نوع مقاله: پژوهشی

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
www.jvfc.ir
دوره چهارم، شماره دوم، پیاپی (۱۴)، تابستان ۱۴۰۲
صص ۹۴-۷۳

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
Future Cities Vision

تحلیل پیشران‌های کلیدی تاثیرگذار بر کنترلِ بازارِ زمین و مسکن شهری با کاربست آینده‌نگاری(موردپژوهی: شهر جدید پرند، کلانشهر تهران)

مسعود حق لسان، استادیار گروه معماری و شهرسازی، واحد ایلخچی، دانشگاه آزاد اسلامی، ایلخچی، ایران[۱]

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

چکیده

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

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

۱. نویسنده مسئول: Ma.Haghlesan@iau.ac.ir

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

مقدمه

افزایش شـهرنشـینی و رشـد جمعیت دو عامل مهمی هسـتند که در حال حاضـر بر جامعهٔ جهانی تأثیر می‌گذارند، همین عوامل سـاختار جمعیت را تغییر می‌دهند و در هر دو سـو تقاضای زمین و به دنبال آن مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند (Gyourko and Glaeser, 2018; Francke and Korevaar, 2020). زمین بزرگ‌ترین سرمایه و بستر و محور توسعه شهر است، به‌طوری‌که توسعهٔ مطلوب شهری کاملاً به تأمین به‌موقع و کافی زمین و مدیریت صحیح آن بستگی دارد (Mohan and Kandya, 2015: 455). بنابراین کمیت و کیفیت عرضهٔ زمین برای توسعه و گسترش شهر نقش بسزایی در پیشرفت هنجارها و ناهنجاری‌های شهری دارد (حاجی‌حیدری و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۳۸). افزایش جمعیت در سطح شهرها از یکسو و رشـد و توسـعه مراکز شـهری از سوی دیگر باعث به وجود آمدن تقاضای متنوع زمین برای اهداف مختلف شده است. ازاین‌رو، اسـتفادهٔ بهینه از زمین نیازمند برنامه‌ریزی صحیح و کنترل بازار زمین جهت توسعهٔ موزون عملکردهای شهری و سکونت می‌باشد (خندان، ۱۴۰۰: ۷۸). با افزایش تقاضای زمین، منابع زمین شهری از اهمیت فراوانی برخوردار شد، زیرا به دلیـل تمرکز فعـالیت‌های تولیدی و خدماتی در نواحی شـــهری از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر فعالیت‌های اقتصـــادی محسـوب می‌شـوند. به‌علاوه یکی از مهم‌ترین ابزارهای حاکمیتی دولت‌ها در اقتصاد شهری، تدوین سیاست‌های مرتبط با اسـتفاده بهینه از منابع زمین شـهری تلقی می‌شـود. به همین دلیل، دولت‌ها در سـطوح ملی و محلی به سـمت تدوین سـیاسـت‌های مناسـب به‌منظور اختصـاص بهینه این منبع کمیاب گام برداشـته‌اند (مرادی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۳۸). بخش‌های مختلف اقتصـاد شـهری اعم از مسکن، تولید کالا و خدمات به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم متأثر از بازار زمین شـهری هسـتند و در صـورت عدم وجود اسـتراتژی و سـیاسـت‌های مناسب بخش مسکن به‌صورت عام و زمین شهری به‌صـورت خاص؛ ناکارآمدی دو بازار دیگر یعنی بازارهای سـرمایه و کار را در پی خواهد داشـت (رحیمی، ۱۳۹۹: ۱۱۰). کشـورها و بالأخص مدیریت شـهری برای رسیدن به اهداف عدالت فضایی، تأمین زیرساخت‌ها و ساخت‌وسازهای مطلوب شـــهری، تأمین مســـکن، برقراری عدالت اجتماعی، تحقق امنیت شـــهری پایدار و... با مشـــکلاتی همچون بهره‌گیری از رویکردهای جامع (غیرمشـــارکتی و آمرانه) در برنامه‌ریزی شـــهری، نبود حدنگاری و ثبت نکردن نظام تصـــرف کارآمد، سـازوکارهای ناکارآمد و اغلب تاریخ‌گذشـته در عرضـه کافی زمین مناسـب برای رشـد و توسعه شهری، افزایش سریع‌تر قیمت زمین از شاخص قیمت مصرف، دسترسی محدود گروه‌های کم‌درآمد به زمین، ارزش افزوده زمین در راستای توسعه شـهری به‌دلیل نبود مالیات بر سـود سـرمایه و سـود بادآورده، سـیاسـت‌ها و کنترل‌های دولتی متمرکز و... روبرو هستند (مشکینی و نورمحمدی، ۱۳۹۷: ۸۱۰).

بنابراین در این راسـتا، حضـور فعالیت‌های غیرتولیدی نظیر سـوداگری در بازار زمین و مسـکن بسـیار بالاسـت. در واقع سـوداگران زمین، در شـرایطی که نظارت و کنترل صحیحی بر این بازار وجود نداشته باشد، می‌توانند با بهره‌گیری از این ویژگی بازار، به سـودهای کلان و غیرمتعارف دسـت یابند. روش‌ها و سیاست‌های کارآمدی جهت کنترل و بهبود عملکرد بازار زمین و مسـکن شـهری وجود دارد، که از جمله آنها می‌توان «ایجاد سـامانه‌ی شـفاف اطلاعاتی زمین و مسـکن»، «مالکیت دولتی و عمومی زمین‌های شـــهری»، «اصـــلاح قوانین و برنامه‌ریزی اصـــولی کاربری‌های زمین شـــهری»، «مطالعات مربوط به آینده‌نگاری در حوزه زمین و مسـکن» و... را نام برد (لاله‌پور، ۱۳۹۸: ۱۸۴). تردیدی نیست که جهان آینده، جولانگاه تحولات و ناپایداری‌ها خواهد بود و تنها کسانی توانایی ایستادگی در برابر رویدادها و حوادث را دارند که به شـیوه‌ای کنش‌گرانه و پیش‌دسـتانه به پیشـواز تغییر بشتابند و حتی خود عامل و کنش‌گر تغییرهای دلخواه باشند. در این بین دانش آینده‌پژوهی با مدیریت هوشمندانه آینده توانایی مدیریت در محیط پویا، بی‌ثبات و غیرقابل‌پیش‌بینی را داشته و می‌تواند با بهره‌گیری از اصول نوین مدیریتی، زمینه خلق و معماری آینده مطلوب را فراهم سازد. آینده‌پژوهی ابزاری است برای حساس کردن مدیران سازمان‌ها درباره موضوعات خارج از سازمان و در حال پیدایش، پیش از آنکه سازمان‌ها مغلوب آن حوادث شوند. در واقع این ابزار، مدیران سازمان‌ها را قادر می‌سازد متناسب با نسل‌های متفاوت بشری، مسائل مشترک

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

را شـــناســـایی و برنامه ســـازمان و جامعه را برای رویارویی با آنها آماده کنند (Gordon, 2008: 23). موضـــوعی که در برنامه‌ریزی‌ها و سـیاست‌گذاری‌های بخش مسکن کم‌وبیش مغفول می‌ماند (یا حداقل خیلی کمرنگ است) مباحث مربوط به آینده‌نگاری آن است که بخش زیادی از آینده مسکن اقشار آسیب‌پذیر تحت تأثیر عوامل کلان است که قابل‌کنترل و تغییر توسط شهرداری یا سایر نهادهای تصمیم‌گیری در حوزه مسکن نیست. بنابراین شهرها تأثیر جریان دلارهای نفتی – که سـیل مهاجرت به شـهرها را در پی داشـت – تجربه کردند و سـرمایه‌گذاری در زمین و مسکن، جای مهمی در میان عوامل سـودآور اقتصـادی باز کرد و سوداگری آغاز گردید و تراکم ساخت ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه در مناطقی از شـهر که قیمت زمین بالاتری داشـتند را افزایش داد. شـهر تهران به‌عنوان بزرگ‌ترین شـهر کشور و یکی از باسابقه‌ترین شـهرها در تهیه طرح توسـعه شـهری، از ضوابط این طرح‌ها، تأثیرات بسیاری را پذیرفته است. از طرف دیگر تأمین منابع مالی برای مدیریت شـــهری همواره باعث گردیده که ضـــوابط و مقررات موقتی و موضـــعی تعیین و اجرا گردد. این‌گونه اقدامات زمینه توزیع رانت زمین در شـهر تهران و بخصـوص شـهرک‌های جدید و از جمله شـهرک پرند را فراهم نموده اسـت. شـهر جدید پرند واقع در جنوب‌غربی پایتخت که بر اسـاس برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌های دهه‌ی ۷۰ قرار بود محل جذب جمعیت سـرریز کلان‌شـهر تهران باشـد، اکنون به کانون خریدهای اجباری تقاضـای مصـرفی مسـکن و نیز کانون خریدهای سرمایه‌ای از جمله زمین تبدیل‌شده است. مقایسه تورم ملکی (زمین و مسکن) پرند در سال ۱۳۹۰ با قیمت‌های فعلی (۱۴۰۰ به بعد) نشـان می‌دهد که در این بازه، قیمت زمین و مسـکن ۵۷۰ درصد رشد کرده است (یعنی ۶/۷ درصد) رشـد کرده اسـت[۱]. همچنین اتخاذ سـیاسـت‌هایی نظیر فروش تراکم در دهه‌های اخیر و نبود مدیریت کارآمد و مناسب و عدم سـیاست‌گذاری درست در برنامه‌ریزی اراضی زمینه بروز مشکلات بسیاری را در بازار اراضی شهرک جدید پرند ایجاد نموده اسـت. بنابراین، هدف این مقاله، بررسی و تحلیل عوامل علی و معلولی تأثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری شهر جدید پرند در نظر گرفته‌شده است. این پژوهش به دنبال پاسخگویی به سؤال زیر می‌باشد.

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

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

پیشینه تحقیق

مطالعات داخلی: پورمحمدی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشـی به دلایل گرانی و کمبود زمین و مسـکن در ناحیه پیراشهری نایسـر در سـنندج پرداختند. نتایج تحقیق نشـان داد که شـاخص‌های مربوط به ابعاد اقتصادی، کالبدی، مدیریت شهری، محیطی – طبیعی و اجتماعی به ترتیب با میانگین وزنی «۸/۰۱، ۷/۱۵، ۵/۶۶، ۵/۰۹ و ۳/۷۴» بیشـترین تأثیر را بر گرانی زمین و مسـکن در نایسـر داشـته‌اند. ذخیره زمین، بورس‌بازی و رانت زمین و مسکن، افزایش روز به روز جمعیت و تقاضا برای مسـکن و سرپناه، ورود مهاجران با طیف گوناگون اقتصادی و اجتماعی، نزدیکی به شهر مادر (سنندج) و ... از جمله مهم‌ترین عوامل گرانی زمین و مسـکن می‌باشـند که ساکنان را با چالش جدی مواجهه کرده است. همچنین عواملی که به‌صـورت مسـتقیم و غیرمسـتقیم بر افزایش قیمت زمین تأثیر داشـته‌اند از طریق آزمون تحلیل مسـیر مشـخص شدند. احمدی و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشـی به بررسـی اثر شـوک سـیاست پولی و رفتار بازار دارایی‌ها بر توان‌پذیری قیمت مسـکن و زمین شهری در ایران پرداختند. نتایج تحقیق نشان داد بیشترین تأثیرپذیری شاخص توان‌پذیری قیمت مسکن، از شـوک واردشده به خود شاخص است. به‌علاوه، اثر شوک‌های نقدینگی واقعی و نرخ بهره واقعی بر شاخص توان‌پذیری

[۱] نکته قابل‌توجه این است سبقت تورمی شهر پرند نسبت به شهر تهران در طول یک دهه اخیر و بخصوص در در دو سال اخیر (۱۴۰۰ و ۱۴۰۱) به مراتب بیشتر از تهران بوده است.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

قیمت مسکن، بیش از اثر شوک رفتار بازار دارایی‌های رقیب مسکن بر شاخص مذکور است. توسلیان و همکاران (۱۳۹۸) در شـهر زنجان به تحلیل سـیاسـت‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانتی و انسجام ساخت شهر پرداختند. نتایج تحقیق نشـان داد که محدوده آماده‌سازی کوی گلشهر متناسب با تأمین سهم بالایی از ارزش مبادلاتی زمین در کنار سهم ضـعیف ارزش مصـرفی و در نتیجه بروز زمینه‌ی فضـایی برای اسـتحصال رانت مطلق تأثیر زیادی در نارسایی و کاهش انسـجام سـاخت شـهری زنجان داشته است. این فرآیند منجر به شکل‌گیری ساخت شهری ناکارآمد و ضریب هم‌پیوندی ضـعیف شـده است. در مقابل، کوی کارمندان، پایین کوه، علوم پایه و کوی قائم و آزادگان، به علت رعایت نسبی ضوابط طرح‌های فرادسـت توسعه شهری، عرضه زمین برحسب نیاز مسکن یعنی تحقق ارزش مصرفی و جلوگیری از بروز پدیده رانـت‌جویی بازتوزیعی از طریق کاهش زمان تبدیل قطعات مسـکونی تفکیکی به سـاختمان مسـکونی در محدوده‌ی طرح‌های آماده‌سـازی مذکور و مکان‌یابی مناسـب در پیوسـتگی با بافت موجود شهر یک ساخت شهری منسجم با پیوند فضـایی مطلوب ایجاد کرده اسـت. خندان و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشـی به واکاوی عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شـهری در منطقـه یـک کلان‌شـهر تهران پرداختند. نتایج تحقیق آنها نشـان داد که در بخش مدیریتی، مؤلفه تراکم سـاختمانی؛ در بخش اقتصـادی، مؤلفه قیمت زمین و مسـکن و در بخش اجتماعی، مؤلفه رشـد سـریع جمعیت جز اثرپذیرترین مؤلفه‌ها در افزایش رانت داشـته‌اند و باعث ناپایداری در مدیریت و برنامه‌ریزی شـهری منطقه یک کلان‌شهر تهران شده است. عنابستانی و همکاران (۱۳۹۵) به بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری در شرکت گردشـگری پدیده‌ی شـاندیز در سال‌های ۱۳۹۳ – ۱۳۸۸ پرداختند. یافته‌های پژوهش آنها نشان می‌دهد که آثار مستقیم ناشـی از حضـور و فعالیت شـرکت گردشـگری پدیده در شهر شاندیز در فاصله‌ی زمانی موردمطالعه با آماره ۴۳/۶ درصد، بیشترین تأثیر را بر تغییرات بازار زمین و مسکن در این شهر داشته‌اند. همچنین بر پایه‌ی آزمون تی تک‌نمونه‌ای، اختلاف معنـاداری بین میانگین عوامل مؤثر بر تحولات قیمت زمین و مسـکن و میانه‌ی نظری ۳ در شـهر شـاندیز از دیدگاه شهروندان وجود دارد که بیانگر تأثیر قابل‌ملاحظه این عوامل بر تغییرات بازار زمین و مسکن است.

مطالعات خارجی: فان و همکاران[1] (۲۰۲۱) به دنبال تخصـیص نادرسـت فضـایی و سـاختاری عرضه زمین و افزایش قیمت مسـکن بیان می‌کنند که برنامه‌ریزی در سـاختار عرضه زمین بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد. یانگ و همکاران[2] (۲۰۲۰) نیز با بیان درک فضایی تغییرات قیمت زمین مسکونی متأثر از گسترش سریع زمین شهری به تأثیر برنامه‌ریزی شهری با تشـکیل یک مرکز شهری جدید در کنترل قیمت زمین اشاره دارد. مانجنلی و مورگانت[3] (۲۰۱۷) در مقاله‌ای تحت عنوان "پویایی رانت زمین شـهری در شـهرهای مراکز منطقه‌ای ایتالیا" پویایی متفاوت رانت زمین شـهری را به تفکیک بافت مرکزی، میانی و جدید شـهرهای بزرگ ایتالیا مطالعه می‌کند. از یافته‌های برجسـته این مقاله اسـتحصال رانت از مجرای شکاف زیاد بین قیمت بازاری و هزینه تولید زمین در فرایند پراکنده‌رویی در توسعه‌های کالبدی جدید شهرها است. وانگ و ژانگ[4] (۲۰۱۴) اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا، مانند جمعیت شهری، درآمد دستمزد، عرضه زمین شهری و هزینه ساخت‌وساز، در توضیح افزایش قیمت مسکن در شهرهای چین بین سال‌های ۲۰۰۸ – ۲۰۰۲ را موردبررسی قرار داده‌اند. نتایج تحقیق حاکی از آن اسـت که برای بیشـتر شـهرهای نمونه، تغییر عوامل بنیادی مثل درآمد، تأمین زمین و هزینه‌های سـاخت توانسته است بخش عمده‌ای از تغییرات واقعی قیمت مسکن را توضیح دهد. بااین‌حال در چندین شهر ساحلی، افزایش واقعی قیمت مسکن انحراف زیادی از آنچه می‌توان از تغییرات بنیادی پیش‌بینی کرد، دارد. دیوید هاوری[5] (۲۰۱۳) در کتاب مشـهور خود "شـهری شـدن سرمایه" بیان می‌کند که در نظام سرمایه‌داری رانت زمین در شهرها برای

[1] Fan and et al
[2] Yang and et al
[3] Manganelli, B., & Murgante
[4] Wang and Zhang
[5] David Harvey

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

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

مبانی نظری

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

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

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

ویژگی زمین	توضیحات
ثبات نسبی عرضه زمین	زمین عامل تولید با انعطاف‌پذیری کمتر است، و در مقایسه با سرمایه و نیروی کار، عرضه آن ثابت می‌باشد.
عدم پرداخت هزینه برای ایجاد آن	زمین به مفهوم عام قابل‌تولید و ایجاد شدن نمی‌باشد. بنابراین زمین وجود داشته و بشر برای ساخت آن هیچ هزینه‌ای نمی‌پردازد.
عدم تجانس	برای استفاده‌کنندگان از زمین، مکان و موقعیت آنها با هم تفاوت دارد. به‌گونه‌ای که می‌توان زمین را به لحاظ اقتصادی به زمین‌های حاشیه‌ای، زمین‌های متوسط و زمین‌های مرکزی بسیار سودمند طبقه‌بندی نمود.
رانت اقتصادی یا رانت کمیابی	«دیوید ریکاردو» عرضه و تقاضای زمین را عامل تعیین رانت زمین دانسته. به گمان او انواع زمین‌ها - خصوصاً زمین‌های شهری - تا حدودی در عرضه ثابت هستند و رانت را تابع تقاضا تعیین می‌کنند.
عدم استهلاک	زمین از نظر فیزیکی استهلاک نمی‌یابد و زمان نیز آن را به‌طور فیزیکی تحت‌تأثیر قرار نمی‌دهد.
امکان احتکار زمین در طولانی‌مدت	در روند تولید، زمین برای یک دوره سرمایه‌گذاری طولانی‌مدت مورداستفاده قرار می‌گیرد. کمیابی زمین و غیرقابل استهلاک بودن آن از نظر فیزیکی بدان معنی است که خارج نگه‌داشتن مقادیر زیادی زمین از بازار بودن استفاده از آن برای تولید، سودآور است.
عدم قابلیت جابجایی	زمین قابل جابجایی نیست و میزان آن در یک منطقه خاص ثابت است. بنابراین کمبود زمین موردتقاضا در یک منطقه را نمی‌توان با واردکردن زمین از منطقه دیگر برطرف کرد.

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

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

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

مسکن[1] و مسکن شهری: مسکن از جنبه‌های مختلف در زندگی انسان اهمیت دارد (Churchill et al., 2018; Karamelikli, 2016; Li, 2015; Nneji et al, 2013; Gilbert, 2014; Bahmani-Oskouee and Wu, 2018).

در واقع مسکن از دیرباز مهم‌ترین مسئله زندگی انسان‌ها بوده است. داشتن سرپناهی مطمئن، ایمنی و راحت از آرزوهای دیرینه هر انسانی است که در این راه با توسل به انواع روش‌ها و فناوری‌ها سعی در بهتر نمودن روند شکل‌گیری و توسعهٔ این آرزو داشته است. نکتهٔ مهم در مفهوم مسکن این است که مسکن علاوه بر اینکه به‌عنوان سرپناه مورداستفاده قرار می‌گیرد و مکانی است که خدمات و تأسیسات اجتماعی و تسهیلات ضروری برای بهتر زندگی کردن خانواده و افراد را فراهم می‌آورد، دارای ساختار فیزیکی نیز هست (Charles, 2007; Adams and Roland, 2010).

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

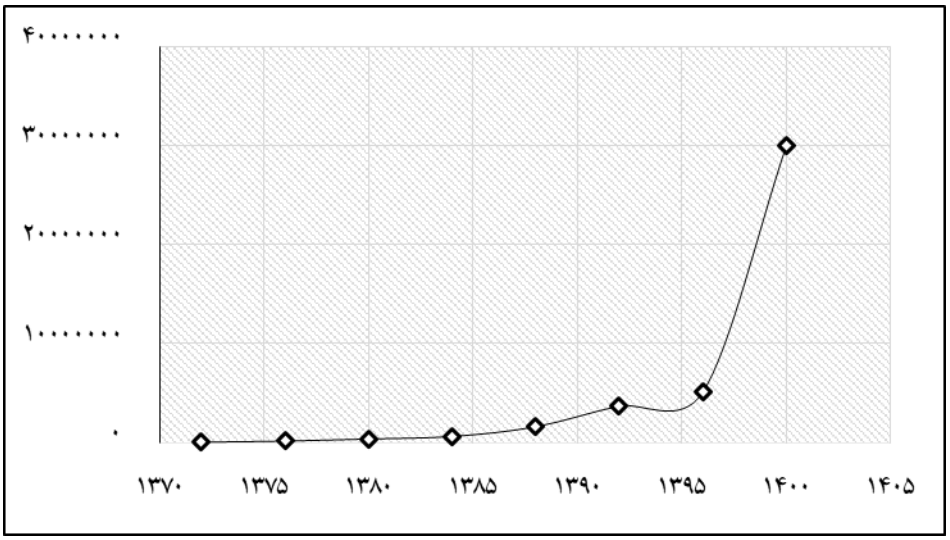
بعد از گذشت چهل سال از پیروزی انقلاب اسلامی هیچ‌یک از دولت‌ها در خصوص دستیابی به آرمان‌های انقلاب اسلامی از جمله تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر جامعه و رفع معضل حاشیه‌نشینی و بدمسکنی چندان موفق نبوده‌اند و همچنان نابرابری در دستیابی به مسکن مناسب و آسیب‌های ناشی از آن یکی از مهم‌ترین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

[1] Housing

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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



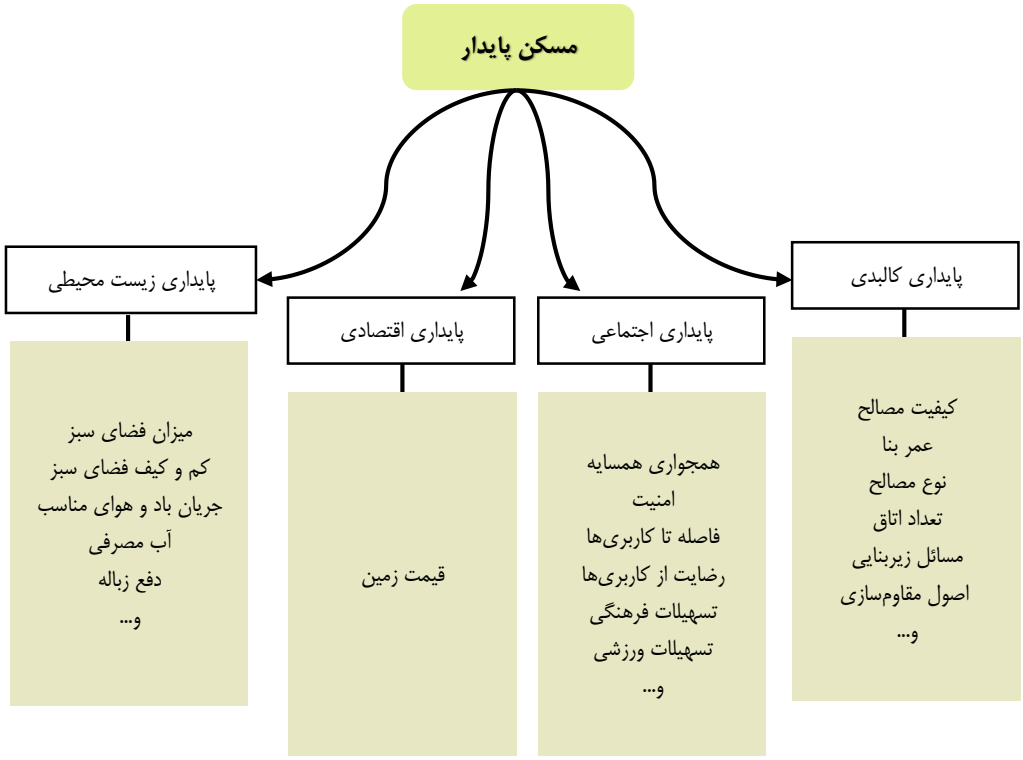
شکل ۱. قیمت متوسط یک مترمربع مسکن در سال ابتدایی دولت‌های مختلف (۱۳۷۲ – ۱۴۰۰). (بانک مرکزی، ۱۴۰۰ به نقل از پورمحمدی و همکاران، ۱۴۰۰)

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

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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



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

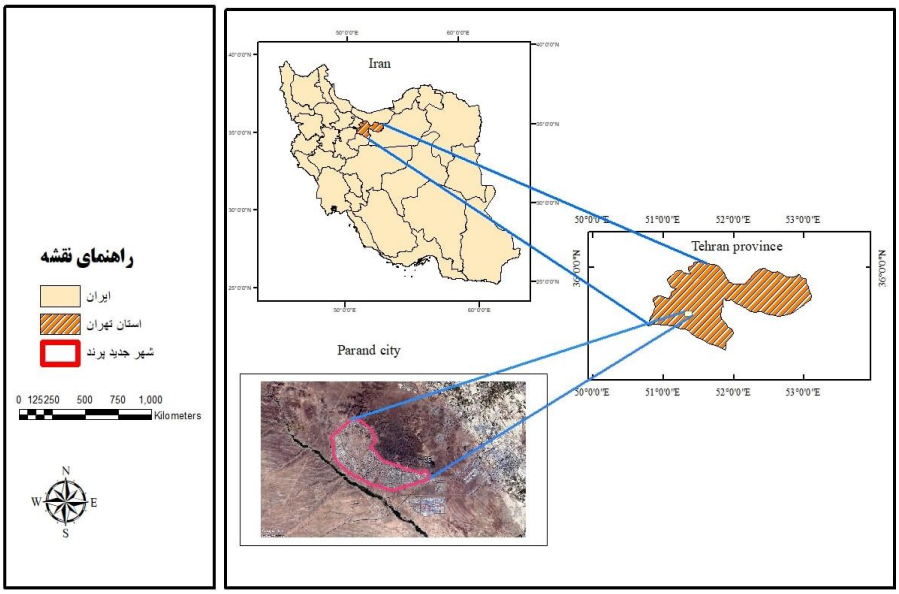
روش تحقیق

حدوده موردمطالعه

پرند شـهری تازه تأسـیس از توابع اسـتان تهران اسـت که در ۳۰ کیلومتری آزادراه تهران – سـاوه و جنوب غربی تهران واقع‌شـده و برای جـذب سـرریز جمعیتی (حـدود نیم میلیون نفری) پـایتخت برنامه‌ریزی و احداث گردید. نزدیکی به آزادراه‌های تهران – سـاوه و تهران – قم و همچنین فرودگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) اهمیت این شـهر را دوچندان کرده و موجب جلب‌توجه افراد زیادی جهت سـکونت و سـرمایه‌گذاری در آن شـده است. پرند با مساحت بیش از ۱۷۰۰۰ هکتار، دارای ۷ فاز اسـت که با کاربری مسـکونی و صنعتی ساخته‌شده‌اند. یکی از اهداف ایجاد شهرهای جدید این است که بار اقتصـاد ملی را در کنار جذب جمعیت سـرریز بکشـند؛ بنابراین علاوه بر واحدهای مسـکونی، فازهایی نیز به‌منظور احداث شـهرک‌های صـنعتی، شرکت‌های دانش‌بنیان و پارک‌های فناوری اختصاص داده می‌شود. در شهر پرند واحدهای مسـکونی به سه صورت شخصی‌ساز، شرکتی و پروژه‌های مسکن مهر است. در فازهای صفر تا سه خانه‌های شخصی‌ساز و شرکتی ساخته‌شده‌اند و پروژه‌های مسکن مهر در فازهای چهار تا شش واقع‌شده‌اند. فاز صفر با مساحت ۷۰ هکتار و فاز یک با مساحت بالغ بر ۱۱۰ هکتار در شهر پرند جای گرفته‌اند. زمین‌های این دو فاز در متراژهای ۷۵ متری، ۲۴۲ متری و ۳۵۰ متری تفکیک‌شـده‌اند. واحدهای مسـکونی شـخصی‌ساز اغلب دارای حیاط و فضای سبز اختصاصی هستند. فازهای صـفر و یک، تراکم سـاختمانی و جمعیتی کمتری دارند و امکانات رفاهی و زیرسـاخت‌های شـهری متناسـب با نیازهای

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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



شکل ۳. محدوده جغرافیایی شهر جدید پرند

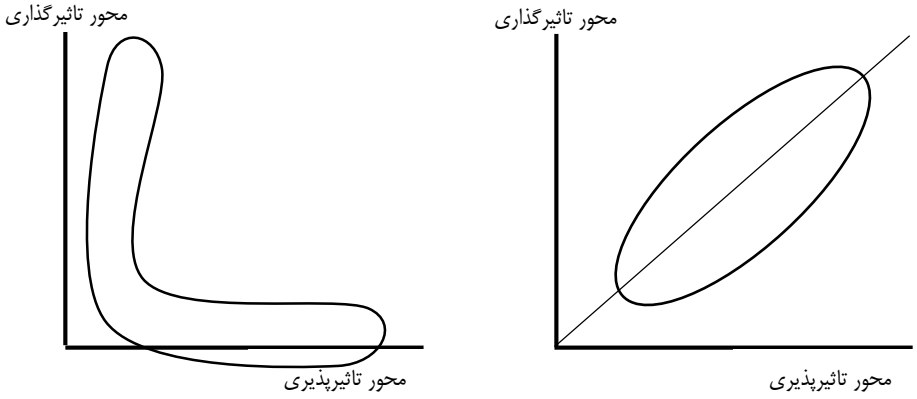
داده و روش کار

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

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

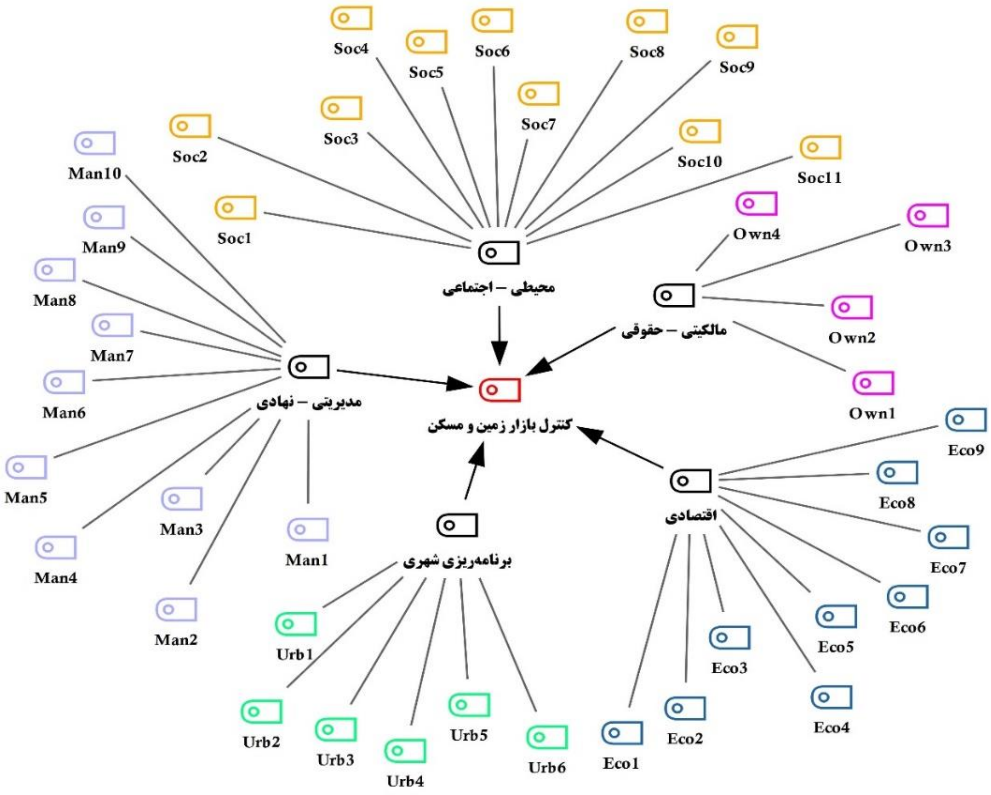


شکل ۴. پایداری یا ناپایداری سیستم. (ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۸۱)

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

(Soc3)، بُعد خانوار (Soc4)، سـن و تحصـیلات (Soc5)، شـکاف طبقاتی و فضـایی (Soc6)، موقعیت جغرافیایی (Soc7)، وضـعیت آب‌وهوا (Soc8)، بهداشت محیطی (Soc9)، آلودگی صوتی و محیطی (Soc10) و فضای سبز (Soc11) مشخص شـدند (منابع داخلی: ذاکرحقیقی و همکاران، ۱۳۹۱؛ زیاری و همکاران، ۱۳۸۷؛ ایمانی شـاملو و همکاران، ۱۳۹۴؛ اکبری و همکـاران، ۱۳۸۳؛ پورمحمدی، ۱۳۸۹؛ ایمانی شـــاملو و رفیعیان، ۱۳۹۵؛ خندان، ۱۴۰۰) (منابع خارجی: Harvey, 2012; Lefebvre, 2003; Berdan, 2005; Kristovic, 2012; Kuminoff, 2013). (شکل ۵).



شکل ۵. استخراج شاخص‌های تحقیق از طریق نرم‌افزار MAXQDA

قبل از پرداختن به یافته‌های توصـیفی و تحلیلی تحقیق؛ به‌منظور روایی و پایایی پرسـشـنامه، از روش‌های آماری تحلیل عاملی اکتشـافی و آلفای کرونباخ استفاده شد. پایایی پرسشنامه از طریق آلفای کرونباخ ۰/۷۰۹ به دست آمد، که نشان از همبسـتگی مطلوب و قوی بین سـؤالات است. با توجه به جدول ۳، مشاهده می‌شود که مقدار KMO که شاخص مناسب بودن حجم نمونه اسـت، «۰/۷۱۳» می‌باشـد. این مقدار قابل‌قبول اسـت، چراکه حداقل مقدار KMO باید بالاتر از «۰/۷» باشد تا پیش‌فرض مناسب بودن حجم نمونه تأیید گردد.

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

Bartletts Test of Spjericity			KMO	حجم نمونه
Sig.	*Df*	*Chi-Square*		
.۰۰۳	۲۹	۱۵۳۹/۲۶۷	.۷۱۳	۳۰

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

یافته‌های پژوهش

در تحلیل انجام‌گرفته، ابعاد ماتریس در نرم‌افزار میک‌مک ۴۰ * ۴۰ بوده و تعداد تکرارها ۲ بار در نظر گرفته‌شده است. شاخص پرشدگی ماتریس نیز ۷۵ درصد است که این میزان نشان‌دهنده‌ی آن است که ۷۵ درصد، موارد بر یکدیگر تأثیر گذاشته‌اند. از مجموع ۱۲۰۰ رابطه؛ ۴۰۰ رابطه دارای اثرات متقاطع ۰، ۴۵۷ رابطه دارای اثرات متقاطع ۱، ۳۲۵ رابطه دارای اثرات متقاطع ۲ و ۴۱۸ رابطه دارای اثرات متقاطع ۳ هستند. این نتایج بیانگر آن است که تعداد روابط با اثرگذاری کم نسبت به سایر روابط زیاد است و روابط با شدت زیاد، درصد کمی را از مجموع روابط تشکیل داده است. پس از تحلیل سازمان فضایی و مشخصات سیستم بازار زمین و مسکن محدوده موردمطالعه، به تحلیل میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم و غیرمستقیم عوامل پرداخته می‌شود.

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

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

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

ردیف	بعد	متغیر	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم	
			تأثیرگذاری	تأثیرپذیری	تأثیرگذاری	تأثیرپذیری
۱	اقتصادی	مالیات بر سود حاصل از فروش	۸۳	۷۸	۲۹۲۶۰۵	۲۷۳۷۸۷
۲		مالیات بر نقل و انتقالات مکرر زمین و مسکن	۷۷	۷۱	۲۷۲۲۴۵	۲۵۱۶۵۶
۳		مالیات بر حق مرغوبیت	۸۲	۶۱	۲۸۵۷۱۶	۲۱۳۷۰۱
۴		مالیات بر اراضی خالی و بلااستفاده	۷۲	۵۶	۲۵۹۵۴۶	۱۹۶۳۵۹
۵		وضعیت درآمد	۶۹	۵۹	۲۴۲۲۶۲	۲۱۰۰۲۵
۶		شکل و فرم زمین	۵۹	۶۳	۲۱۳۳۸۴	۲۲۲۴۶۵
۷		ساختار بازار زمین و املاک و مستغلات	۶۵	۶۵	۲۲۷۴۰۰	۲۲۹۴۰۶
۸		میزان نقدینگی	۶۷	۶۶	۲۴۱۴۳۳	۲۳۶۲۸۶
۹		تورم	۶۵	۶۱	۲۲۶۲۸۸	۲۱۲۸۸۳
۱۰	برنامه‌ریزی شهری	ضریب سطح زیربنا و ضریب سطح اشغال	۵۹	۴۹	۲۰۹۴۵۴	۱۷۲۲۵۴
۱۱		ضوابط منطقه‌بندی	۶۰	۵۴	۲۱۱۵۵۷	۱۸۹۲۷۳
۱۲		ضوابط کاربری زمین	۵۴	۶۹	۱۹۱۵۱۷	۲۴۰۵۵۴
۱۳		ضوابط ساختمانی	۵۱	۴۸	۱۸۰۱۷۵	۱۷۳۶۰۲
۱۴		ضوابط تفکیک زمین	۵۵	۶۰	۱۹۳۶۹۱	۲۱۶۰۱۸
۱۵		تعیین حریم و محدوده شهر	۵۰	۵۹	۱۷۶۰۹۸	۲۱۰۰۳۳
۱۶	مدیریتی - نهادی	مقوله‌های واگذاری زمین	۵۸	۶۰	۲۰۰۵۵۳	۲۱۷۵۷۰
۱۷		حکمروایی خوب زمین	۵۸	۵۲	۲۰۹۵۰۸	۱۸۴۰۵۹
۱۸		توسعه زمین تحت نظارت	۶۲	۵۸	۲۱۸۸۳۴	۲۰۷۳۷۸
۱۹		آماده‌سازی زمین	۵۴	۶۵	۱۹۰۰۵۱	۲۲۶۳۹۱
۲۰		زیرساخت‌ها و خدمات شهری	۵۵	۵۱	۲۰۰۲۴۳	۱۷۸۰۳۲
۲۱		میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی	۵۶	۶۱	۲۰۰۵۰۳	۲۱۴۱۵۹
۲۲		عوارض صدور پروانه ساختمانی	۴۹	۵۳	۱۷۴۴۳۱	۱۸۷۰۷۱
۲۳		فروش تراکم	۵۶	۵۳	۱۹۳۲۷۹	۱۸۹۷۹۹
۲۴		عوارض نوسازی شهری	۵۷	۵۹	۲۰۳۸۴۵	۲۰۶۹۷۱
۲۵		نظارت مؤثر دفاتر فنی و مهندسی	۶۵	۶۳	۲۲۸۴۴۹	۲۲۳۵۴۸
۲۶	محیطی - اجتماعی	افزایش جمعیت و ایجاد تقاضا	۷۰	۷۰	۲۴۹۱۵۶	۲۵۲۴۱۳
۲۷		مهاجرت	۶۲	۵۷	۲۱۷۹۵۶	۲۰۵۲۳۱
۲۸		تغییر سبک زندگی	۶۴	۵۸	۲۳۲۸۲۸	۲۰۷۲۱۱
۲۹		بعد خانوار	۵۹	۵۲	۲۰۸۵۱۰	۱۹۵۴۹۵
۳۰		سن و تحصیلات	۴۸	۵۸	۱۷۱۲۴۵	۲۰۵۸۱۸
۳۱		شکاف طبقاتی و فضایی	۴۹	۶۳	۱۷۶۹۸۲	۲۲۵۵۷۴
۳۲		موقعیت جغرافیایی	۵۰	۵۰	۱۷۳۹۳۷	۱۷۸۸۵۸
۳۳		وضعیت آب‌وهوا	۴۴	۵۶	۱۵۳۸۷۵	۱۹۷۶۸۸
۳۴		بهداشت محیطی	۴۸	۵۸	۱۶۹۶۳۴	۲۰۴۸۳۱
۳۵		آلودگی صوتی و محیطی	۵۳	۵۴	۱۸۵۳۹۲	۱۹۰۵۸۷
۳۶		فضای سبز	۶۰	۶۰	۲۱۰۶۵۴	۲۱۴۲۵۴
۳۷	مالکیتی	قوانین حمایت از تولید و عرضه مسکن	۵۱	۵۵	۱۸۱۸۳۲	۱۹۴۷۲۲
۳۸		تعیین حقوق مالکیت (قوانین نوع مالکیت)	۵۹	۵۰	۲۰۹۷۴۱	۱۷۵۸۸۰
۳۹		قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره آن	۵۱	۶۱	۱۸۵۳۸۸	۲۱۳۰۳۱
۴۰		قوانین تعیین سقف مالکیت زمین	۵۵	۶۵	۱۹۱۶۸۱	۲۲۶۹۹۱
جمع			۲۳۶۱			

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

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

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

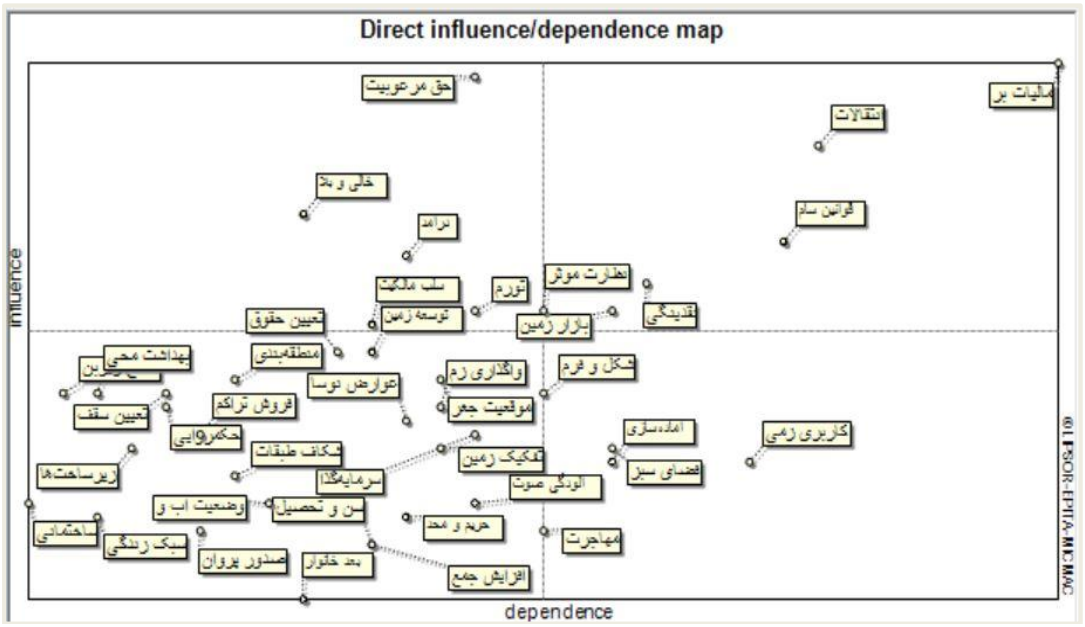
رنگ سبز: متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل نمودار قرار دارند و در برخی مواقع به‌عنوان متغیرهای اهرمی ثانویه (متغیرهای هدف ضعیف و متغیرهای ریسک ضعیف) عمل می‌کنند. این عوامل شامل متغیرهای تورم، توسعه زمین تحت نظارت، قوانین سلب مالکیت از زمین و ذخیره آن، میزان نقدینگی، نظارت مؤثر دفاتر فنی و مهندسی، شکل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

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

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

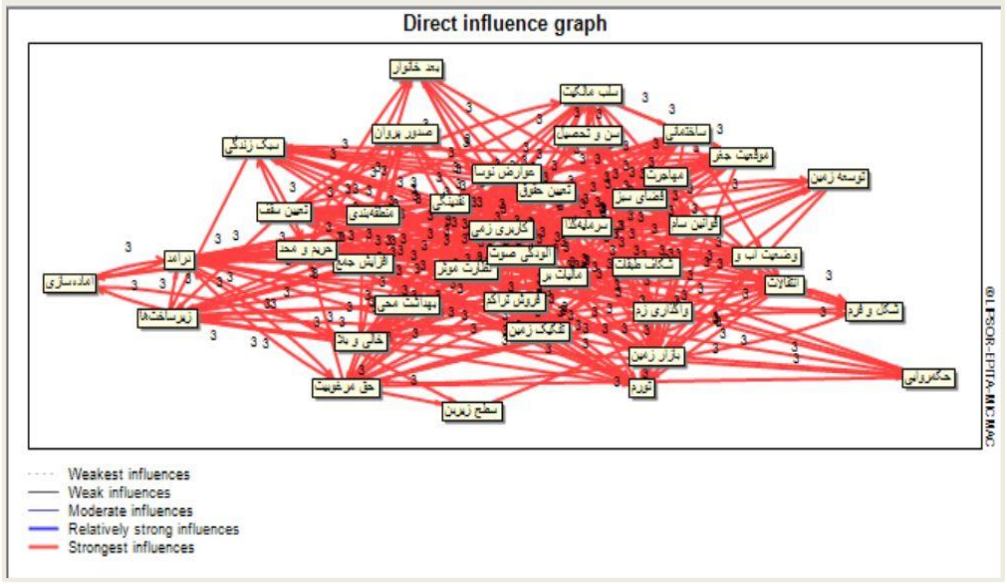
[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]



شکل ۶. پراکنش متغیرها در پلان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری

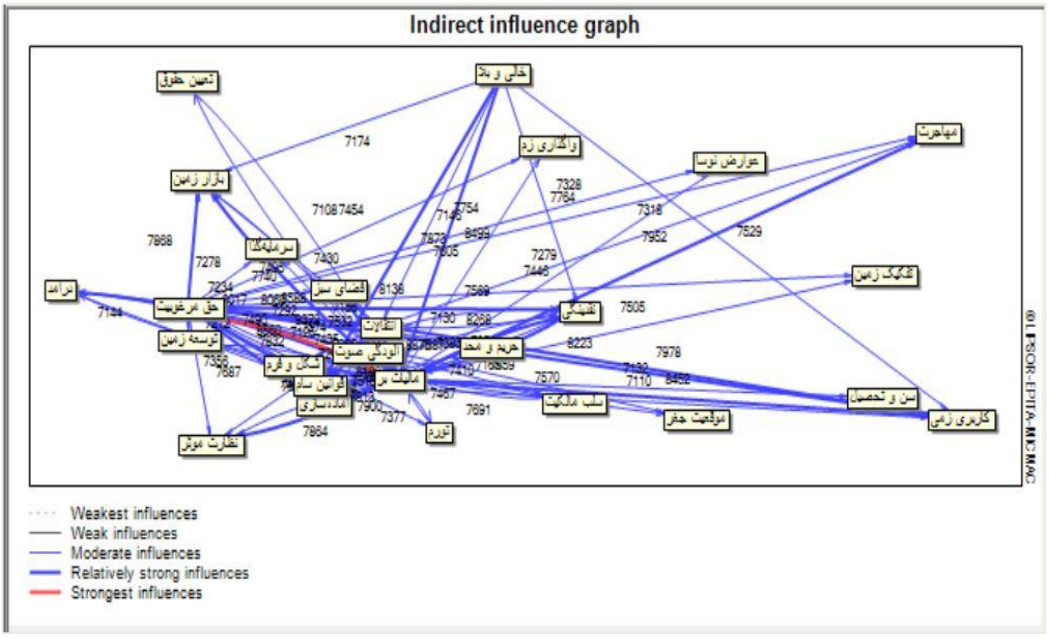
چگونگی و نحوه روابط مستقیم و غیرمستقیم هرکدام از متغیرهای شناسایی‌شده در نرم‌افزار میک‌مک، در پوشش با درصد بالا مورد تحلیل قرار گرفتند. هر کدام از این پوشـش‌ها، روابط ضـعیف، میانه و قوی بین متغیرها را نشـان می‌دهد. چون پوشش با درصد بالا تمامی تأثیرات متغیرها را از بسیار قوی تا بسیار ضعیف نشان می‌دهد، در این قسمت گراف اثرگذاری عوامل با این پوشـش نشـان داده می‌شود. با توجه به شکل (۸ و ۹) می‌توان دریافت که یک رویکرد کلی‌نگر بی‌ثباتی در سـیسـتم کنترل بازار زمین و مسـکن در شـهر جدید پرند مشـهود است. که این امر به وضوح در توزیع نامطلوب عناصر تعیین‌کننده سیستم قابل‌درک است.



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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]



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

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

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

جدول ۶. انتخاب نهایی عوامل کلیدی مؤثر بر کنترل بازار زمین و مسکن شهر جدید پرند. (نگارنده)

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

نتیجه‌گیری و پیشنهاد

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

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

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

می‌توانند در بهبود کارکرد بازار زمین و مسکن شهری پرند نقش مؤثری ایفا کنند.

منابع

احمدی، سیدوحید، عباسی، ابراهیم، و محسنی، رضا (۱۳۹۹). بررسی اثر شوک سیاست پولی و رفتار بازار دارایی‌ها بر توان‌پذیری قیمت مسکن شهری در ایران. فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، ۲۸ (۹۵)، ۲۷۱-۳۰۵.

امیر، معصومه، مجتبی‌زاده خانقاهی، حسین، زیاری، یوسفعلی، و نوری کرمانی، علی (۱۳۹۸). الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری در توسعهٔ فیزیکی شهر ساری. نشریهٔ تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۹ (۵۴).

پورمحمد، محمدرضا، واحدی یگانه، فرید، صلواتی، سامان، علوی، سیدعزیز، و باقری سرنجیانه، ناصر (۱۴۰۰). تحلیلی بر دلایل گرانی و کمبود زمین و مسکن در ناحیه‌ی پیراشهری (موردمطالعه: ناحیه منفصل شهری نایسر، سنندج). فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی چشم‌انداز زاگرس، ۱۳ (۴۸)، ۹۱-۱۲۰.

توسلیان، رحیم، روستایی، شهریور، حیدری چیانه، رحیم، و اصغری زمانی، اکبر (۱۳۹۸). تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانتی و انسجام ساخت شهر (مطالعه موردی: شهر زنجان). فصلنامه شهر پایدار، ۲ (۳)، ۷۹-۹۵.

حاجی‌حیدری، احمد، عزت‌پناه، بختیار، و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۹۹). تبیین سیاست‌های زمین شهری در ایران. فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۰ (۳)، ۲۳۷-۲۵۲.

خندان، مینا (۱۴۰۰). تحلیل عوامل تأثیرگذار در کنترل بازار زمین شهری (موردمطالعه: کلان‌شهر تهران). فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی، ۱۰ (۴)، ۷۷-۱۰۰.

خندان، مینا، جهانشاهلو، لعیا، و ذبیحی، حسین (۱۳۹۸). واکاوی عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلان‌شهر تهران. جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۹ (۲)، ۲۳۹-۲۵۵.

خیرالدین، رضا؛ تقوایی، علی‌اکبر؛ ایمانی شاملو، جواد (۱۳۹۲)، تحلیل تحولات فضایی کلان‌شهرها در ارتباط با تغییرات قیمت نفت در ایران (موردمطالعه: کلان‌شهر تبریز)، انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۶، صص ۳۶ – ۱۷.

رحیمی، اکبر (۱۳۹۹). سیاست‌های زمین شهری و تأثیر آن بر توسعه‌ی شهر تبریز. فصلنامه آمایش محیط، (۴۸)، ۱۰۹-۱۲۹.

ساسان‌پور، فرزانه، حاتمی، افشار، و بابایی، شایان (۱۳۹۶). آینده‌پژوهی حباب شهرنشینی در کلان‌شهر تهران. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۷ (۴۷)، ۱۷۱-۱۸۹.

شری‌زاده، عادل، روستایی، شهریور، و حکیمی، هادی (۱۳۹۹). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکنِ اقشار کم‌درآمد در کلان‌شهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی. فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۰ (۳۸)، ۳۹-۵۰.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

شمس‌پویا، محمدکاظم، توکلی‌نیا، جمیله، صرافی، مظفر، و فنی، زهره (۱۳۹۶). تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین (موردپژوهشی: کلان‌شهر تهران). اطلاعات جغرافیایی (سپهر)، ۲۶ (۱۰۳)، ۵۷-۷۶.

عبدی دانشپور (۱۳۸۱). بازار مسکن شهری و برنامه‌ریزی مسکونی، اشاره به تهران. نشریه علمی و پژوهشی صفه، ۱۲ (۳۴).

عنابستانی، زهرا، سرور، رحیم، و مهدوی حاجیلویی، مسعود (۱۳۹۵). بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری (مطالعه موردی: شرکت گردشگری پدیده شهر شاندیز در سال‌های ۱۳۹۳ – ۱۳۸۸). اقتصاد و مدیریت شهری، ۴ (۱۴)، ۱۹-۳۸.

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

لطیفی، غلامرضا، شیخی، محمد، و عیسی‌لو، شهاب‌الدین (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل شاخص‌های مسکن شهری به‌منظور تعیین اولویت برنامه‌ریزی مسکن (موردمطالعه: مناطق ۲۲گانه شهر تهران). معماری و شهر پایدار، ۴ (۱)، ۵۷-۷۴.

مرادی، مهدی، پریزادی، طاهر، و عندلیب، علیرضا (۱۴۰۰). تحلیل سیاست‌های زمین و مسکن و میزان اثرگذاری آنها بر توسعه‌ی کالبدی شهر (موردمطالعه: منطقه ۱۵ شهرداری تهران). مطالعات ساختار و کارکرد شهری. ۸ (۲۷)، ۱۳۳-۱۶۰.

مشکینی، ابوالفضل، و نورمحمدی، مهدی (۱۳۹۷). نقدی بر مدیریت زمین شهری کشورهای در حال توسعه (مطالعه‌ی موردی: ایران). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۰ (۴)، ۸۰۹-۸۲۹.

موسوی، میرنجف، حکمت‌نیا، حسن، جهانگیرزاده، جواد، رسولی، محمد، و سعیدپور، شراره (۱۴۰۰). شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در سیاست‌های زمین شهری ایران با استفاده از مدل‌های منتال و مکتور. دانش شهرسازی، ۵ (۲)، ۹۵-۱۱۱.

وزیری نصیرآباد، علی، ذاکرحقیقی، کیانوش، و بغدادی، آرش (۱۳۹۹). تبیین الگوی حکمروایی یکپارچه زمین شهری در جهت سیاست‌گذاری و مدیریت زمین شهری کارآمد در کشورهای در حال توسعه (موردمطالعه: کشور ایران و شهر گرگان). دانش شهرسازی، ۴ (۳)، ۶۷-۸۷.

هاروی، دیوید (۱۳۹۲). شهری شدن سرمایه: چرخه دوم انباشت سرمایه در محیط مصنوع. مترجم عارف اقوامی مقدم. تهران: دات.

یاران، علی، و محمدی‌خوشبین، حامد (۱۳۹۸). راهکارهای توسعه مسکن در شهرهای کوچک (موردمطالعه: شهر خمام در استان گیلان). باغ نظر، ۱۶ (۷۸)، ۱۵-۲۶.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]

UN-Habitat. (2012). Handling Land: Innovative tools for land governance and secure tenure. HS Number: HS/023/12E, United Nations Human Settlements, Programme (UN-Habitat). http://www.unhabitat.org.

Wang, Zh,. & Zhang, Q. (2014). Fundamental factors in the housing market of chain. Journal of Housing Economics, 53-61.

Xu, Z., Zhang, J., Zhang, Z., Li, Ch., & Wang, K. (2020). How to perceive the impacts of land supply on urban management efficiency: Evidence from China's 315 cities. Habitat International, 98, 1-14.

Yang, S., Hu, S., Wang, S., & Zou, L. (2020). Effects of rapid urban land expansion on the spatial direction of residential land prices: Evidence from Wuhan, China. Habitat International, 101.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-13]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.2.73]