

تحلیل تحولات فضایی کلان شهرها در ارتباط با تغییرات قیمت نفت در ایران

(نمونه مورد مطالعه: کلان شهر تبریز)

دکتر رضا خیرالدین^۱، دکتر علی اکبر تقوایی^۲، جواد ایمانی شاملو^۳

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۱۲/۱۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰۶/۰۴

چکیده:

با گذشت زمان تحولات فضایی در شهر نیز غیر قابل اجتناب است ولی در این میان تحولات متعادل شهری کاملاً ضروری است. آنچه در شهر تبریز و بالخصوص طی سه دهه اخیر قابل تشخیص است افزایش غیرمنطقی ساخت و سازها، گسترش شتابان شهر و تمرکز اقدامات شهری در حومه ها و غافل شدن از بافت های مرکزی شهر و در یک کلام تحولات فضایی نامتعادل در سطح شهر تبریز است؛ لذا به منظور جلوگیری از افزایش نابسامانی ها و لزوم کنترل تحولات فضایی شهری، ضرورت بررسی و تجزیه و تحلیل این تحولات در سطح شهر تبریز مشخص می گردد. سؤالی که این مقاله در پی یافتن پاسخ آن است، این است که آیا نقدینگی حاصل از درآمدهای نفتی کشور در میزان ساخت و ساز در حومه شهرها و به تبع آن گسترش کلان شهر تبریز و در کل در تحولات فضایی این شهر تأثیرگذار بوده است یا نه؟ از طرف دیگر با توجه به رانت موجود در بازار زمین و مسکن که این بخش را به عنوان بستری مناسب و قابل اطمینان برای جذب نقدینگی موجود در جامعه قرار می دهد، فرض نگارنده اینست که اقتصاد و درآمدهای نفتی ایران یکی از اصلی ترین عوامل تأثیرگذار در ساخت و سازهای حومه ای و به تبع آن در تحولات فضایی شهر تبریز بوده است. بنابراین بررسی تأثیرپذیری تحولات فضایی شهر تبریز از اقتصاد نفتی کشور طی سه دهه اخیر هدف اصلی این مقاله می باشد. در این راستا از روش داده گیری ترکیبی - اسنادی و میدانی - بهره جسته شده است و روش مطالعه و تحلیل های پژوهش مبتنی بر روش تطبیقی - استقرایی و تحلیل روند بوده است. نتایج حاکی از آن است که سرمایه های کلان حاصل از درآمدهای نفتی تزریق شده در بدنه جامعه میل به ورود در بازار املاک و مسکن شهری به ویژه در مناطق حومه ای را داشته است که با توجه به نبود سیستم مالیاتی کارآمد غالباً این فعالیت ها رنگ و بوی سوداگرانه و رانت جویانه دارد که نتیجه آن بروز تحولات فضایی نامتعادل در کلان شهر تبریز بوده است.

واژه های کلیدی:

رشد شهری، تحولات فضایی، اقتصاد نفتی، بازار زمین و مسکن، کلان شهر تبریز.

۱. استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت. reza_kheyroddin@iust.ac.ir

۲. دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس. taghvaea@modares.ac.ir

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس. javad.imany@modares.ac.ir

مقدمه

شتابانی را در عرصه کالبدی تجربه کرده است و شاهد افزایش سرمایه گذاری در عرصه ساخت و سازهای حومه ای بوده است و اقدامات مدیریت شهری نیز به صورت فزاینده ای به چنین وضعیتی دامن زده است که سبب تحولات فضایی نامتعادلی در سطح شهر شده است. با این اوصاف ضرورت پرداختن و علت یابی چنین وضعیت نامتعادلی در عرصه فضایی شهر تبریز نمایان است. سؤال این است که آیا اقتصاد نفتی کشور در تحولات فضایی شهر تبریز تأثیرگذار بوده است یا نه؟ بنابراین هدف اصلی این مقاله بررسی تأثیرپذیری تحولات فضایی شهر تبریز از اقتصاد نفتی کشور طی سه دهه اخیر می باشد.

۱. مبانی نظری: رشد و توسعه زمین شهری

هنگام تعریف توسعه غالباً مفاهیم رشد و پیشرفت نیز مطرح شده و گاهاً بجای یکدیگر بکار می روند. رشد به معنی افزایش کمی است و اغلب در مباحث اقتصادی و افزایش مصرف بکار می رود، اما توسعه به معنی افزایش کیفی و به فعل درآوردن یک توان بالقوه می باشد (موسی کاظمی، ۱۳۷۸، ص ۳۴). توسعه شهری یعنی تغییرات هم در کاربری زمین و هم سطوح تراکم جهت رفع نیازهای ساکنان شهر در زمینه مسکن، حمل و نقل، اوقات فراغت و... توسعه شهر علاوه بر جنبه های کالبدی شهر باید در خصوصیات اجتماعی، اقتصادی و نهادی شهر نیز نمود داشته باشد و شاخص های توسعه انسانی آن را نشان دهد (موسی کاظمی، ۱۳۷۸، ص ۵۴). در فرایند برنامه ریزی، برنامه ریزان وظیفه مدیریت فرایند و تهیه و اعمال قوانین را بر عهده دارند سایر عوامل مؤثر بر توسعه می توانند شامل گروه وسیعی از گروه های ذینفع و ذی نفوذ، نهادها، مدیران و نمایندگان گروه های خاص، مالکان خصوصی، عاملین توسعه، سازندگان، مشاوران املاک و افراد دیگر که به نحوی از تغییرات کاربری زمین سود می برند باشند (حدادان، ۱۳۸۵ به نقل از Kaiser, 1995 pp. 7-6).

۱-۱. زمین و تحولات کاربری زمین شهری

اصلی ترین و در واقع زیربنایی ترین رکن توسعه شهری را زمین تشکیل می دهد؛ عاملی که در شهرها، خصوصاً شهرهای بزرگ، محدود و کمیاب است (رحیمی، ۱۳۷۹، ص ۲۰۵). اختصاص زمین به فعالیت های مختلف در شهر همواره موضوع اساسی و مهم در عمران و توسعه شهری بوده است (حاتمی نژاد و پناهنده خواه، ۱۳۸۵، ص ۲۰). این عامل مهم از اصلی ترین منابع طبیعی است که از نظر کیفیت و کمیت با محدودیت مواجه است و بایستی نیازهای جمعیت کثیری را پاسخگو باشد. بنابراین استفاده، منطقی و برنامه ریزی شده از آن کاملاً ضروری است (رحیمی، ۱۳۷۹، ص ۲). اراضی شهری در طول زمان میل به تغییر و تحول در شدت و نحوه استفاده دارند و «شهر

نظر به این که با گذشت زمان مؤلفه های مختلف در شهر با تغییر مواجهند و جمعیت آن نیز در حال افزایش است رشد و تحولات فضایی و کالبدی در آن ها نیز اجتناب ناپذیر است ولی آنچه مد نظر است، چگونگی مدیریت این تحولات در جهتی است که هزینه ها کاهش و سودهای مترتب بر جامعه بهینه شود (نقل مفهوم از p. 21 Cruz, 2004). مؤلفه های متعددی در مبحث تولید فضا دخیل هستند از قبیل مؤلفه های اقتصادی، اجتماعی و محیطی و ... که این عوامل همگی در جمع می شوند و نهایتاً در قالب مورفولوژی شهری تبلور می یابند (Wiedmann et al, 2012). به ترتیب از سطوح بالا به پایین، وقوع انقلاب ها، تغییر سیستم حکومتی، سیاست های ملی و منطقه ای، تهیه و اجرای طرح های شهری، تصویب و اعمال قوانین و ضوابط شهرسازی، اعمال سیاست های محلی (شهرداری ها)، کارآمدی مدیریت اجرایی شهر در شکل دهی و ساختار فضایی - کالبدی شهر تأثیر می گذارند. «در این میان کلان شهرها به دلیل برخورداری از تزیید جمعیت و کارکردهای فراوان، همواره شاهد دگرگونی های اقتصادی - اجتماعی و تغییرات کالبدی - فضایی و زیست محیطی، در مقیاس منطقه ای و بالاخص محلی هستند و این موضوعی است که اکثر شهرهای بزرگ کشورهای در حال توسعه و از آن جمله ایران، آن را تجربه می کنند» (پورمحمدی و جام کسری، ۱۳۹۰). یکی از بخش هایی که با ساختار فضایی شهرها و تحولات آن درهم تنیده است مؤلفه اقتصاد و بالاخص اقتصاد کلان کشور می باشد. به تبع این مطلب در کشورهای با اقتصاد نفتی، یکی از عوامل اساسی است که به صورت مستقیم و غیرمستقیم مکانیزم ها و مناسبات شهری را متأثر می سازد، از سوی دیگر با توجه به اینکه بخش زمین و مسکن یکی از اصلی ترین اجزا ساختاری شهر می باشد، مرتبط ساختن ساز و کارهای این بخش از شهر با اقتصاد نفتی نیز غیر منطقی نخواهد بود. به طوری که افزایش درآمدهای نفتی موجب افزایش نقدینگی در جامعه شده و تورم در بخش های مختلف اقتصاد و بالاخص در بخش زمین و مسکن - به علت عرضه محدود آن - را به دنبال خواهد داشت (Payne, 2000). این موضوع فعالیت در بخش زمین و مسکن را به عنوان بستری مناسب برای سرمایه گذاری های کلان برای ساخت پروژه های بزرگ مقیاس قرار می دهد و نقش فعالیت های سوداگرانه نیز در این بین پررنگ تر می شود. با توجه به این که حومه های شهری مناسب ترین منطقه شهر برای ساخت و ساز محسوب می شود، به مرور موجب گسترش شهر در حومه ها می شود و ظرفیت های بافت های درونی و مرکزی شهر مورد غفلت قرار می گیرند و نهایتاً به تحول فضایی نامتعادل در سطح شهر دامن می زند. شهر تبریز جزو کلان شهرهایی است که در سه دهه اخیر رشد

آزاد شده ۲۰۰٪ تفاوت در قیمت وجود داشت که ۱۳۵٪ (بیش از دو سوم) مربوط به سیستم مدیریت رشد بوده است (Gleeson, 1979). شیب تغییرات قیمت زمین در مناطق با قابلیت توسعه بسیار بیشتر از مناطق غیر قابل توسعه می‌باشد (Adams, 1977). البته این بدان معنا نمی‌باشد که کل افزایش قیمت معلول استراتژی‌های مدیریت رشد است (Gleeson, 1979). تأثیر سیستم مدیریت رشد بر ارزش زمین دارای منتقدان و مشوقان بسیار است، که منتقدان معتقدند این سیستم موجب افزایش قیمت زمین شده و قدرت خرید گروه‌های کم درآمد کاهش پیدا می‌کند، مشوقان این فرآیند نیز معتقدند مدیریت رشد عاملی است در دستیابی به اهدافی نظیر حفظ زمین‌های کشاورزی، جلوگیری از تخریب محیط زیست، کاهش هزینه خدمات عمومی (Einsweiler, 1977)، همچنین موجب ارتقای کیفیت بافت‌های درون شهری و حفظ هویت و پویایی بافت‌های مرکزی می‌شود. بنابراین در صورت عدم مدیریت رشد نه تنها پیامدهایی نظیر تخریب زمین‌های کشاورزی، محیط زیست و به حاشیه رفتن بافت‌های مرکزی دارد بلکه قیمت زمین‌هایی که در اثر گسترش شهر وارد محدوده شهر می‌شوند به شدت افزایش می‌یابند و میل به فعالیت‌های سوداگرانه در حومه شهرها را ظهور پیدا می‌کند.

۲-۱. بازار زمین شهری

بازار زمین شهری عبارت است از مجموعه‌ای از فعالیت‌ها که به وسیله آن یا از طریق معامله، ارزش‌ها و حقوق زمین منتقل می‌شود (Mattingly, 1993, p. 103). نحوه استفاده از زمین و ساختمان نیز در هر شهر معرف تصمیمات و فعالیت‌های متعددی است که از جانب خانوارها، مؤسسات، دولت و شهرداری‌ها اتخاذ می‌گردد. وجود قوانین، مقررات و ضوابط معین برای تعیین محدوده شهرها، تعیین استفاده‌های مختلف و محل استقرار آن‌ها در طرح‌های جامع، مقررات مربوط به تفکیک زمین و جواز ساختمان، قانون معاملات اراضی شهرها و مالیات‌ها و عوارض گوناگون و قوانین مربوط به روابط مالک و مستأجر همه سبب می‌شوند بازار اراضی و مستغلات شهری از آنچه در نظریه اقتصادی به رقابت آزاد و بازار رقابتی معروف است بسیار به دور باشد (نقل مفهوم از زنون، ۱۳۵۸).

□ بازار زمین و مسکن در اقتصاد نفتی

تورم یکی از معضله‌های پایه‌ای اقتصادهای متکی به رانت نفت است، وقتی که قیمت نفت بالاست و درآمد حاصل از صادرات نفت بخش بزرگی از درآمد ملی را تشکیل می‌دهد، تزریق کل این درآمد به اقتصاد موجب پیدایش موج‌های تورمی شدید می‌گردد. در واقع، تزریق درآمد نفت به اقتصاد مانند چاپ اسکناس عمل می‌کند

یک سیستم پیچیده و پویاست و مرکب از بخش‌های و زیرسیستم‌های بی شماری است که در تحولات فضایی آن نقش بسزایی دارند» (نقل مفهوم از فرخی، ۱۳۸۸) و شهرها در کل همواره با دو گونه از نیروها مواجه است: ۱- نیروهای مرکز گریز، ۲- نیروهای روبه مرکز. حال اگر نیروهای گریز از مرکز فعال تر باشند و تحولات موجود در استفاده از زمین کنترل شده و جهت دار نباشند و «هم چنین در صورت فقدان یک مکانیزم جامع برای مدیریت رشد شهر وضعیت نامتعادلی در رشد کالبدی شهر پدید می‌آید و در این حالت میل شهر برای گسترش افقی و زیر ساخت بردن زمین‌های توسعه نیافته اطراف شهر چون زمین‌های کشاورزی بسیار بالاست. (Briassoulis, p. 12).

□ مدیریت رشد زمین شهری

مدیریت رشد به عنوان استفاده هوشمندانه از ابزار برنامه ریزی، قوانین و ابزارهای مالی دولت‌های ایالتی و محلی بر جهت دهی به رشد و توسعه به منظور نائل شدن به نیازهای پیش بینی شده می‌باشد. ابزارهایی که شامل این تعریف می‌شوند عبارتند از: برنامه ریزی جامع، منطقه بندی، مقررات زیر بخش‌ها، مالیات‌ها، هزینه‌های توسعه، سرمایه گذاری در زیر ساخت‌ها و سایر ابزار سیاست‌گذاری که تأثیر بسزایی بر توسعه زمین و ساخت و ساز دارد. لازم به ذکر است که مدیریت رشد با کنترل رشد متمایز است، بطوری که مدیریت رشد، توسعه پیش بینی شده را منطبق بر جهاتی می‌کند که اهداف عمومی را بدست آورد در حالی که کنترل رشد بر تحدید رشد دلالت می‌کند (Nelson et al, 2002, p. 2). این رویکرد در شهرهای مختلف بنا بر ویژگی آن‌ها می‌تواند اصول مختلفی داشته باشد. مدیریت رشد برای جلوگیری از آثار ناخواسته به وجود آمده است و دستیابی به سازگاری رشد با محیط زیست، کارایی اقتصادی، پیامدهای مناسب اجتماعی از اهداف آن است و در نهایت اینکه مدیریت رشد از زمین‌های موجود به نحو احسن استفاده می‌کند تا به تقاضای اقتصادی، نیازهای انسانی و کیفیت محیطی پاسخ دهد. آنچه در مورد مدیریت رشد بیش تر مد نظر بوده است، اهداف آن است. «اهداف مدیریت رشد را می‌توان چنین بیان کرد: حفظ کالاها و سرمایه‌های مالی عمومی، به حداقل رساندن اثرات منفی توسعه، کاهش هزینه‌های مالی عمومی و اخیراً دو هدف به اهداف مذکور اضافه شده است که عبارتند از: به حداکثر رساندن عدالت اجتماعی، افزایش کیفیت زندگی» (p. 5 Nelson et al, 2002). هم چنین بخش بندی شهر به دو قسمت زمین‌های با قابلیت توسعه و زمین‌های غیر قابل توسعه تأثیر بسزایی بر روی قیمت زمین دارد. به طوری که دو سوم این تفاوت قیمتی را می‌توان به استراتژی‌های مدیریت رشد نسبت داد. به طوری که در پژوهش‌های انجام شده در ایالت متحده بین بخش آزاد در توسعه و قسمت

تطبیقی قرار گرفته و برای ارزیابی پیامدهای عدم تعادل احتمالی در اقدامات و ساخت و سازها در حومه و مرکز به مقایسه تغییرات در وضعیت چندین حوزه شاخص عملکردی در مجموعه حسن پادشاه به عنوان نماینده بافت مرکزی شهر و نمونه های متناظر آن در محور ۲۹ بهمن به عنوان یکی از اصلی ترین محورهای توسعه برون شهری توجه شده و متعاقب آن برای دست یابی به نتایج پژوهش به تغییرات صورت گرفته در کیفیت این دو بافت پرداخته شده است.

۳. نمونه موردی: تأثیر اقتصاد نفتی ایران بر تحولات

شهر تبریز

۳-۱. حاکمیت شهری در ایران، عنصر برجسته در حوزه

سیاست گذاری

در کشورهای متکی بر منابع نفتی همواره با دولت های مقتدر و متمرکز در عرصه سیاست گذاری های اجتماعی، اقتصادی روبرو هستیم که به دلیل وجود درآمدهای نفتی برای آن ها و عدم نیازشان به مالیات های مردمی خود را بالاتر از تمام گروه ها، احزاب و تشکل های اجتماعی می بیند که موجب استقلال دولت ها در زمینه سیاست گذاری می شود. شاید علت اصلی آن که در کشور ایران تا به حال شاهد وجود یک سیستم کارآمد و جامع مالیاتی نبوده ایم همین مسئله است، این امر می تواند آفتی در برابر سازماندهی مناسب اقتصاد کشور و به تبع آن شهر باشد که در بخش های بعدی تأثیر آن در مکانیزم تحولات فضایی کلان شهر تبریز بررسی می شود. نمودار ۱ سهم درآمدهای مالیاتی و نفتی در تولید ناخالص داخلی را در بازه زمانی ۱۳۴۹ تا ۱۳۸۷ نشان می دهد. مالیات سهمی بین ۴ تا ۱۰ (جدول ۱) درصد از تولید ناخالص داخلی را در سال های مختلف به خود اختصاص می دهد، «این سهم در کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته به ترتیب ۱۷/۶٪ و ۲۵٪ گزارش شده است، این مقدار حتی گاه تا حدود ۴۰ درصد نیز می رسد» (Gordon & Li,

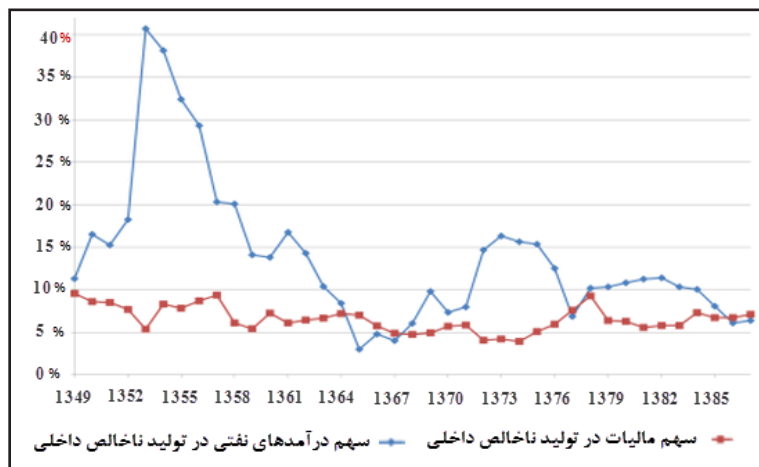
که شدیداً تورم زا است. در کشورهای نفت خیز توسعه نیافته و در حال رشد، وقتی که فشار تورم شدید می شود، دولت ها سعی می کنند تا با افزایش واردات، فشار تورم را خنثی و کنترل کنند. اما انجام این کار در مورد بخش هایی مانند مسکن و حمل و نقل میسر نیست (عیوضی، ۱۳۸۷). مسکن همانند هر کالای دیگر دارای جنبه اقتصادی است. از سویی مسکن کالایی است که جانشین ندارد، بادوام است، غیر منقول و وابسته به مکان است؛ لذا در شرایط تورمی که اطمینان سرمایه گذاری در دیگر بخش های اقتصادی پایین است، خرید و احداث مسکن نوعی سرمایه گذاری مطمئن و یک کالای سرمایه ای به حساب می آید (نصراللهی، ۱۳۸۸، ص ۳۳). در نهایت تزریق درآمدهای فزاینده نفت در میان اقشار جامعه و مخصوصاً به صورت نامتعادل، این سرمایه ها را به سمت بازار زمین و مسکن روانه می کند. طرح های توسعه شهری نیز به دلیل تعیین جهات توسعه و کاربری های شهری و تراکم ساختمانی مناطق مختلف شهری، نقش موثری در افزایش یا احیاناً کاهش ارزش اراضی شهری دارد. به عبارتی این طرح ها سبب رانت خواری مالکان اراضی ساخته شده یا خالی شهری می شود، بدون این که هیچ فعالیت اقتصادی انجام یا هزینه ای برای ایجاد ارزش افزوده مصرف شده باشد. این پدیده معمولاً یکسری فعالیت های اقتصادی ناسالم در عرصه اراضی شهری و در نهایت مشکلاتی در جریان توسعه مطلوب شهری و ساخت و سازها به خصوص مسکن فراهم می کند (ادل، ۱۳۸۰، ص ۱۳۲).

۲. روش تحقیق

در این پژوهش، در بخش مبانی نظری از روش تحلیل داده های ثانویه (اسنادی) و در بخش تحلیل و نمونه موردی از روش تحلیل داده های ثانویه و روش پیمایشی استفاده شده است. فرآیند تحلیل بدین ترتیب بوده است که ابتدا به تحلیل رابطه قیمت نفت و قیمت زمین پرداخته شده تا تأثیر افزایش قیمت نفت بر تورم این بخش آشکار شود در این راستا از آزمون علیت گرنجری^۲ استفاده شده است. اصولاً تورم بالا در این بخش می تواند آن را به عنوان بستر مناسب برای سرمایه گذاری با هدف رانت جویی قرار دهد، لذا برای بررسی تغییرات در حجم سرمایه گذاری ها در بخش زمین و مسکن به رابطه قیمت نفت و «تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده»، «تعداد واحدهای مسکونی به ازای هر خانوار» و «نرخ مالکیت واحد مسکونی» در طول دوره پرداخته شده است، همچنین برای بررسی رابطه بین قیمت نفت و تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده از مدل رگرسیون غیرخطی^۳ استفاده شده است. سپس برای ارزیابی میزان تعادل در ساخت و سازها و اقدامات شهری در سطح کلان شهر تبریز، پروانه های ساختمانی صادر شده در مرکز و حومه شهر مورد مقایسه

جدول ۱. نسبت مالیات به کل در آمد ناخالص ملی در ایران طی سالهای ۷۴-۱۳۶۷.
 مأخذ: (برنامه اول توسعه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران).

سال	شاخص
۱۳۷۴	۳/۷۲
۱۳۷۳	۴/۲
۱۳۷۲	۷/۲۷
۱۳۷۱	۶/۵
۱۳۷۰	۵/۸۳
۱۳۶۹	۵/۲۳
۱۳۶۸	۵
۱۳۶۷	۴/۳۳



نمودار ۱. سهم مالیات و نفت در تولید ناخالص داخلی.
 مأخذ: (<http://econthinking.net>).

و و تمایل همواره به سرمایه گذاری در پروژه های کلان با امکان منفعت طلبی قابل تشخیص است حتی اگرچه این اقدامات به ضرر عموم باشد (Karl, 2004).

۲-۳. نفت و تحولات بازار زمین و مسکن در ایران

همان طور که اشاره شد قیمت زمین و مسکن و تورم در آن به شدت تحت تأثیر قیمت نفت است، و با توجه به اینکه تورم این بخش از اقتصاد در اثر افزایش درآمدهای نفتی و افزایش نقدینگی در جامعه و به علت عرضه محدود زمین و مسکن بالاست، بخشی مناسب و مطمئن برای ورود سرمایه های گروه های مختلف می باشد. به تبع همین موارد تغییرات قیمت نفت ایران در بازارهای جهانی، شاهد تحولات عمده ای طی دهه های اخیر در سطح بازار زمین و مسکن تبریز بوده ایم. به طوری که «قیمت در بازار معاملاتی مسکن نیز در شهر تبریز بین سال های مورد بررسی، تغییرات عمده ای داشته است. متوسط قیمت یک مترمربع مسکن از ۱۳۶ هزار ریال در سال ۱۳۶۴ به ۷۸۰۰ هزار ریال در سال ۱۳۹۰ رسیده است یعنی ۵۷/۵ برابر شده است و متوسط نرخ رشد قیمت مسکن در سال های ۱۳۶۴ تا ۱۳۹۰ برابر ۲۰/۰۲ درصد بوده است» (هادیلی و مهرزاد، ۱۳۸۸).

از طرفی با توجه به این که حاکمیت شهری پیوند تنگاتنگ و غیر قابل اجتنابی حاکمیت شهر با دولت دارد، متأثر از مکانیزم های آن نیز می باشد؛ بدین معنی که به علت تأمین قسمت اعظم بودجه نهادهای مرتبط با مدیریت شهر از سازمان های متبوع و دولت، نیاز به مالیات بسیار اندک است و در نتیجه نقشی پررنگ تر در عرصه برنامه ریزی و سیاست گذاری شهر چه در قالب طرح های شهری و چه اقدامات مدیریت شهری دارد. بنابراین تأثیر عامل حاکمیت شهری در تغییرات و اقدامات صورت گرفته در شهرهای ایران مهم-تر از هر عامل دیگری است، به بیان دیگر آنچه با عنوان اقدامات مدیریتی در سطح شهر اعمال می شود از نظر و خواست شهروندان کم ترین تأثیر را پذیرفته و منفک از آن است، لذا قسمت اعظم پیامدهای منفی و مثبت اقدامات صورت گرفته متوجه حاکمیت شهری است. از سوی دیگر علاوه بر پیامد اخیر، فقدان سیستم مالیاتی همچون مالیات بر ارزش افزوده و مالیات بر مسکن خالی و ... عاملی است در جهت افزایش فعالیت های سوداگرانه در عرصه ساخت و سازهای شهری که رانت و سود این فعالیت ها بدون هیچ مانع و مالیاتی به سرمایه گذاران این بخش باز می گردد. «همچنین در سیستم اقتصادی مبتنی بر نفت، ثروت در میان گروه هایی که با دولت در ارتباطند متمرکز است و فساد مالی در حد بالایی قرار دارد

۳-۲-۱. بررسی رابطه قیمت نفت و قیمت زمین

در شهر تبریز (جدول ۳) در دو دهه اخیر، تغییرات این دو متغیر به طور همزمان مورد بررسی قرار می‌گیرد (نمودار ۲) و سپس برای بررسی این رابطه از آزمون علیت گرنجری^۴ استفاده شده است.

برای بررسی رابطه قیمت نفت (جدول ۲) و قیمت زمین و مسکن

جدول ۲. قیمت نفت سبک ایران در بازارهای جهانی طی سال های ۹۰-۱۳۶۷. مأخذ: (دفتر برنامه ریزی کلان برق و انرژی، ۱۳۹۰).

سال	۱۳۶۷	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸
قیمت	۱۳/۳	۱۶	۲۰/۷	۱۷/۳	۱۷/۸	۱۵	۱۴/۸	۱۶/۱	۱۹	۱۸/۲	۱۲	۱۷/۲
سال	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
قیمت	۲۶/۸	۲۲/۹	۲۳/۵	۲۶/۹	۳۴/۶	۵۰/۷	۶۱/۱	۶۹/۳	۹۴/۷	۶۱/۳	۷۸/۲	۱۱۰

جدول ۳. متوسط قیمت یک مترمربع زیر بنای واحدهای مسکونی معامله شده در بنگاه معاملات ملکی تبریز (هزار ریال). مأخذ: (مرکز آمار ایران)

سال	۱۳۶۷	۶۸-۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹
قیمت	۱۶۹	عدم دسترسی به اطلاعات	۲۳۱	۲۳۳	۲۸۹	۳۷۰	۵۸۳	۶۶۳	۷۴۲	۸۳۱	۹۴۲
سال	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
قیمت	۱۲۰۴	۱۶۷۰	۲۴۰۰	۲۱۲۹	۲۹۲۶	۳۴۷۳	۵۲۶۹	۷۰۱۶	۷۰۸۱	۷۰۸۹	۷۷۹۸

متغیرهای تعریف شده برای آزمون علیت گرنجری عبارتند از:
 ۱- Z : یک مترمربع زیر بنای واحدهای مسکونی (وابسته) و N : قیمت نفت سبک ایران (مستقل)؛ آزمون علیت گرنجر به این صورت تعریف می‌شود که از بین متغیرهای N و Z : فرض H_0 : متغیر N علیت گرنجری متغیر Z نیست. فرض H_1 : متغیر N علیت گرنجری متغیر Z است.

با نتایج بدست آمده اگر:

- $Prob < 0/05$: تأیید فرض H_0

- $Prob > 0/05$: رد فرض H_0 (تأیید فرض H_1)^۵

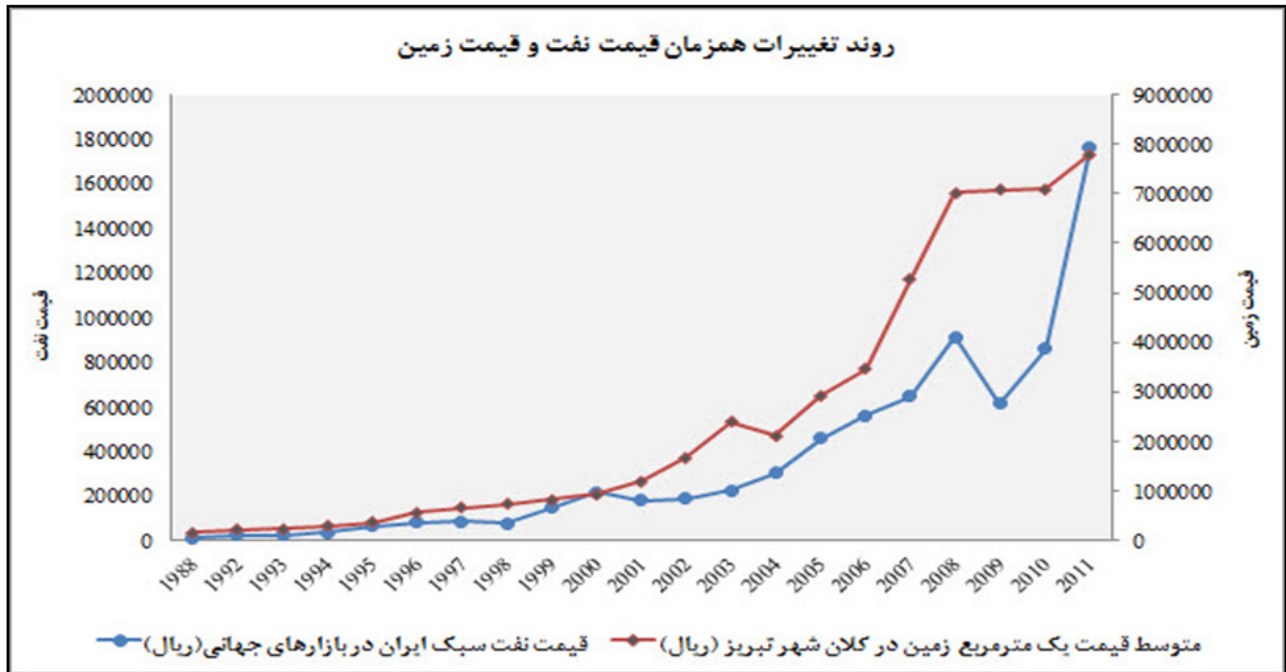
نتایج آزمون علیت گرنجری: با انجام آزمون علیت گرنجر در نرم افزار EViews^۶ برای متغیرهای مورد نظر، نتایج طبق جدول ۴ حاصل شد:

جدول ۴. نتایج آزمون علیت گرنجری برای قیمت زمین و قیمت نفت. مأخذ: (تحلیل بر اساس داده های جدول ۲ و ۳ با استفاده از نرم افزار EViews).

Null Hypothesis:	Obs	F-Statistic	Prob.
N does not Granger Cause Z	18	4.46349	0.0334

نیست "مورد تایید قرار نگرفته چرا که Prob. آزمون کوچک تر از ۰/۰۵ می باشد. بنابراین می توان چنین نتیجه گرفت که قیمت نفت علیت گرنجری قیمت زمین است.

با توجه به نتایج جدول ۴ در مورد هر یک از متغیرها علیت گرنجری به این صورت تفسیر می شود: در حالت اول در سطح معناداری ۵ درصد فرض H صفر آزمون علیت، یعنی " N علیت گرنجری Z



نمودار ۲. مقایسه همزمان روند تغییرات قیمت زمین و قیمت نفت. مأخذ: (مستخرج از داده های جدول ۲ و ۳).

نقش بسزایی در تحولات فضایی و گسترش شهرها دارند. در این بخش برای بررسی تأثیر نفت بر میزان ساخت و ساز از ۳ شاخص بهره جسته ایم: ۱- تعداد واحد مسکونی برای هر خانوار، ۲- تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده و ۳- نرخ مالکیت و نحوه تصرف واحدهای مسکونی.

□ تعداد واحد مسکونی به ازای هر خانوار

طبق آمار منتشر شده تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در شهر تبریز طی دهه های اخیر رشد زیادی را تجربه کرده است، البته قسمتی از این افزایش در پی جبران نیاز جمعیت افزایش یافته است، ولی نکته قابل توجه نرخ رشد بالاتر تعداد واحدهای مسکونی نسبت به نرخ رشد تعداد خانوارها می باشد (جدول ۵)، که همچنان موید ادعای افزایش ساخت و سازهاست و مبین افزایش سرمایه تزریق شده در بخش مسکن است. به طوری که هم اکنون ۵۰ درصد کل

۳-۳. بازار زمین و مسکن بستری مناسب برای جذب سرمایه و نقدینگی

همان طور که نشان داده شد در کشور ایران که متکی بر اقتصاد نفتی است درآمدهای نفتی موجب پیدایش تورم و افزایش حباب گونه قیمت زمین و مسکن می شود که این امر عاملی در تمایل گروه های مختلف برای سرمایه گذاری در این بخش و بهره گیری از رانت آن می شود، از طرفی فقدان سیستم مالیاتی مناسب در کشورهای نفتی همچون ایران موجب پراکنش نامتعادل ثروت میان اقشار مختلف اجتماعی می شود و ظهور گروه های متمول از پیامدهای آن است، این گروه از جامعه - که گاهاً بر گروه های ذی نفوذ منطبقند- نقش قابل توجه تری در این سرمایه گذاری ها و علی الخصوص سرمایه گذاری های کلان همچون پروژه های آماده سازی مجتمع های مسکونی دارند، قابل ذکر است این پروژه ها نیز

دارایی‌ها در ایران در بخش املاک و مستغلات است، این در حالی است که این نسبت در کشورهای پیشرفته دنیا یک سوم است.

جدول ۵. تعداد واحدهای مسکونی و تعداد خانوار در شهر تبریز و تغییرات آن طی ۴ دهه اخیر. مأخذ: (مرکز آمار ایران).

سال	تعداد واحد مسکونی	تعداد خانوار	تعداد واحد مسکونی برای هر خانوار
۱۳۴۵	۳۶۸۲۰	۷۷۰۴۷	۰/۴۷۸
۱۳۵۵	۴۹۷۷۴	۱۱۷۵۳۴	۰/۴۲۳
۱۳۶۵	۱۱۵۷۶۴	۲۰۱۳۷۸	۰/۵۷۵
۱۳۷۵	۲۱۲۵۷۴	۲۶۹۵۸۴	۰/۷۸۹
۱۳۸۵	۳۵۷۲۱۳	۳۷۸۴۶۰	۰/۹۴۴
نرخ رشد	۵/۸۵	۴/۰۶	-

در شهر تبریز افزایش یافته است.

□ تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده

در این قسمت به منظور بررسی رابطه میزان ساخت و ساز و درآمد نفتی کشور در سال ها و دهه های اخیر بر تعداد پروانه های ساختمانی صادره تکیه شده است. تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده طی سال های دهه ۷۰ و ۸۰ و ۹۰ در شهر تبریز (جدول ۶) شاخص مناسبی برای تعیین و تخمین میزان ساخت و ساز در این شهر طی این دوره می باشد، از طرف دیگر داده های جدول ۲ نیز قیمت نفت را طی دوره متناظر نمایش می دهد. بدین منظور برای بررسی رابطه این دو متغیر تغییرات آن دو را به طور همزمان در نمودار ۳ دنبال شده سپس رگرسیون غیر خطی برای متغیر وابسته (تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده) و متغیر مستقل (قیمت نفت) محاسبه شده است که $R^2 = 0,73$ حاکی از همبستگی میان این دو متغیر است (نمودار ۴).

همان‌طور که در جدول ۵ مشاهده می شود، تعداد متوسط واحد مسکونی به ازای خانوارهای شهری، طی ۴ دهه اخیر به طور چشمگیری افزایش یافته است^۷ که حاکی از افزایش تزریق سرمایه در بخش ساخت و سازهای شهری است.

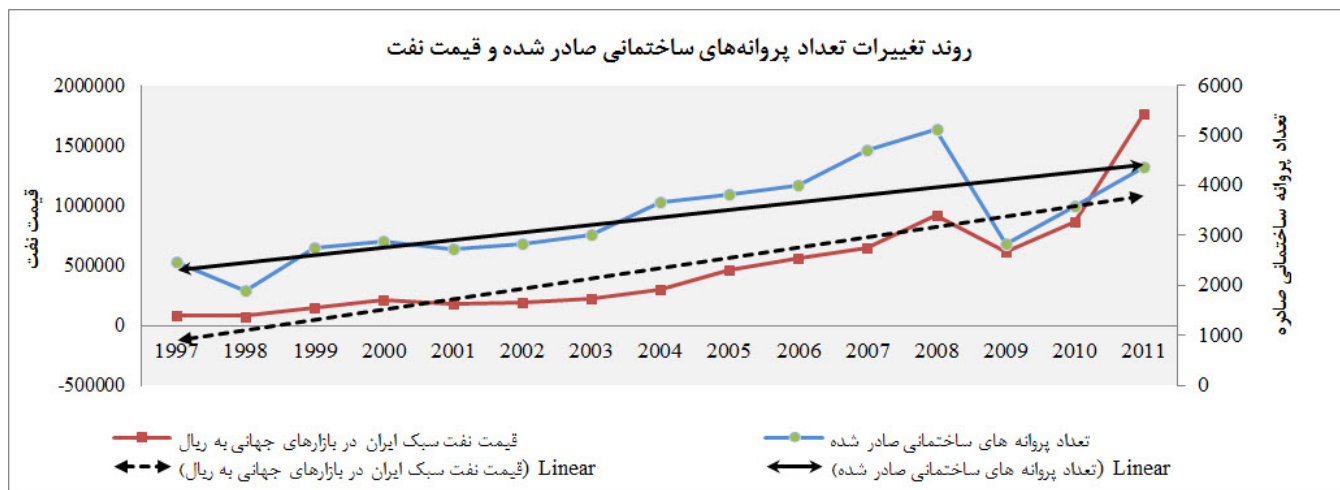
□ نرخ مالکیت و نحوه تصرف واحدهای مسکونی

بررسی وضعیت مالکیت و نحوه تصرف واحدهای مسکونی خانوارهای کلان شهر تبریز بیانگر آن است که طی چهار سرشماری گذشته سهم مالکیت شخصی ۶۹/۸ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۷۳/۷ درصد در سال ۱۳۷۵ رسیده است. سهم مذکور در سال های ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ بالاترین رقم را (حدود ۸۰ درصد) به خود اختصاص داده است. طی همین دوره، سهم واحدهای اجاره ای و رهنی از ۲۲/۸ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۱۴/۵ درصد در سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است (الاجردی، ۱۳۷۶، ص ۱۵۲). این ۲ شاخص نیز بیانگر این واقعیت است که در اثر افزایش میزان ساخت و ساز نرخ مالکیت نیز

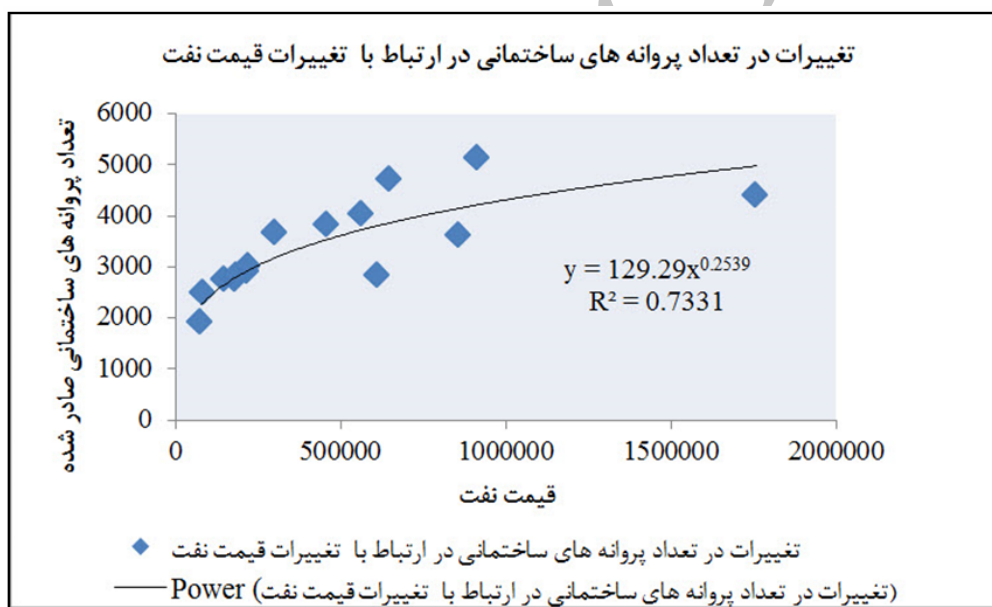
جدول ۶. تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده شهر تبریز طی سال های ۹۰-۱۳۷۶.

مأخذ: (مرکز آمار ایران).

سال	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
تعداد	۲۴۶۸	۱۸۹۰	۲۷۵۰	۲۲۹۰	۲۷۲۹	۲۸۲۰	۳۰۰۴	۳۶۶۵	۳۸۰۹	۴۰۱۰	۴۷۰۷	۵۱۱۱	۲۸۲۵	۳۵۹۶	۴۳۷۷



نمودار ۳. مقایسه همزمان روند تغییرات پروانه‌های ساختمانی و قیمت نفت. مأخذ: (مستخرج از داده‌های جدول ۲ و ۶).



نمودار ۴. رابطه رگرسیون غیرخطی بین تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده و قیمت نفت.

مأخذ: (مستخرج از داده‌های جدول ۲ و ۶).

سود فعالیت‌های سوداگرانه به سبب وضع نشدن مالیات برای این فعالیت‌ها بیش از فعالیت‌های تولیدی است. به نظر می‌رسد چاره این بحران مالیات بر ارزش افزوده است همان‌گونه که در انگلیس قیمت زمین هنگام خرید و فروش مشخص می‌شود و بر اساس ارزش افزوده به آن مالیات تعلق می‌گیرد که این کار میل به فعالیت‌های سوداگری را کاهش می‌دهد علاوه بر این که درآمد دولت نیز بیشتر می‌شود.

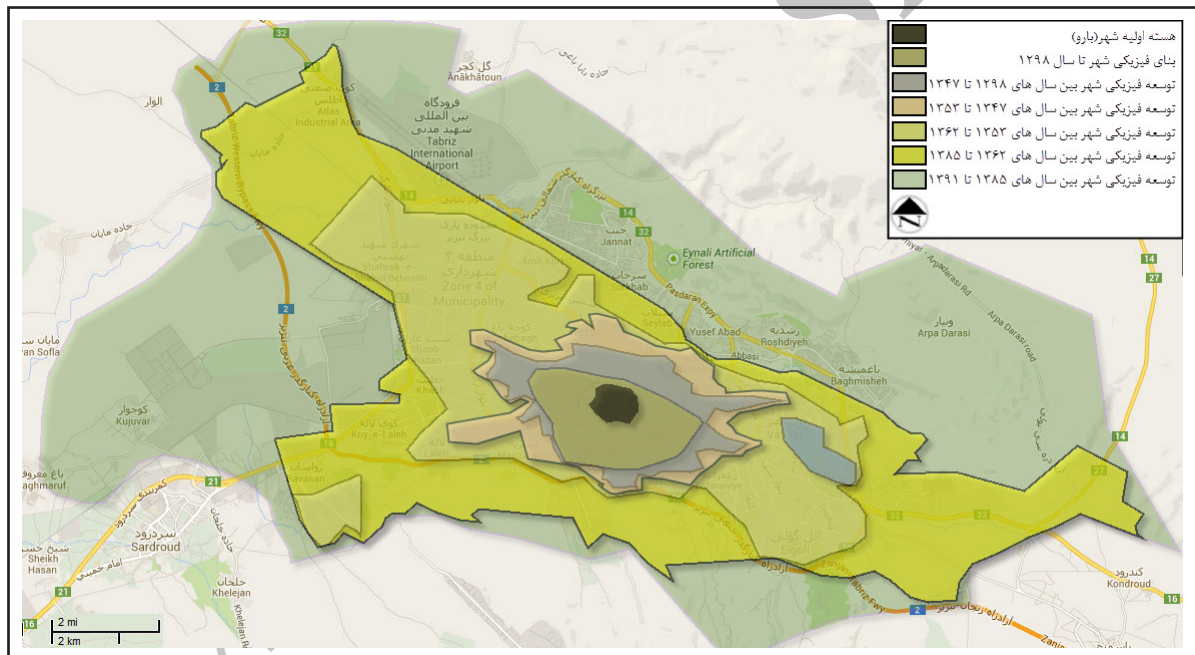
از نمودار ۳ و ۴ چنین می‌توان استنباط کرد که تعداد پروانه‌های ساختمانی با قیمت نفت هم جهت با یکدیگر تغییر می‌کنند. بنابراین تغییرات در میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و املاک در دهه‌های اخیر با افزایش قیمت نفت همسو بوده است، بدین دلیل که با افزایش قیمت نفت آثار تورم در بخش مسکن کاملاً مشهود است می‌توان اهداف رانت جویانه را در این افزایش میزان سرمایه‌گذاری معنی دار تلقی کرد به دلیل آنکه در کشور ایران

۴. بحث و تحلیل پیامدها

۴-۱. حومه های شهری؛ محملی مناسب برای ساخت و سازهای جدید

حومه ها با توجه به وجود اراضی وسیع، کافی و کمترین موانع قانونی در مقایسه با بافت های مرکزی شهر گزینه مناسبی برای ساخت و ساز و جذب سرمایه و نقدینگی موجود در جامعه محسوب می شوند. از سوی دیگر با چنین رویکرد مدیریت شهر خود را از درگیر شدن با چالش های موجود در بافت مرکزی و فرسوده شهری می رهند و به جای اعمال روش های اساسی برای حل مسائل فضاهای درون شهری با استفاده از رویکردهایی از جمله رویکرد

توسعه میان افزا، با اعمال اقدامات خود در بافت های برون شهری، مشکلات جدیدی را برای شهر در درازمدت فراهم می کند. «چنان چه طبق آمار موجود مشاهده می شود که به تناسب رشد جمعیت در دهه های اخیر بر وسعت شهر تبریز نیز افزوده شده است، اما این رشد از جنبه های کالبدی تقریباً ناباورانه بوده است؛ به طوری که در طی سال های ۷۵-۱۳۴۵ گسترش فضایی شهر از روند سریع تری نسبت به رشد جمعیت برخوردار بوده است» (نقل مفهوم از قربانی، ۱۳۸۴). جمعیت تبریز طی نیم قرن (۸۵-۱۳۳۵) اخیر قریب به پنج برابر شده است؛ یعنی از ۲۸۹ هزار نفر در سال ۱۳۳۵ به ۱۳۹۸۰۶۰ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است، اما توسعه فضاهای فیزیکی شهر طی سال های ۸۵-۱۳۳۵ حدود ۱۲ برابر شده است (نقشه ۱).



نقشه ۱. توسعه ادواری شهر تبریز. مأخذ: (زیستا، ۱۳۸۵ با حک و اصلاح نگارندگان).

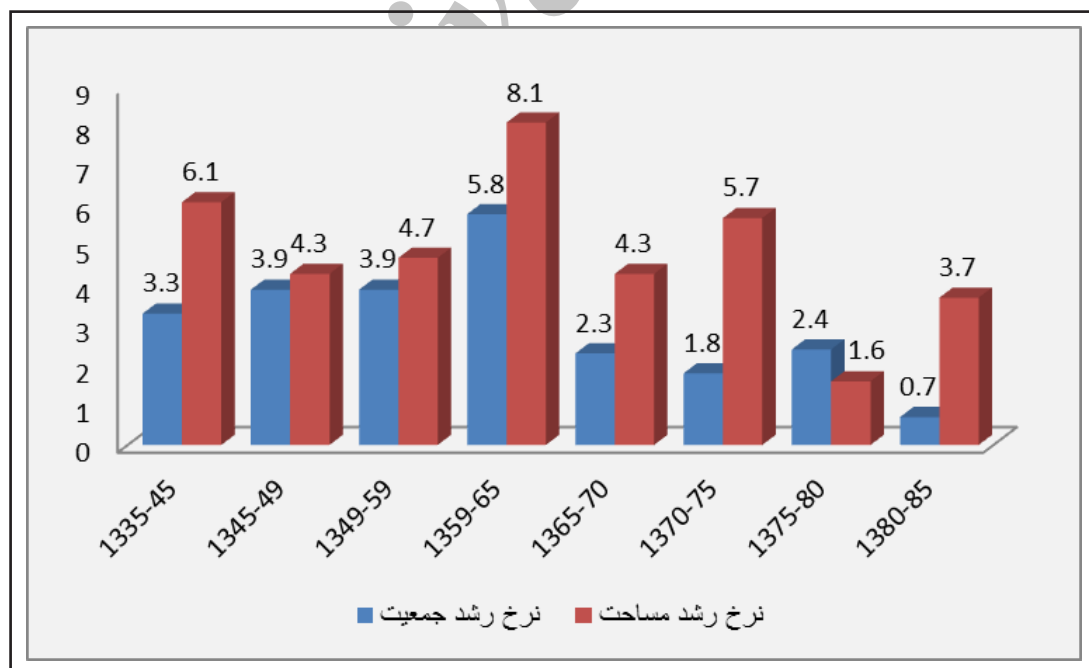
حل معضل مسکن در شهرهای کشور، به خصوص شهرهای بزرگ اتخاذ شده که شامل کلان شهر تبریز شده است، به گونه ای که در مجموع در فاصله بین ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۰، ۱۶۸۴ هکتار زمین در قالب پروژه های آماده سازی در اختیار مردم و نهادهای مختلف قرار گرفت. بیشتر این طرح ها در حواشی شهر اجرا شدند و باعث کشیدگی و توسعه فیزیکی شهر بر روی اراضی کشاورزی اطراف گردیدند (15 urban blogfa.com post/2012). که با توجه به بحث های پیشین به نظر این سرمایه گذاری ها نیز بی ارتباط با سوداگری و بهره گیری از رانت در مقیاس کلان نیست با مد نظر داشتن این نکته که

به عبارتی، توسعه فضایی شهر بیش از ۲/۴ برابر رشد جمعیت شهر بوده است (پورمحمدی و جام کسری، ۱۳۸۹) (نمودار ۵) که نشان از تمایل به ساخت و ساز در حومه ها و گسترش افقی شهر بوده است. «از عمده ترین این ساخت و سازها می توان به سیاست های کشور که با هدف تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه اتخاذ گردیده اشاره کرد، از جمله: آماده سازی زمین شهری، قانون زمین شهری، سیاست های مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی، انبوه سازی، کوچک سازی، آپارتمان سازی و سیاست های مسکن استیجاری اشاره کرد» (نقل مفهوم از پورمحمدی، ۱۳۷۹، ص ۱۳۴). این سیاست ها اکثراً جهت

قدیم و توسعه سریع شهر در اطراف می باشد. در فاصله بین ۸۶-۱۳۸۱، سالیانه به طور متوسط ۴۳ پروانه در بافت مرکزی صادر شده است که این رقم در منطقه دو، ۸۹۳ پروانه است. در سال ۱۳۸۶ از کل ۴۷۰۷ پروانه صادر شده، منطقه دو با اختصاص ۱۲۷۱ پروانه (۲۷٪) بیشترین عملکرد را به خود اختصاص داده است و شهرداری منطقه هشت با ۱۰۷ پروانه (۱/۸) در مرتبه آخر قرار می گیرد. در طی همین مدت منطقه دو با رشد ۱۸۸٪ بیشترین افزایش عملکرد را داشته است. در طول چند سال اخیر، هر چند که میزان ساخت و سازها در بخش مرکزی شهر (بافت قدیم) افزایش یافته است؛ ولی توسعه لجام گسیخته شهر از مرکز به پیرامون به شدت افزایش می یابد. «(15/urban blogfa.com post/ 2012) با اصلاحات نگارندگان». آمار سال ۱۳۹۰ حاکی از آن است که تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده در منطقه ۱ و ۲ به عنوان مناطق بیرونی شهر ۱۰۹۷ می باشد این مقدار برای مناطق ۸ و ۱۰ به عنوان مناطق مرکزی شهر ۴۶۱ می باشد که نشانگر آنست که میزان ساخت و ساز در بافت های بیرونی شهر بیشتر از بافت مرکزی است. همچنین آمار نشانگر آنست که زیربنای پروانه های ساختمانی صادر شده در بافت بیرونی بسیار بیشتر از بافت مرکزی است. جدول ۷ این مطالب را به صورت دقیق و ملموس نشان می دهد.

بنا به نظر نیز الیویر «افزایش سوداگرایانه قیمت زمین مرتبط است با حجم سرمایه و املاکی که وارد فرآیند سوداگری می شود» (Olivier, 2000).

همچنین برای مقایسه میزان ساخت و ساز در مرکز و پیرامون می توان به پروانه های صادر شده در مرکز شهر و حومه اشاره کرد که نشانگر وزن ساخت و سازها در این ۲ بخش شهری است. «در مناطقی که درصد پروانه ها بیشتر باشد؛ نشان از رونق ساخت و سازها در آن منطقه می باشد و میل بخش عمومی و خصوصی در سرمایه گذاری در آن منطقه می باشد. بیشترین میزان صدور پروانه-ها، در بخش های حاشیه ای شهر (به ویژه منطقه ۲) می باشد که اکثراً پروژه های آماده سازی در این منطقه طراحی و اجرا شده اند. در طی سال های ۸۶-۱۳۸۱ در کل شهر تبریز، ۲۲۰۹۱ پروانه ساختمانی صادر گردیده است که در این میان شهرداری منطقه دو (این منطقه که در قسمت شمال شرق و شرق قرار گرفته است در حال حاضر بیشترین میزان توسعه فیزیکی را به خود اختصاص داده است) با ۵۹۶۵ (۲۷٪) بیشترین سهم و شهرداری منطقه هشت (محدوده بافت تاریخی) با ۲۵۶ پروانه (۱/۱۶٪) کمترین عملکرد را در صدور پروانه داشته است که بیانگر رکود ساخت و سازها در بافت



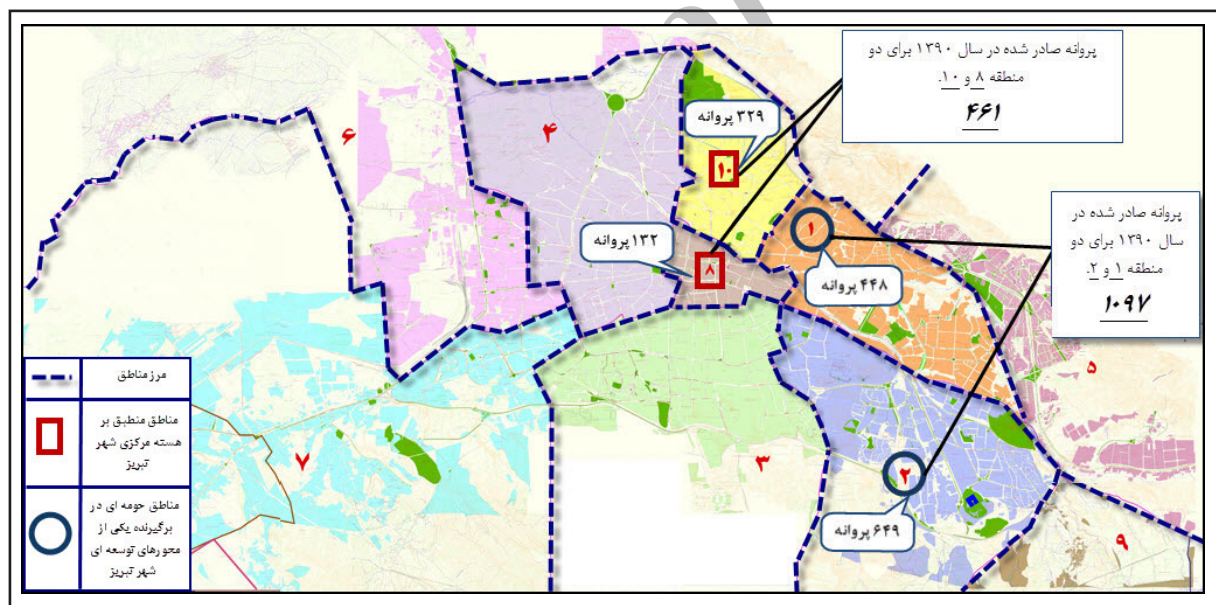
نمودار ۵. مقایسه میزان درصد رشد جمعیت با درصد رشد مساحت شهر تبریز بین سال های ۸۵-۱۳۳۵. مأخذ: (استخراج و محاسبه از: * طرح تفصیلی تبریز، مهندسین مشاور زیستا، ۱۳۸۵ * سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ * * * محاسبات نگارندگان).

جدول ۷. مقایسه پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری تبریز در مناطق مرکزی و بیرونی شهر. مأخذ: (آمارنامه شهرداری کلان شهر تبریز، ۱۳۹۰) و محاسبات نگارندگان.

منطقه	مساحت (هکتار)	تعداد پروانه ساختمانی صادر شده	مساحت زیربنای پروانه های ساختمانی صادر شده (مترمربع)	نسبت مساحت مناطق بیرونی به مناطق مرکزی	نسبت مساحت ساختمانی صادر شده در مناطق بیرونی به مناطق مرکزی
مناطق ۱ و ۲ به عنوان مناطق بیرونی	۳۶۷۵	۱۰۹۷	۱۰۹۷۵۳۶	۲/۵	۳/۶
مناطق ۸ و ۱۰ به عنوان مناطق مرکزی	۱۴۶۹	۴۶۱	۳۰۵۳۵۱		

از بافت های مرکزی هرچه بیش تر به سمت بافت های حومه ای سوق پیدا می کند و در حاشیه قرار گرفتن بافت های مرکزی شهر به عنوان یک پیامد ثانوی قابل تشخیص است. به طوری که ارتقای فزاینده کیفیت زندگی در حومه های متمدول شهر از یک سو و افول روزافزون کیفیت بافت های مرکزی از سوی دیگر مشاهده می شود.

همان طور که ملاحظه می شود به واسطه اقتصاد نفتی و افزایش درآمدهای حاصل از آن که در جامعه تزریق و به تبع آن وارد عرصه ساخت و ساز می شود میل به تمرکز در حومه ها و مناطق دست نخورده اطراف شهر را دارند. ادامه این روند موجب گسترش روز افزون حومه ها می شود با تمرکز اقدامات مدیریت شهری در حومه ها، توجه



نقشه ۳: مقایسه پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری تبریز در مناطق مرکزی و بیرونی شهر. مأخذ: (آمارنامه شهرداری کلان شهر تبریز، ۱۳۹۱ با حک و اصلاح نگارندگان).

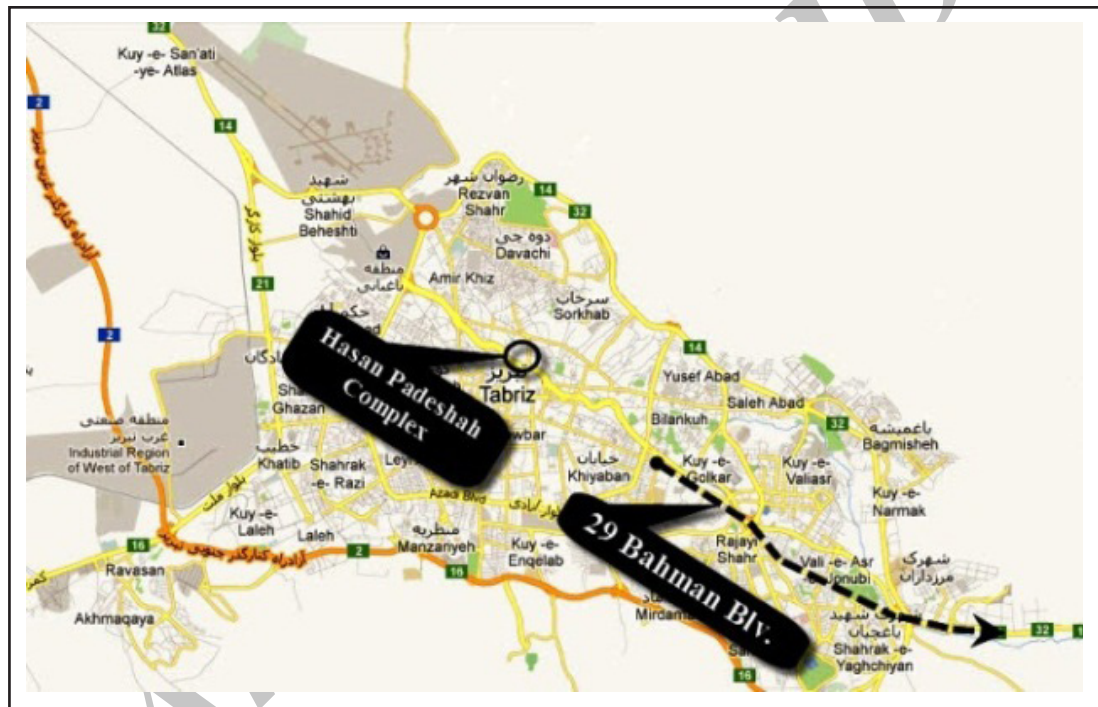
ساز و زمین و مستغلات با اهداف سوداگرانه در مناطق حومه ای بیش از سایر مناطق کلان شهرهاست. «به همین سبب در بسیاری از کشورها صاحب نظران برنامه ریزی شهری برای جلوگیری از فعالیت های سوداگرانه در پی کنترل رشد شتابان و پراکنده^۸ شهری می باشند» (Triantafyllopoulos, 2010; Arrago, 1969; Archer, 1973; Marini & Remond, 1976). این فعالیت

۴-۲. تحولات فضایی نامتعادل؛ بسط برون شهری و ترک درون شهری

با توجه به بحث های پیشین و نظر به اقتصاد نفتی میل به فعالیت های سوداگرانه در کشور ایران بسیار بالاست، لذا در سطح کلان شهرها نیز این امر در بخش زمین و مسکن به علت تورم بالا و فقدان سیستم مالیاتی مناسب بارز است، همچنین فعالیت در امر ساخت و

سوداگرانه است که علاوه بر تأمین اهداف سوداگرانه، منجر به پراکنش نامتعادل خدمات شهری و به تبع آن تحولات فضایی نامتعادل کلان شهر تبریز شده است و به شکاف فضایی در سطح آن دامن زده است. برای بررسی ادعای اخیر در گام اول به برخی از اقدامات صورت گرفته در چند مورد شاخص در محور ۲۹ بهمن (یکی از اصلی ترین محورهای توسعه ای) و نمونه های متناظر آن در مجموعه حسن پادشاه (نماینده مناطق مرکزی شهر) اشاره می گردد (نقشه ۲) و در گام بعدی تأثیر اتخاذ چنین رویکردی در کیفیت این محدوده ها با استفاده از تغییرات قیمت زمین بررسی می شود:

ها با هدف حفظ ارزش دارایی و بهره گیری از سود آن صورت می - پذیرد^۹. این سود خود تحت تأثیر عواملی از قبیل خدمات - سانی، منطقه بندی، ضوابط شهری، طرح ها و اقدامات شهری در مجاورت زمین های مورد نظر می باشد، لذا گروه های سوداگر در حالتی که بر گروه های ذی نفوذ منطبق باشند همواره در پی کشاندن جهات توسعه و خدمات شهری به مناطق مورد نظر در حومه ها با هدف دستیابی به اهداف سوداگرانه خود هستند. حال تمرکز و قطب بندی شدن اقدامات شهری در محورهای توسعه ای کلان شهر تبریز نه تنها محرکی در جهت رشد شتابان شهری بوده بلکه قوت بخش اهداف



نقشه ۲. موقعیت محور ۲۹ بهمن و مجموعه حسن پادشاه در کلان شهر تبریز. مأخذ: (Google Map) با حک و اصلاح نگارندگان).

مجموعه حسن پادشاه (شکل ۱) کاملاً مشهود است. از سوی دیگر دقت در وضعیت پل بازار قدیمی مقابل بازار و نمونه مشابه جدید آن در محور ۲۹ بهمن استحکام بخش عدم تعادل در ساخت و ساز در حومه و مرکز کلان شهر تبریز است به گونه ای که پل بازار قدیمی با هدف ایجاد ارتباط میان بازار و میدان مجموعه حسن پادشاه بوده است در نقطه مقابل نمونه جدید بدون توجیه عملکردی و با اهداف سوداگرانه و ایجاد مراکز تجاری بر روی آن انزوای پل بازار قدیمی را به دنبال داشته است (شکل ۲).

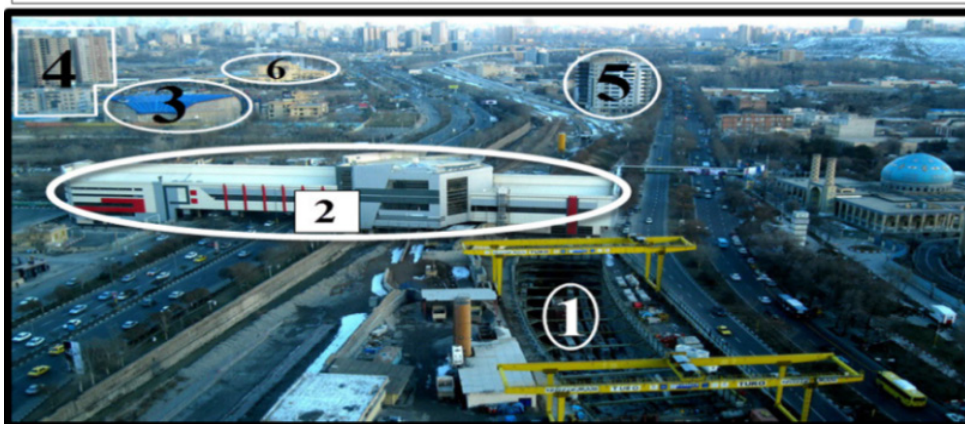
گام اول: بررسی و تحلیل تطبیقی اقدامات صورت گرفته در بافت مرکزی و در محور توسعه ای کلان شهر تبریز

کاربری تجاری و پل بازارها: ساخت مراکز متعدد جدید تجاری در محور ۲۹ بهمن که ارائه دهنده محصولات لوکس و متناسب با نیازهای امروزی شهروندان می باشد و از سوی دیگر زیرساخت های مناسب و کافی همچون دسترسی به این مراکز قدرت جذب بالاتری به آن ها داده است. به واسطه مواردی از این دست کم رنگ شدن **قابلیت توانایی رقابت** کاربری های تجاری بخش مرکزی از جمله



شکل ۱. مجموعه تجاری صاحب‌الامر در مرکز شهر با گذشت بیش از یک دهه از احداث آن با اقبال خریداران مواجه نبوده است. مأخذ: (نگارندگان).

محور توسعه برون شهری



محدوده مرکز شهری



شکل ۲: در شکل بالا برخی از اقداماتی صورت گرفته در ابتدای محور ۲۹ بهمن نشان داده شده است که در افول رونق تجاری بافت های مرکزی شهر موثر بوده اند: ۱- ایستگاه مترو دانشگاه (در حال احداث)، ۲- پل بازار مقابل دانشگاه و بازار جواهر تاسیس شده در آن که هم سبک پل بازار قدیمی روبروی بازار (شکل پایین) ایجاد شده ۳- مجتمع تفریحی صدرا، ۴- مجتمع های مسکونی بزرگ مقیاس، ۵- مجتمع تجاری بلوار، ۶- مجتمع ورزشی پتروشیمی. مأخذ: (خیرالدین و همکاران، ۱۳۹۲).

اقتصادی - اجتماعی در آن به طور غیرمستقیم نمود پیدا می کند. از این رو قیمت مترمربع مستغلات زمین یا مسکن گویاترین و قابل دسترس ترین شاخص تلفیقی است که مختصات اقتصادی، اجتماعی و کیفیت زیستی فضا را در یک ناحیه نشان می دهد» (خیرالدین، ۱۳۸۹، به نقل از: Bourdin, 2008, 24). بدین منظور قیمت زمین برای سال های ۶۵، ۷۵ و ۹۰ برای حوزه اطراف دو محدوده مورد مطالعه جمع آوری (جدول ۷) و روند تغییرات این شاخص محاسبه شده است، برای مقایسه بهتر، تغییرات قیمت این دو محدوده طی سال های ۹۰-۱۳۶۵ به طور همزمان در نمودار ۶ به نمایش گذاشته شده است.

جدول ۸. قیمت زمین در سه سال ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰ برای محدوده اطراف مجموعه حسن پادشاه و محور ۲۹ بهمن. مأخذ: (مستخرج از داده های جدول ۸).

محدوده سال	مجموعه حسن پادشاه (هزار ریال)	محور ۲۹ بهمن (هزار ریال)
۱۳۶۵	۱۴۰	۳۲۰
۱۳۷۵	۸۵۰	۲۱۰۰
۱۳۹۰	۶۰۰۰	۲۰۰۰۰

جدول ۹. نرخ رشد قیمت زمین مسکونی در مجموعه حسن پادشاه و محدود محور ۲۹ بهمن

سال	محدوده	مجموعه حسن پادشاه	محور ۲۹ بهمن
نرخ رشد برای دوره ۷۵-۱۳۶۵ (R _۱)		۰/۱۹۷۶	۰/۲۰۷۰
نرخ رشد برای دوره ۹۰-۱۳۷۵ (R _۲)		۰/۱۳۹۲	۰/۱۶۲۱
متوسط نرخ رشد (R)		۰/۱۶۵۸	۰/۱۸۳۱

واضح است شیب نمودار قیمت زمین در محور ۲۹ بهمن بیش تر از مجموعه حسن پادشاه است، به طوری که با حرکت به سمت سال های بالاتر، شکاف قیمت بین این دو محدوده افزایش پیدا می کند و حاکی از آن است که ارزش کیفی مجموعه حسن پادشاه در طول ۲۵ سال اخیر نه تنها به اندازه محور ۲۹ بهمن ارتقا نیافته است بلکه این امر با گذشت زمان به صورت یک شکاف چشمگیر که امروزه کاملاً ملموس است، بروز کرده است.

□ **کاربری های خدماتی، آموزش عالی و مذهبی:** با توجه به فقر مناطق مرکزی در زمینه کاربری های تفریحی محور ۲۹ بهمن از تعداد بالایی از این مراکز برخوردار است از جمله مجموعه فرهنگی هنری ۲۲ بهمن که دارای گالری هایی نیز برای برپایی نمایشگاه های هنری می باشد و در محدوده محور ۲۹ بهمن بنا شده است با علم بر این موضوع که ظرفیت های کافی در بافت مرکزی برای جا نمایی این کاربری ها وجود داشته اما مورد غفلت قرار گرفته اند که مکان یابی چنین عملکردهایی در بافت های سنتی، می توانست تناسب و سازگاری بیش تری نیز با زمینه خود داشته باشد. در مورد کاربری آموزشی می توان دانشگاه آزاد را نام برد که در امتداد محور ۲۹ بهمن مکان یابی شده است، در حالی که این امکان وجود داشت که از ظرفیت درونی استفاده شود و عملکرد دانشکده هنر آن مجموعه که سازگاری بیش تری با بافت مرکزی دارد به مدرسه اکبریه مجموعه حسن پادشاه محول می شد که می توانست عاملی در پویایی آن باشد. هم چنین در مورد کاربری مذهبی می توان حوزه علمیه تازه تاسیس در محور ۲۹ بهمن را نام برد که موجب انحلال عملکرد مدرسه طلاب تاریخی مسجد حسن پادشاه شد و عاملی در فرسودگی کالبدی و عملکردی این مسجد به شمار می آید.

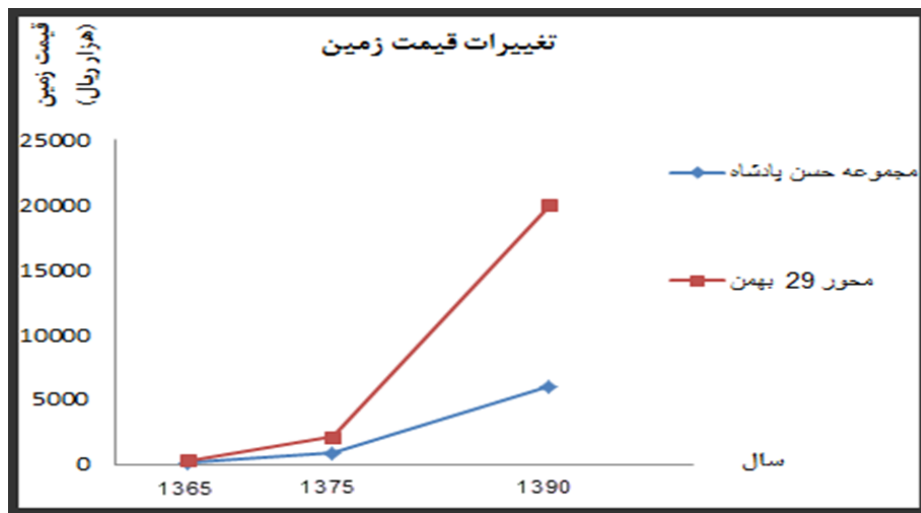
□ **تراکم ساختمانی:** تراکم بالای ساختمانی در محور ۲۹ بهمن نسبت به محدوده مرکزی شهر اشاره کرد که نشان از حجم بالای ساخت و سازها در این محور و به تبع آن در حومه کلان شهر تبریز است، قابل ذکر است علاوه بر تأثیر اقتصاد نفتی در چنین وضعیتی، تأثیر پیشنهادات طرح جامع نیز قابل تأمل است، طرح جامع با ادله سطحی و بسیار کلی بحث توسعه شهر از درون را برای تبریز نامناسب می داند و با پیشنهاد دو محور و باریکه در امتداد خطوط ارتباطی، توسعه بیرونی را پیشنهاد می کند. این دو باریکه عبارتند از:

الف- سمت شمال غرب (شمال جاده تبریز - صوفیان)؛

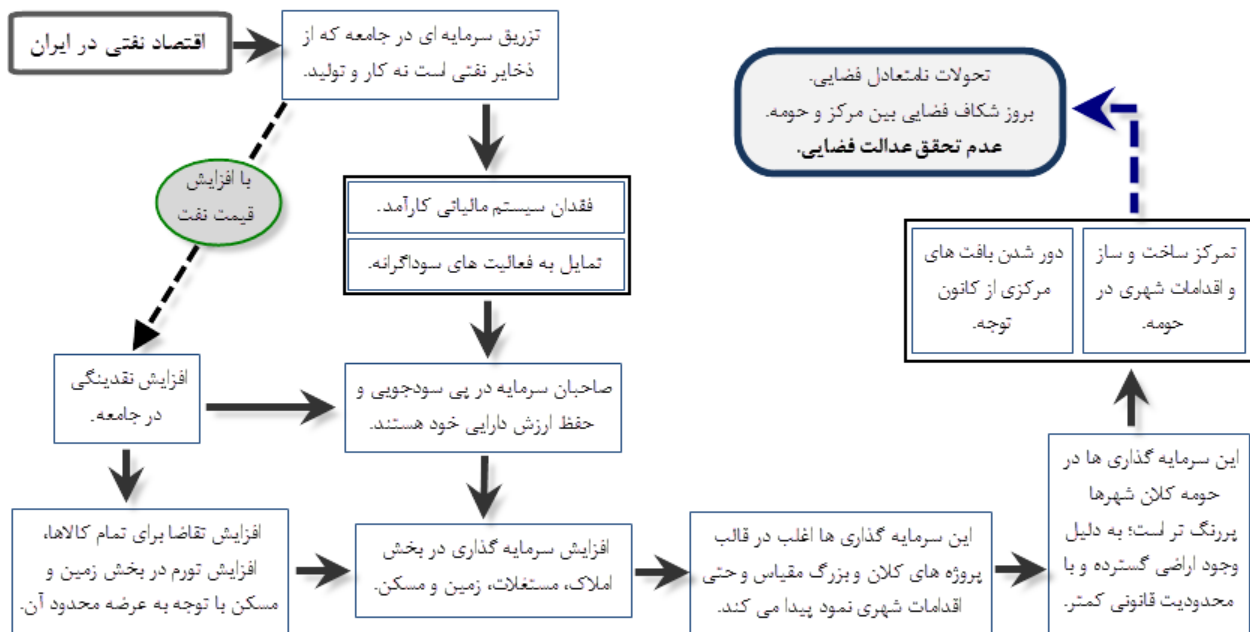
ب- سمت جنوب شرقی (محور تبریز - باسمنج): که این باریکه در ادامه محور مورد مطالعه، یعنی محور ۲۹ بهمن قرار می گیرد و مشاهده می شود پیشنهاد طرح جامع یکی از عوامل اصلی تمرکز اقدامات شهری در این محور می باشد (شکل ۲).

□ بررسی تحولات کیفی فضا در بافت مرکزی و محورهای توسعه ای کلان شهر تبریز

در این قسمت نیز برای بررسی تغییرات کیفیت این دو بافت از قیمت زمین استفاده شده است. معمولاً قیمت زمین شاخصی است که ویژگی های مختلف یک محله از قبیل ارزش های زیستی،



نمودار ۶. شیب تغییرات قیمت زمین در مجموعه حسن پادشاه و محور ۲۹ بهمن طی سال‌های ۹۰-۱۳۶۵ نشان داده شده است. مأخذ: (مستخرج از داده‌های جدول ۸).



نمودار ۷. فرآیند تحولات فضایی نامتعادل شهری تحت تأثیر تغییرات قیمت نفت. مأخذ: (نگارندگان)

۵. نتیجه گیری

است سهم بیشتر ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری در حومه‌ها نسبت به سایر مناطق شهر بوده است، در پی تمرکز اقدامات و ساخت و سازهای صورت گرفته در حومه‌ها گسترش شتابان مساحت شهر ملموس بوده و به حاشیه رانده شدن بافت‌های مرکزی پیامد این

کلان شهر تبریز طی دهه‌های گذشته تحولات فضایی فراوانی را تجربه کرده است که به موازات آن میزان سرمایه‌گذاری‌ها در زمینه ساخت و ساز افزایش چشمگیری داشته است. آنچه مسلم www.SID.ir

از درآمدهای نفتی موجود در جامعه است. یکی از اصلی ترین این فعالیت ها، ساخت و ساز در بخش زمین و مسکن می باشد که همان طور که اشاره شد دلیل آن تورم زا بودن این بخش و امکان رانت خواری حاصل از این تورم است. از سوی دیگر با توجه به اینکه در حومه ها زمین به اندازه کافی وجود دارد و از محدودیت های قانونی موجود در مرکز شهر فارغ است، میل به ساخت و ساز در حومه ها افزایش پیدا کرده است یعنی حومه ها رشد شتابانی داشته اند و در کانون توجه اقدامات شهری قرار گرفته اند و بافت های مرکزی نیز به حاشیه رانده شده اند به طوری که تمام نکات اخیر را می توان در سرمایه گذاری های کلان در پروژه های مختلف رفاهی و مسکونی، مانند پروژه های بزرگ مقیاس آماده سازی و کاربری های تفریحی، خدماتی و ... در محورهای توسعه بیرونی شهر طی سه دهه اخیر مشاهده کرد که به قیمت به انزوا کشیده شدن بافت های مرکزی تمام شده است لذا این رویکرد خود را به صورت شکاف فضایی بین مرکز و حومه نشان داده است، و در یک کلام، بی تعادلی در تحولات فضایی شهر تبریز و عدم تحقق عدالت فضایی بی تأثیر از اقتصاد نفتی نبوده است.

رویکرد است، به طوری که سرعت رشد مساحت شهر تبریز در این مدت بسیار بیشتر از سرعت رشد جمعیتی آن بوده است، که نتیجه چنین رویکردی عدم تعادل فضایی در سطح کلان شهر تبریز است. با بررسی تحولات فضایی شهر تبریز در بستر ساختار اقتصاد نفتی کشور در این پژوهش، رابطه معناداری میان این دو ارائه شده است. به گونه ای که درآمدهای نفتی حاصل از رانت نفتی که در بدنه جامعه تزریق می شود به شدت تورم زاست که این مهم در بخش زمین و مسکن به دلیل عرضه محدود زمین و مسکن نمود بیش تری دارد. از سوی دیگر در اقتصاد مبتنی بر رانت نفتی، بخش قابل توجهی از ثروت کشور از ذخایر نفتی است نه نیروی کار و این امر موجب افزایش فرهنگ رانت خواری و ظهور فعالیت های سوداگرانه می شود همچنین در این گونه کشورها از جمله ایران که به دلیل بی نیازی دولت از مالیات شهروندان، فقدان سیستم مالیاتی مناسب همچون مالیات بر ارزش افزوده کاملاً محسوس است، بستر نیز برای فعالیت های سوداگرانه فراهم است. بنابراین فعالیت هایی که رانت مناسبی در آن ها قابل حصول باشد یعنی بتوانند حاشیه امنیت مناسبی برای سرمایه فراهم سازد، جاذب بخش قابل توجهی از نقدینگی حاصل

پی نوشت:

1. Urban Growth Management

۲. براساس این آزمون اگر مقادیر گذشته سری زمانی بطور معنی داری بتواند مقادیر $1+Xt$ را پیش بینی کند، آنگاه می توان ادعا کرد که Y علیت گرنجری X است و بالعکس.

۳. برای تبیین رابطه میان دو متغیر می توان از معادله رگرسیونی استفاده کرد، حال اگر میزان پراکنش داده ها بصورت تقریبی در امتداد یکدیگر باشد می توان از رگرسیون خطی استفاده کرد، در غیر این صورت باید از رگرسیون غیرخطی بهره جست که خود به انواع درجه ۲، ۳، ۴ و ... چند جمله ای نمایی و توانی اشاره نمود.

4. Granger causality

۵. به عبارتی فرضیه صفر عدم وجود رابطه علی بین دو متغیر Zt و Yt بوده و فرضیه مخالف وجود حداقل یک رابطه علی یک طرفه بین Zt و Yt است.

۶. نرم افزار Eviews یکی از نرم افزارهای تخصصی در زمینه بکارگیری روش های اقتصادسنجی می باشد. بررسی رابطه تابعی بین متغیرهای مختلف و برآورد توابع مختلف در مطالعات انجام شده در حوزه های مختلف تخصص در بررسی های اقتصادی و مالی، نقش موثری ایفا می کند. در مدل سازی مالی، اقتصادی غالباً به برآورد رگرسیونی توابع و تخمین پارامترهای مربوط به آنها نیاز است که برای انجام این منظور و برای برآورد رگرسیونی توابع مختلف آماری و برای اطمینان از صحت نتایج بدست آمده نرم افزار Eviews کاربرد مطلوبی دارد.

۷. همانطور که در جدول ۵ مشاهده می شود تنها طی سال های ۵۵-۱۳۴۵ شاهد کاهش این شاخص بوده ایم، با توجه به این موضوع که «متوسط سطح زمین برای هر واحد مسکونی در سال ۱۳۴۵ برابر ۲۲۳/۶۷ متر مربع، در سال ۱۳۵۴ برابر ۱۷۶/۸ مترمربع و در سال ۱۳۸۴ برابر ۲۳۲/۸ مترمربع بوده است» (الاجردی، ۱۳۷۶، ص ۱۵۲) می توان چنین ادعا کرد که یکی از مهم ترین دلایل این امر می توان به نرخ کم تر رشد کالبدی شهر تبریز نسبت به سایر دوره ها بوده است (نقشه ۱) و (نمودار ۵).

8. Sprawl

۹. خریداران زمین را می توان به دو دسته تقسیم نمود: ۱- سازندگان، ۲- نگه دارندگان. که قسمت دوم سوداگر محسوب می شوند که بدون هیچ فعالیتی در انتظار شرایط بهینه برا فروش و دستیابی به سود می باشند، ممکن است پس از رسیدن زمان مورد نظر زمین را نفروشد و خود به ساخت و ساز بپردازند تا سود دو جانبه نصیبشان شود (Lindeman, 1976).

فهرست منابع:

- آمارنامه شهرداری کلان شهر تبریز، (۱۳۹۱)، چاپ اول، شهرداری تبریز.
- ادل، ماتيو (۱۳۸۰)، اقتصاد سیاسی شهری و منطقه ای، فریبرز رئیس دانا، انتشارات قطره، تهران.
- الاجردی، ا. (۱۳۷۶)، مسکن بهینه (نمونه موردی: شهر تبریز)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تبریز، دانشکده علوم انسانی-اجتماعی.
- برنامه اول توسعه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۴)، سازمان برنامه و بودجه کشور.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹)، برنامه ریزی مسکن، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی (سمت)، تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا و جام کسری، محمد (۱۳۸۹)، «ارزیابی ناپایداری در توسعه فضایی متروپل تبریز»، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، شماره ۴، صص ۱۸-۱.
- پورمحمدی، محمدرضا و محمد جام کسری (۱۳۹۰)، «تحلیلی بر الگوی توسعه ناموزون تبریز»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۲۵، شماره ۱۰۰، صص ۳۱-۵۴.
- حاتمی نژاد، حسین و پناهنده خواه، موسی (۱۳۸۵)، «برنامه ریزی کاربری زمین و توسعه پایدار شهری»، تهران، شهرداری ها، (۷۷)؛ ۱۴-۲۰.
- حدادان یزدی، کیمیا (۱۳۸۵)، شناسایی و کنترل الگوهای توسعه زمین در محلات ناکارآمد شهری با تأکید بر رویکرد Smart Growth، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری.
- خیرالدین، رضا، ایمانی، جواد و فروهر، امیر (۱۳۹۲)، تحلیل پیامدهای فضایی اقدامات مدیریت شهری در بافت های قدیم و جدید شهری (مطالعه موردی: کلانشهر تبریز)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۴، صص ۹۳-۱۰۹.
- خیرالدین، رضا (۱۳۸۹)، «تحلیل زمین مرجع اقدامات مدیریت شهری تهران در دوره ۱۳۷۲-۱۳۸۶ بسوی یکپارچگی شهری یا تشدید شکاف فضایی»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۴۲، صص ۸۲-۷۱.
- رحیمی، حسین (۱۳۷۹)، «سیاست های زمین و توسعه مناسب شهری»، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- زنوز، هادی (۱۳۵۸)، بازار اراضی و مستغلات شهری، انتشارات موسسه توسعه مسکن در ایران، جلد چهارم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- فرخی، مریم (۱۳۸۸)، برنامه ریزی مدیریت توسعه شهری با استفاده از تحلیل سیستم های پویا (نمونه موردی: منطقه ۱۸ شهرداری تهران)، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری.
- قربانی، رسول (۱۳۸۴)، «تحلیل پراکنش تراکم های جمعیتی شهر تبریز با استفاده از روش حوزه بندی آماری»، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۴، صص ۱۳۶-۱۲۳.
- عیوضی، محمدرحیم (۱۳۸۷)، «نفت و موانع توسعه یافتگی»، مجله راهبرد یاس، شماره ۱۳.
- موسی کاظمی محمدی، سید مهدی (۱۳۷۸)، ارزیابی توسعه پایدار در توسعه شهری، رساله دکتری جغرافیای انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی.
- مهندسین مشاور معماری و شهرسازی زیستا (۱۳۸۵)، طرح تفصیلی تبریز، سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.
- نصراللهی، خدیجه [و دیگران] (۱۳۸۸)، «بررسی چگونگی عملکرد بیماری هلندی و تأثیر نرخ تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از الگوی توضیح با وقفه های گسترده (ARDL)»، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۵.
- هادیلی، بهمن و جمال مهرزاد (۱۳۸۸)، «نقش زمین و مسکن در توسعه فضایی-کالبدی شهر تبریز»، فصلنامه فضای جغرافیایی، سال نهم، شماره ۲۶، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر.
- کرمی نیا، غلامعلی و دیگران (۱۳۹۰)، مروری بر ۲۳ سال آمار انرژی کشور (۱۳۶۷-۸۹)، دفتر برنامه ریزی کلان برق و انرژی وزارت نیرو.

- Adams, F. Gerard; Milgarm, Grace; Green, Edward W. and Mansfield, Christine, (1968), Undeveloped Land Prices During Urbanization: A Micro-Empirical Study Over Time. *Review of Economics and Statistics* 50 (May): 58-248.
- Archer, R.W., (1973), Land Speculation and Scattered Development; Failures in the Urban-Fringe Land Market, *Urban Studies*, 372-367 ,(3)10.
- Arrago, R., (1969), Les Problèmes Fonciers et Leurs Solutions. Les Leçons d'une Expérience: L'aménagement du Littoral du Languedoc-Roussillon, Berger-Levrault, Coll. L'administration Nouvelle, Paris.
- Bourdin, A., (2008), Gentrification: un Concept à Déconstruire, *Espaces et Sociétés: La Genrification Urbaine*, 2/1, pp: 37-23.
- Briassoulis, Helen, Analysis of Land Use Change: Theoretical and Modeling Approaches, (undated), Ph.D. Department of Geography University of the Aegean Lesvos, Greece.
- Cruz, Rizalino B., (2004), Developing a Land use Information System for Local Government: The case study of Naga City, Philippines, International Institute for Geo-Information Science And Earth Observation, Enschede, the Netherlands.
- Einsweiler, Rober C., Freilich, Robert H., Glesson, Michael E. and Leitner, Martin, (1978), the Design of State, Regional and Local Development Management System. Minneapolis, Hubert H. Humphrey Institute of Public Affairs, University Minnesota. Technical Report Prepared Under Grant No. ENV06857 76 from the National Science Foundation, Research Applied to National Needs Program.
- Glesson, Michael E., (1979), Effect of an Urban Growth Management System on Land Values, *Land Economics*, Vol. 55, No. 3, August.
- Gordon, Roger and Li, Wei, (2009), Tax Structures in Developing Countries: Many Puzzles and a Possible Explanation, *Journal of Public Economics*, vol. 93, pp. 866-855.
- Kaiser, Edward J. and Godschalk, David R., (1995), Twentieth Century Land use Planning: A Stalwart Family tree, *Journal of the American Planning Association*.
- Karl, T. L., (2004); Oil-Led Development: Social, Political, and Economic Consequences, *Encyclopedia of Energy*, No. 4, pp. 672-661.
- Lindeman, B., (1976): Anatomy of Land Speculation, *Journal of the American Institute of Planners*, ,42:2 152-142.
- Marini, P. & Remond, P., (1976), Spéculation et politique foncière, Berger Levraut, Paris.
- Nelson, C. et al., (2002), The Link Between Growth Management and Housing Afford Ability: The Academic Evidence, The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy.
- Olivier, J., (2000). Growth-Enhancing Bubbles, *International Economic Review*. 151-133 ,(1)41.
- Payne, Geoffrey, (2000), Best Practices for Spatial Planning and Development Control in Developing Countries, International Conference on Land Policy in Jakarta, 27-25, Internet: www.ucl.ac.uk
- Triantafyllopoulos, Nikolas, (2010), Land Speculation and Property Market (In)Efficienc, *Discussion Paper Series*, 25-223 :(10)16.
- Wiedmann, F, Salama, M. A. and Thierstein, A., (2012); Urban Evolution of the City of Doha: An Investigation into the Impact of Economic Transformations on Urban Structures, *URBAN EV*, (29:2), pp. 61-35.
- <http://econthinking.net>

- urban2012.blogfa.com/post/15
- www.amar.org.ir سایت مرکز آمار ایران

Archive of SID