدیریتی - نهادی به ترتیب با میانگین وزنی (ارزشی) «۶۴ و ۵۷» به صورت مستقیم و ابعاد اقتصادی، محیطی - اجتماعی به ترتیب با میانگین وزنی (ارزشی) «۵۶ و ۵۳» به صورت غیرمستقیم در افزایش کنترل بازار زمین و مسکن شهری پرند تأثیرگذار خواهند بود. در نهایت از میان ۴۰ شاخص تأثیرگذار و تأثیرپذیر بر بازار زمین و مسکن شهری پرند، ۱۵ عامل از جمله مالیات بر سود حاصل از فروش،

مالیات بر حق مرغوبیت، مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مسکن، مالیات بر مساکن خالی و بلااستفاده، قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره‌ی آن، وضعیت درآمد، میزان نقدینگی و... به‌عنوان پیشران‌ها و عوامل کلیدی مشخص گردیدند. نکته اساسی و قابل توجه این است که موفقیت‌ها دولت‌ها در کنترل بازار سوداگری و رانت زمین و مسکن منوط به به‌کارگیری هم‌زمان سیاست‌ها و ابزارهای مذکور می‌باشد.

- ✓ افزایش کنترل و نظارت نهادهای مدنی و دولتی بر عملکرد ارگان‌ها و سازمان‌های خصوصی بر اراضی شهری؛
  - ✓ بهبود وضعیت بازار و رفتارهای سوداگرانه به دلیل کاهش مازاد نقدینگی در بازارهای مالی
  - ✓ تنظیم کارآمد نظام مالیاتی در بخش زمین و مسکن
  - ✓ تغییر نگرش شهرداری‌ها و نهادهای دولتی به درآمدهای پایدار (به جای فروش تراکم) جهت جلوگیری از رانت در بازار اراضی شهری
  - ✓ شفاف‌سازی و روان‌سازی جریان اطلاعات مربوط به زمین و مسکن
  - ✓ بهره‌مندی از تجربیات جهانی و بومی‌سازی آن در کشور برای مدیریت بهتر اراضی شهری جهت کنترل سوداگری زمین
  - ✓ نظارت بر ساخت‌وسازها و...
- می‌توانند در بهبود کارکرد بازار زمین و مسکن شهری پرند نقش مؤثری ایفا کنند.

## منابع

- احمدی، سیدوحید، عباسی، ابراهیم، و محسنی، رضا (۱۳۹۹). بررسی اثر شوک سیاست پولی و رفتار بازار دارایی‌ها بر توان‌پذیری قیمت مسکن شهری در ایران. فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، ۲۸ (۹۵)، ۲۷۱-۳۰۵.
- امیر، معصومه، مجتبی‌زاده خانقاهی، حسین، زیاری، یوسفعلی، و نوری کرمانی، علی (۱۳۹۸). الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری در توسعه فیزیکی شهر ساری. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۹ (۵۴).
- پورمحمد، محمدرضا، واحدی یگانه، فرید، صلواتی، سامان، علوی، سیدعزیز، و باقری سرنجیانه، ناصر (۱۴۰۰). تحلیلی بر دلایل گرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه‌ی پیراشهری (مورد مطالعه: ناحیه منفصل شهری نایسر، سنندج). فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی چشم‌انداز زاگرس، ۱۳ (۴۸)، ۹۱-۱۲۰.
- توسلیان، رحیم، روستایی، شهریور، حیدری چپانه، رحیم، و اصغری زمانی، اکبر (۱۳۹۸). تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانتی و انسجام ساخت شهر (مطالعه موردی: شهر زنجان). فصلنامه شهر پایدار، ۲ (۳)، ۷۹-۹۵.
- حاجی‌حیدری، احمد، عزت‌پناه، بختیار، و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۹۹). تبیین سیاست‌های زمین شهری در ایران. فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۰ (۳)، ۲۳۷-۲۵۲.
- خندان، مینا (۱۴۰۰). تحلیل عوامل تأثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری (مورد مطالعه: کلان‌شهر تهران). فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی، ۱۰ (۴)، ۷۷-۱۰۰.
- خندان، مینا، جهانشاهلو، لعیا، و ذبیحی، حسین (۱۳۹۸). واکای عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلان‌شهر تهران. جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۹ (۲)، ۲۳۹-۲۵۵.
- خیرالدین، رضا؛ تقوایی، علی‌اکبر؛ ایمانی شاملو، جواد (۱۳۹۲). تحلیل تحولات فضایی کلان‌شهرها در ارتباط با تغییرات قیمت نفت در ایران (مورد مطالعه: کلان‌شهر تبریز)، انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۶، صص ۳۶-۱۷.
- رحیمی، اکبر (۱۳۹۹). سیاست‌های زمین شهری و تأثیر آن بر توسعه‌ی شهر تبریز. فصلنامه آمایش محیط، (۴۸)، ۱۰۹-۱۲۹.
- ساسان‌پور، فرزانه، حاتمی، افشار، و بابایی، شایان (۱۳۹۶). آینده‌پژوهی حباب شهرنشینی در کلان‌شهر تهران. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۷ (۴۷)، ۱۷۱-۱۸۹.
- شری‌زاده، عادل، روستایی، شهریور، و حکیمی، هادی (۱۳۹۹). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن افشار کم‌درآمد در کلان‌شهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی. فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۰ (۳۸)، ۳۹-۵۰.

شمس پویا، محمد کاظم، توکلی نیا، جمیله، صرافی، مظفر، و فنی، زهره (۱۳۹۶). تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین (موردپژوهشی: کلان‌شهر تهران). اطلاعات جغرافیایی (سپهر)، ۲۶ (۱۰۳)، ۵۷-۷۶.

عبدی دانشپور (۱۳۸۱). بازار مسکن شهری و برنامه‌ریزی مسکونی، اشاره به تهران. نشریه علمی و پژوهشی صفا، ۱۲ (۳۴).  
عناستانی، زهرا، سرور، رحیم، و مهدوی حاجیلویی، مسعود (۱۳۹۵). بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری (مطالعه موردی: شرکت گردشگری پدیده شهر شاندیز در سال‌های ۱۳۹۳ - ۱۳۸۸). اقتصاد و مدیریت شهری، ۴ (۱۴)، ۱۹-۳۸.

لاله‌پور، منیژه (۱۳۹۸). تحلیلی بر سیاست‌ها و قوانین زمین شهری با تأکید بر رویکرد مقابله با سوداگری در بازار زمین شهری (موردپژوهشی: کلان‌شهر تهران). فصلنامه آمایش محیط، (۴۷)، ۱۸۳-۲۰۶.

لطیفی، غلامرضا، شیخی، محمد، و عیسی‌لو، شهاب‌الدین (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل شاخص‌های مسکن شهری به‌منظور تعیین اولویت برنامه‌ریزی مسکن (مورد مطالعه: مناطق ۲۲ گانه شهر تهران). معماری و شهر پایدار، ۴ (۱)، ۵۷-۷۴.  
مرادی، مهدی، پرزادی، طاهر، و عندلیب، علیرضا (۱۴۰۰). تحلیل سیاست‌های زمین و مسکن و میزان اثرگذاری آنها بر توسعه‌ی کالبدی شهر (مورد مطالعه: منطقه ۱۵ شهرداری تهران). مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۸ (۲۷)، ۱۳۳-۱۶۰.  
مشکینی، ابوالفضل، و نورمحمدی، مهدی (۱۳۹۷). نقدی بر مدیریت زمین شهری کشورهای در حال توسعه (مطالعه‌ی موردی: ایران). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۰ (۴)، ۸۰۹-۸۲۹.

موسوی، میرنجف، حکمت‌نیا، حسن، جهانگیرزاده، جواد، رسولی، محمد، و سعیدپور، شراره (۱۴۰۰). شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در سیاست‌های زمین شهری ایران با استفاده از مدل‌های متال و مکتور. دانش شهرسازی، ۵ (۲)، ۹۵-۱۱۱.  
وزیری نصیرآباد، علی، ذاکر حقیقی، کیانوش، و بغدادی، آرش (۱۳۹۹). تبیین الگوی حکمروایی یکپارچه زمین شهری در جهت سیاست‌گذاری و مدیریت زمین شهری کارآمد در کشورهای در حال توسعه (مورد مطالعه: کشور ایران و شهر گرگان). دانش شهرسازی، ۴ (۳)، ۶۷-۸۷.

هاروی، دیوید (۱۳۹۲). شهری شدن سرمایه: چرخه دوم انباشت سرمایه در محیط مصنوع. مترجم عارف اقوامی مقدم. تهران: دات. یاران، علی، و محمدی خوشبین، حامد (۱۳۹۸). راهکارهای توسعه مسکن در شهرهای کوچک (مورد مطالعه: شهر خمام در استان گیلان). باغ نظر، ۱۶ (۷۸)، ۱۵-۲۶.

Adams, Z., & Fuss, R. (2010). Macroeconomic Determinants of International Housing Markets. *Journal of Housing Economics*, 19, 38- 50.

Amado, M. (2015). Wall-Up: Method for the regeneration of settlements and housing in the Developing World. *Sustainable Cities and Society*, 1, 22-90.

Bahmani-Oskooee, M., & Wu, T. P. (2015). Housing prices and real effective exchange rates in 15 OECD countries: a bootstrap multivariate panel Granger causality. *Economic Analysis and Policy*, 10, 113-121.

Charles, L. (2007). Choguill, The search for policies to support sustainable housing. *Journal of Habitant International*, 31, 143-149.

Churchill, S., Inekwe, J., & Ivanovski, K. (2015). House price convergence: Evidence from Australian cities. *Economics Letters*, 120.

Danbil, H., Joe, M., & Gao, Lu. (2005). Achievements and Challenges: 30 Years of Housing Reforms in the People's Republic of China. *Asian Development Bank Economics Working Paper Series No. 198*.

Evans, A. (1352). Housing prices and land prices in the south east - A review. London: The House Builders Federation.

Fan, J., Zhou, L., Yu, X., & Zhang, Y. (2021). Impact of land quota and land supply structure on China's housing prices: Quasi-natural experiment based on land quota policy adjustment. *Land Use Policy*, 106.

Francke, M., & Korevaar, M. (2020). Baby booms and asset booms: Demographic change and the housing market. Available at SSRN 3368036.

- Franklin, B. (2001). *Housing Transformations*. Rutledge: London.
- Gilbert, A.G. (2010). Free housing for the poor: An effective way to address poverty.
- Glaeser, E., & Gyourko, J. (2018). The economic implications of housing supply. *Journal of Economic Perspectives*, 32 (1), 3-30.
- Godet, M., & Durance, P. (2011). *Strategic Foresight for Corporate and Regional Development*. UNOD -UNESCO - Fondation Prospective et Innovation.
- Gordon, A. (2008). *Future Savvy: Identifying Trends to Make Better Decisions*. Manage Uncertainty and Profit from Change: AMACOM.
- Grigsby, W., & Rosenberg, L. (1328). *Urban Housing Policy*. APS Publications: NY.
- Hongyan D., Yongkai M., & Yunbi A. (2011). The impact of land policy on the relation between housing and land prices: evidence from china. *The Quarterly Review of Economics and Finance*. 1, 13-22.
- Hughes, J. & Bleakly, K. (1328). *Urban Homesteading*. Rutgers: New Jersey.
- Hughes, J. (1322). *Methods of Housing Analysis*. Rutgers: New Jersey.
- Ioan-Franc, V., Ristea, A. L., & Popescu, C. (2015). Integrated urban governance: A new paradigm of urban economy. *Procedia Economics and Finance*, 22, 699-705.
- Jackson, A. (1321). *A Placed Called Home: A History of Low-Cost Housing*. MIT: NY.
- Jenkins, P., Smith, H., & Wang, Y. (2002). *Planning and Housing in the Rapidly Urbanizing World*. Rutledge: London.
- Karamelikli, H. (2011). Linear and nonlinear dynamics of housing price in Turkey. *Ekonomia, Rynek, Gospodarka, Społeczeństwo*, 10, 35-51.
- Li, H. W., Li, Y. P., Huang, G. H., & Gao, P. P. (2020). Identifying optimal land-use patterns using a.
- Li, Y. (2018). The asymmetric house price dynamics: Evidence from the California market. *Regional Science and Urban Economics*, 82, 1-12.
- Lu, X. H., & Ke, Sh. g. (2018). Evaluating the effectiveness of sustainable urban land use in China
- Maliene, V., Malys, N (2009). High-quality housing- a key issue in delivering sustainable communities. *Building and Environment*. 44 (2), 30-426.
- Manganelli, B., & Murgante, B. (2017). The Dynamics of Urban Land Rent in Italian Regional Capital Cities. *Land*, 63.
- Mitlin, D., & Satterthwaite, D. (2000). *Empowering Squatter Citizen*. Rutgers: New Jersey.
- Mohan, M., & Kandya, A. (2015). Impact of urbanization and land-use/land-cover change on diurnal temperature range: a case study of tropical urban airshed of India using remote sensing data. *Sci. Total Environ*. 506, 453-465.
- Mulliner, M., Smalbone, K., & Malliene, V. (2019) An Assessment of Sustainable Housing Affordability Using a Multiple Criteria Decision Making, *OMEGA*, 14, 11-80.
- Nneji, O., Brooks, C., & Ward, C. W. (2019). House price dynamics and their reaction to macroeconomic changes. *Economic Modelling*, 92, 122-125.
- Ratcliffe, J. & Krawczyk, E. (2010). *Imagineering Cities: Creating Liveable Urban Futures in the 21st Century*. Publication: utures Academy.
- Shearer, A. W. (2005). Approaching scenario-based studies: three perceptions about the future and considerations for landscape planning. *Environment and planning B: Planning and design*, 32, 67-87.
- Smith, W. (1320). *Housing*. University of California Press: London.
- Soria, K. Y., Palacios, M. R., & Gomez, C. A. M. (2019). Governance and policy limitations for sustainable urban land planning: The case of Mexico. *Journal of Environmental Management*, 259, 1-9.
- Tamer, A. & Shawket, M. (2011). New strategy of upgrading slum areas in developing countries using vernacular trends to achieve a sustainable housing development. *Energy Procedia*, 6, 228-235.

- UN-Habitat. (2012). Handling Land: Innovative tools for land governance and secure tenure. HS Number: HS/023/12E, United Nations Human Settlements, Programme (UN-Habitat). <http://www.unhabitat.org>.
- Wang, Zh., & Zhang, Q. (2014). Fundamental factors in the housing market of chain. Journal of Housing Economics, 53-61.
- Xu, Z., Zhang, J., Zhang, Z., Li, Ch., & Wang, K. (2020). How to perceive the impacts of land supply on urban management efficiency: Evidence from China's 315 cities. Habitat International, 98, 1-14.
- Yang, S., Hu, S., Wang, S., & Zou, L. (2020). Effects of rapid urban land expansion on the spatial direction of residential land prices: Evidence from Wuhan, China. Habitat International, 101.

