



## تحلیل عوامل تأثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری (مورد مطالعه: کلانشهر تهران)

مینا خندان\*<sup>۱</sup>، استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، واحد رودهن، دانشگاه آزاد اسلامی، رودهن، ایران.

پذیرش نهایی: ۱۴۰۰/۱۰/۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۶/۱۶

### چکیده

تغییر تحولات فضایی منطقه کلانشهر تهران تحت تأثیر بازار اراضی و مسکن بوده است. طی سال‌های گذشته، رشد بی‌رویه جمعیت به دلیل مهاجرت و غیره، بازار زمین و مسکن و ساختار فضایی شهر را به شدت تغییر داده است. دستیابی به عدالت فضایی زمین و مسکن همواره ذهن سیاست‌گذاران شهری و مدیران را به خود مشغول کرده است تا مقدمه توسعه پایدار در ساختار فضایی شهرها فراهم گردد. بنابراین بکارگیری سیاست‌های مناسب جهت برون رفت از وضعیت نامناسب رانت در فضاهای شهری امری ضروری بوده و از جایگاه بالایی برخوردار است. نوع پژوهش از لحاظ هدف کاربری و ماهیت آن، توصیفی تحلیلی است. هدف این مقاله بررسی و تحلیل عوامل علی و معلولی تأثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری تهران می‌باشد. جامعه آماری مشتمل بر ۲۵ نفر از متخصصان و مدیران شهری در کلانشهر تهران می‌باشد. برای تجزیه و تحلیل نتایج از دیمتل فازی استفاده شد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد بعد مدیریتی اثرگذارترین و بعد مالی-اقتصادی اثرپذیرترین معیار ابزار کنترل در بازار اراضی کلانشهر تهران بودند. همچنین در ابعاد مالی شاخص مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مالیات بر سود حاصل از فروش، در برنامه‌ریزی شهری شاخص ضوابط منطقه‌بندی و ضوابط کاربری اراضی، در بعد مدیریتی شاخص آماده‌سازی زمین و توسعه اراضی تحت نظارت و در نهایت بعد حقوقی شاخص تعیین حقوق مالکیت و قوانین ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به ترتیب اثرگذارترین و اثرپذیرترین شاخص شناخته شدند.

واژگان کلیدی: اراضی شهری، بازار زمین شهری، دیمتل فازی، تهران.

\*<sup>۱</sup> نویسنده مسئول Email: m.khandan@riau.ac.ir

### نحوه استنادی به مقاله:

خندان، مینا (۱۴۰۰). تحلیل عوامل تأثیرگذار بر کنترل بازار زمین شهری (مورد مطالعه: کلانشهر تهران). فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی. سال دوم، شماره ۴ (۸). صص ۱۰۰-۷۷. Doi:10.52547/gsma.2.4.77

## ۱. مقدمه

موضوع زمین شهری و چگونگی استفاده از آن بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری و رکن زیربنایی توسعه شهری محسوب می‌شود (حاتمی نژاد و دیگران ۱۳۸۵، ۲۰). افزایش جمعیت در سطح شهرها از یک سو 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 (جیبونی<sup>۱</sup>، ۲۰۰۵: ۳۴۳).

طی سالیان گذشته، بحث‌های عمیقی در ارتباط با تاثیر بازار بر کنش‌های برنامه‌ریزی انجام شده است (آدامز و تیزدل<sup>۲</sup>، ۲۰۱۰). مطالعات آنتونیوچی<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۶) در بررسی تاثیر برنامه‌ریزی بر قیمت مسکن نشان داد که سیاست‌های کنترلی برنامه‌ریزی در روند ساخت و توسعه شهرها می‌تواند در کنترل نوسانات قیمت زمین و مسکن موثر باشد. فان<sup>۴</sup> و همکاران (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<sup>۵</sup> (۲۰۲۰) نیز با بیان درک فضایی تغییرات قیمت زمین مسکونی متأثر از گسترش سریع زمین شهری به تاثیر برنامه‌ریزی شهری با تشکیل یک مرکز شهری جدید در کنترل قیمت زمین اشاره دارد. هویی<sup>۶</sup> (۲۰۰۳) نیز تاکید دارد که برنامه‌ریزی کاربری زمین در عرضه زمین مسکونی می‌تواند در جلوگیری از شکست بازار موثر باشد. دوکینز<sup>۷</sup> و همکاران (۲۰۰۲)، در مقاله‌ای به

بررسی سیاست‌های برنامه‌ریزی شهری و قیمت زمین پرداخته‌اند و نتایج حاکی از آن است که برنامه‌ریزان شهری می‌توانند نقش مهمی در کنترل تورم قیمت مسکن مربوط طریق سیاست‌های شهری ایفا نمایند. یازگی و دکمسی<sup>۸</sup> (۲۰۰۷) در مقاله‌ای با عنوان "تحلیلی از قیمت زمین و مسکن در نواحی متروپلیتن استانبول" به این نتایج دست یافتند که تراکم ساختمانی، فاصله از دریا، و موقعیت نسبت به راه‌ها، تأثیر بسزایی در تعیین قیمت زمین دارد. منگانلی و مورگانته<sup>۹</sup> (۲۰۱۷) در مقاله "پویایی رانت زمین شهری در ایتالیا"، جاگار<sup>۱۰</sup> (۲۰۰۳) در مقاله "تئوری رانت زمین شهری"، بارتون<sup>۱۱</sup> (۲۰۱۱) در مقاله "سیاست رانت زمین و مسکن در منطقه سانفرانسیسکو" نیز به این موضوع پرداخته‌اند. حال آنچه در فرآیند کنونی طرح‌های توسعه شهری قابل مشاهده می‌باشد و همه کارشناسان نیز در مورد آن توافق دارند، شکاف بین فرآیند و محتوا در برنامه‌ریزی کشور می‌باشد (دانشپور ۱۳۹۴، ۷۳؛ صرافی ۱۳۷۷، ۵) که باعث شده برنامه‌ریزان بیشتر به محتوای برنامه‌ریزی توجه داشته و به جنبه‌های روند کاری نپردازند و یا به طور کلی به بستر اقتصاد سیاسی برنامه‌ریزی توجه نمی‌کنند. از دیگر سو از نظر محتوایی هم برنامه‌ها هدفمند و تخصصی و امکانپذیر نیستند. به گفته منتقدین «آنچه اجرا می‌شود» محصول اجرای برنامه نیست (غمامی، ۱۳۹۲: ۱۵۲)، بلکه می‌توان آن را نتیجه اجرای تصمیم‌های فردی، لابی‌گری گروهی و ارتباط بین ذی‌نفعان و ساختار دولتی دانست.

در همین راستا، توجه برنامه‌ریزی شهری سنتی متکی بر تقابل برنامه‌ریزی شهری و بازار زمین شهری است و برنامه‌ریزان را همزاد دولت می‌داند (الکساندر<sup>۱۲</sup>، ۱۹۹۲). از

<sup>1</sup> Jiboye

<sup>2</sup> Adams and Tiesdell

<sup>3</sup> Antoniucci

<sup>4</sup> Fan

<sup>5</sup> Yang

<sup>6</sup> Hui

<sup>7</sup> Dawkins

<sup>8</sup> Yazgi and Dokmeci

<sup>9</sup> Manganelli and Murgante

<sup>10</sup> Jaeger

<sup>11</sup> Barton

<sup>12</sup> Alexander



یکی از مباحث مهم در این خصوص بحث برنامه‌ریزی شهری و ارتباط آن با بازار زمین شهری می‌باشد که با توجه اهمیت زمین شهری به‌عنوان نقطه شروع هرگونه توسعه شهری، عامل زمین نقش تعیین‌کننده در مدیریت کارآمد شهر خواهد داشت. این‌گونه اقدامات زمینه توزیع رانت زمین در شهر تهران را فراهم نموده است 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 شهر تهران ایجاد نموده است. بنابراین، هدف این مقاله، بررسی و تحلیل عوامل علی و معلولی تاثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری کلانشهر تهران در نظر گرفته شده است. این پژوهش به دنبال پاسخگویی به سوالات زیر می‌باشد. کدامیک از متغیرها کنترل در بازار زمین شهری کلانشهر تهران اثرپذیرند؟ کدامیک از متغیرها کنترل در بازار زمین شهری کلانشهر تهران اثرگذارند؟

به عنوان یکی از مهمترین سیاست‌های کنترل رشد شهری، برنامه‌ریزی شهری، نقش مهمی در کنترل ساخت و ساز زمین‌ها و هدایت توسعه شهری ایفا می‌کند (هین<sup>۹</sup>، ۲۰۱۵). در دوران تضاد برنامه‌ریزی و بازار زمین شهری (اوایل دهه ۱۹۶۰)، نگرش لیبرالی به برنامه‌ریزی، براساس قابلیت بازار در عملکرد بهتر از برنامه‌ریزان اقتصادی، بر ناکارآمدی و بیهودگی برنامه‌ریزی تاکید بیشتری شد (هایک<sup>۱۰</sup>، ۱۹۶۰). در موضع شهرها نیز، فقدان مفهومی روشن از نیروهای اقتصادی و نیروهای بازار که تعیین‌کننده توسعه شهرها هستند، به عنوان دلیل از هم گسیختگی برنامه‌ریزی شهری و عدم موفقیت مکرر آنها معرفی گردید (سورسن و دی<sup>۱۱</sup>، ۱۹۸۱؛ لای، ۱۹۹۸)، تا جایی که بیشتر

دیدگاه اقتصاد رفاه<sup>۱</sup>، نقص و خطای بازار در عرصه زمین و املاک زمینه دخالت دولت برای بهبود کارایی بازار و ارتقاء رفاه اقتصادی را فراهم کرده است (لای<sup>۲</sup>، ۱۹۹۸ و آدامز و همکاران<sup>۳</sup>، ۲۰۰۵). بدین ترتیب اقتصاددانان شهری و نظریه-پردازان برنامه‌ریزی توجیه برنامه‌ریزی کاربری اراضی را به تقلیل آثار خارجی نامطلوب، شامل گرایش بازار به خطا پیوند زده‌اند (مور<sup>۴</sup>، ۱۹۸۷؛ هیلی<sup>۵</sup>، ۱۹۹۸، کلاسترمان<sup>۶</sup>، ۱۹۸۵). بنابراین دخالت دولت در اقتصاد بازار زمین شهری برای تامین نیازهای عمومی به وسیله اقدامات مستقیم و غیر تبعیض‌آمیز به میزان زیادی در برنامه‌ریزی شهری مدرن (فیشر<sup>۷</sup>، ۱۹۹۸)، به عنوان الگوی حل و فصل در مدیریت رشد شهری (آلبرچست<sup>۸</sup>، ۲۰۱۳، ۲) به کار رفت.

در ایران طی پنجاه سال گذشته، رشد فزاینده جمعیت، بازار زمین و مسکن را به شدت تغییر داده است (هادیلی و مهرزاد ۱۳۸۷، ۱۵۸). شهرها تاثیر جریان دلارهای نفتی، که سیل مهاجرت به شهرها را در پی داشت، تجربه کردند و سرمایه‌گذاری در زمین، جای مهمی در میان عوامل سودآور اقتصادی باز کرد و سوداگری آغاز گردید (مجته‌زاده، ۱۳۸۶) و تراکم ساخت ساختمان‌های مسکونی بلند مرتبه در مناطقی از شهر که قیمت زمین بالاتری داشتند را افزایش داد. شهر تهران به‌عنوان بزرگ‌ترین شهر کشور و یکی از با سابقه‌ترین 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.

<sup>۱</sup> نظریه اقتصاد رفاه پیگیری معمولاً در زمینه نقائص بازار به ویژه آثار خارجی و در تعمیم آن کالای عمومی توجیه می‌شود.

<sup>۲</sup> Lai

<sup>۳</sup> Adams et al

<sup>۴</sup> Moore

<sup>۵</sup> Healey

<sup>۶</sup> Klosterman

<sup>۷</sup> Fischler

<sup>۸</sup> Albrechts

<sup>۹</sup> Hein

<sup>۱۰</sup> Hayek

<sup>۱۱</sup> Sorensen & Day

۲۰۰۹). 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 (الکساندر<sup>۱۰</sup>، ۲۰۰۱؛ آدامز و همکاران<sup>۱۱</sup>، ۲۰۰۵). بنابراین برنامه‌ریزی فعالیتی تحت تاثیر قدرت است (فارستر<sup>۱۲</sup>، ۲۰۱۳: ۷) و قدرت به عنوان مولفه جدیدی در برنامه‌ریزی و بازار مطرح شد. قدرت یک مفهوم انتزاعی و مترادف با نفوذ قرار می‌گیرد و غالباً در روابط افراد و گروه‌ها با دولت بکار می‌رود (جانستون<sup>۱۳</sup>، ۲۰۰۰: ۶۲۹). آنها که قدرت بیشتری دارند از کنترل بیشتری بر سازمان جامعه و تخصیص منابع برخوردارند (پاسینو<sup>۱۴</sup>، ۲۰۰۱، ۶۴۰). قدرت‌رانی نیز از کانال‌های مختلفی نظیر، فرآیند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، محصول فرآیند تصمیم‌گیری، ساختار و مولفه‌های محیط مورد نظر تصمیم‌گیری اعمال می‌شود (ایمانی‌شاملو، ۱۳۹۵: ۲۹۴). با توجه به اینکه این سه حوزه در ارتباط مستقیم با برنامه‌ریزی شهری قرار دارد، لزوم توجه به برنامه‌ریزی شهری با نظام قدرت مشهود است. مفهوم قدرت سالهاست که در مطالعات برنامه‌ریزی مطرح شده، ولی در کشور ایران، به دلیل حاکمیت دیدگاه سنتی برنامه‌ریزی، به این مفهوم توجه چندانی نشده است. در حقیقت دیدگاه سنتی برنامه‌ریزی بر نفی عامل قدرت در برنامه‌ریزی استوار است و بر استفاده از روش علمی در برنامه‌ریزی تاکید دارد. زیرا فرضشان بر این است که قدرت به طور مساوی در جامعه توزیع شده و افراد و گروه‌های خاص نمی‌توانند بر فرآیندهای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری تسلط داشته باشند (فاکس - راجرز و مورفی<sup>۱۵</sup>، ۲۰۱۴).

ناکامی و نواقص موجود در برنامه‌ریزی کاربری اراضی را نتیجه اشتباه برنامه ریزان شهری در شناخت صحیح تاثیر مثبت حقوق مالکیت بر زمین دانسته و عنوان می‌کنند که فرایند برنامه‌ریزی جانشین ضمانت اجرایی مالکیت نمی‌شود (دنمن<sup>۱</sup>، ۱۹۹۶، هدرین، ۱۹۶۸؛ کالدول<sup>۲</sup>، ۱۹۷۴). اما نکته فراموش شده در این بین، بهره‌مندی برنامه‌ریزان از اصول بازار برای ارتقاء کارایی خود بود (ریچاردسون و همکاران<sup>۳</sup>، ۱۹۹۳) که با ظهور مکتب نئولیبرال در اوایل دهه ۸۰ میلادی، زمینه یکسری تحولات اساسی در رابطه با تغییر از برنامه‌ریزی مرسوم به سنتی را به بازاریابی شهری<sup>۴</sup> یا برنامه‌ریزی بازار<sup>۵</sup> معرفی نمودند (آچورت و وودج<sup>۶</sup>، ۱۹۹۰)، که در آن سازوکارهای بازار را به جای مقررات، به دیگر شکل‌های دخالت دولتی مانند کنترل، کمک‌های مالی، یارانه‌ها، افزایش سرمایه تغییر می‌دهد (بنرجی<sup>۷</sup>، ۱۹۹۳) که هدفش تعادل در عرضه و تقاضای بازار زمین شهری است (آچورت و وودج، ۱۹۹۰).

طی دهه ۱۹۹۰ میلادی، احیاء رویکردهای بازار محور ضرورت بازبینی نحوه برنامه‌ریزی را به امری مبرم بدل نمود که بیشتر بر گسترش تعامل بین مقررات برنامه‌ریزی و شرایط بازار تاکید داشت و تقریباً با اصلاح گرایش‌های کهنه برنامه‌ریزی به شکل‌گیری برنامه‌ریزی آگاه به بازار<sup>۸</sup> انجامید (هیلی، ۱۹۹۸). بنابراین تلاش‌های بیشتری مورد نیاز بود تا الگوی جدیدی از برنامه‌ریزی را خلق کند که بتواند بازار زمین شهری را برای تعادل تولید و مصرف محیط مصنوع در برنامه‌ریزی شهرها ادغام نماید (جاسکوب، و همکاران<sup>۹</sup>،

<sup>1</sup> Denman

<sup>2</sup> Caldwell

<sup>3</sup> Richardson et al

<sup>4</sup> City Marketing

<sup>5</sup> Market Planning

<sup>6</sup> Ashworth & Voogd

<sup>7</sup> Banerjee

<sup>8</sup> Market-aware Planning

<sup>9</sup> Jacobs et al

<sup>10</sup> Alexander

<sup>11</sup> Adams et al

<sup>12</sup> Forester

<sup>13</sup> Johnston

<sup>14</sup> Pacione

<sup>15</sup> Fox-Rogers & Murphy

نیز مکانیزم بازار باید نقش غالب را در افزایش عرضه و تسهیل دسترسی اقشار مختلف به بازار زمین را بر عهده داشته باشد، البته مداخلات دولت نیز ضروری می‌باشد. نقش دولت و سیاست‌های عمومی باید در جهت روان ساختن عملکرد بازار زمین و برطرف کننده موانع و تنگناهایی که مکانیزم بازار خود قادر به رفع آنها نمی‌باشد، تنظیم شود (اردشیری، ۱۳۸۰: ۴). بنابراین، بدون توجه و درک عمیق مولفه‌های نظام قدرت، استخراج شیوه متعادل‌سازی و توزیع آن ناممکن شده و نقش برنامه‌ریز به سطح یک پیشگو تنزل می‌یابد که اغلب به صورت ناصحیح صورت می‌گیرد، بنابراین در الگوهای برنامه‌ریزی شهری سعی می‌شود تا حد امکان نحوه استفاده از اراضی شهری از سلطه اقتصاد بازار و بورس بازی بخش خصوصی رهایی یابد و زمین شهری به عنوان یک ثروت کمیاب همگانی در شهر در نظر گرفته شود.

## ۲. روش تحقیق

پژوهش حاضر از لحاظ هدف‌گذاری کاربردی و از لحاظ روش‌شناسی به صورت توصیفی-تحلیلی است. با توجه به داده‌های پژوهش، از روش کتابخانه‌ای و منابع مرجع استفاده گردید. برای گردآوری اطلاعات به صورت ابزار پرسشنامه به عنوان ابزار گردآوری داده‌های بخش تحلیلی پژوهش استفاده شد. جامعه آماری در این پژوهش مشتمل بر متخصصان، کارشناسان، مدیران شهری و برنامه‌ریزان شهری است. در این پژوهش حجم نمونه ۲۵ نفر تعیین شد و محدوده جغرافیایی مورد مطالعه منطقه کلانشهر تهران انتخاب شده است. ابزار جمع‌آوری داده‌ها، در شناسایی عوامل تاثیر گذار در کنترل بازار زمین شهری در ابعاد مختلف مالی-اقتصادی، برنامه‌ریزی شهری، مدیریتی و مالکیتی-حقوقی در قالب ۱۸ شاخص تعیین گردید (جدول ۲).

برنامه‌ریزی شهری سنتی که تحت حاکمیت صورت می‌گیرد، از اصولی همچون، بی‌طرفی، علمی فنی و تخصصی بودن، و دوری از افکار سیاسی تبعیت می‌کند. دولت برای اجرایی کردن سیاست‌های خود نیازمند برنامه‌ریزی است و برنامه‌ریزان هم برای مشروعیت بخشیدن به فعالیت‌هایشان نیازمند دولت هستند. البته برنامه‌ریزان به دلیل موضع کارشناسی خود تمایلی به توجه به مواضع سیاسی ندارند (کامته<sup>۱</sup>، ۲۰۱۲: ۶۸). با این حال دولت هیچگاه نقش خود را در برنامه‌ریزی از دست نداده است و اهداف خود را با پنهان شدن در پس فرآیند برنامه‌ریزی دنبال کرده است و به جای استفاده از روش‌های دستوری، در پس مجموعه‌ای از قوانین و دستور العمل‌ها، روش‌ها و سازوکارها، اعمال نفوذها، لابی‌گری‌ها و غیره پنهان شده است. در چنین ساختار در هم پیچیده ای دولت هم سیاست گذار است، هم تصمیم‌گیر و هم کارفرما و هم پیمان‌کار. در حقیقت در طرح‌های توسعه شهری در ایران (طرح جامع و تفصیلی و غیره) که توسط وزارت راه و شهرسازی از طریق در اختیار گرفتن مشاوران انجام و توسط شهرداری اجرا می‌گردد، همه عناصر تشکیل‌دهنده طرح دولتی محسوب می‌گردند (صرافی، ۱۳۹۴، ۷۷). موضوع قدرت بازار نیز در بحث لزوم دخالت دولت مقوله بسیار مهمی می‌باشد. در بازار زمین شهری این احتمال وجود دارد که مالکیت زمین در دست عده‌ای اندک افراد متمرکز شود. از سوی دیگر سیاست‌های کنترل قدرت نسبی مانند نظارت بر اجاره و سایر قیمت‌ها، مالیات بستن بر زمین‌ها و احتکار زمین ممکن است خود اثرات زیان‌باری بر تخصیص زمین بگذارد. بنابراین در کشورهای با اقتصاد مختلط میزان دسترسی به بازار زمین هم توسط نحوه عملکرد بازار و هم تحت تاثیر سیاست‌ها و مداخلات دولت تعیین می‌شود. از دیدگاه مدیریت شهری

<sup>1</sup> Kamete

ساختار سلسله مراتبی از عوامل موجود در سیستم را با روابط تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متقابل، عناصر مذکور را به دست می‌آورد به گونه‌ای که شدت اثر روابط مذکور را به صورت امتیازی عددی معین می‌کند (میرغفوری و همکاران، ۱۳۹۱). بنابراین، روش مذکور به بررسی روابط بین معیارها و زیرمعیارها می‌پردازد و توسط ماتریس ارتباط کل معیارهای تأثیرگذار و تأثیرپذیر (یا به عبارتی دیگر معیارهای علی و معلول) را مشخص می‌سازد.

برای تجزیه و تحلیل یافته‌ها از روش دیمتل فازی بهره گرفته شد. در این روش معیار رتبه‌بندی عدد صحیح از ۰، ۱، ۲، ۳، ۴ می‌باشد که بر اساس آن، صفر نشان دهنده عدم تأثیر، ۱ تأثیر کم، ۲ تأثیر متوسط، ۳ تأثیر بالا، ۴ تأثیر بسیار بالاست (جدول ۲). تکنیک دیمتل که از انواع روش‌های تصمیم‌گیری بر پایه مقایسه‌ی زوجی است. این تکنیک با بهره‌مندی از قضاوت خبرگان در استخراج عوامل یک سیستم و ساختاردهی سیستماتیک به آن‌ها، با استفاده از اصول تئوری گراف‌ها،

جدول ۲. عوامل تأثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری در مطالعات انجام شده

ابعاد	شاخص	نام محقق یا محققان
مالی - اقتصادی	A1	برتاود <sup>۱</sup> ، ربلو <sup>۲</sup> ، ۲۰۰۴؛ ربلو <sup>۲</sup> ، ۲۰۰۹؛ تانگدامو <sup>۳</sup> ، ۲۰۱۸؛ پور محمدی، ۱۳۸۹، ایمانی شاملو و رفیعان، ۱۳۹۵، مرآت نیا، ۱۳۷۹، خیرالدین و دیگران، ۱۳۹۲؛ قلی‌زاده، ۱۳۹۲
	A2	مالیات بر سود حاصل از فروش
	A3	مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین
	A4	مالیات بر حق مرغوبیت
برنامه‌ریزی شهری	B1	ضریب سطح زیر بنا و ضریب سطح اشغال
	B2	ضوابط منطقه‌بندی
	B3	ضوابط کاربری زمین
	B4	ضوابط ساختمانی
	B5	ضوابط تفکیک زمین
	B6	تعیین محدوده و حریم شهر
مدیریتی	C1	آیدالوت <sup>۴</sup> ، ۱۹۸۵؛ سیزی زیواسکی <sup>۵</sup> ، ۲۰۱۶؛ دکل <sup>۹</sup> ، ۱۹۹۵؛ تایدسل و آدامز <sup>۱۰</sup> ، ۲۰۱۰؛ آکیولی، ۱۳۹۰، شعله، ۱۳۸۷، ایمانی شاملو و دیگران، ۱۳۹۴، مرآت نیا، ۱۳۷۹، صرافی و دیگران، ۱۳۹۴، ایمانی شاملو و رفیعان، ۱۳۹۵، اخوان گوران، ۱۳۹۳، مشکینی و دیگران، ۱۳۹۳، بیدرام، ۱۳۹۰
	C2	واگذاری زمین
	C3	حکمرانی خوب زمین
	C4	توسعه زمین - تحت نظارت آماده سازی زمین
مالکیتی و حقوقی	D1	قوانین ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مسکن مهر)
	D2	تعیین حقوق مالکیت (قوانین نوع مالکیت)
	D3	قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره آن
	D4	قوانین تعیین سقف مالکیت زمین

منبع: نگارندگان، ۴۴

1 Bertaud

2 Rebelo

3 ThangDao

4 Arnott and Petrova

5 Broitman

6 Hsieh

7 Aydalot

8 Czyżewski

9 Dekel

10 Tiesdell &amp; Adams

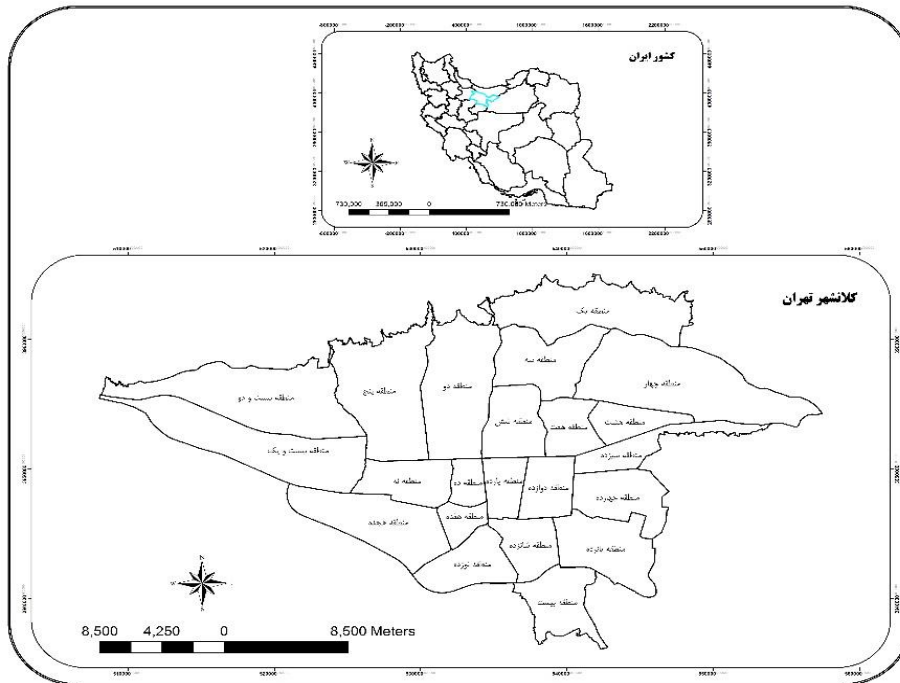
11 Kuminoff

12 Pardal

## ۲.۱. محدوده مورد مطالعه

کلان‌شهر تهران از نظر جغرافیایی در ۵۱ درجه و ۱۷ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۳ دقیقه طول خاوری و ۳۵ درجه و ۳۶ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴۴ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است (شکل ۱). بر پایه سرشماری‌های انجام گرفته در شهر تهران، جمعیت خالص افزوده شده به تهران در دهه‌های گذشته بیش از پنج میلیون نفر است که این امر پیامدهای اقتصادی،

اجتماعی و زیست‌محیطی گسترده‌ای داشته است. جمعیت تهران از سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ حدود پنج برابر شده است و این رشد در شهرهای اطراف، بیشتر از شهر تهران بوده است؛ در کل رشد جمعیت شهر تهران طی دهه‌های اخیر تدریجاً کاهش داشته که علت اصلی آن سکونت بخشی از جمعیت وابسته به تهران در پیرامون آن بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۳۵-۱۳۹۵).



شکل ۱. موقعیت کلانشهر تهران در ایران، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

### جدول ۱. سیر تحول جمعیت شهر تهران

سال سرشماری	جمعیت	نرخ رشد
۱۳۳۵	۱,۰۵۶,۰۹۳۴	۵/۵
۱۳۴۵	۲,۰۷۱۹,۰۷۳۰	۱/۵
۱۳۵۵	۴,۰۵۳,۰۲۲۳	۹/۲
۱۳۶۵	۶,۰۵۸,۲۰۷	۳/۱
۱۳۷۰	۶,۴۹۷,۲۳۸	۷۸/۰
۱۳۷۵	۶,۷۵۸,۸۴۵	۳/۱
۱۳۸۵	۷,۰۷۱۱,۰۲۳۰	۷/۱
۱۳۹۵	۸,۰۷۳۷,۵۱۰	-

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۳۵-۱۳۹۵

محاسبات و جدول‌ها، فقط جدول نهایی قطعی میزان تأثیرگذاری و اثرپذیری معیارها ارائه شده است. در جدول نهایی (جدول ۳)، عوامل (R+D)، میزان اهمیت عامل مورد

## ۳. یافته‌های پژوهش

به‌منظور تجزیه و تحلیل داده‌های پژوهش از روش دیمتل فازی استفاده شد. قابل‌ذکر است که به علت حجم زیاد

نظر است و عوامل (D-R)، قدرت تأثیرگذاری هر عامل را منعکس می‌کنند؛ اگر این عامل مثبت باشد، متغیر علی می‌شود. تاثیرگذار) و اگر منفی باشد، معلول (اثرپذیر) محسوب می‌شود.

جدول ۳. ماتریس اهمیت و اثرگذاری و اثرپذیری ابعاد

	Di+Ri			Di-Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
<b>A</b>	0.519	1.148	2.059	-1.033	-0.293	0.507	1.224	-0.253
<b>B</b>	0.706	1.371	2.417	-0.775	0.078	0.936	1.435	0.062
<b>C</b>	0.464	1.083	1.976	-0.568	0.222	0.944	1.164	0.179
<b>D</b>	0.417	1.026	1.989	-0.791	-0.007	0.781	1.127	-0.011

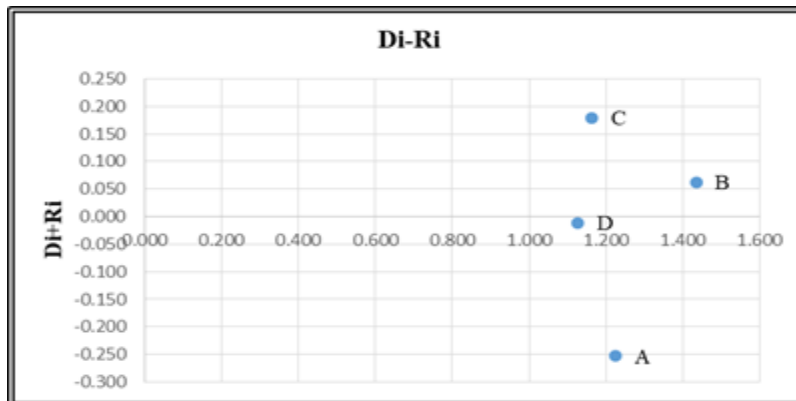
  

	Di			Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
<b>A</b>	0.136	0.427	0.890	0.383	0.721	1.169	1.224	-0.253
<b>B</b>	0.386	0.725	1.256	0.320	0.646	1.162	1.435	0.062
<b>C</b>	0.325	0.652	1.083	0.139	0.430	0.894	1.164	0.179
<b>D</b>	0.206	0.510	0.993	0.212	0.516	0.997	1.127	-0.011

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

تأثیرگذاری آن در بین ابعاد مورد مطالعه می‌باشد. از سوی دیگر ابعاد مالی - اقتصادی و مالکیتی و حقوقی نیز جز شاخص‌های معلول محسوب می‌شوند. بعد مالی - اقتصادی به عنوان اثر پذیرترین معیار شناخته شده است.

بر اساس نتایج جدول ۳، خروجی هر یک از ابعاد به صورت رابطه و اهمیت در شکل ۱ مشخص شد. در این نمودار ابعاد برنامه‌ریزی شهری و مدیریتی در دسته معیارهای علی واقع شده‌اند. به گونه‌ای که بعد مدیریتی با بیشترین امتیاز مثبت در بردار افقی (Di-Ri) نشان دهنده بیشترین



شکل ۱. شاخص‌های علی ابعاد، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

پیچیدگی جوامع انسانی و پیدایش شهرهای بزرگ به صورت کلانشهرها و افزایش جمعیت آن باعث بروز مسائل جدیدی در آنها گردید که این امر به مرور زمان می‌تواند زمینه بروز رانت بازار را در بخش‌های مختلف زمین و

متغیرهای مالی - اقتصادی با استفاده از دیمتل فازی اقدام به تجزیه و تحلیل آنها گردید و نتایج آن در جدول ۴ نشان داده شده است.

### متغیرهای مالی



کاهش رانت حاصل از بازار زمین و مسکن می‌تواند امری موثر باشد. به طوری که اخذ مالیات از عواید حاصل از فعالیت‌های سوداگرانه در بازار مسکن می‌تواند با تعدیل انتظار کسب سود توسط سوداگران این بازار با سایر فرصت‌های سرمایه‌گذاری، ورود این نوع سرمایه‌گذاران به بازار املاک و مسکن را کاهش دهد که این خود می‌تواند تا حدی مانع از شکل سوداگری و سایر تلاطم‌های بزرگ در بخش بازار زمین و مسکن گردد. بنابراین می‌توان دریافت که وجود چنین ابزارهای می‌تواند از فعالیت‌های سفته‌بازی بکاهد و بازار زمین و مسکن را به سمت کارآمدی و پایداری سوق بدهد. به همین خاطر از نظر خبرگان و کارشناسان امر این ابزار می‌تواند به عنوان مهمترین ابزار جهت کنترل رفتارهای سوداگران باشد. در نتیجه این ابزار توانسته است رتبه یک با کسب امتیاز ۰/۲۲ را به خود اختصاص دهد.

مسکن باعث گردد؛ به همین خاطر برای کاهش رانت‌های حاصل از فروش اراضی و سود سرشار آن، دولت و سایر نهادهای متولی اقدام به اعمال ابزارهای کنترل برای کاهش نگرش اقتصادی سودجویان و سوداگران کردند. یکی از این ابزارها، مالیات بر حق مرغوبیت می‌باشد. با این حال، عواید حاصل از تملک مسکن در شهرهای بزرگ، از میانگین عایدی سرمایه در بسیاری از فعالیت‌های تولیدی بیشتر است به همین خاطر وجود چنین اطمینانی برای سرمایه‌گذاران بخش مسکن باعث گردیده، زمین مسکن به یک سرمایه‌گذاری مطمئن نسبت به سایر عوامل تبدیل گردد. ریسک پایین سرمایه‌گذاری در این بخش در مقابل سایر سرمایه‌گذاری‌ها، باعث شده سرمایه‌های عظیمی به سمت فعالیت‌های غیرمولد بخش مسکن سوق پیدا کند. وجود چنین عواملی می‌تواند باعث تشدید فعالیت‌های واسطه‌گردی و سوداگری شود. بنابراین، وجود ابزارهای قانونی برای

جدول ۴. ماتریس اهمیت و اثرگذاری و اثرپذیری شاخص‌های مالی

	Di+Ri			Di-Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
A1	0.107	0.196	0.277	-0.132	-0.054	0.037	0.195	-0.047
A2	0.095	0.183	0.263	-0.050	0.041	0.118	0.184	0.034
A3	0.134	0.224	0.305	-0.078	0.001	0.093	0.220	0.002
A4	0.094	0.183	0.263	-0.079	0.012	0.090	0.184	0.008
	Di			Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
A1	0.027	0.071	0.117	0.080	0.125	0.159	0.195	-0.047
A2	0.067	0.112	0.146	0.027	0.071	0.117	0.184	0.034
A3	0.068	0.112	0.160	0.067	0.112	0.145	0.220	0.002
A4	0.053	0.098	0.131	0.041	0.085	0.132	0.184	0.008

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

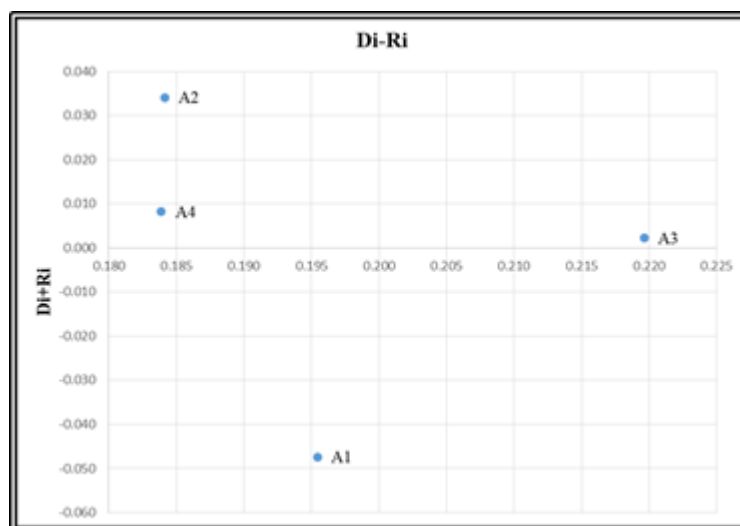
مسکن باعث کاهش اختلاف طبقاتی و توزیع عادلانه درآمد حاصل از آن می‌گردد. همچنین وجود چنین ابزاری باعث کاهش نوسانات قیمت مسکن، کاهش نرخ تورم، باعث افزایش سرمایه‌گذاری در بخش‌های اقتصادی و مولد و غیره

یکی دیگر از ابزارهای کنترل در بخش بازار زمین و مسکن برای کاهش سوداگری، مالیات بر سود حاصل از فروش می‌باشد. این ابزار با کسب امتیاز ۰/۱۹ در جایگاه دوم واقع شده است. وجود چنین ابزارهایی در بازار زمین و

می‌گردد. با توجه به مطالب فوق می‌توان دریافت که حوزه املاک و مستغلات نسبت به سایر حوزه‌ها یکی از سودآورترین بازارها شناخته می‌شود. لذا وجود این ابزار باعث می‌شود که صاحبان سرمایه و افرادی که در این بخش سرمایه‌گذاری می‌کنند سود کمتری در حین فروش نصیب آنها گردد در نتیجه باعث کاهش رانت در بازار زمین و مسکن می‌گردد.

سومین ابزار قانونی برای کنترل بازار زمین شهری، مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین می‌باشد. هدف این شاخص تلاش برای ایجاد بستر قانونی مناسب برای کاهش معاملات سوداگرانه در بازار زمین و مسکن بود که در آن نقل و انتقال قطعی املاک مازاد بر دو واحد در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص املاکی که پس از اجرای این قانون خریداری می‌شوند به ازای هر واحد اضافی مشمول مالیات اضافی خواهند شد. گرچه این شاخص نوعی پیشرفت در جهت کنترل سوداگری زمین تلقی می‌شود، با این حال مواد پیشنهادی سوداگری در بازار را محدود و کنترل نمی‌کند، بلکه شکل و نحوه انجام آن

را تغییر می‌دهد. بنابراین اگر هدف از انجام معامله‌ای در خرید و فروش زمین و مسکن، فعالیت سوداگری تشخیص داده شود می‌بایست منفعت به دست آمده به عنوان پایه مالیاتی مد نظر قرار گیرد و نه تعداد معاملات، زیرا اساساً تعداد معاملات سنجه مناسبی برای اندازه‌گیری منفعت سرمایه و سوداگری مسکن نخواهد بود. مالیات بر اراضی خالی و بلا استفاده نیز در جایگاه چهارم واقع گردیده و نشان‌دهنده میزان اهمیت آن در کنترل بازار می‌باشد. از سوی دیگر بر اساس شکل ۲ و نتایج حاصل از جدول ۴ مقدار  $(Di+Ri)$ ، قدرت تأثیرگذاری هر عامل را منعکس می‌کند؛ اگر این عامل مثبت باشد، متغیر تأثیرگذار و علی و اگر منفی باشد، اثرپذیر و معلول محسوب می‌شود. بنابراین، متغیرهای مانند مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین؛ مالیات بر حق مرغوبیت و مالیات بر اراضی خالی و بلا استفاده جز متغیرهای علی و اثرگذار و شاخص مالیات بر سود حاصل از فروش با کسب امتیاز منفی جز شاخص‌های معلول و به عنوان اثرپذیرترین شاخص شناخته شد.



شکل ۲. شاخص‌های علی زیرمعیارهای ابعاد مالی، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

### متغیرهای برنامه‌ریزی شهری

در متغیرهای برنامه‌ریزی شهری نیز بر اساس جدول فوق‌الذکر اقدام به شناسایی اثرگذاری متغیرها گردید که

نتایج آن در جدول ۵ ارائه شده است. از مهمترین عوامل تأثیرگذار بر کنترل بازار زمین شهری می‌توان به ضوابط منطقه‌بندی اشاره کرد. این شاخص با کسب امتیاز ۴/۰۱ در

عنوان کارآترین ابزار برنامه‌ریزان شهری برای کنترل بازار زمین شهری قلمداد کرد. با این ابزار می‌توان اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهری بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، عوارضی در قبال آن دریافت کرد.

جایگاه اول قرار گرفته است و به عنوان اثرگذارترین ابزار کنترل در بین سایر شاخص‌ها شناخته شده است و بیانگر میزان اهمیت و کارایی آن می‌باشد. این عامل به صورت عملی ابزاری مناسبی جهت کنترل بازار زمین و مسکن شهری و سوداگری در آن است. این ابزار در سطح شهرها باعث می‌شود که پهنه‌های مجاز عملکردی و تراکمی در بخش‌های مختلف شهر مشخص گردد و می‌توان آن را به

جدول ۵. ماتریس اهمیت و اثرگذاری و اثرپذیری شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری

	Di+Ri			Di-Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
<b>B1</b>	0.888	2.751	10.234	-4.484	0.128	4.861	3.892	0.149
<b>B2</b>	0.980	2.899	10.336	-3.959	0.561	5.397	4.013	0.548
<b>B3</b>	0.973	2.889	10.083	-5.095	-0.357	4.015	3.971	-0.340
<b>B4</b>	0.685	2.436	9.521	-4.582	-0.101	4.254	3.555	-0.086
<b>B5</b>	0.736	2.512	9.323	-4.710	-0.377	3.877	3.582	-0.320
<b>B6</b>	0.707	2.470	9.556	-4.211	0.146	4.638	3.585	0.167
	Di			Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
<b>B1</b>	0.485	1.439	5.264	0.403	1.312	4.969	3.892	0.149
<b>B2</b>	0.669	1.730	5.708	0.311	1.169	4.628	4.013	0.548
<b>B3</b>	0.373	1.266	4.616	0.601	1.623	5.468	3.971	-0.340
<b>B4</b>	0.311	1.168	4.628	0.374	1.269	4.893	3.555	-0.086
<b>B5</b>	0.247	1.067	4.366	0.489	1.445	4.957	3.582	-0.320
<b>B6</b>	0.401	1.308	4.944	0.306	1.162	4.612	3.585	0.167

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

می‌گیرد، بنابراین طرح‌های مذکور در این مورد نقش غیرمستقیمی از طریق افزایش قیمت زمین ایفا می‌کنند. در واقع اقداماتی که در طرح‌های توسعه شهری از طریق تعیین نحوه استفاده از زمین انجام می‌گیرد بر ارزش زمین‌های شهری و بهره اقتصادی از واحد سطح زمین می‌افزاید و زمینه شکل‌گیری رانت را افزایش می‌دهد که خود این موضوع بر افزایش تراکم موثر خواهد بود. بنابراین کاربری‌هایی که بهره اقتصادی آنها در واحد سطح بیشتر باشد (مانند

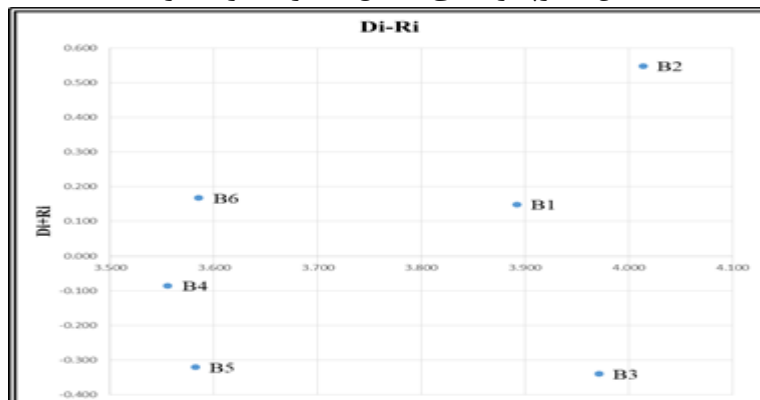
در نتیجه این امر باعث می‌گردد که رانت بازار تا حدودی کنترل گردد و این امر باعث کاهش اغتشاش بازار مسکن می‌گردد. دومین شاخص کنترلی بازار، ضوابط کاربری اراضی می‌باشد که با کسب امتیاز ۳/۹۷ در جایگاه دوم واقع شده است و به عنوان عامل بعدی در کنترل بازار در بخش زمین و مسکن ارایه شده است. از آنجا که فعالیت‌های عمرانی بر اراضی شهری براساس اصول و ضوابط طرح‌های توسعه شهری و با مجوز مدیریت شهری صورت

آید. در نتیجه ضریب سطح زیربنا، پس از مشخص شدن میزان سطح اشغال مجاز برای هر قطعه می‌تواند تا میزان درصد مجاز تراکم ساختمانی در آن قطعه زیربنا احداث نمود. با این ابزار می‌توان به راحتی تعداد طبقات ساختمانی را کنترل نمود. ضریب سطح اشغال ضابطه‌ای است که به منظور کنترل تراکم ساختمانی استفاده می‌گردد. این ضابطه تقریباً غیر منعطف می‌باشد (به گونه‌ای که در بیشتر مناطق شهر تهران ۶۰ درصد قطعه زمین است). ولی در مناطقی که از ویژگی‌های خاص برخوردارند (مانند مناطق بافت فرسوده) ضریب سطح اشغال می‌تواند افزایش یابد. بنابراین این امر باعث افزایش سطح زیربنا خواهد شد لذا در مناطقی که ارزش زمین بالاتری دارند این موضوع علاوه بر ایجاد رانت زمینه تمایل به افزایش تراکم ساختمانی را بیشتر می‌کند. این دو شاخص به تنهایی و بدون در نظر گرفتن متوسط واحد مسکونی و یا تعداد واحد مسکونی نمی‌تواند در کنترل جمعیت موثر واقع گردد به گونه‌ای که می‌توان با وجود تراکم ساختمانی یکسان و تغییر تعداد واحد مسکونی می‌توان به جمعیت‌های مختلف دست یافت. بنابراین، این امر می‌تواند زمینه تراکم فروشی و سایر رفتارهای سودگرانه را در عمل افزایش دهد و در نتیجه باعث آشفته‌گی بازار زمین و مسکن گردد.

کاربری‌های تجاری) به منظور افزایش شدت استفاده از زمین، تمایل به افزایش تراکم در آنها بیشتر خواهد بود. در نتیجه، این عامل باعث می‌شود که بازار زمین و مسکن تا حدودی کارآمد و قابل کنترل گردد. چون بدون ابزار کنترل امکان افزایش قیمت به صورت سرسام‌آوری وجود دارد. به طوری که قیمت بالای مسکن باعث افزایش قیمت زمین می‌شود و بالعکس. با وجود این، هر نوع برنامه‌ریزی و ضوابط کاربری اراضی به نوعی باعث تعادل اکولوژیک و عدالت اجتماعی در سطح شهرها می‌شود و راهنمایی برای جهت دادن به توسعه شهری با رویکرد پایدار می‌گردد.

این ابزار روشی است که توسط آن زمین قطعه‌بندی شده و خیابان‌ها و مسیر تاسیسات عمومی مشخص می‌گردد. با تفکیک اراضی شهری، طرح شهرها بر سطح زمین پیاده و به واقعیت تبدیل می‌شود و با عملی شدن این کار بسیاری از رفتارهای سوداگرانه بازار کاهش می‌یابد. ضریب سطح زیربنا و ضریب سطح اشغال با کسب امتیاز ۳/۸۹ به عنوان سومین شاخص ابزار کنترل برنامه‌ریزان شهری برای کنترل بازار شناخته شده است. ضریب سطح زیربنا از تقسیم مساحت زیربنای ساخته شده بر کل مساحت قطعه تفکیکی بدست می‌آید، و شاخص ضریب سطح اشغال از تقسیم سطح اشغال مجاز بر مساحت کل قطعه تفکیکی بدست می‌آید.

شکل ۳: اثرپذیری علی شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری



منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰



منفی جز تاثیرپذیرین شاخص ها می توان قلمداد کرد. به عبارتی شاخص ضوابط کاربری زمین جز اثرپذیرترین شاخص ها شناخته شد (شکل ۳).

### متغیرهای مدیریتی

در این بخش نیز اقدام به شناسایی اثرگذاری هر یک از شاخص ها شده است که نتایج آن در جدول ۶ ارایه شده است.

در بردار عمودی (Di-Ri)، شاخص های که مثبت هستند می توان به ضوابط منطقه بندی، تعیین محدوده و حریم شهر و ضریب سطح زیر بنا و ضریب سطح اشغال اشاره کرد که از اثرگذارترین شاخصها می باشند و از سوی دیگر شاخص های که منفی هستند و در جایگاه های آخر قرار گرفته اند، جز تاثیرپذیرترین شاخص ها شناخته می شود. با این وجود شاخص های ضوابط کاربری زمین، ضوابط ساختمانی و ضوابط تفکیک زمین با کسب امتیاز

جدول ۶. ماتریس اهمیت و اثرگذاری و اثرپذیری شاخص مدیریتی

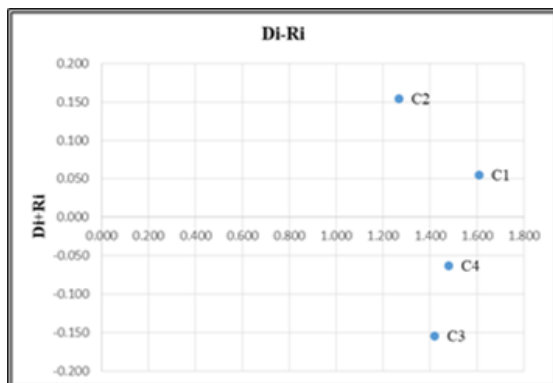
	Di+Ri			Di-Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
C1	0.206	0.859	1.979	-0.618	0.251	1.154	0.981	0.223
C2	0.501	1.217	2.332	-1.123	-0.243	0.708	1.285	-0.210
C3	0.417	1.115	2.309	-1.298	-0.333	0.594	1.210	-0.306
C4	0.434	1.135	2.219	-0.601	0.324	1.184	1.211	0.272
	Di			Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
C1	0.206	0.555	1.154	0.000	0.304	0.824	0.981	0.223
C2	0.151	0.487	1.058	0.350	0.730	1.274	1.285	-0.210
C3	0.072	0.391	0.939	0.345	0.724	1.370	1.210	-0.306
C4	0.350	0.730	1.268	0.084	0.405	0.951	1.211	0.272

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

نامناسب باعث توزیع و تخصیص ناعادلانه زمین بین اقشار مختلف می گردد و باعث آسیب زدن به طبقه فقیر جامعه خواهد شد و به دنبال این عمل احتکار زمین و تجاوز به حقوق دیگران، ناآرامی های اجتماعی و تدارک نامناسب زیرساخت ها را در پی خواهد داشت. بنابراین در صورت توجه به حکمروایی خوب زمین زمینه افزایش مسئولیت پذیری، شفافیت، حاکمیت قانون، پاسخگویی، توافق گرا بودن، اثربخشی و کارایی در بخش زمین و مسکن فراهم می گردد. این اقدامات باعث می شود که هر نوع تصمیم گیری در بخش زمین و مسکن با پیروی از قانون و مقررات و بدون هر گونه جانبداری صورت گیرد. در نتیجه فرایند توسعه زمین و مسکن و سایر برنامه ریزی های فضایی از

در بخش مدیریتی نیز عوامل موثر در کنترل بازار زمین شهری و رفتارهای سودگرانه تعیین گردیده است. امروزه گسترش کالبدی شهرها و افزایش نرخ رشد شهرنشینی و توسعه دامنه فعالیت های انسانی، باعث پیچیدگی مسائل شهری شده و امکان نظم پذیری را در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، فرهنگی و غیره از بین برده و شهرها را با اغتشاش و بی نظمی مواجه کرده است. به همین خاطر دولت های زیادی برای کنترل این اغتشاشات ابزارهای زیادی را برای کنترل کالبدی شهرها به اجرا در آورده اند که از جمله آن می توان به حکمرانی خوب زمین اشاره کرد که با کسب امتیاز ۱/۲۸ در جایگاه نخست واقع شده است. این عامل مدیریتی در صورت برنامه ریزی

است که بسیار کم هزینه‌تر از استحصال یکجای زمین<sup>۱</sup> و عادلانه‌تر از ذخیره کردن زمین<sup>۲</sup> است. کارآمدی و مناسب بودن رویکرد توسعه زمین هدایت شده از این واقعیت ناشی می‌شود که با مشارکت مالکان زمین آن نواحی، ابتدا برنامه‌ریزی مناسب در جهت توسعه و عمران زمین صورت می‌پذیرد و سپس زمانی که مالکان زمین‌های لازم را برای کشیدن معابر و حق عبور زیرساخت‌ها و برای فضاهای عمومی اهدا می‌کنند و علاوه بر آن مالیات بیشتری را نیز در جهت جبران هزینه‌های پروژه می‌پردازند به اجرا در می‌آید. مالیات بیشتر با توجه به اینکه قیمت زمین به واسطه تأمین زیرساخت‌ها و تغییر کاربری از کاربری‌های روستایی به کاربری‌های شهری افزایش می‌یابد، به حق و قابل توجه باشد. این روش می‌تواند در عمل باعث توسعه مطلوب اراضی شهری گردیده و با کنترل بازار زمین از افزایش بی‌رویه قیمت کاسته و سوداگری و رانت‌خواری را به شدت کاهش خواهد داد. در بردار عمودی (Di-Ri)، شاخص‌های حکمرانی خوب زمین و توسعه زمین از جمله شاخص‌های مثبت هستند و در گروه علی قرار دارند. از سوی دیگر متغیرهای مانند واگذاری زمین و آماده‌سازی زمین جز عوامل معلول محسوب می‌شوند و تحت تاثیر شاخص‌های علی قرار دارند (شکل ۴).



شکل ۴. شاخص‌های علی زیرمعیارهای مدیریتی،

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

لحاظ اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست محیطی دقیق و بی‌نقص بوده و بروز رفتارهای سودگرانه در نگرش‌های اقتصادی در میان بسیاری از سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی مسکن کاهش خواهد یافت. دومین ابزار کنترل بازار زمین شهری و نظم‌دهی به آنها و همگون با توسعه آتی شهر، طرح آماده‌سازی زمین می‌باشد که با کسب امتیاز ۱/۲۱۱ در جایگاه دوم واقع شده است و نشان دهنده میزان اثرگذاری آن نسبت به سایر عوامل می‌باشد. این ابزار در عمل با هدف هدایت و تسهیل قانونمند توسعه شهری در ارتباط می‌باشد. برنامه آماده‌سازی زمین به منظور اجتناب از مشکلات واگذاری اراضی و ناهماهنگی توزیع مسکن برای مردم و همچنین جلوگیری از اغتشاش بازار زمین و مسکن تدوین گردیده است. به هر حال با توجه به پیچیده بودن مراحل آماده‌سازی زمین، امر توسعه شهری در بسیاری از کلانشهرها عمدتاً با کیفیت پایین و با مشکلات عدیده اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و کالبدی مواجه می‌شود. تأمین زیرساخت‌های شهری و کالبدی پرهزینه بوده و زمان نسبتاً طولانی را برای ساخت و ساز مسکن می‌طلبد. این تأخیر علاوه بر تنش‌های اجتماعی و سیاسی، می‌تواند باعث افزایش قیمت زمین شهری در بیشتر نقاط مختلف شهر گردد و زمینه بی‌ضابطه شدن بازار اراضی شهرها را فراهم می‌کند. یکی دیگر از ابزارهای کنترل بازار زمین شهری، توسعه زمین هدایت شده می‌باشد که با کسب امتیاز ۱/۲۱۰ در جایگاه سوم از لحاظ اثرگذاری واقع شده است و نشان دهنده میزان اهمیت و اثرگذاری آن در بین مولفه‌های مورد سنجش می‌باشد. به طوری که این ابزار یک تکنیک مدیریت زمین برای هدایت تغییر کاربری زمین‌های متعلق به بخش خصوصی در اطراف شهر، از کاربری‌های روستایی به کاربری‌های شهری بوده و مزیت کلیدی این روش در این

<sup>1</sup> Land acquisition

<sup>2</sup> Land banking



## متغیرهای حقوقی

شده است و بیانگر شدت اثرگذاری آن در بین مؤلفه‌ها در کنترل بازار است. این ابزار یک عامل اصلی برای کارایی و کارآمدی بازار زمین شهری و دسترسی آسان و راحت به زمین توسعه یافته (دارای زیر ساخت و خدمات) است. برای دستیابی به این هدف نیاز به قوانین و مقررات مناسب بوده که دسترسی به زمین و مالکیت زمین را تسهیل نماید.

در این متغیر نیز مانند متغیرهای فوق اقدام به شناسایی اثرگذارترین متغیر گردید که نتایج کلی آنها در جدول ۷ ارائه شده است. از سایر ابزارهای کنترل بازار زمین شهری به لحاظ مالکیتی و حقوقی می‌توان به تعیین حقوق مالکیت اشاره کرد که با کسب امتیاز ۳/۶۵ در جایگاه نخست واقع

جدول ۷. ماتریس اهمیت و اثرگذاری و اثرپذیری شاخص حقوقی

	Di+Ri			Di-Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
<b>D1</b>	0.857	2.297	6.551	-3.960	-1.037	1.733	2.933	-0.948
<b>D2</b>	1.294	3.071	7.770	-2.542	0.737	3.934	3.657	0.626
<b>D3</b>	1.201	2.935	7.725	-3.496	-0.278	3.028	3.556	-0.230
<b>D4</b>	0.735	2.097	6.511	-2.237	0.579	3.540	2.781	0.535
	Di			Ri			غیرفازی Di+Ri	غیرفازی Di-Ri
	L	M	U	L	M	U		
<b>D1</b>	0.125	0.630	2.465	0.731	1.667	4.086	2.933	-0.948
<b>D2</b>	0.908	1.904	4.320	0.385	1.167	3.450	3.657	0.626
<b>D3</b>	0.506	1.328	3.723	0.696	1.607	4.002	3.556	-0.230
<b>D4</b>	0.504	1.338	3.771	0.231	0.759	2.741	2.781	0.535

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰

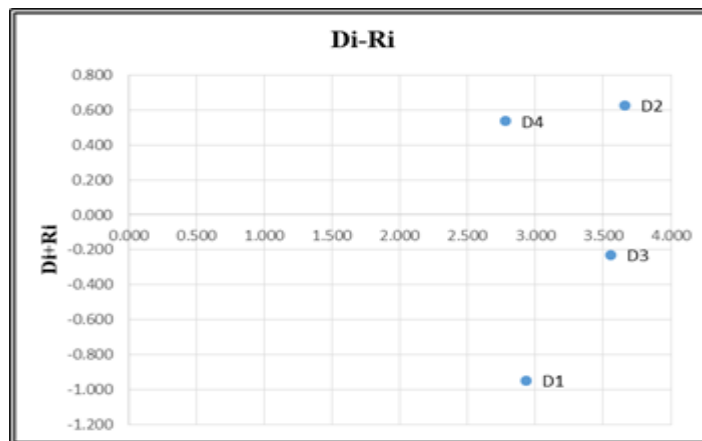
سلب مالکیت از زمین و ذخیره آن نیز به عنوان دومین مولفه شناخته شده است به طوری این ابزار، زمین داران را مجبور می‌کند که املاکشان را به دولت بفروشند. این قانون در برخی موارد به وسیله سازمان‌های دولتی مورد سوء استفاده قرار می‌گیرد بدین صورت که آنها زمین‌های کشاورزی اطراف شهر را به قیمتی پایین‌تر از قیمت زمین در بازار، به مالکیت خود در آورده، زیرساخت‌ها و خدمات لازم را برای آنها تأمین و با حوزه‌بندی مجدد، آنها را به کاربری‌های شهری تغییر داده و سپس این زمین‌ها را به سرمایه‌گذاران شهری به قیمت‌های بسیار بالاتر می‌فروشند. در همین راستا، تصرف زمین<sup>۱</sup> در اطراف شهر

غالب زمین‌هایی که داخل محدوده شهرها قرار دارند دارای مالکیت خصوصی هستند. این نوع مالکیت محدودیت‌هایی را در خصوص دسترسی گروه‌های کم-درآمد و بی‌بضاعت به زمین ایجاد می‌کند. از طرفی به دلیل اینکه مطابق موازین دین اسلام حق مالکیت کاملترین حقی است که شخصی می‌تواند نسبت به اموال خود داشته باشد، لذا امکان دخل و تصرف دولت در عملکرد بازار زمین شهری تا حد زیادی کاهش می‌یابد. بنابراین، لزوم بازنگری در قوانین مرتبط با حق مالکیت به منظور نظارت و کنترل بر بازار زمین و جلوگیری از بورس بازی و رانت‌جویی را مشخص می‌سازد. در نتیجه این عمل باعث می‌شود که پایداری بیشتری بر بازار زمین و مسکن در شهر حاکم گردد.

<sup>1</sup> land acquisition

می‌تواند به عنوان ذخیره مورد استفاده قرار گیرد و هدف این نوع ذخیره به این دلیل است که دولت‌ها قطعات زمین بزرگ اطراف و پیرامون شهر که در جهت عملکردی شهری به فروش نرسیده‌اند را به قیمت بازار خریده و از این طریق می‌توانند نه تنها توسعه را با عمران این زمین‌ها برای استفاده‌های (کاربری‌های) شهری به سمتی که می‌خواهند هدایت کنند، بلکه همچنین می‌توانند از طریق آوردن زمین‌های عمران شده بیشتری به بازار زمین و پایین نگه داشتن قیمت زمین با بورس‌بازی زمین نیز مقابله نمایند. شاخص ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با کسب رتبه سوم نشان از جایگاه و اهمیت آن در جایگاه نظام عرضه و تقاضا جهت کنترل بازار زمین و مسکن شهری می‌باشد، به طوری که دولت‌ها برای کنترل بازار غالباً از سیاست‌های حمایتی در بخش زمین و مسکن استفاده می‌کنند ولی تجربه نشان داده با تصویب قوانین محدودکننده و کنترلی بر روی زمین شهری عملاً قیمت اراضی شهری افزایش یافته است. بر این اساس با رویکرد جدید به منظور ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا می‌توان سعی در کنترل بازار زمین و مسکن داشت که در قالب مسکن مهر مطرح شد. در این رویکرد دولت نه تنها از فروش زمین خودداری کرد بلکه با در اختیار گذاردن عرصه برای ساخت ساز در تلاش برای کاهش قیمت تمام شده مسکن بر آمد که انتظار

می‌رفت در ثبات قیمت زمین در برخی موارد حتی کاهش آن نقش داشته باشد ولی به دلیل مشکل زیرساختی و خدماتی این نوع مسکن و خالی ماندن تعداد زیادی از آنها تنها زمینه بورس بازی و اختلال در بازار را فراهم نمود. در نهایت اینکه شاخص قوانین تعیین سقف مالکیت از لحاظ اهمیت در جایگاه آخر واقع شده و اهمیت کمتری نسبت به سایر شاخص‌ها دارد به طوری که این شاخص یک ابزار قانونی با هدف تضمین توزیع عادلانه زمین شهری، و ایجاد محدودیت برای اشخاص حقیقی و حقوقی در میزان زمین‌هایی است که می‌توانند تحت تملک خود درآورند. ولی قانون مذکور در فرآیند اجرا با نواقصی همراه است. یکی از راه‌های فرار از این قانون توسط مالکان، تفکیک قطعات بزرگ زمین به قطعات کوچکتر و واگذاری به اعضای خانواده خود است. این موضوع زمینه بورس بازی و نابسامانی بازار اراضی شهری را بیشتر می‌کند. از طرفی دیگر تجربه نشان داده است توزیع مجدد زمین یا فروش مجدد زمین سلب مالکیت شده، اغلب زمان زیادی را خواهد گرفت که در واقع به طور مؤثری منجر به خروج زمین از بازار زمین (عدم خرید و فروش زمین) خواهد گردید. بنابراین، چنین قوانینی به جای افزایش عرضه زمین، در حقیقت موجب کاهش آن می‌گردند.



شکل ۵. شاخص‌های علی زیرمعیارهای حقوقی، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰





در بحث شاخص‌های اقتصادی و مالی نتایج حاصل از دیمتل فازی نشان می‌دهد که شاخص مالیات بر سود حاصل از فروش جز اثرپذیرترین شاخص و مالیات بر نقل و انتقالات مکرر اراضی با کسب بیشترین امتیاز (۰/۰۳۴) جز اثرگذارترین شاخص شناخته شدند. نتایج برنامه‌ریزی شهری گویایی آن است که متغیرهای مانند ضریب سطح زیر بنا و ضریب سطح اشغال؛ ضوابط منطقه‌بندی و تعیین محدوده و حریم شهر جز شاخص‌های علی محسوب می‌شوند و شاخص‌هایی مانند ضوابط کاربری زمین؛ ضوابط ساختمانی و ضوابط تفکیک زمین جز شاخص‌های معلول شناخته شده‌اند. به عبارتی ضوابط منطقه‌بندی و ضوابط تفکیک زمین به ترتیب اثرگذارترین و اثرپذیرترین شاخص شناسایی شده‌اند. نتایج حاصل در بخش مدیریتی نشان می‌دهد که شاخص آماده‌سازی زمین با کسب بیشترین امتیاز (۰/۲۷۲) در جایگاه نخست واقع شده و نشان از دهنده بیشترین اثرگذاری آن بر سایر شاخص‌ها می‌باشد. شاخص توسعه زمین - تحت نظارت نیز با کسب امتیاز منفی جز اثرپذیرترین شاخص شناخته شده است. در نهایت اینکه شاخص‌های بعد مالکیتی و حقوقی بر اساس روش دیمتل فازی نشان می‌دهد شاخص تعیین حقوق مالکیت و قوانین ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به ترتیب جز اثرگذارترین و اثرپذیرترین شاخص شناخته شد. از سوی دیگر مقالاتی با یافته‌های این پژوهش همخوانی دارند می‌تواند به چند موارد اشاره نمود.

کمانرودی و همکاران (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان "رانت زمین و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سندج" بیان نمودند که بین شرایط جغرافیایی و قیمت زمین و تعداد و مترای پروانه‌های ساختمانی، میزان فروش تراکم مازاد، تخلفات ساختمانی و درآمد شهرداری سندج رابطه معناداری وجود دارد به گونه‌ای که بیشترین درصد صدور

براساس شکل ۵، در بردار (Di-Ri)، شاخص تعیین حقوق مالکیت (قوانین نوع مالکیت) و قوانین تعیین سقف مالکیت زمین با توجه به مثبت بودن در گروه علی قرار می‌گیرند و شاخص قوانین ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مسکن مهر) و قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره آن با توجه به منفی بودن در گروه معلول قرار می‌گیرند. به عبارتی شاخص تعیین حقوق مالکیت (قوانین نوع مالکیت) به عنوان اثرگذارترین شاخص و قوانین ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مسکن مهر) به عنوان اثرپذیرترین شاخص شناخته شدند.

#### ۴. بحث و نتیجه‌گیری

از دورانی که بشر برای شناسایی اطراف خود، رفع مشکلات و نیازهای خود و تسهیل امور زندگی به تکاپو پرداخت، دست به برنامه‌ریزی زد. در شرایط کنونی دستیابی به برنامه‌ریزی امری ضروری و واجب است که مطالعات سال‌های اخیر نشان می‌دهد که رویکردهای نظری و شیوه‌های عملی آن در چند سال گذشته دستخوش تحولات و پیشرفت‌هایی بوده است. ولی علی‌رغم گذشت حدود پنج دهه از شکل‌گیری مباحث شهرسازی و شکل‌گیری برنامه‌ریزی معاصر در ایران، هنوز جهت‌گیری سیاست‌های شهرسازی و توسعه شهری از کاستی‌های فراوان رنج برده و اصول و معیارهای آن مورد غفلت قرار گرفته است. برداشت و بکارگیری نادرست اصول، معیارها، شاخص‌ها و ابزار توسعه شهری منجر به مسائل پیچیده فضایی - کالبدی شده است.

در این پژوهش، از ۴ بعد به همراه ۱۸ شاخص بهره گرفته شد و برای تجزیه و تحلیل آنها از روش دیمتل فازی استفاده شد. نتایج ابعاد علی گویایی آن است که در بین ابعاد مورد مطالعه بعد مدیریتی با کسب بیشترین امتیاز (۰/۱۷۹) و بعد اقتصادی با کسب کمترین امتیاز (۰/۲۵۳-) به ترتیب جز اثرگذارترین و اثرپذیرترین ابعاد شنایی شدند.

پروانه ساختمانی، فروش تراکم مازاد و تخلف ساختمانی در منطقه سه این شهر که از موقعیت جغرافیایی مناسب‌تری به لحاظ قیمت زمین برخوردار است اتفاق افتاده است. سعیدی فرد و همکاران (۱۳۹۵) در مقاله‌ای به بررسی فضایی شهری غیر رانتهی، شهروند مدار، دعوت کننده و انسان محور منطقه یک و پنج شهر تهران پرداخته اند و نتایج آنها نشان می‌دهد که این مناطق تأثیرات زیادی از سوی جریان و روابط اقتصاد رانتهی خصوصاً بورژوازی مستغلات دریافت نموده‌اند و بیشترین تغییرات فضایی را در کلانشهر تهران داشته‌اند. بارتون<sup>۱</sup> (۲۰۱۱) در مقاله "سیاست رانت زمین و مسکن در منطقه سانفرانسیسکو" به این نتیجه رسید که بالا بودن قیمت زمین و مسکن در منطقه خلیج سانفرانسیسکو نمی‌تواند به دلیل کیفیت بالاتر، هزینه‌های عملیاتی بالاتر یا هزینه‌های ساخت و ساز بالاتر باشد. حداقل یک سوم از کل هزینه پرداخت شده مربوط به رانت بازار زمین است و در نهایت عنوان می‌کند که مالیات بر رانت زمین منبع مالی مناسب خواهد بود. کمینوف (۲۰۱۳)، در مقاله "ارزیابی تعادلی اقتصاد جدید و سیاست با استفاده از بازار مسکن" چنین بیان می‌کند که رانت بازار زمین شهری، مقدار کمی اقتصادی خود را در اختلاف بین ارزش بازار ملک یک ساختمان، یا یک زمین با توانایی قابلیت ساخت و مجموع هزینه‌های عوامل اصلی، تعیین می‌کند. از آنجایی که رانت بازار زمین با محل مرتبط است، اساساً این رانت متعلق به زمین است و به چیزی که روی آن ساخته می‌شود مرتبط نیست. ایمانی شاملو و دیگران (۱۳۹۴) در مقاله "سوداگری شهری و واگرایی فضایی" با بحث حول عنصر قدرت (سیاست) و با ارائه بحث‌های انتقادی در قالب رویکردهایی نظیر اقتصاد سیاسی فضا در کشورهای متکی بر اقتصاد نفت، مؤلفه‌های فضایی منبعث از نظام سرمایه‌داری از جمله سوداگری در

تولید فضا و به تبع آن جدایی‌گزینی‌های فضایی در کلانشهر تهران مورد مطالعه قرار گرفته است. نتایج نیز گرایش‌های سوداگرانه و رانت‌جویانه در فعالیت‌های ساختمانی را آشکار کرده است که شکاف و جدایی‌گزینی شمال و جنوب تهران نیز پیامد این گرایش‌ها می‌باشد. بنابراین برای مدیریت بهتر اراضی زمین شهری در کلانشهر تهران پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد.

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؛

تغییر نگرش شهرداری‌ها و نهادها دولتی به درآمدهای پایدار (به‌جای فروش تراکم) جهت جلوگیری از رانت در بازار اراضی شهری؛

بهره‌مندی از تجربیات جهانی و بومی‌سازی آن در کشور برای مدیریت بهتر اراضی شهری جهت کنترل سوداگری زمین؛

استفاده بهتر از متغیرهای اثرگذار و علی‌جهت کنترل بازار اراضی شهری.

<sup>1</sup> Barton

## فهرست منابع

- آخوان گوران، پدram. ۱۳۹۳. تحلیل و ارزیابی سیاست پژوهی نقش پذیری نهادهای رسمی در فرآیند تامین زمین و مسکن شهری با ارائه راهکارها و پیشنهادات در ایران. **مدیریت شهری**، شماره ۳۶، صص ۱۵۵-۱۸۰.
- اردشیری، مهیار. ۱۳۸۰. زمین و قیمت آن. **فنی و اجتماعی شهر**. سال دوم. شماره ۲۰.
- آکیولی، کلودیو و فوربس داویدسون. ۱۳۹۰. **تراکم در توسعه شهر**. ترجمه اسمعیل پور و اشتیاقی. تهران: انتشارات آرمانشهر.
- ایمانی شاملو، جواد و مجتبی رفیعان و هاشم داداش پور. ۱۳۹۴. سوداگری شهری و واگرایی فضایی. **ژئوپلتیک**. سال دوازدهم. شماره اول. صص ۱۰۴-۱۳۵.
- ایمانی شاملو، جواد. ۱۳۹۵. قدرت و بازتعریف نظریه برنامه ریزی شهری با تاکید بر دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا. **راهبرد**. شماره ۸۰ سال ۲۵. صص ۲۸۷-۳۱۹.
- بیدرام، رسول. ۱۳۹۰. بررسی زمینه های رانت جویی در ساختار بودجه ای شهرداری ها و ارتباط آن با کارایی؛ نمونه موردی: شهرداری های کلانشهرها. **مدیریت شهری**. شماره بهار و تابستان ۱۳۹۰. صص ۶۱-۸۲.
- پور محمدی، محمدرضا. ۱۳۸۹. **برنامه ریزی مسکن**. تهران: انتشارات سمت. چاپ هفتم.
- تقوایی، علی اکبر و هادی رضایی راد. ۱۳۹۱. مدیریت توسعه ای عمودی شهر با استفاده از مدل پتانسیل سنجی بارگذاری ساختمانی به روش OWA در GIS. **مطالعات مدیریت شهری**. سال چهارم. شماره نهم. صص ۱-۱۳.
- حاتمی نژاد، حسین و موسی پناهنده خواه. ۱۳۸۵. برنامه ریزی کاربری زمین و توسعه پایدار شهری. **شهرداری ها**. ۷، ۷۷. صص ۱۴-۲۰.
- خیرالدین، رضا، علی اکبر تقوایی، جواد ایمانی شاملو. ۱۳۹۲. تحلیل تحولات فضایی کلان شهرها در ارتباط با تغییرات قیمت نفت در ایران نمونه مورد مطالعه: کلان شهر تبریز، **نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران**، شماره ۶، صص ۱۷-۳۶.
- دانشپور، زهره. ۱۳۹۴. **درآمدی بر نظریه های برنامه ریزی با تاکید بر برنامه ریزی شهری**. تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی. چاپ سوم.
- شعله، مهسا. ۱۳۸۷. تبیین مفهوم تراکم به عنوان ابزار شهرسازی در طرح مسکن. **مدیریت شهری**. شماره ۲۱. صص ۳۵-۴۴.
- صرافی، مظفر. توکلی نیا، جمیله. چمنی مقدم، مهدی. ۱۳۹۴. کندوکاوی در نقش دولت و اهداف غیر رسمی در برنامه ریزی شهری در ایران، **صفه**. شماره ۶۹.
- غمامی، مجید. ۱۳۹۲. **بررسی وضعیت شهرسازی و برنامه ریزی شهری و منطقه ای در ایران معاصر**. تهران: انتشارات افروز.
- قلی زاده، علی اکبر و نعمت اله امیری. ۱۳۹۲. نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات ها در بخش مسکن ایران. **مجله اقتصادی**، سال سیزدهم شماره های ۱۱ و ۱۲. صص ۹۱-۱۱۰.
- کروزن، ال.ب. ۱۳۸۴. **فرهنگ حقوق**. ترجمه قدیر گلکاریان و دیگران. تهران: نشر دانشیار.
- کمانرودی، موسی؛ حسینی، فرشته، ۱۳۹۲. رانت زمین و وقوع تخلف ساختمانی در شهر سندج، **دومین کنفرانس بین المللی مخاطرات محیطی**.
- مجتهدزاده، غلامحسین، ۱۳۸۶، برنامه ریزی شهری در ایران، تهران: انتشارات پیام نور.

محمدتقی رضویان، فرانک سعیدی فرد، نوبخت سبحانی، مرتضی قورچی، ۱۳۹۵. بررسی فضایی شهری غیر رانتهی، شهروند مدار، دعوت کننده و انسان محور (نمونه موردی: مناطق ۱ و ۵ شهر تهران)، **دومین کنگره بین‌المللی زمین، فضا و انرژی‌های پاک با محوریت مدیریت منابع طبیعی، کشاورزی و توسعه پایدار**.

محمودی پاتی، فرزین و محمد محمد پور عمران، ۱۳۹۶. **سیاست‌های مدیریت زمین شهری، راهکارهایی در جهت دستیابی اقشار کم درآمد به زمین شهری**. تهران: انتشارات شهیدی. چاپ دوم.

مرآت نیا، منصوره. ۱۳۷۹. "رانت اقتصادی بهره مالکانه در طرح‌های توسعه شهری". **مدیریت شهری**. سال اول. شماره اول. صص ۴۰-۴۸.

مشکینی، ابوالفضل و دیگران. ۱۳۹۴. "الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران مطالعه موردی، شهر تهران". **برنامه‌ریزی و آمایش فضا**، دوره نوزدهم، شماره ۱. صص ۱۸۱-۲۱۰.

هادیلی، بهمن و جمال مهرزاد، ۱۳۸۷. "نقش زمین و مسکن در توسعه فضایی-کالبدی شهر تبریز"، **فضای جغرافیایی**، سال نهم، شماره ۲۶، صص ۱۵۷-۱۷۵.

Adams, D., Dunse, N., White, M. 2005, Conceptualizing Satate-market relations in land and property: the growth of institutionalism- extention or challenge to mainstream economic?, **Blackwell Publishing and RICS Research**.

Adams, D., Tiesdell, s., 2010, Planners as market actors: rethinking state- market relations in land and property, **Planning Theory & Practice**, 112.

Albrechts, Louis, 2013, Reframing strategic spatial planning by using a coproduction perspective, **Planning Theory** 12(1):46-63

Alexander, E., 1992, A Transation cost theory of planning, **Journal of American Planning Association**, Spring.

Alexander, E., 2001, Why planning vs. market is an oxymoron: asking the right question, **Planning & Markets**, 41.

Antoniucci, V., Marella, G., Moroni, S., 2016, Forms and Norms: How Planning Affected Housing Prices Variation in Italy During the Crisis, **Procedia - Social and Behavioral Sciences**, Volume 223, Pages 25-30.

Arnott, R., Petrova, P., 2006, The Property Tax as a Tax on Value: Deadweight Loss, **International Tax and Public Financ** 13, pages241-266

Ashworth, G., Voogd, and H., 1990, **selling the city: marketing approaches in public sector planning**, Belhaven Press.

Aydalot, P., 1985, Regional and Urban Economy in French, **Economica**, Paris, pp.487.

Balchin, Paul; Rhoden, Maureen, 2002, **Housing Policy: An Introduction**, Published by Taylor Francis Ltd, United Kingdom.

Banerjee, T., 1993, Market plannig, market planners, and planned markets, **APA Journal**, summer.



- Barton. E. S. 2011. Land Rent and Housing Policy: A Case Study of the San Francisco Bay Area Rental Housing Market. *American Journal of Economics and Sociology*, Vol. 70, No. 4.
- Barton. E. S. 2011. Land Rent and Housing Policy: A Case Study of the San Francisco Bay Area Rental Housing Market. *American Journal of Economics and Sociology*, Vol. 70, No. 4.
- Baykasoğlu, A., Kaplanoğlu, V., Durmuşoğlu, Z. D., & Şahin, C. (2013). Integrating fuzzy DEMATEL and fuzzy hierarchical TOPSIS methods for truck selection. *Expert Systems with Applications*, 40(3), 899-907
- Bertaud, A. 2004, The spatial organization of cities: Deliberate outcome or unforeseen consequence? ,<http://alain-bertaud.com>.
- Broitman, Dani; Koomen, Eric, 2015, Residential density change: Densification and urban expansion, Computers, *Environment and Urban Systems*, 50.
- Broitman, Dani; Koomen, Eric, 2015, Residential density change: Densification and urban expansion, Computers, *Environment and Urban Systems*, 50.
- Caldwell, L.K., 1974, Rights of ownership or rights of use? The need for a new conceptual basis for land use policy, *William and Mary Law Review*, 154.
- Czyzewski, Bazyli, Matuszczak, Anna, 2016, A new land rent theory for sustainable agriculture, *Land Use Policy*, 55.
- Dawkins, C., Nelson, A., 2002, Urban containment policies and housing prices: an international comparison with implications for future research, *Land Use Policy*, Volume 19, Issue 1, Pages 1-12.
- Dekel, G.P. 1995, Housing density: Aneglected Dimension of Fiscal Impact Analysis, *Urban Studies*, vol. 32. No.6. pp. 935-951.
- Denman, D.R., 1969, *Land use and the constitution of property*, Cambridge University Press.
- 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*, Volume 106.
- Fischler, R., 1998, Towards a genealogy of planning: zoning and Welfare state, *Planning Perspectives*, 134.
- Forester, John , 2013, On the Theory and Practice of Critical Pragmatism: Deliberative Practice and Creative Negotiations, *Journal of Planning Theory*, No. 12:5.
- Fox-Rogers, L., Murphy, E., 2014, Informal Strategies of Power in the Local Planning System, *Journal of Planning Theory*, No. 13.
- Hardin, G., 1968, The tragedy of the commons, *Science*, 162.
- Hayek, F.A., 1960, The constitution of liberty, University of Chicago Press.

- Healey, P., 1998, Regulating property development and the capacity of the development industry, *Journal of Property Research*, 153.
- Hein, Carola, 2015, Urban Planning, Competitions and Exhibitions, *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences*, 2
- Hui, E., C., Ho, V., S., 2003, Does the planning system affect housing prices? Theory and with evidence from Hong Kong, *Habitat International*, Volume 27, Issue 3, Pages 339-359.
- Jacobs, H.M., Paulsen, K., 2009, Property rights: the neglected theme of 20th century American planning, *Journal of the American Planning Association*, 752.
- Jaeger, J. 2003. Urban Land Rent Theory: A Regulationist Perspective., *International Journal of Urban and Regional Research*. Vol, 27.2.
- Jiboye A. P., 2005, Globalization and the Urban Growth Process in Nigeria in Fadara, Globalization Culture and Nigerian Built Environment, Faculty of Environmental Design and Management, OAU, Ile-Ife, *Nigeria*, 2, pp.342-345.
- Johnston, R. J., 2000, The Dictionary of Human Geography, 4th edition, *Wiley Blackwell*.
- Kamete, A., 2012, Interrogating Plannings Power in an African City: Time foe reorientation?, *Journal of Planning Theory*, No. 11(1).
- Klosterman, R.E., 1985, Arguments for and against planning, *Town Planning Review*, 561.
- Kuminoff N.V., Smith V.K., Timmins C., 2013, The new economics of equilibrium sorting and policy evaluation using housing markets, *Journal of Economic Literature*, 514.
- Kuminoff N.V., Smith V.K., Timmins C., 2013, The new economics of equilibrium sorting and policy evaluation using housing markets, *Journal of Economic Literature*, 514.
- Lai, L.W.C., 1998, The leasehold system as a means of planning by contract: the case og Hong Kong, *Town Planning Review*, 693.
- Manganelli, Benedetto, Murgante, Beniamino, 2017. The Dynamics of Urban Land Rent in Italian Regional Capital Cities, *Land 2017*, 63.
- Moore, T., 1978, Why allow planners to do what they do? A Justification from economic theoty, *Journal of the American Institute of planners*, 44.
- Pacione, M., 2001, Urban Geography, a Global Perspective. London: Routledge.
- Pardal, S., 2006a, The appropriation of territory, Critique of RAN's diplomas and of REN in Portuguese, Ingenium Edic, ões, Lda., *Order of Engineers*, pp.167.
- Rebelo, Emilia Malcata, 2009, Land economic rent computation for urban planning and fiscal purposes , *Land Use Policy* 26 2009 521–534.



- Richardson, H.W., Gordon, P., 1993, Market Planning: oxymoron or common sense?, *APA Journal*, Summer.
- Sorensen, A.D., Day, R.D., 1981, Liberating planning, *Town Planning Review*, 524.
- Thang Dao, Nguyen, 2018, Feldstein meets George: Land rent taxation and socially optimal allocation in economies with environmental externality, *Resource and Energy Economics*, 53.
- 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*, Volume 101.
- Yazgi, B., Dokmeci, V. 2007. Analysis of Housing Prices in the Metropolitan Area of Istanbul, Proceedings, *6th International Space Syntax Symposium*, İstanbul, 2007.



## Analysis of Effective Factors in Controlling the Urban Land Market (Case study: Tehran Metropolis)

Mina Khandan<sup>\*1</sup>, Assistant Professor of Urbanism Department, Faculty of Arts and Architecture, Branch of Roudhen, Islamic Azad University, Roudhen, Iran.

*Received: 22 December 2021*

*Accepted: 7 September 2021*

### Abstract

Spatial changes in the metropolitan area of Tehran have been affected by the land and housing market. Over the years, the rampant population growth due to migration, etc., has drastically changed the land and housing market and the spatial structure of the city. Achieving spatial justice of land and housing has always occupied the minds of urban policymakers and managers to provide an introduction to sustainable development in the spatial structure of cities. Therefore, applying appropriate policies to get out of the unfavorable rent situation in urban spaces is essential and has a high status. The type of research in terms of user purpose and its nature is descriptive-analytical. The purpose of this article is to study and analyze the causal factors affecting the control of Tehran urban land market. The statistical population includes 25 urban specialists and managers in the metropolis of Tehran. Fuzzy dimethyl was used to analyze the results. The results show that the managerial dimension was the most effective and the financial-economic dimension was the most effective control tool in the land market of Tehran metropolis. Also in the financial dimensions of the index of tax on frequent land transfers and tax on profit from sales, in urban planning, the index of zoning criteria and land use criteria, in the management dimension, the index of land preparation and land development under supervision and Finally, the legal dimension of the index of determining property rights and the laws of organizing and supporting the production and supply of housing were recognized as the most effective and influential index, respectively.

**Keywords:** Urban lands, urban land market, fuzzy demitel, Tehran.

<sup>\*1</sup> Corresponding Author: m.khandan@riau.ac.ir

### To cite this article:

Khandan, M (2022), Analysis of effective factors in controlling the urban land market (Case study: Tehran metropolis), Journal of Geographical Studies of Mountainous Areas, 2(8), 77-100. Doi:10.52547/gsma.2.4.77