



Designing the Model of Factors Affecting the Income of Districts of Tehran Municipality Using Panel Data Models (FGLS & PCSE)

Taher Parizadi¹, Ali Shamaei^{2*}, Farshad Tagipour³

¹ Assistant Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geography, Kharazmi University, Tehran, Iran

² Associate Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geography, Kharazmi University, Tehran, Iran

³ M.A Students, Department of Human Geography, Faculty of Geography, Kharazmi University, Tehran, Iran

Abstract: Collection resources by the municipalities of Tehran's urban areas constitute a significant share (45%) of the total collection resources of this institution. The main purpose of this study is to identify and determine the effective factors on the collection resources of the 22 districts of Tehran, design the model, and estimate the effect coefficients using FGLS and PCSE econometric methods using seasonal data from 2015 to 2019. Based on the findings, the collection resources of the municipalities of the regions are mainly dependent on the boom in the construction sector (the number of housing transactions, the number of building permits issued, and the price of land) with significant intensity and the state of the population living in the region (population density). According that the share of the cost of issuing a building permit of the total cost of housing production in the northern regions compared to the same share in the southern regions is very small (due to the significant difference in land prices in the northern and southern regions of the city) and also the significant deviation in the regional real estate price (the reference book for determining the price of tolls) from the corresponding index based on the market price, it is suggested that the policy of increasing the price of building permits should be considered, especially in periods of prosperity to increase the revenues of Tehran Municipality and also Redistribution of wealth and investment in the housing sector among different urban areas.

Key Words: panel data, building sector, population density, municipality, urban taxes.

تحلیل نقش کنشگران توسعه زمین و مسکن در کلان‌شهر تهران

طاهر پریزادی^۱، علی شامایی^{۲*}، فرشاد تقی پور^۳

^۱ استادیار، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

^۲ دانشیار گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

^۳ دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۹/۰۸

چکیده

بازار زمین و مسکن از جمله بازارهایی است که در ایران طی دهه‌های گذشته همواره محملی برای سوداگری و تورم قیمت‌ها بوده است. این پژوهش به منظور شناسایی و اولویت بندی اهداف توسعه زمین و مسکن و کنشگران کلیدی برنامه ریزی و مدیریت زمین و مسکن در کلانشهر تهران و ارائه راهبردهای کنترل و ساماندهی بازار زمین و مسکن تهیه شده است. نوع پژوهش، کاربردی و روش آن توصیفی - تحلیلی است. جامعه آماری پژوهش، اساتید و کارشناسان امور شهری بوده که از روش نمونه گیری هدفمند داده‌ها و اطلاعات، کیفی و کمی و براساس نیاز پژوهش از روش دلفی به دست آمده است. برای تجزیه داده‌ها از نرم افزار Mactor استفاده شده است. طبق نتایج به دست آمده، از میان اهداف توسعه زمین و مسکن به ترتیب اهمیت، کنترل قیمت زمین، تولید مسکن، کنترل قیمت مسکن، توزیع مسکن و کنترل بازار زمین و مسکن (عرضه و تقاضا)، سرمایه گذاری مسکن، کیفیت مسکن، تأمین خدمات اساسی و اعطای تسهیلات اعتباری درخور توجه کنشگران بوده‌اند. مهم ترین کنشگران از لحاظ نقش تأثیر گذاری، تأثیر پذیری، هم تأثیر گذار و هم تأثیر پذیر و خنثی به ترتیب بانک‌های خصوصی و مجلس شورای اسلامی (غیرمستقیم)، معاونت عمرانی و دفاتر استانداری، سازمان ملی زمین و مسکن و کنشگران خنثی سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و ادارات منابع طبیعی شهرستان و ... معرفی شدند.

واژه‌های کلیدی: سوداگری، زمین، مسکن، کنشگران، کلان‌شهر تهران.

* Corresponding Ali shamaei

E-mail address: Tparizadi@yahoo.com, shamaei@khu.ac.ir, Farshad.tagipour75@gmail.com



2588-4867 © University of Isfahan

This is an open access article under the CC BY-NC-ND/4.0/ License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

مقدمه

با آغاز قرن بیست و یکم جوامع در حال توسعه با چالش های مهمی همچون فراهم آوردن سرپناه مناسب، اشتغال و محیط زیست پایدار مواجه اند. در این بین، سرپناه مناسب به دلیل وجود نیازهای اولیه خانوار یا فرد در آن همچون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت اهمیت به سزایی دارد (اهری، ۱۳۶۷: ۷). امروزه شکل گیری و گسترش شهرها و تراکم جمعیت بالا، تأمین مسکن مناسب به ویژه برای گروه های کم درآمد را دچار شرایط و مناسبات پیچیده ای کرده است. در ارتباط با مسئله مسکن، ایجاد توازن، نیازهای سکونتی خانوار و ضرورت های توسعه اقتصادی (تولید مسکن، توزیع مسکن، قیمت مسکن و زمین، اعطای تسهیلات و اعتبارات و ...) و اجتماعی مهم ترین اهداف در این زمینه است (زیاری، ۱۳۸۹: ۸۴). در کشورهای در حال توسعه، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن مدیریت جامع ملی و افزایش شتابان جمعیت، تأمین مسکن در این کشورها را به شکل پیچیده و چندبعدی درآورده است (Woodfield, 1989). از سوی دیگر، با توجه به سهم ۴۰ درصدی قیمت زمین در قیمت تمام شده مسکن، می توان نتیجه گرفت مهم ترین مانع در حل مسئله مسکن، زمین است و همچنین مسئله بورس بازی بر زمین سبب شده است سرمایه های زیادی فقط به سمت زمین جلب شود و در نهایت جمع کثیری از شهروندان از داشتن سرپناه مناسب محروم بمانند؛ بنابراین، ملاحظه می کنیم ارتباط تنگاتنگی بین اراضی شهری و مسکن شهری وجود دارد و با برنامه ریزی برای این دو مقوله می توانیم تا حد زیادی از مشکلات بر کمبود مسکن و فزونی تقاضا برای آن بکاهیم (کشوردوست، ۱۳۹۲: ۹۷). در ایران طی سال های اخیر، رونق و رکود بازار مسکن و مجموعه های هم پیوند با آن، با اهمیت تلقی شده اند و اهداف توسعه ای مسکن شامل تولید مسکن، توزیع مسکن، سرمایه گذاری مسکن، تأمین خدمات، اعطای تسهیلات اعتباری مسکن، قیمت مسکن و زمین و ... به

عنوان عامل حساس و اثرگذار معرفی شده اند. مسکن به عنوان یکی از ارکان مهم «سیاست رفاه اجتماعی» و «مسکن مناسب»، پیش نیازی برای دستیابی به «عدالت اجتماعی» به شمار می رود (قالیباف، ۱۳۹۰: ۴۸)؛ بدین صورت که بهبود وضعیت مسکن اعم از تولید، توزیع، سرمایه گذاری، تأمین خدمات شهری، افزایش ثبات اجتماعی، بهبود شرایط محیطی، بهبود کلی کیفیت زندگی و انگیزه مشارکت در اجتماع را به دنبال دارد (ستارزاده، ۱۳۸۸: ۸۶). در کلان شهر تهران تمرکز جمعیت و فعالیت ها به افزایش قیمت زمین و مسکن در مناطق مختلف این شهر منجر شده و به تبع آن، بازار زمین و مسکن به عنوان یکی از عرصه های مهم برای سرمایه گذاری به دلیل بازدهی بالا تبدیل به جولانگاهی برای سوداگران شده است. این امر باعث ایجاد نوسانات بالای قیمت زمین و مسکن شده است که به تبع آن، تعادل عرضه و تقاضا در بازار زمین و مسکن بر هم خورده و باعث بی خانمان شدن بسیاری از افراد کم توان و سایر مشکلات در جامعه شده است. در پژوهش حاضر اهداف زیر بررسی شده اند.

۱- شناسایی و اولویت بندی اهداف توسعه زمین و مسکن در کلان شهر تهران؛

۲- شناسایی و اولویت بندی کنشگران کلیدی برنامه ریزی و مدیریت زمین و مسکن؛

۳- ارائه راهبردهای کنترل و ساماندهی بازار زمین و مسکن در کلان شهر تهران.

مطالعه مقوله مسکن همزمان با گسترش روند شهرنشینی به خصوص در کلان شهرها اهمیت زیادی به خود گرفت؛ براساس این، در سال های اخیر پژوهش های فراوانی در ایران و دیگر نقاط جهان در رابطه با این مقوله انجام شده است. اکثر پژوهش های انجام شده در داخل کشور بیشتر بر ارزیابی شاخص های کمی و کیفی مسکن و ... متمرکز بوده در تحقیق حاضر، اهداف توسعه زمین و مسکن و کنشگران مؤثر در این عرصه مطالعه شده اند.

جدول ۱- مطالعات داخلی و خارجی انجام‌شده در عرصه زمین و مسکن مآخذ: نگارندگان

ردیف	نوع مطالعه	منبع	موضوع پژوهش	نتایج پژوهش
۱	مطالعات خارجی	آدابره و همکاران (۲۰۲۲)	ارزیابی موانع مسکن پایدار در کشورهای در حال توسعه	براساس نتایج به‌دست‌آمده، چهار دسته موانع اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و نهادی اهمیت بیشتری دارند که تفاوت‌های چشمگیری را بین موانع اجتماعی و محیطی توسط دو گروه پاسخ‌دهنده نشان می‌دهند.
۲		آدابره و همکاران (۲۰۲۲)	تحلیل اثرات تعاملی موانع نهادی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی بر مسکن پایدار کشورهای در حال توسعه	براساس نتایج به‌دست‌آمده از پژوهش بی‌ثباتی سیاسی، تأخیرهای بوروکراتیک و اجرای ضعیف کنترل توسعه در زمین بزرگ‌ترین موانع تحقق مسکن پایدار است؛ بنابراین، موانع نهادی موانع علی هستند که تأثیرات چند برابری بر موانع اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی دارند.
۳		یانگ و پان (۲۰۲۰)	تحلیل همبستگی سرمایه انسانی، قیمت مسکن و توسعه اقتصادی با استفاده از داده‌های ۳۱ استان چین از سال ۱۹۹۹ تا سال ۲۰۱۵	به این نتیجه رسیدند که تجمع سرمایه‌های انسانی، تأثیر طولانی‌مدت مثبتی بر قیمت مسکن پایدار و توسعه اقتصادی دارد و به یک عامل تعیین‌کننده برای رشد اقتصادی تبدیل شده است.
۴		فولر و همکاران (۲۰۲۰)	بررسی عوامل سیاسی و نهادی تعیین‌کننده نابرابری درآمد و قیمت مسکن و نابرابری ثروت در اروپای غربی با روش اقتصاد سیاسی مقایسه‌ای	براساس نتایج به‌دست‌آمده، عوامل سیاسی و نهادی تعیین‌کننده که بر نابرابری درآمد تأثیر می‌گذارند، تأثیر کوتاه‌مدت یا بلندمدتی بر نسبت ثروت به درآمد ندارند. در عوض، افزایش نسبت ثروت به درآمد ناشی از افزایش قیمت مسکن و همچنین تغییرات قیمت در سایر دارایی‌های مالی است؛ نه میزان مالکیت خانه یا پس‌انداز ملی.
۵		ارگوون (۲۰۲۰)	بررسی اقتصاد سیاسی تأمین مالی مسکن در ترکیه	براساس نتایج به‌دست‌آمده، بیشتر از طریق حرکت‌های آزادسازی مالی و افزایش جریان سرمایه می‌توان بر مالی‌سازی اقتصاد ترکیه و صنعت مسکن تأثیر گذاشت. همچنین بدهی‌های خانوار و وام‌های رهنی را می‌توان به‌طور چشمگیری افزایش داد و تسهیلات مختلفی را برای صنعت مسکن ارائه کرد.
۶	مطالعات داخلی	بهره‌دار و همکاران (۱۴۰۲)	ارائه الگوی کالبدی مسکن امروز با بهره‌گیری از کیفیات مطلوب خانه‌های تاریخی (نمونه موردی: شهر کرمان)	نتایج تحقیق نشان می‌دهند کیفیات مطلوب به‌دست‌آمده شامل گشودگی، انعطاف‌پذیری، کم‌رنگی، سکوت، ایستایی، باز، زنده، مستور، تهی، زمینه‌ای و یکپارچه هستند. این کیفیات به همراه مؤلفه‌های کالبدی از خانه‌های تاریخی همچون فن ساخت، مصالح و بافت، رنگ و ... ارائه شدند.
۷		متکی و همکاران (۱۴۰۲)	فرامطالعه پژوهش‌های مرتبط با فرایند طراحی معماری در بازسازی مسکن پس از سانحه در ایران	نتایج پژوهش نشان می‌دهند فرایند طراحی معماری مسکن پس از سانحه به‌دلیل ماهیت خود هر ۳ نسل فرایندهای معماری شامل فرایندهای سیستماتیک، فرایندهای مشارکتی و فرایندهای ذهنی معماران را در بر می‌گیرد.
۸		امانپور و همکاران (۱۴۰۲)	الگوی سرمایه‌گذاری مسکن با رویکرد بازارهای موازی	نتایج پژوهش بیان می‌کنند بازدهی بازار سهام از بقیه بازارها بیشتر است؛ اما ریسک این نوع دارایی نیز بیشتر از بقیه دارایی‌ها است؛ یعنی مسکن رابطه جانشینی با سهام در سبد دارایی‌ها در دو دوره سرمایه‌گذاری دارد.
۹		صفایی‌پور و فدائی جزئی (۱۴۰۲)	آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (مورد مطالعه کلان‌شهر اهواز)	یافته‌های پژوهش نشان می‌دهند هفت عامل مهاجرت، حاشیه‌نشینی، تضعیف ارزش پول ملی، پایین‌بودن توان پرداخت وام، افزایش قیمت زمین، تسهیلات اعتباری ناچیز و نبود سیستم یکپارچه و هماهنگ مدیریت در بخش مسکن بیشترین اثرگذاری و کلیدی‌ترین نقش را در نظام تأمین مسکن شهر اهواز دارند.

توسعه پایدار و کنشگران زمین و مسکن

توسعه پایدار شهری در راستای حمایت از منابع محیطی ارائه شده است. رویکرد این نظریه برای نگهداری این منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدیدناپذیر است. این نظریه محیط زیست و فضای سبز و جامعه گیاهی و جنگلی، تراکم متوسط در حومه‌های شهری و شهرهای کوچک، کاهش فواصل ارتباطی، ایجاد اشتغال محلی، توسعه متنوع مسکن در مراکز اشتغال، توسعه شهرهای کوچک برای کاهش اتکا به شهرهای بزرگ، ساختار اجتماعی متعادل، حمل‌ونقل عمومی و کاهش ترافیک جاده‌ای و توزیع منابع را توصیه می‌کند (زیاری، ۱۳۸۱). با توجه به اینکه به‌طور متوسط ۵۰ درصد از فضای شهرها را فضای مسکونی تشکیل می‌دهد (شیعه، ۱۳۸۳)، یکی از محورهای اصلی توسعه پایدار شهری، مسکن و محیط زندگی خوب است. امروزه مسکن و سرپناه بر بسیاری از جنبه‌های زندگی انسانی تأثیر می‌گذارد (فرهنگی، ۱۳۷۴). از نظر اقتصادی، مسکن بیش از ۵۰ درصد درآمد هر خانوار را به خود اختصاص می‌دهد که جنبه‌های اقتصادی مسکن از جمله تولید مسکن، توزیع مسکن و سرمایه‌گذاری در مسکن، تسهیلات اعتباری، قیمت مسکن، تأمین خدمات و جنبه کالبدی شامل ارائه کیفیت مناسب و ... و جنبه‌های اجتماعی و فرهنگی بسیار حائز اهمیت هستند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۵). براساس این، توسعه پایدار شهری به معنای تغییر تراکم و کاربری اراضی شهری برای رفع نیازهای اساسی مردم در زمینه مسکن، حمل‌ونقل، فراغت و ... است؛ بنابراین، شهر باید از نظر زیست‌محیطی، قابل سکونت و از نظر اقتصادی، قابل دوام و از نظر اجتماعی دارای برابری باشد. بدین ترتیب، تغییرات تکنولوژی و صنعتی شهرها ملزم و همراه با ایجاد اشتغال و تأمین مسکن و حفظ شرایط زیست‌محیطی مناسب است (ضرابی و کیانی، ۱۳۸۰). در نتیجه، مسکن به‌عنوان جزء مهم و اساسی فضای شهری، بخش کلیدی از توسعه پایدار شهری است. در این راستا دستیابی به مسکن پایدار گامی مهم در توسعه پایدار شهری به حساب می‌آید. مسکن پایدار را می‌توان چنین تعریف کرد؛ مسکنی که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی برآورده کند و در عین حال محلاتی جذاب و ایمن را ضمن توجه به مسائل اکولوژیکی، فرهنگی و اقتصادی ایجاد کند، مسکن پایدار است (دریانی، ۱۳۸۴).

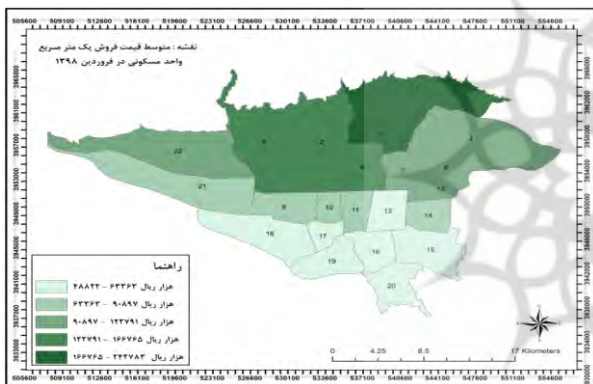
همچنین فضای کافی، دسترسی فیزیکی، امنیت کافی و پایداری سازه، تداوم عمر مفید، زیرساخت‌ها، قیمت مناسب، عرضه کافی، زیرساخت‌ها و خدمات سکونتی مثل آب و برق و ...، تسهیلات بهداشتی و مدیریت زباله و پسماند، کیفیت زیست محیطی، روابط اجتماعی همسایگی همگی از نشانه‌های مسکن سالم است (باقری، ۱۳۸۷). در رویکرد کینزی برای توضیح اثرات سرمایه‌گذاری مسکن بر رشد اقتصادی در یک مدل ساده بازار مسکن، بحث با ساخت‌وساز جدید شروع می‌شود. در مدل ساده فرض می‌شود عرضه و تقاضا نسبتاً با کثش هستند. افزایش تقاضا سطح قیمت‌ها را در بازار مسکن بالا می‌برد و باعث افزایش سود سرمایه‌گذاری در این بخش می‌شود؛ در نتیجه، براساس رویکرد کینزی، افزایش تقاضای مسکن به افزایش سرمایه‌گذاری مسکن و در نهایت تقویت رشد اقتصادی از طریق افزایش اشتغال و تقاضای کل منجر می‌شود. در مواقع رکود افزایش سرمایه‌گذاری از طریق افزایش اشتغال و تقاضای کل می‌تواند به‌عنوان ابزار سیاستی ضدسیکلی استفاده شود (قلی‌زاده و اکبریان، ۱۳۸۹: ۱۰۹).



شکل ۱- مراحل متوالی عرضه و تقاضای مسکن. مأخذ: نگارندگان

افزایش قیمت مسکن از طریق تغییر ترکیبی از عوامل مانند نرخ‌های بهره پایین، وجود تعداد بسیار زیادی از سودگران مسکن و عرضه ناکارآمد مسکن اتفاق می‌افتد (Pollakowski and wachter, 1990). مهم‌ترین عامل ایجادکننده سیکل مسکن را سوداگری در بازار زمین عنوان می‌کنند. مالپزی (۲۰۰۲) نشان داده است سوداگری در بازار مسکن کاملاً با نوسانات قیمت مسکن در ارتباط است و به‌نوبه خود به کثش

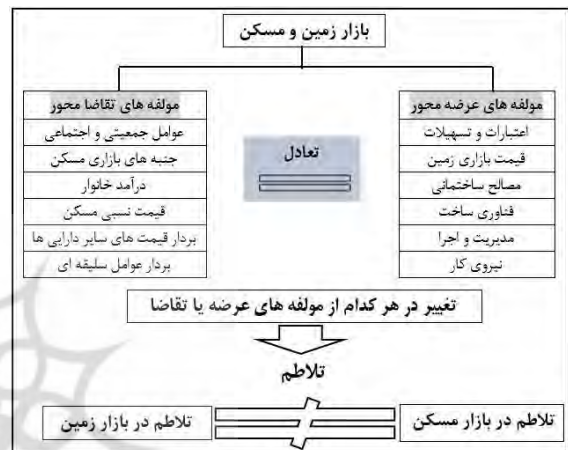
براساس اعلام مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵، تعداد واحدهای مسکونی خالی در شهر تهران، ۴۸۹،۹۸۶ عدد برآورد شده است. تمرکز بالای جمعیت در این شهر باعث شده است برخلاف تمرکز امکانات و خدمات مختلف در آن، با انبوهی از مسائل و مشکلات پیچیده از جمله عدم دسترسی به مسکن مناسب، گرانی زمین و مسکن، آلودگی هوا، ترافیک و ... مواجه باشد. شیوه برنامه‌ریزی تمرکزگرایانه و اقتدارگرایانه اداره شهر را بیش از پیش به سلیقه و اراده آنها پیوند زده است. در این میان، تحلیل اهداف توسعه مسکن و کنشگران مؤثر در این عرصه و تعیین اولویت آنها از لحاظ میزان تأثیرگذاری در این اهداف می‌تواند برای شناخت جبهه‌های اصلی سوداگری و بورس‌بازی زمین و مسکن و تلاطم در بازار عرضه و تقاضای مسکن مفید باشد.



شکل ۴- قیمت فروش یک مترمربع واحد مسکونی در فروردین ۱۳۹۸. مأخذ: یافته‌های پژوهش

طبق شکل ۴ بیشترین قیمت فروش یک مترمربع واحد مسکونی در فروردین سال ۱۳۹۸ متعلق به منطقه ۱ و منطقه ۲ است و کمترین قیمت فروش یک مترمربع واحد مسکونی به منطقه ۱۲، منطقه ۱۵، منطقه ۱۶، منطقه ۱۷، منطقه ۱۸، منطقه ۱۹ و منطقه ۲۰ تعلق گرفته است.

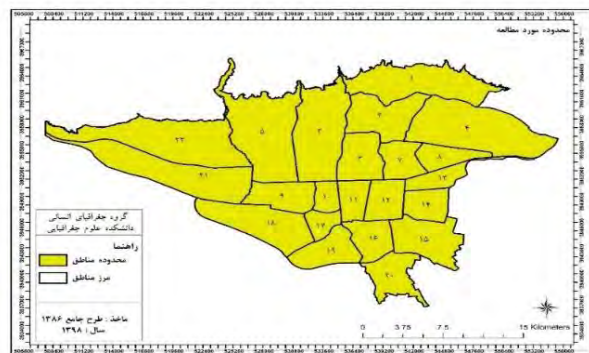
عرضه مسکن نیز بستگی دارد (Malpezzi, 2002). قیمت بالای مسکن، فعالیت‌های عرضه مسکن (تولید و توزیع، سرمایه‌گذاری، تأمین تسهیلات، ارائه خدمات و ...) را بیشتر تحریک می‌کند و سرمایه‌گذاران بیشتری را به علت انتظار سودآوری بالاتر جذب فعالیت‌های ساخت مسکن می‌کند؛ در نتیجه، عرضه مسکن افزایش می‌یابد و قیمت‌های مسکن کاهش می‌یابند و این جریان باعث ایجاد تلاطم در بازار زمین و مسکن می‌شود.



شکل ۲- مدل مفهومی. مأخذ: نگارندگان.

محدوده مطالعه شده

شهر تهران به عنوان پایتخت کشور ایران و بزرگ‌ترین شهر کشور، براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ دارای ۱۳۲۶۷۶۳۷ نفر جمعیت است و به عنوان بزرگ‌ترین قطب جاذب جمعیت در کشور و با توجه به نقش فراملی آن، از جایگاه خاصی بین شهرهای کشور برخوردار است.



شکل ۳- موقعیت محدوده مطالعه شده پژوهش. مأخذ: نگارندگان

جدول ۲- متوسط قیمت فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه تهران (فروردین ۱۳۹۸)

منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۲۴۲۷۸۳	۱۴۸
منطقه ۲	۱۶۶۷۶۵	۲۷۱
منطقه ۳	۲۰۰۰۹۵	۱۳۲
منطقه ۴	۱۲۲۷۹۱	۳۲۵
منطقه ۵	۱۴۱۲۷۳	۵۶۶
منطقه ۶	۱۵۷۰۰۷	۱۰۱
منطقه ۷	۱۱۳۹۶۲	۱۸۹
منطقه ۸	۱۰۶۸۶۴	۱۷۰
منطقه ۹	۸۶۷۰۱	۷۳
منطقه ۱۰	۷۵۹۴۹	۲۳۴
منطقه ۱۱	۷۶۲۹۴	۱۳۴
منطقه ۱۲	۶۱۳۰۵	۱۱۶
منطقه ۱۳	۱۱۰۳۴۰	۱۱۶
منطقه ۱۴	۹۰۸۹۷	۲۰۸
منطقه ۱۵	۶۳۳۶۳	۱۹۹
منطقه ۱۶	۵۸۶۵۱	۶۱
منطقه ۱۷	۵۵۸۸۶	۷۵
منطقه ۱۸	۴۸۸۲۲	۹۲
منطقه ۱۹	۵۸۶۳۷	۴۱
منطقه ۲۰	۵۲۳۸۱	۹۶
منطقه ۲۱	۸۰۶۸۵	۴۶
منطقه ۲۲	۱۰۴۲۴۹	۳۰
متوسط شهر	۱۲۲۶۹۱	۳۴۲۳

مآخذ: www.amar.org.ir

براساس جدول بالا منطقه ۱، گران‌ترین و منطقه ۱۸ ارزان‌ترین منطقه تهران از لحاظ قیمت مسکن است و منطقه ۵ دارای بیشترین معامله مسکن و منطقه ۲۲ دارای کمترین معامله مسکن بوده است.

روش تحقیق

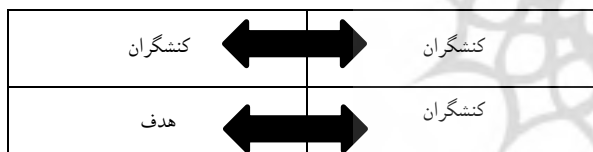
روش تحقیق حاضر توصیفی - تحلیلی و از نوع کاربردی است که از لحاظ هدف، شناختی و از لحاظ ماهیت ارزیابی شیوه تحلیل ساختاری با بهره‌گیری از معادلات ساختاری و شیوه گردآوری داده‌های تحقیق، پنل دلفی است که پس از دو بار برگزاری جلسات دلفی با جامعه آماری تحقیق نتیجه

به دست آمده از نظرات مختلف همگرا شده است و کفایت اعلام شد. ابزار گردآوری داده‌ها، فرم و چک لیست بوده و از منظر نوعیت داده، کیفی کمی شده است. این پژوهش، مقطعی و مربوط به سال ۱۳۹۸ است. محدوده مطالعه شده، کلان‌شهر تهران است که داده‌های مورد نیاز تحقیق از طریق ماتریس‌های مقایسه‌ای کنشگر با کنشگر و کنشگر با اهداف در عرصه زمین و مسکن به دست آمده‌اند. در این تحقیق از شیوه مطالعه کتابخانه‌ای و اسنادی نیز استفاده شده است و داده‌های به دست آمده با استفاده از نرم‌افزار Mactor تجزیه و تحلیل شده‌اند.

روش دلفی (Delphi method)

روش دلفی از مهم‌ترین و پرکاربردترین تکنیک‌هایی است که در زمینه جمع‌آوری نظرات و اطلاعات استفاده می‌شود و برای تصمیم‌گیری‌های مهم در کسب‌وکار بسیار مؤثر است. در این روش از نظرات متخصصان حوزه مدنظر به شکلی خاص استفاده می‌شود.

جدول ۳- رابطه کنشگر با کنشگر و کنشگر با اهداف



جامعه آماری تحقیق، اساتید و کارشناسان امور شهری است و روش تعیین حجم نمونه به صلاحدید اساتید راهنما و اشیاع نظری و تجربی است. روش انتخاب نمونه به صورت هدفمند است که فقط اساتید مدنظر امور شهری در عرصه زمین و مسکن شهری انتخاب شدند.

جدول ۴- مشخصات کلی از جامعه آماری

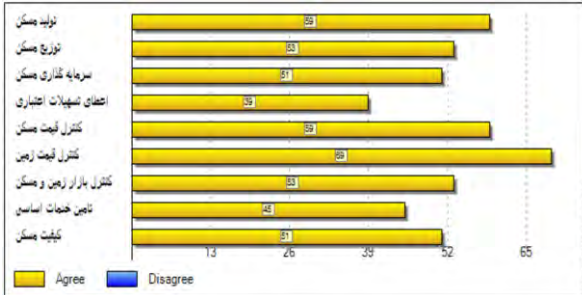
کارشناسان امور شهری	اساتید	
۳۰	۳۰	تعداد شناسایی شده
۵	۵	تعداد انتخاب شده

بحث و یافته‌ها

شناسایی اهداف توسعه زمین و مسکن

رونق و رکود بازار مسکن و مجموعه‌های هم‌پیوند با آن،

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن برای کسب سود بیشتر سوق می‌دهد و این عرصه را به یک فرصت مناسب برای سودآوری تبدیل می‌کند.



شکل ۵- میزان تأثیر کنشگران بر اهداف توسعه زمین و مسکن / محور افقی میزان تأثیرگذاری است. مأخذ: یافته‌های پژوهش

براساس شکل ۵، بیشترین تأثیر کنشگران در کنترل قیمت زمین و مسکن و تولید مسکن بوده و کمترین تأثیرگذاری کنشگران در اعطای تسهیلات اعتباری بوده است؛ در نتیجه، طبق شکل فوق اعطای تسهیلات اعتباری، تأمین خدمات اساسی و کیفیت مسکن از جمله اهدافی اند که کنشگران در فرایند تولید مسکن کمتر به آنها توجه می‌کنند.

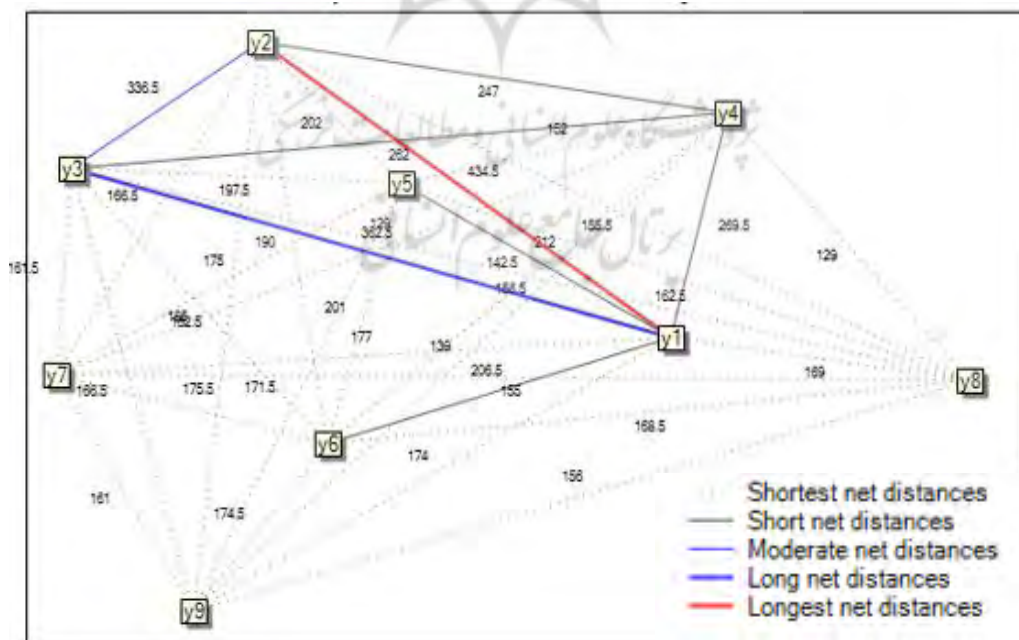
با توجه به سهم چشمگیر مسکن در اشتغال، سرمایه‌گذاری، تولید ناخالص داخلی و همچنین نقش آن در تحریک سایر بخش‌های اقتصادی با اهمیت تلقی شده است (قالیباف، ۱۳۹۰: ۴۸)؛ بنابراین، شناخت اهداف توسعه زمین و مسکن ضرورت می‌یابد. البته گفتنی است در جدول ذیل منظور از کنترل، کنترل قیمت زمین و مسکن برای جلوگیری از افزایش قیمت‌ها است.

جدول ۵- اهداف توسعه زمین و مسکن

ردیف	کد	اهداف
۱	Y1	تولید مسکن
۲	Y2	توزیع مسکن
۳	Y3	سرمایه‌گذاری مسکن
۴	Y4	اعطای تسهیلات اعتباری
۵	Y5	کنترل قیمت مسکن
۶	Y6	کنترل قیمت زمین
۷	Y7	کنترل بازار زمین و مسکن (عرضه و تقاضا)
۸	Y8	تامین خدمات مسکن
۹	Y9	کنترل کیفیت مسکن

مأخذ: یافته‌های پژوهش

یکی از عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن، تقاضا برای مسکن است که با افزایش تقاضا و کمبود عرضه در مقابل تقاضا، قیمت مسکن افزایش می‌یابد و سرمایه‌گذاران و بسازبفروشان را برای



شکل ۶- فاصله خالص بین اهداف. مأخذ: یافته‌های پژوهش

است و بیشترین فاصله اهداف میان تولید مسکن (y1) و توزیع مسکن (y2) است. به عبارت دیگر، به هر میزان که مسکن تولید می‌شود به همان میزان در بازار عرضه نمی‌شود؛ زیرا سوداگران با خالی نگه‌داشتن خانه‌ها باعث افزایش قیمت مسکن در بازار می‌شوند.

سیر شناسایی کنشگران

سیر شناسایی کنشگران برنامه ریزی و مدیریت زمین و مسکن شهر تهران در تحقیق حاضر براساس پرسشگری به شیوه دلفی و مطالعه منابع مختلف (سایت‌های مسکن، راهنمایی اساتید مربوطه و ...) صورت گرفته است.

در این نمودار خط چین‌ها نشان‌دهنده کوتاه‌ترین فاصله خالص، خط خاکستری نشان‌دهنده فاصله کوتاه، خط آبی کم‌رنگ نشان‌دهنده فاصله خالص متوسط، خط آبی پررنگ نشان‌دهنده فاصله خالص طولانی و خط قرمز به معنی طولانی‌ترین فاصله خالص بین اهداف است. براساس نمودار بالا تأمین خدمات مسکن (y8)، کیفیت مسکن (y9) و کنترل بازار زمین و مسکن (y7) کمترین فاصله خالص را با تمام اهداف زمین و مسکن دارد؛ یعنی کیفیت مسکن و تأمین خدمات اساسی و کنترل قیمت بازار زمین و مسکن در بازار مسکن همیشه درخور توجه بوده است. توزیع مسکن (y2) با سرمایه‌گذاری مسکن (y3) فاصله متوسط دارند؛ یعنی اغلب سرمایه‌گذاری کنشگران در بازار مسکن با عرضه مسکن همراه

جدول ۵- پرسشنامه دلفی مرحله اول

شماره	سوالات پژوهش	طبقات اهمیت در عرصه زمین					طبقات اهمیت در عرصه مسکن					
		خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	
۱	به نظر شما سازمان ملی زمین و مسکن به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟		*									
۲	به نظر شما بنیاد مستضعفان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟			*								
۳	به نظر شما ستاد کل نیروهای مسلح به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*							
۴	به نظر شما اداره کل راه و شهرسازی استان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟		*									
۵	به نظر شما اداره کل راه و شهرسازی شهرستان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟		*									
۶	به نظر شما ستاد اجرایی فرمان امام (ره) به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*							
۷	به نظر شما اداره کل ثبت و اسناد تهران به چه میزان در عرصه زمین							*				

									و مسکن اثرگذار است؟	
	*				*				به نظر شما اداره کل تمرکز اموال دولتی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۸
	*				*				به نظر شما شرکت شهرهای جدید به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۹
	*				*				به نظر شما شرکت عمران و بهسازی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۰
			*				*		به نظر شما کمیته امداد امام خمینی (ره) به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۱
	*				*				به نظر شما معاونت عمرانی و دفاتر استانداری به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۲
	*						*		به نظر شما اداره اوقاف و امور خیریه به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۳
			*				*		به نظر شما اداره کل تمرکز ثبت به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۴
	*				*				به نظر شما مجلس شورای اسلامی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۵
			*				*		به نظر شما شورای عالی شهرسازی و معماری به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۶
			*				*		به نظر شما بنیاد شهید و امور ایثارگران به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۷
			*		*				به نظر شما شورای شهر به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۸
	*				*				به نظر شما اداره کل منابع طبیعی استان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۱۹
			*		*				به نظر شما ادارات منابع طبیعی شهرستان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۰
	*				*				به نظر شما بانک های خصوصی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۱

				*				*	به نظر شما بنیاد ۱۵ خرداد به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۲
	*				*				به نظر شما سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۳
		*				*			به نظر شما شهرداری مناطق تهران به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۴
				*				*	به نظر شما دیوان عدالت اداری به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۵
		*			*				به نظر شما سازمان جمع آوری املاک تملیکی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۶
			*			*			به نظر شما بانک های مسکن به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۷
	*				*				به نظر شما بسازبفروش ها به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۸
*					*				به نظر شما مشاورین املاک تهران به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۲۹
		*			*				به نظر شما سازمان مجری ساختمان های دولتی و عمومی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟	۳۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش

مسکن قرار گرفتند و پرسشنامه مرحله دوم پرسشگری، تنظیم و سپس توزیع شد که میانگین نتایج مطابق پرسشنامه زیر به دست آمد و در نهایت با مشورت اساتید مربوطه کفایت اعلام شد.

در مرحله اول، پرسشگری مطابق پرسشنامه مذکور انجام شد؛ بنابراین، پرسشنامه فوق میانگین نتایج پرسشنامه های توزیع شده است. سپس در مرحله دوم، بعضی از کنشگرانی حذف شدند که در طبقات اهمیت پایینی در هر دو عرصه زمین و

جدول ۶- پرسشنامه دلفی مرحله دوم

شماره	سوالات پژوهش	طبقات اهمیت در عرصه زمین					طبقات اهمیت در عرصه مسکن					
		خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	
۱	به نظر شما سازمان ملی زمین و مسکن به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟		*									
۲	به نظر شما اداره کل راه و شهرسازی استان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟		*								*	
۳	به نظر شما اداره کل راه و شهرسازی شهرستان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟			*							*	
۴	به نظر شما سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟			*							*	
۵	به نظر شما شرکت عمران و بهسازی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟			*							*	
۶	به نظر شما معاونت عمرانی و دفاتر استانداری به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟			*							*	
۷	به نظر شما اداره کل منابع طبیعی استان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*							
۸	به نظر شما اداره کل منابع طبیعی شهرستان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*							
۹	به نظر شما اداره کل تمرکز اموال دولتی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*							
۱۰	به نظر شما سازمان جمع‌آوری املاک تملیکی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*							
۱۱	به نظر شما سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	
۱۲	به نظر شما شهرداری مناطق تهران به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	
۱۳	به نظر شما شورای شهر به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	
۱۴	به نظر شما اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	
۱۵	به نظر شما مجلس شورای اسلامی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	
۱۶	به نظر شما بانک‌های خصوصی به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	
۱۷	به نظر شما بسازبفروش‌ها به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	
۱۸	به نظر شما شرکت شهرهای جدید به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	
۱۹	به نظر شما مشاورین املاک به چه میزان در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است؟				*						*	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

غیرمستقیم در عرصه مسکن تأثیر دارند (همان). اداره‌های منابع طبیعی استان و شهرستان بیشتر در عرصه زمین تأثیرگذار هستند؛ چون رسیدگی به تغییرات کاربری که با ساختمان‌سازی و ... در اراضی جنگلی به‌خصوص در نواحی شمالی کلان شهر تهران به وقوع می‌پیوندد، در حیطه وظایف اداره منابع طبیعی استان است (سایت اداره منابع طبیعی استان تهران). سازمان جمع‌آوری اموال تملیکی از طریق تملک زمین و مسکن شهری به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم بر زمین و مسکن اثرگذار است (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی). سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران به‌صورت مستقیم در عرصه زمین و مسکن اثرگذار است. در بند الف ماده پنجم وظایف و اختیارات این سازمان، به خرید و فروش، اجاره و استیجاره املاک و مستغلات مورد نیاز طرح‌های توسعه شهری و در سایر بندها نیز به عملکرد و وظایف این سازمان در عرصه زمین و مسکن اشاره شده است (اساسنامه سازمان املاک و مستغلات شهرداری، ۱۳۸۹: ۴). طبق ماده ۵۵ موضوع وظایف شهرداری تهران در بند ۲۴ این ماده صدور پروانه برای تمام ساختمان‌های شهر و صدور مجوز تراکم ساختمانی به‌عنوان یکی از وظایف این سازمان تعیین شده و در سایر بندها نیز به عملکرد این سازمان در عرصه زمین و مسکن اشاره شده است (سایت شهرداری تهران). شوراها و شوراهای اسلامی شهر به‌صورت غیرمستقیم در عرصه مسکن شهری تأثیرگذار هستند؛ از جمله وظایف شورای اسلامی شهر عبارت‌اند از ۱- همکاری با شهرداری برای تصویب طرح حدود شهر با رعایت طرح‌های هادی و جامع‌شهرسازی، ۲- تصویب معاملات و نظارت بر آنها اعم از خرید، فروش، مقاطعه، اجاره و استیجاره که به نام شهر و شهرداری صورت می‌گیرد و ... (سایت شورای نگهبان).

براساس جدول ۷، طبق ماده ۶ موضوع فعالیت‌های سازمان ملی زمین و مسکن این سازمان در عرصه زمین و نیز در عرصه مسکن تأثیرگذار است؛ زیرا در بندهای ۱، ۳ و ۵ و ... فعالیت این سازمان در عرصه‌های مذکور بررسی شده است (سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی). وظایف اساسی اداره کل راه و شهرسازی استان و شهرستان نیز شامل ۱- تأمین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن، ۲- مشارکت در ساماندهی بازار سرمایه در امر زمین، مسکن و ... (سایت وزارت راه و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران). وظایف سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی به‌عنوان زیرمجموعه‌ای از وزارت راه و شهرسازی شامل ۱- فروش و اجاره‌دادن ساختمان و تأسیساتی که با سرمایه‌گذاری مستقل یا مشترک احداث می‌شود، ۲- قبول خدمات مدیریت طرح و اجرای ساختمان و ... (وزارت راه و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران)؛ بنابراین، بیشترین تأثیر این سازمان در عرصه مسکن است. شرکت عمران و بهسازی نیز به‌عنوان شرکت دولتی و وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی در عرصه مسکن تأثیرگذار است؛ بنابراین، براساس ماده ۴ موضوع شرح وظایف این شرکت در بند ۱ این ماده به مدیریت و تهیه طرح‌های شهرسازی و دیگر اقدامات اجرایی و ساختمان‌های لازم در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری، در زمین‌های تأمین‌شده یا از طریق خریداری و تملک مطابق مقررات و قوانین جاری اشاره دارد (سایت وزارت راه و شهرسازی). یکی از وظایف معاونت عمرانی و دفاتر استانداری، تهیه و تنظیم معیارها و ضوابط لازم برای تعیین اولویت‌های طرح‌های عمرانی در مناطق روستایی و شهری و همکاری با واحدهای ذی‌ربط در این زمینه با وزارت کشور است (همان). معاونت عمرانی و دفاتر استانداری به‌صورت

جدول ۷- کنشگران کلیدی و مؤثر در عرصه زمین و مسکن

کد	سازمان	تأثیرگذاری در عرصه زمین	تأثیرگذاری در عرصه مسکن
X1	سازمان ملی زمین و مسکن	*	*
X2	اداره کل راه و شهرسازی استان	*	*
X3	اداره کل راه و شهرسازی شهرستان	*	*
X4	سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی		*
X5	شرکت عمران و بهسازی		*
X6	معاونت عمرانی و دفاتر استانداری		*
X7	اداره کل منابع طبیعی استان	*	
X8	ادارات منابع طبیعی شهرستان	*	
X9	اداره کل تمرکز اموال دولتی	*	*
X10	سازمان جمع‌آوری املاک تملیکی	*	*
X11	سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران	*	*
X12	شهرداری مناطق تهران		*
X13	شورای شهر		*
X14	اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان	*	*
X15	مجلس شورای اسلامی	×	×
X16	بانک‌های خصوصی	×	×
X17	بسازبفروش‌ها		×
X18	شرکت شهرهای جدید	×	×
X19	مشاورین املاک		×

با شناسایی بخش اعظمی از خانه‌های خالی و زمین‌های بلا تکلیف به بانک‌هایی رسیده است که سال‌های طولانی در خلأ اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی، واحدهایی لاکچری ساخته و وارد بازار نکرده است (سایت وزارت مسکن و شهرسازی / سایت خبری ایرنا). در سال‌های اخیر، فرمول ساخت مشارکتی به نفع بسازبفروش‌ها تغییر کرده است. با کم‌شدن شکاف قیمتی بین آپارتمان و ملک کلنگی در تهران و رکود سنگین در معاملات زمین، هم‌اکنون در بازار ساخت‌وسازهای مسکونی، نسبت مشارکت بین «مالک ساختمان قابل تخریب» و «بسازبفروش‌ها» به صورت ۵۰-۵۰ تعیین می‌شود و عرصه را برای افزایش پلکانی قیمت‌ها فراهم می‌کند

اداره اوقاف و امور خیریه نیز براساس ماده ۱ شرح وظایف این سازمان با وقف بسیاری از زمین‌ها و ساختمان‌های شهری از سوی مالکان به این سازمان بر عرصه زمین و مسکن تأثیر می‌گذارد (سایت سازمان اوقاف و امور خیریه). مجلس شورای اسلامی نیز با تهیه و تصویب قوانین مربوط به بازار زمین و مسکن به‌طور غیرمستقیم در این عرصه اثرگذار است (سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی). بانک‌های خصوصی بزرگ‌ترین سوداگران بخش زمین و مسکن هستند؛ زیرا براساس اعلام معاونت وزارت مسکن و شهرسازی ۱۰۰۰ واحد مسکونی در اختیار بانک‌های خصوصی هستند که سال‌های طولانی خالی ماندند. وزارت راه و مسکن و شهرسازی هم‌زمان

زمین و مسکن اثرگذار است (سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی). مهم‌ترین تأثیر مشاوران املاک در بازار زمین و مسکن، ایجاد جو روانی مبنی بر بالا رفتن قیمت زمین و مسکن است؛ بنابراین، با شکل‌گرفتن و انتشار چنین جو روانی، فضای بازار به‌خصوص برای بسازبفروش‌ها و مالکان زمین و مسکن برای بالابردن قیمت‌ها مساعد می‌شود (www.eghtesadonline.com).

(www.Khabaronline.ir). براساس ماده ۳ موضوع فعالیت‌های شرکت‌های شهرهای جدید طبق بند ۹ یکی از وظایف این شرکت، نظارت و کنترل بر حفظ و حراست اراضی و مستحقات، فروش و نقل و انتقالات املاک و واحدهای مسکونی، تجاری و تولیدی است و بند ۳ به مدیریت و نظارت بر آماده‌سازی، احداث بنا و تأسیسات و تجهیزات شهری و خدماتی و تولیدی و ... اشاره دارد؛ بنابراین، این شرکت با ایجاد شهرهای جدید و ساخت مسکن بر عرضه و تقاضای بازار

جدول ۸- رابطه کنشگر با کنشگر

مشاورین املاک	شرکت شهرهای جدید	بازبفروش‌ها	بانک‌های خصوصی	مجلس شورای اسلامی	اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان	شورای شهر	شهرداری مناطق تهران	سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران	سازمان جمع‌آوری املاک تبلیغی	اداره کل نمکر اموال دولتی	ادارات منابع طبیعی شهرستان	اداره کل منابع طبیعی استان تهران	معاونت عمرانی و دفاتر استانداری	شرکت عمران و بهسازی	سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی	اداره کل راه و شهرسازی شهرستان	اداره کل راه و شهرسازی استان	اداره کل راه و شهرسازی شهرستان	سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی	شرکت عمران و بهسازی	معاونت عمرانی و دفاتر استانداری	اداره کل منابع
۱	۱	۲	۱	۰	۰	۰	۱	۱	۲	۱	۳	۲	۱	۱	۱	۲	۲	۰	۲	۲	۲	۱
۲	۴	۱	۱	۰	۱	۲	۲	۳	۱	۱	۱	۴	۲	۲	۰	۲	۲	۰	۲	۲	۲	۴
۳	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۱	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴	۲	۳	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۵	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۶	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۷	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۸	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۹	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۰	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۱	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۲	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۳	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۴	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۵	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۶	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۷	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۸	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۱۹	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۰	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۱	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۲	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۳	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۴	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۵	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۶	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۷	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۸	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۲۹	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۰	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۱	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۲	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۳	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۴	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۵	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۶	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۷	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۸	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۳۹	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۰	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۱	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۲	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۳	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۴	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۵	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۶	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۷	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۸	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۴۹	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳
۵۰	۱	۲	۱	۰	۱	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۳	۳

طبیعی استان تهران																				
ادارات منابع طبیعی شهرستان	۳	۲	۳	۱	۱	۲	۴	۰	۱	۱	۱	۲	۱	۲	۲	۰	۲	۲	۱	
اداره کل تمرکز اموال دولتی	۲	۲	۲	۳	۲	۲	۱	۱	۰	۳	۳	۳	۱	۱	۳	۲	۱	۲	۲	
سازمان جمع آوری املاک تملیکی	۲	۲	۲	۳	۲	۲	۱	۱	۴	۰	۳	۳	۲	۱	۳	۰	۱	۲	۱	
سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۱	۰	۴	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۳	
شهرداری مناطق تهران	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۳	۰	۴	۲	۱	۱	۳	۱	۲	
شورای شهر	۲	۲	۲	۲	۳	۲	۲	۲	۲	۳	۴	۴	۰	۴	۲	۰	۱	۲	۰	
اداره اوقاف و أمور خیریه شهرستان	۲	۲	۲	۲	۱	۲	۳	۳	۲	۳	۱	۲	۲	۰	۲	۰	۰	۳	۰	
مجلس شورای اسلامی	۳	۲	۲	۲	۱	۲	۲	۲	۲	۳	۱	۲	۲	۰	۲	۳	۳	۳	۳	
بانک های خصوصی	۳	۳	۲	۳	۴	۲	۳	۳	۲	۱	۲	۲	۱	۱	۱	۰	۴	۴	۴	
بسازبفرو ش ها	۲	۲	۲	۱	۴	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۳	۲	۱	۱	۳	۰	۴	۲	
شرکت شهرهای جدید	۴	۳	۳	۲	۳	۰	۲	۳	۲	۲	۲	۱	۲	۲	۲	۲	۴	۰	۲	
مشاورین املاک	۱	۲	۲	۱	۲	۱	۰	۰	۱	۰	۱	۳	۲	۱	۲	۰	۱	۴	۰	

مأخذ: نگارندگان

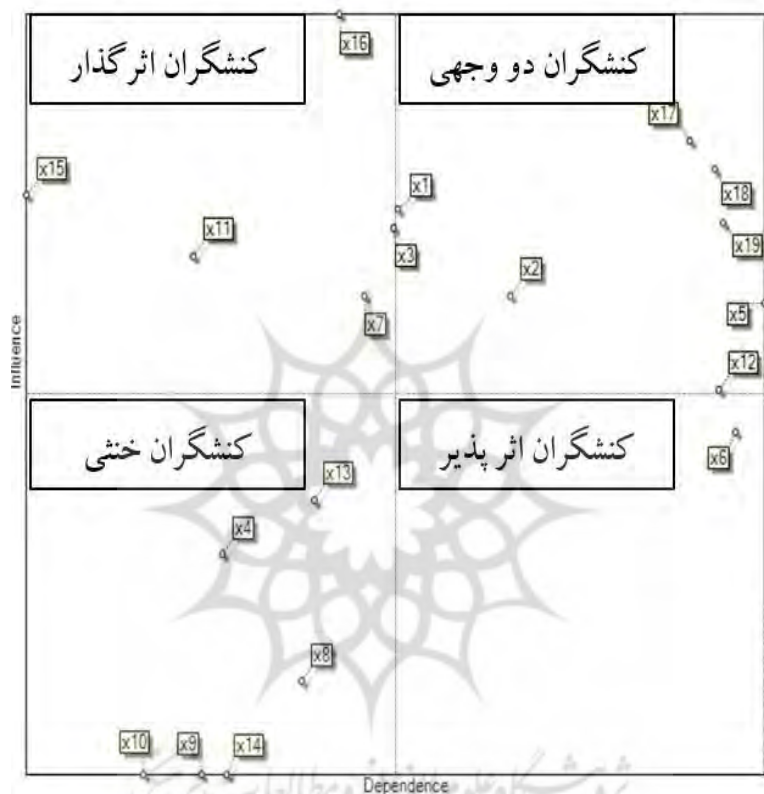
است. گفتنی است ماتریس فوق میانگین رنج نمرات ماتریس‌هایی است که برای جامعه آماری توزیع شده‌اند. با تحلیل ماتریس فوق در مکتور وضعیت اثرگذاری و اثرپذیری کنشگران مطابق جدول ۹ به دست آمده است. طبق جدول ۹،

در این ماتریس، رنج نمرات بین ۰ تا ۴ (۰-۱-۲-۳-۴) بوده است. نمره بالاتر برای هر کنشگر نشان می‌دهد این کنشگر تأثیرگذاری بیشتری بر کنشگر متناظر خود دارد و نمره پایین نشان‌دهنده تأثیرگذاری کمتر کنشگر بر کنشگر متناظر خود

مناطق تهران، بسازبفروش‌ها، شرکت شهرهای جدید و مشاوران املاک به‌عنوان کنشگران اثرگذار - اثرپذیر و سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی، اداره‌های منابع طبیعی شهرستان، شورای شهر، اداره اوقاف و امور خیریه، اداره کل تمرکز اموال دولتی، سازمان جمع‌آوری املاک تملیکی به‌عنوان کنشگران خنثی هستند.

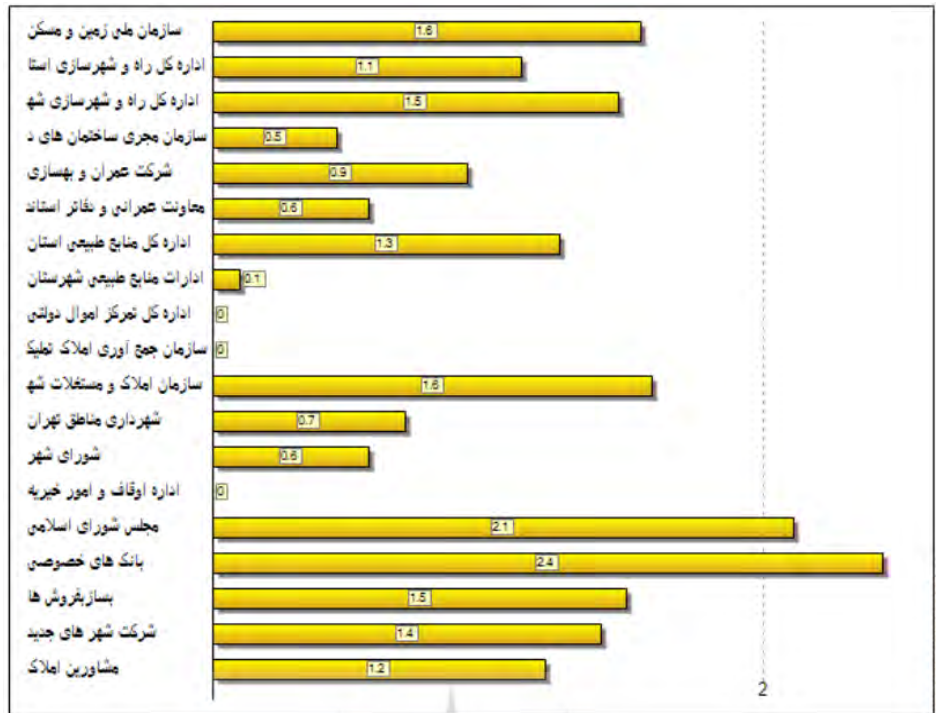
بانک‌های خصوصی، مجلس شورای اسلامی (اثر غیرمستقیم)، اداره کل منابع طبیعی استان، سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران به‌عنوان کنشگران اثرگذار، معاونت عمرانی و دفاتر استانداری به‌عنوان کنشگر اثرپذیر، سازمان ملی زمین و مسکن، اداره کل راه و شهرسازی استان، اداره کل راه و شهرسازی شهرستان، شرکت عمران و بهسازی، شهرداری

جدول ۹- وضعیت اثرگذاری و اثرپذیری کنشگران



مدت زمان کوتاهی به‌صورت چشمگیری بالا می‌برد. کنشگرانی که نقش اثرپذیر دارند، مانند معاونت عمرانی و دفاتر استانداری، در عرصه بازار زمین و مسکن از سایر کنشگران نقش اثرپذیری دارند. کنشگرانی که نقش خنثی دارند، مانند اداره اوقاف و امور خیریه و ...، در این بازار هیچ اثری بر دیگر کنشگران ندارند و نقش خنثی دارند. کنشگرانی که دو وجهی (اثرگذار - اثرپذیر) هستند، مانند بسازبفروش‌ها، شرکت شهرهای جدید و ...، با عملکردی که در عرصه زمین و مسکن دارند هم بر سایر کنشگران اثرگذار هستند و هم از آنها اثرپذیری دارند.

همان‌طور که مشاهده می‌شود، هرکدام از کنشگران در یکی از حالت‌های چهارگانه اثرگذاری قرار گرفتند؛ به این معنی که برای مثال، بانک‌های خصوصی که یک کنشگر اثرگذار هستند در عرصه زمین و مسکن نقش غالب و پررنگی دارند. دلیل این امر سرمایه بیشتر این بانک‌ها برای خرید زمین و مسکن با بالاترین قیمت است که باعث بالا رفتن میانگین قیمت زمین و مسکن شده است؛ همچنین عرضه محدود مسکن‌ها به بازار و خالی نگه داشتن مسکن‌ها باعث کم شدن عرضه در مقابل تقاضای بازار برای مسکن شده است و قیمت مسکن را در



شکل ۷- رقابت کنشگران به لحاظ تأثیرگذاری در عرصه زمین و مسکن. مأخذ: یافته‌های پژوهش

... قیمت مسکن افزایش یافته است (موسوی و درودیان، ۱۳۹۴: ۱۲۳). این امر زمینه‌ساز سوداگری در عرصه زمین و به تبع آن، بورس‌بازی مسکن در شهر تهران شده است. عرضه و تقاضای زمین و مسکن به‌عنوان یک عامل تعیین‌کننده در قیمت زمین و مسکن است که در سال‌های اخیر، رشد شتابان جمعیت شهر و نیز فعالیت‌های سوداگری و افزایش نقدینگی در بازار، باعث افزایش تقاضای زمین و مسکن شده و این امر به فرصتی برای بالارفتن قیمت مسکن تبدیل شده است؛ بنابراین، ضرورت تدوین برنامه لازم برای تأمین مسکن، امری حیاتی در بهبود کیفیت زندگی ساکنان شهرها و نقاط روستایی است. پژوهش حاضر با هدف ۱- استخراج و اولویت‌بندی اهداف توسعه زمین و مسکن در کلان‌شهر تهران، ۲- شناسایی کنشگران کلیدی مدیریت و برنامه‌ریزی زمین و مسکن و ۳- ارائه راهبردهای کنترل و ساماندهی بازار زمین و مسکن در کلان‌شهر تهران انجام شده است. براساس نتایج به‌دست‌آمده از پژوهش، از میان اهداف توسعه زمین و مسکن به‌ترتیب کنترل قیمت زمین، تولید مسکن، کنترل قیمت مسکن، توزیع مسکن و کنترل بازار زمین و مسکن، سرمایه‌گذاری مسکن، کیفیت مسکن، تأمین خدمات اساسی و اعطای تسهیلات اعتباری درخور توجه کنشگران بوده است؛ به این دلیل که کنشگران بیشتر به قیمت زمین و مسکن از طریق مدیریت تولید و توزیع مسکن (عرضه محدود برای

براساس نمودار بالا بانک‌های خصوصی بیشترین سهم اثرگذاری و سوداگری در عرصه زمین و مسکن را دارند و بعد از آن، مجلس شورای اسلامی است که به صورت غیرمستقیم در عرصه زمین و مسکن اثر می‌گذارد. کمترین تأثیر مربوط به اداره‌های منابع طبیعی شهرستان و سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی است. اداره کل تمرکز اموال دولتی، سازمان جمع‌آوری املاک تملیکی، اداره اوقاف و امور خیریه نیز خنثی هستند.

نتیجه‌گیری

زمین نقطه شروع هرگونه توسعه شهری اعم از مسکن، صنعت و خدمات است. مسکن علاوه بر اینکه یک سرپناه فیزیکی است، کل محیط مسکونی از جمله خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می‌شود و به‌عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای زندگی انسان، کوچک‌ترین عنصر تشکیل‌دهنده سکونتگاه‌ها و به‌وجودآورنده یکی از پدیده‌های جغرافیایی به‌شمار می‌رود. روند شتابان شهرنشینی در کشورهای درحال توسعه از جمله ایران، باعث ایجاد بحران مسکن در شهرهای بزرگی مانند کلان‌شهر تهران شده است. تقریباً از سال ۱۳۸۹ به بعد به‌دلیل عواملی همچون رشد نقدینگی در کشور، صعود قیمت زمین و هزینه ساخت بیشتر و

ایران (۱۳۹۴).

حاتمی‌نژاد، حسین و همکاران (۱۳۸۵). «بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ‌آباد قم»، *پژوهش‌های جغرافیایی*، شماره ۵۸، ص ۱۴۵-۱۲۹.

دریانی، مریم (۱۳۸۴). «مسکن پایدار (طراحی مجموعه مسکونی با رویکرد توسعه پایدار)»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره).

دهقان، میثم (۱۳۸۷). «مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، گروه سیاست‌گذاری مسکن»، شماره ۲.

زیاری، کرامت‌اله (۱۳۸۹). «مقایسه تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر بابل با نقاط شهری کشور با تأکید بر شهر سالم»، *تحقیقات جغرافیایی*، دوره ۲۵، شماره ۲، ص ۸۳-۱۱۶.

زیاری، کرامت‌اله (۱۳۸۱). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*، چاپ سوم، یزد: انتشارات دانشگاه یزد.

ستارزاده، داوود (۱۳۸۸). «شاخص‌های مسکن در استان سیستان و بلوچستان»، *فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس*، سال ۱، شماره ۱، ص ۸۵-۱۰۰.

سایت وزارت راه و مسکن و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران

سایت شهرداری کل تهران

سایت شورای نگهبان

سایت سازمان اوقاف و امور خیریه

سایت خبری ایرنا

شبیعه، اسماعیل (۱۳۸۳). *مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری*، چاپ پنجم، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.

ضرابی، اکبر و کیانی، علی (۱۳۸۰). «تحلیلی بر کاربری زمین در شهر اصفهان»، *ماهنامه شهرداری‌ها*، سال ۱، شماره ۳، ص ۲۷-۴۴.

فرهنگی، سیروس (۱۳۷۴). «پیش‌بینی وضع مسکن در نقاط شهری استان گیلان»، *مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران*، جلد دوم.

قالیباف، محمدباقر (۱۳۹۰). *نگاه راهبردی به مسکن و شهرسازی در کشور*، چاپ اول، نگارستان حامد.

کسب سرمایه بیشتر) توجه دارند که در نتیجه زمینه‌ساز سوداگری در عرصه زمین و مسکن می‌شوند؛ بنابراین، به کیفیت مسکن‌ها و تأمین خدمات و ... کمتر توجه دارند. در بین کنشگران از لحاظ تأثیرگذاری و رقابت در عرصه زمین و مسکن نیز بانک‌های خصوصی بیشترین نقش را در سوداگری بازار زمین و مسکن دارند. دلیل این امر بیشتر بودن سرمایه این بانک‌ها برای خرید زمین و مسکن با بالاترین قیمت است که باعث بالارفتن میانگین قیمت زمین و مسکن می‌شود و علاوه بر خرید مسکن، با عرضه محدود مسکن‌ها به بازار و خالی نگه داشتن مسکن‌ها، کم‌شدن عرضه در مقابل تقاضای مسکن و صعود قیمت مسکن را رقم می‌زند.

راهبردها

۱. براساس یافته‌های شکل ۶ و فاصله موجود بین تولید و توزیع مسکن باید سیاست‌های کارآمد مسکن از جمله مالیات بر خانه‌های خالی برای حذف فاصله بین تولید و توزیع مسکن به منظور جلوگیری از افزایش قیمت مسکن تنظیم شود.

۲. براساس یافته‌های شکل ۵، کنشگران به اعطای تسهیلات اعتباری برای خانواده‌های کم‌درآمد کمتر توجه می‌کنند که باید درخور توجه قرار گیرد.

۳. براساس یافته‌های شکل ۵، کیفیت مسکن و تأمین خدمات در فرایند تولید مسکن باید در اولویت قرار گیرد و به آن توجه شود.

۴. براساس یافته‌های شکل ۷، بانک‌های خصوصی بیشترین نقش را در عرصه زمین و مسکن دارند که باید سیاست مالیات (CGT) بر ارزش سرمایه (زمین و مسکن) و ارائه سازوکارهای مناسب به منظور کنترل عملکرد و اعمال محدودیت برای بانک‌های خصوصی تدوین و تنظیم شود.

منابع

اهری، زهرا و همکاران (۱۳۶۷). *مسکن حداقل*، تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی. اساسنامه سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران (۱۳۸۹). ص ۴.

باقری، محمد (۱۳۸۷). *مسکن سالم زیربنای سکونت پایدار*، نشریه الکترونیکی خبری، آموزشی و پژوهشی مسکن. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۵). مرکز آمار

- قلی‌زاده، علی‌اکبر و اکبری‌ان، حجیت (۱۳۸۹). «سرمایه‌گذاری مسکن و رشد اقتصادی در ایران»، *فصلنامه اقتصاد مقداری*، سال ۷، شماره ۱، ص ۱۰۵-۱۳۳.
- قلی‌زاده، اکبر (۱۳۸۷). *نظریه قیمت مسکن در ایران*، همدان: انتشارات نور علم.
- کشوردوست، علیرضا و همکاران (۱۳۹۲). «بررسی شاخص‌های کمی، کیفی و برآورد مسکن مورد نیاز شهر رشت در افق ۱۴۰۰»، *چشم‌انداز جغرافیایی در مطالعات انسانی*، سال ۸، شماره ۲۵، ص ۹۵-۱۱۲.
- کاظمی محمدی، موسی و شکویی، حسین (۱۳۸۱). «سنجش پایداری اجتماعی توسعه شهر قم»، *پژوهش‌های جغرافیایی*، دوره ۳۴، شماره ۴۳، ص ۲۷-۴۱.
- معین، محمد (۱۳۶۲). *فرهنگ فارسی*، چاپ پنجم، تهران: انتشارات امیرکبیر.
- موسوی، میرحسین و درودیان، حسین (۱۳۹۴). «تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران»، *فصلنامه مدل‌سازی اقتصادی*، سال ۹، شماره ۳، ص ۱۰۳-۱۲۷.
- سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی
- Forgotten component in system design (2013). *Environment and Urban Systems*, 26(5), 361-381.
- Haughton, G., and Hunter, C. (1994). *Managing sustainable urban development*, Avebury studies Green research.
- Malpezzi, S., and Susan, M. W. (2002). The Role of Speculation in Real Estate Cycles, *Journal of Real Estate Literature*, 1-41.
- Pollakowski, H. O., and Susan M. W. (1990). The Effects of Land Use Constraints on Housing Prices. *Land Economics*, 66(3), 315-324.
- Malpezzi, S. (1999). A Simple Error-Correction Model of Housing Prices. *Journal of Housing Economics*, 8, 27-62.
- Case, K. E. (1993). Taxes and Speculative Behavior in Land and Real Estate Markets, *Research in Urban Economics*, 9, 225-39.
- Woodfield, A. (1989). *Housing and economic adjustment*. London: Taylor and Francis.
- www.logfa.ir
- www.eghtesadonline.com
- http://rasademrooz.ir



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی