

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران طی سال‌های

۱۳۸۰-۱۳۹۰

محمد قنبری دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران
 محمد اجزاء شکوهی* دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران
 محمدرحیم رهنما استاد گروه جغرافیا، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران
 امیدعلی خوارزمی استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران

دریافت: ۱۳۹۳/۰۳/۲۱ پذیرش: ۱۳۹۳/۱۱/۰۴

چکیده: توجه به زمین، به عنوان یک متبع اصلی و تجدیدناپذیر در توسعه پایدار شهری، امری ضروری است؛ زیرا زمین، جزء منابع اصلی توسعه پایدار شهری تلقی می‌شود. هدف این پژوهش، تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های مختلف ایران طی سال‌های ۱۳۸۰-۹۰ می‌باشد. روش تحقیق این پژوهش، استادی است و از تکنیک کتابخانه‌ای برای گردآوری اطلاعات استفاده شده است و نرم‌افزارهای GIS, GeoDa, PASW برای تحلیل اطلاعات به کار رفته‌اند. یافته‌های پژوهش، بیانگر توزیع تصادفی قیمت زمین شهری طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۰ در استان‌های مختلف ایران می‌باشند و براساس آزمون رگرسیون همزمان مشخص شد که بین متغیرهای درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین ساختمان‌های شهری با قیمت زمین شهری در سال ۱۳۸۰، رابطه معناداری وجود نداشته است؛ ولی در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ بین این متغیرها رابطه معناداری وجود دارد. همچنین بین سطح توسعه استان‌ها و قیمت زمین شهری در سال ۱۳۹۰ در برخی استان‌ها در سطح ۹۵ درصد، رابطه معناداری وجود داشته است. پس از بررسی روند تغییرات متوسط قیمت زمین شهری در استان‌های ایران طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۰ مشخص گردید که متوسط ضریب تغییرات قیمت زمین شهری در کل کشور، برابر با ۸۲۸/۷۳ درصد بوده است و استان‌های بوشهر، خراسان رضوی و همدان، به ترتیب دارای بالاترین ضریب تغییرات بوده‌اند و استان‌های کردستان، هرمزگان و خوزستان نیز به ترتیب دارای کمترین ضریب تغییرات بوده‌اند.

واژگان کلیدی: قیمت زمین شهری، شهرنشینی، استان، مساحت، ایران

طبقه‌بندی JEL: N95, L42, P25, C22

فصلنامه علمی - پژوهشی

اقتصاد و مدیریت شهری

شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰

نمایه در SID, Econbiz, ISC

Ensani, Magiran, Noormags

Civilica, RICeST

www.Iueam.ir

سال چهارم، شماره چهاردهم، صفحات ۷۷-۹۹

بهار ۱۳۹۵

۱- مقدمه

یکی از پیامدهای انقلاب صنعتی، رشد فزاینده شهرنشینی است (عابدین درکوش، ۱۳۸۹) که به دنبال آن، مشکلات فراوانی از جمله: کمبود مسکن، رشد فقر، کاهش شاخص‌های کیفیت زندگی، افزایش بیکاری، رشد سکونتگاه‌های غیررسمی و ... به وجود آمده‌اند. سیل مهاجرت از روستاها به شهرها و سکونت تعداد زیادی از افراد و خانواده‌ها در زاغه‌ها و حاشیه شهرها به خصوص در کشورهای جهان سوم، نشان‌دهنده ابعاد وسیع نیاز مسکن و زمین شهری و همچنین برنامه‌ریزی برای آن است (شاپیر چیمبا^۱، ۱۳۷۹). از حدود دهه ۱۹۵۰ میلادی، رشد فوق‌العاده شهرها و افزایش جمعیت شهری، باعث تحول الگو و نظام سکونتگاه‌ها و اسکان بشر شده است؛ اگرچه این تحول در کشورهای جهان، با آهنگ و کیفیت متفاوتی ادامه دارد (Taha, 2001). دسترسی به زمین مناسب، کافی و ارزان قیمت به‌عنوان اولین گام مورد نیاز رشد و توسعه شهری، دغدغه مشترک همه کشورها به‌ویژه کشورهای جهان سوم است (میرکتولی، ۱۳۸۹). زمین از دیرباز برای بشر و رفح نیازهای او دارای اهمیت فراوان بوده و امروز نیز این اهمیت را حفظ کرده و به علت گسترش شهرنشینی و توسعه فضاهای ساخته‌شده، ارزش آن به مراتب بیشتر شده است (صادقیان، ۱۳۷۹). زمین، عنصر اساسی در شکل‌گیری توسعه و گسترش شهرها است (Van der Molen, 2002). بنابراین کمیت و کیفیت عرضه زمین برای توسعه و گسترش شهر، نقش بسزایی در توسعه هنجارها یا ناهنجاری‌های شهری دارد (هادیلی و مهرزاد، ۱۳۸۸). بسیاری از نظریه‌پردازان معتقدند که زمین به‌عنوان ثروت ملی محسوب می‌شود؛ بنابراین بازار زمین یک بازاری عادی نیست؛ چون نباید با تقاضا تطبیق داده شود. ارزش افزوده زمین، بسیار بالاتر و سریع‌تر از سایر کالاها

است؛ بنابراین ارزش اضافی زمین، عامل اساسی تغییر فضاهای شهری است (باستیه و دزرت^۲، ۱۳۷۷). زمین، کالایی برای عرضه در بازار و نیز در بحث هزینه و ارزش بسیار مهم است. در محصولات ساخت انسان؛ از جمله کالاهای سرمایه‌ای، قیمت، نتیجه اعمال عرضه و تقاضا است و در این بین، عرضه، متأثر از هزینه است. اما همان‌طور که گفته شد، زمین به‌عنوان یک کل، عرضه کاملی است که به وسیله طبیعت، درآمد حاصل از زمین (توسعه‌یافته) انحصاراً توسط تقاضا تعیین می‌گردد. تقاضای زمین در یک نگاه کلی، به عواملی از قبیل: جمعیت، وضعیت ازدواج، تعداد افراد خانواده، فرهنگ و روابط اجتماعی در یک جامعه بستگی دارد (عابدین درکوش، ۱۳۸۹). اصولاً در مقیاس گسترده، زمین به عنوان یک «متبوع» در نظر گرفته شده و کاربری زمین به معنی کاربری متابع می‌باشد. لیکن در مقیاس شهری به جای اینکه زمین را از منظر توان تولیدی خاک یا معادن زیرزمینی ارزیابی کنند، تأکید بیشتر بر روی توان استفاده از روی زمین، جهت استقرار فعالیت‌های گوناگون است (بحریتی، ۱۳۸۶).

محدودیت عرضه زمین در مقابل تقاضای روزافزون جمعیت شهری باعث می‌شود قیمت آن به سرعت افزایش یابد و تهیه آن برای ساکنان شهر و نیز اجرای طرح‌های شهری، مشکل‌ساز شود (زنگنه، ۱۳۸۸). توجه به زمین به عنوان یک متبوع اصلی و تجدیدنپذیر در توسعه پایدار شهری امری ضروری است؛ زیرا زمین جزو منابع اصلی توسعه پایدار شهری، تلقی می‌شود. براساس این دیدگاه، زمین، یک ثروت همگانی است و بستری مناسب برای فعالیت‌های شهروندان و ابزاری برای تحقق خواسته‌ها و آرزوهای انسانی است (حکمت‌نیا، ۱۳۸۹). در ایران از سال ۱۳۵۰، شهرها تأثیر جریان دلارهای نفتی را تجربه کردند. سرمایه‌گذاری در زمین، جای

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنبری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۷۹

ناحیه‌ای، فاصله تا کنار دریا، فاصله تا مرکز ناحیه، تراکم ساختمانی و ارزش دسترسی یکپارچه را به عنوان متغیرهای مستقل در تعیین قیمت زمین و مسکن در نظر گرفته‌اند. در نهایت به این نتیجه دست یافته‌اند که تراکم ساختمانی در نواحی، فاصله تا کنار دریا و موقعیت مسکن نسبت به راه‌ها، تأثیر زیادی در تعیین قیمت زمین و مسکن دارد.

آگونبید^۲ و همکارانش (۲۰۱۴) در مقاله‌ای با عنوان «مدیریت زمین برای تولید مسکن: نگرشی برای ارزیابی» به این نتیجه رسیده‌اند که چارچوب ارزیابی زمین باید به ماتریس یکپارچه ارزیابی برای مدیریت زمین، توسعه و گسترش یابد. موارد قابل توجه کلیدی این ماتریس شامل: ارزیابی عمیق ارتباط بین آژانس‌ها و کارگزاران، هماهنگی فعالیت‌ها، ارتباط و متصل شدن مدیریت، مدیریت مشارکتی و یکی کردن رسمی سازمان‌ها می‌باشد.

بررسی مطالعات قبلی، بیانگر عدم انجام پژوهشی درباره تحلیل قیمت زمین شهری در سطح کشور و همچنین ارتباط آن با متغیرهایی مثل: وسعت زمین و درصد شهرنشینی در استان‌های مختلف می‌باشد. علاوه بر این در یکی از مطالعات، به نقش زیاد مساحت زمین بر قیمت زمین شهری اشاره شده است و انتخاب متغیر درصد شهرنشینی هم به دلیل نیاز بیشتر به زمین شهری و بررسی این متغیر بر قیمت زمین شهری در استان‌ها و سال‌های مختلف می‌باشد. همچنین یکی دیگر از مهم‌ترین دلایل انتخاب متغیرهای مساحت زمین شهری و درصد شهرنشینی، دسترسی به اطلاعات صحیح و معتبر این متغیرها می‌باشد.

مهمی در میان عوامل سودآور اقتصادی باز کرد، سوداگری آغاز شد، شهرها توسعه یافتند، بدون آنکه زیرساخت با آن هماهنگ باشد و ضوابط و طرح جامع مورد توجه قرار گیرد (مجتهدزاده، ۱۳۸۶). با توجه به سودآوری قابل توجه‌ای که این بخش برای سرمایه‌گذاران ایجاد کرده بود، حرکت سرمایه‌های مالی به سمت بازار زمین و مسکن و به تبع آن، خارج شدن سرمایه از بخش تولیدی، افزایش یافت و ورود این حجم بالای سرمایه را می‌توان یکی از دلایل افزایش حباب‌گونه قیمت زمین در شهرهای ایران دانست ولی این افزایش قیمت زمین در استان‌های مختلف، به یک شکل نبوده است و برخی از استان‌ها، تفاوت قیمت بسیار زیادی با سایر استان‌ها دارند که با توجه به وجود این تفاوت‌ها در استان‌های مختلف، ضرورت مطالعه درباره چگونگی قیمت زمین در استان‌های مختلف آشکار می‌گردد. هدف این پژوهش، تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های مختلف ایران طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۰ و بررسی ارتباط متغیرهای درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین شهری در استان‌ها با قیمت زمین شهری می‌باشد.

۲- پیشینه پژوهش

درباره موضوع زمین شهری، مطالعات و پژوهش‌های مختلفی انجام شده است که در ادامه به نتایج برخی از آنها اشاره شده است:

الف) پژوهش‌های خارجی

یازگی و دکمسی^۱ (۲۰۰۷) در مقاله‌ای تحت عنوان «تحلیلی از قیمت زمین و مسکن در نواحی متروپلیتن استانبول» به بررسی توزیع فضایی قیمت زمین و مسکن در نواحی متروپلیتن استانبول پرداخته‌اند. آن‌ها قیمت زمین و مسکن را به‌عنوان متغیر وابسته و عواملی از قبیل: موقعیت زمین و مسکن نسبت به راه‌های ملی و

ب) پژوهش‌های داخلی

شمس و پالیزبان (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی تأثیر سیاست‌های اقتصادی مبتنی بر درآمد نفت بر بازار مسکن در ایران» به این نتیجه رسیده‌اند که افزایش حجم نقدینگی در اثر بالا رفتن قیمت جهانی نفت و عدم سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی، منجر به ایجاد تورم شده است و در این شرایط گرایش عمومی مردم برای تبدیل پول به کالاهای بادوامی مثل: زمین و مسکن که بازده اقتصادی آنها بیش از نرخ تورم است، افزایش می‌یابد و باعث شکل‌گیری حباب قیمت در بخش زمین و مسکن در ایران شده است.

پیلهور و همکارانش (۱۳۹۰) در مقاله‌ای به بررسی تأثیر تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات ساختاری زمین و مسکن شهری ناشی از رویکرد سیاسی‌سازنده بجنورد پرداخته‌اند. نتیجه این پژوهش بیانگر تغییرات چشمگیر در قیمت زمین و مسکن شهری در بجنورد می‌باشد و در بررسی تطبیقی قبل از مرکز استان شدن و بعد از ارتقایابی، ۶۱ برابر شدن ارزش زمین و پنج برابر شدن خرید مسکن، رخ داده است و همچنین باعث تغییر الگوی رشد شهر شده است.

صمدی (۱۳۹۱) در پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد خود با موضوع «تحلیل و مدل‌سازی نقش بازار زمین شهری در توسعه فضایی- مکانی شهر، مورد منطقه سه شهر مشهد» به این نتیجه رسیده است که از بین شاخص‌های ویژگی زمین شهری، پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین، بیشترین تأثیر را در قیمت زمین دارند. همچنین نتایج نرم‌افزار AMOS بیانگر تأثیر مستقیم و بالای میزان خرید و فروش به میزان ۰/۶۴ بر سطح توسعه محلات این منطقه شهری می‌باشد.

۳- مبانی نظری

در این بخش، به تعریف مفهوم زمین شهری و مهم‌ترین نظریه‌های مربوط به آن اشاره شده است:

زمین شهری

نقطه شروع هرگونه توسعه شهری، زمین است. عرضه محدود و تقریباً ثابت زمین در مقابل تقاضای زیاد آن باعث افزایش بی‌رویه قیمت آن می‌گردد. مردم برای سکونت، اشتغال و استفاده از خدمات در نقاط مختلف شهر، به زمین نیازمند هستند و بازار مسکن نیز وابسته به بازار زمین است (Herington, 1984). معمولاً در شهر، معمولاً زمین از محل آماده‌سازی اراضی بایر، دایر و بعضاً اراضی کشاورزی و باغات اطراف یا احداث شهر جدید با فاصله از شهرهای مادر تأمین می‌شود. اگر هزینه‌های تبدیل اراضی خام به اراضی شهری محاسبه شود، گران بودن و با ارزش بودن کالایی به نام زمین شهری به خوبی مشخص و روشن می‌شود. زمین شهری، زمینی است که برای کاربری غیر از کشاورزی، استفاده می‌شود. زمین شهری در ارتباط با زیرساخت، حمل‌ونقل و تأسیسات شهری مشخص شده است. به طور کلی زمین شهری برای کاربری‌های مسکونی، تجاری، صنعتی، بازرگانی، تفریحی، حمل‌ونقل، کاربری خدماتی و غیره، استفاده می‌شود (El Araby, 2003).

ویژگی‌ها و ارزش زمین شهری

با توجه به اهمیت و پیچیدگی مسئله زمین شهری و نقش آن در توسعه شهری، متخصصان، پنج ویژگی مهم و اساسی برای آن در نظر گرفته‌اند که عبارتند از:

- ثبات نسبی عرضه زمین: اقتصاددانان سنتی معتقدند که عرضه زمین، ثابت است. در مقایسه با سرمایه (به عنوان یک متبوع مستقل) و نیروی کار، زمین عامل تولید با انعطاف‌پذیری کمتر و در مقایسه با سایر کالاها، عرضه آن ثابت است.

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنبری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۸۱

- زمین منقول و قابل جابه‌جایی نیست.
 - زمین بیشتر برای سرمایه‌گذاری بلندمدت مورد استفاده قرار می‌گیرد.
 - هیچ‌کس بدون زمین نمی‌تواند زندگی کند؛ یعنی بدون اشغال فضا نمی‌توان به زندگی و فعالیت ادامه داد و هر فعالیتی نیازمند فضا است.
 - زمین فناناپذیر است و علاوه‌بر استفاده‌های گوناگون، امکان ذخیره کردن آن هم برای فرد و هم برای اجتماع وجود دارد (رضویان، ۱۳۸۱).
 هنری جورج^۳ معتقد است همواره ارزش زمین، از دو مؤلفه ریشه می‌گیرد:

الف) ارزش طبیعی زمین (ب) ارزشی که در اثر بهبود زمین از طریق ساخت‌وساز ایجاد می‌شود.
 ارزش یک قطعه زمین بلااستفاده تنها از تقاضا برای مقدار ثابت زمین ریشه می‌گیرد؛ لذا از آنجا که ارزش زمین شهری^۴ باد آورده است، مالیات^۵ بر ارزش زمین نمی‌تواند بر رفتار تولیدی، تأثیر منفی داشته باشد؛ چون وضع مالیات بر ارزش زمین از مقدار موجود آن نمی‌کاهد و تقاضا برای زمین را به دلیل کاربردهای مولد زمین کاهش نمی‌دهد؛ از این رو معتقد است اخذ درصدی از ارزش زمین به عنوان مالیات، یک مالیات عادلانه است زیرا سبب می‌شود منافع حاصل از این ثروت خدادادی، در اختیار عموم جامعه قرار بگیرد و هیچ‌گونه تأثیر منفی بر تولید نداشته باشد (مهرایی و مهرتی، ۱۳۹۱).

نظریه عرضه زمین شهری

یکی از مهم‌ترین تئوری‌ها در اقتصاد خرد، تئوری عرضه و تقاضا است. در بازار عرضه و تقاضای زمین، فرض بر این است که زمین به‌عنوان کالای قابل عرضه

- عدم‌پرداخت هزینه برای ایجاد آن: در حالی که بشر قادر است مالکیت خود را افزایش دهد یا سرمایه ایجاد کند و مهارت‌های خود را بهبود ببخشد، قادر نیست زمین را به مفهوم عام بسازد؛ بنابراین زمین وجود داشته و بشر برای ساخت آن هیچ هزینه‌ای پرداخت نکرده است.

- عدم‌تجانس: برای استفاده‌کننده از زمین، مکان‌ها با هم تفاوت دارند؛ به گونه‌ای که می‌توان زمین را به لحاظ اقتصادی به زمین‌های حاشیه‌ای نه چندان مفید، زمین‌های متوسط و زمین‌های مرکزی با کاربری‌های بسیار سودمند، طبقه‌بندی کرد.

- قانون کاهش بازده نزولی: دیوید ریکاردو^۱ و پیروانش بر این عقیده بودند که زمین همانند دیگر عوامل تولید نیست، زمین شی است و با قانون کاهش بازده نزولی که بعد از به‌کارگیری موفقیت‌آمیز کارگر و سرمایه در ناحیه معینی از زمین، ابتدا ستانده‌های متوسط و در نهایت، کل ستانده‌های محصول به تبع افزایش کارگر و سرمایه، کاهش می‌یابد.

- رانت اقتصادی^۲ یا رانت کمیابی زمین: دیوید ریکاردو عرضه و تقاضا را عامل تعیین رانت زمین می‌دانست. به گمان او انواع ویژه زمین‌ها (از جمله زمین شهری)، تا حدودی در عرضه ثابت هستند و رانت را تابع تقاضا تعیین می‌کند (میرکتولی و همکاران، ۱۳۹۱؛ محمودی‌نژاد، ۱۳۸۵).

علاوه‌بر ویژگی‌های ذکرشده از سایر مشخصات خاص و کلی زمین می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- مقدار و مساحت زمین محدود است.
 - زمین از نظر فیزیکی از بین نمی‌رود ولی شکل ظاهری آن ممکن است تغییر کند.

3- Henry George
 4- Urban Land Value
 5- Tax

1- David Ricardo
 2- Economics Rent

ولی بین متقاضیان و عرضه‌کنندگان بر سر قیمت توافق حاصل شود، مبادله زمین صورت گرفته و بازار زمین به وجود می‌آید. هرگاه نمودار عرضه و تقاضای زمین در یک مختصات رسم شود، تقاطع دو نمودار، قیمت و مقدار زمین مورد معامله در بازار را نشان می‌دهد (میلز و همیلتون^۲، ۱۳۷۵).

نظریه رانت اقتصادی

رانت در لغت به معنای اجاره، اجاره‌بها، کرایه، کرایه کردن و غیره آمده است. رانت، پاداشی است که برای استفاده از توان‌های فناناپذیر زمین (صرف‌نظر از فرسایش اراضی کشاورزی و کاهش یا اتمام ذخایر معدنی زیرزمینی که امری بنا به فرض بسیار بلندمدت است) به مالک آن زمین یا کسی که به هر حال تسلط و حق دخل و تصرف را بنا به ماهیت نظام حقوقی جامعه دارد، تعلق می‌گیرد. رانت، به قیمت کالایی که عرضه آن ثابت است اطلاق می‌شود مانند: زمین، ساختمان و نیروی کار؛ زیرا عرضه زمین ثابت است و تغییرات ذخیره موجود ساختمان یا مسکن چنان کند است که پاسخگوی تقاضای آن نیست و نیروی کار، زمانی چنان تخصصی می‌شود که به سادگی جانشین مناسبی برای آن یافت نمی‌شود. نحوه استفاده کالاهایی که دارای عرضه ثابت هستند به لحاظ تجاری و اقتصادی مهم است. ممکن است بدون دریافت رانت، زمین و ساختمان به مصرف‌کننده‌ای که مزیت نسبی کمتری دارد اختصاص یابد؛ بنابراین وجود رانت اقتصادی برای تخصیص منابع ثابت به کاربری‌های مناسب، ضروری است؛ زیرا باعث می‌شود تنها مصرف‌کننده‌ای که حداکثر سود را می‌برد از آن استفاده کند و نه کلیه مصرف‌کننده‌های بالقوه (مرآت‌نیا، ۱۳۷۹).

می‌باشد و از آنجا که تولیدناپذیر بودن، در کل عرضه آن، محدودیت دارد (چون عرضه محدود است)، تقاضا عامل تعیین‌کننده ارزش قیمت آن است. متخصصان اقتصاد شهری از این فرایند، برای تبیین تعادل و عدم تعادل در بازار زمین شهری استفاده می‌کنند. به طور کلی، افزایش سطح عمومی قیمت‌ها؛ از جمله تورم در بخش زمین، ناشی از کمبود عرضه یا افزایش تقاضاست. به زبان اقتصاددانان، تورم، یا ناشی از «کشش تقاضا» یا «فشار عرضه» یا اینکه ترکیبی از این دو است (استیگ^۱، ۱۳۸۶).

نظریه تقاضای زمین شهری

تقاضا عبارت است از: کالاها و خدماتی که فرد یا افرادی در یک دوره معین زمانی به آنها احتیاج داشته و درخواست می‌کنند. تابع تقاضا بیانگر قیمتی است که مصرف‌کننده یا متقاضی برای مقدار مشخصی از کالا حاضر است بپردازد. به عبارت دیگر، قیمت در تئوری رفتار مصرف‌کننده، نشان‌دهنده تمایل به پرداخت وی بوده و انتظار می‌رود با کاهش قیمت، تقاضا برای کالا افزایش یابد. در واقع، قانون تقاضا بیانگر این اصل است که رابطه معکوسی بین قیمت کالا و مقدار کالایی که خریداران تمایل دارند و قادرند در دوره معینی و در شرایط ثابت بودن و دیگر عوامل، خریداری نمایند، وجود دارد (فرجی، ۱۳۸۰). وقتی مصرف‌کننده‌ای، طالب زمین است، اندازه معینی از زمین را برای خود در نظر گرفته است، با بزرگ شدن زمین، از جمعیت و مطلوبیت نهایی آن برای مصرف‌کننده کاسته می‌شود و قیمتی که او حاضر به پرداخت آن می‌باشد نیز کاهش می‌یابد؛ در نتیجه قیمت زمین با مقدار تقاضا، رابطه عکس دارد (دلال‌پور محمدی، ۱۳۸۵).

نظریه بازار زمین شهری

هرگاه قیمتی که یک متقاضی پیشنهاد می‌کند از قیمت تقریبی عرضه‌کننده برای آن قطعه بیشتر باشد

2- Milze and Hamilton

1- Stig

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنبری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۸۳

۴- روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و روش آن، استادی می‌باشد و با استفاده از روش کتابخانه‌ای و مراجعه به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اطلاعات مورد نیاز گردآوری گردید. از نرم‌افزار GIS برای نشان دادن توزیع فضایی قیمت زمین شهری در استان‌های مختلف ایران (جامعه آماری) در سال‌های ۱۳۸۰، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ استفاده شد. همچنین با استفاده از ضریب موران^۱ و نرم‌افزار GeoDa، همبستگی فضایی و ارتباط بین متغیرهای قیمت زمین شهری، درصد شهرنشینی، متوسط مساحت زمین واحدهای مسکونی و سطح توسعه در استان‌های مختلف ایران، محاسبه شده است. همچنین، از نرم‌افزار PASW و آزمون رگرسیون چندگانه همزمان برای بررسی ارتباط بین متغیرهای مورد بررسی استفاده شده است.

۵- یافته‌های تحقیق

براساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن کشور در سال ۱۳۹۰، جمعیت کشور برابر با ۷۵۱۴۹۶۶۹ نفر بوده است و براساس تقسیمات سیاسی، دارای ۳۱ استان می‌باشد. رشد جمعیت کشور برابر با ۱/۲۹ درصد می‌باشد و این در حالی است که میزان رشد جمعیت شهرنشینی برابر با ۲/۱۴ درصد می‌باشد و میزان شهرنشینی برابر با ۷۱/۴ درصد، جمعیت روستایی برابر با ۲۸/۵ درصد و ۰/۱ درصد نیز جمعیت غیرساکن بوده‌اند. مساحت کشور هم برابر با ۱۶۲۸۷۷۱ کیلومتر مربع می‌باشد (www.amar.org.ir). براساس قانون، هر مکانی که دارای شهرداری باشد، به عنوان شهر شناخته می‌شود و در سال ۱۳۹۰ تعداد شهرهای

ایران برابر با ۱۳۳۱ نقطه شهری بوده است. ذکر این نکته لازم است که تحلیل‌های این پژوهش براساس تقسیمات سیاسی قبل از تشکیل استان البرز (۳۰ استان) می‌باشد (وزارت کشور، ۱۳۹۱)؛ زیرا اطلاعات کسب‌شده از طریق بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، قیمت زمین شهری برای استان البرز را به صورت تفکیک شده اعلام نکرده است و اطلاعات این استان در قالب استان تهران طی هر سه دوره مورد بررسی؛ یعنی سال‌های ۱۳۸۰، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ ذکر شده است. اطلاعاتی که در این پژوهش بررسی و تحلیل شده‌اند مربوط به قیمت متوسط زمین ساختمان‌های شهری در استان‌های کشور (قیمت زمین ساختمان‌های شهری، بیانگر قیمت زمین شهری است) در بازه زمانی ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰ می‌باشد که با توجه به حجم بالای داده‌ها و اطلاعات آماری طی این ۱۰ سال، تصمیم گرفته شد که قیمت زمین ساختمان‌های شهری در سال‌های ۱۳۸۰، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ بررسی و تحلیل شوند.

تحلیل قیمت زمین شهری استان‌های کشور در

سال ۱۳۸۰

در بررسی قیمت زمین ساختمان‌های شهری در سال ۱۳۸۰ مشخص گردید که متوسط قیمت زمین ساختمان‌های شهری کل کشور در این سال برابر با ۵۸۳،۳ هزار ریال بوده است. به ترتیب قیمت زمین شهری استان‌های تهران، کردستان و هرمزگان، بالاتر از میانگین کشوری بوده است و قیمت زمین ساختمان‌های شهری استان‌های بوشهر، کهگیلویه و بویراحمد و سیستان و بلوچستان، کمترین رقم را در کشور داشته است.

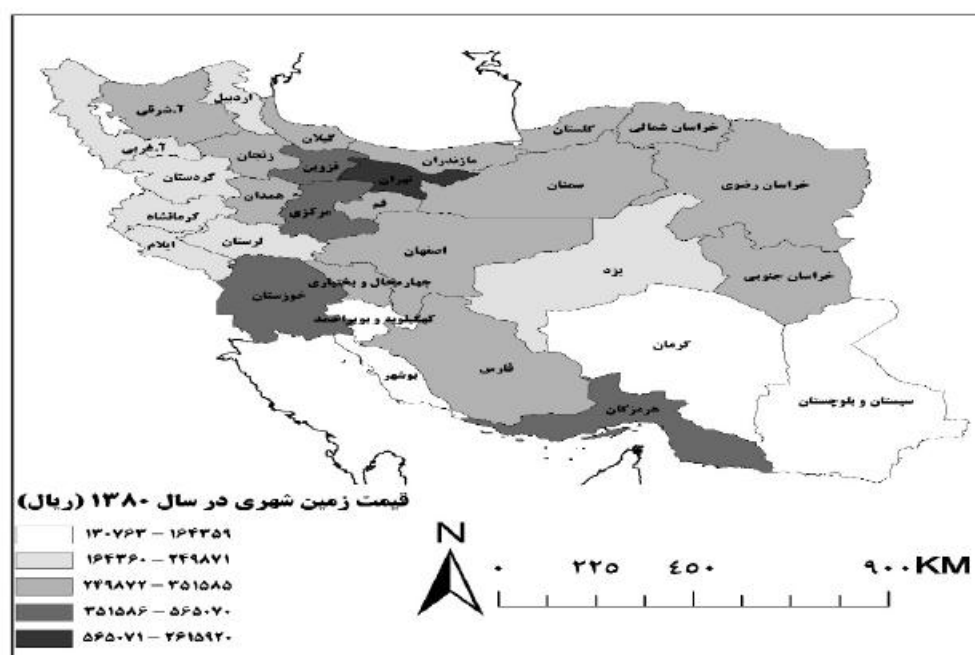
جدول ۱- قیمت متوسط یک مترمربع زمین شهری (هزار ریال) در استان‌های ایران در سال ۱۳۸۰ و درصد تفاوت با میانگین کشوری

استان	آ.شرقی	آ.غربی	اردبیل	اصفهان	ایلام	بوشهر	تهران	چهارمحال	خ.جنوبی	خ.رضوی
قیمت	۶۳۴۶	۶۲۰۵	۲۱۷	۲۲۷۱	۲۱۶۹	۴۱۲۷	۵۲۵۹۹	۵۲۷۵	۶۲۲۲	۶۲۲۲
درصد تفاوت	۴۰/۵	۶۴/۷	۶۲/۷	۵۲/۴	۷۰/۹	۷۶/۴	۲۴۵/۶	۵۲/۷	۴۴/۵	۴۴/۵
استان	خ.شمالی	خوزستان	زنجان	سمنان	سیستان	فارس	قزوین	قم	کردستان	کرمان
قیمت	۶۳۲۲	۷۴۲۹	۲۲۳۸	۵۱۷۹	۲۱۴۹	۳۲۶	۱۴۸۱	۵۳۰۴	۸۸۰۵	۲۱۹۴
درصد تفاوت	۴۴/۵	۲۶/۳	۵۹/۱	۶۹/۲	۷۴/۳	۴۲/۳	۱۷/۵	۴۷/۷	۲۸/۱	۶۶/۶
استان	کرمانشاه	کهگیلویه	گلستان	گیلان	لرستان	مازندران	مرکزی	هرمزگان	همدان	یزد
قیمت	۸۲۴۶	۵۱۴۴	۲۲۶۶	۱۴۲۸	۲۱۹۸	۱۳۷۱	۳۲۵	۲۶۵۶	۷۲۴۲	۱۲۰۱
درصد تفاوت	۵۷/۶	۷۵/۲	۵۴/۳	۲۶/۶	۶۵/۹	۲۶/۳	۴۴/۲	۱۲/۴۸	۵۸/۲	۶۵/۵

منبع: (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۱)

استان‌ها مربوط به استان تهران می‌باشد و کمترین قیمت مربوط به استان بوشهر است. در این سال، قیمت زمین شهری در اکثر استان‌های ایران کمتر از قیمت میانگین کشوری بوده است و تنها استان‌های کردستان، هرمزگان و تهران بالاتر از قیمت میانگین کشوری بوده‌اند. در نقشه ۱، قیمت متوسط زمین شهری استان‌های ایران در سال ۱۳۸۰ نشان داده شده است.

در این دوره با توجه به اینکه استان‌های خراسان شمالی و جنوبی به لحاظ سیاسی هنوز تشکیل نشده بودند، قیمت مربوط به استان خراسان بزرگ برای هر سه استان خراسان رضوی، شمالی و جنوبی در این سال لحاظ گردیده است. همان طور که در جدول ۱ مشاهده می‌شود بیشترین قیمت زمین ساختمان‌های شهری در سال ۱۳۸۰ با اختلاف چشمگیری نسبت به سایر



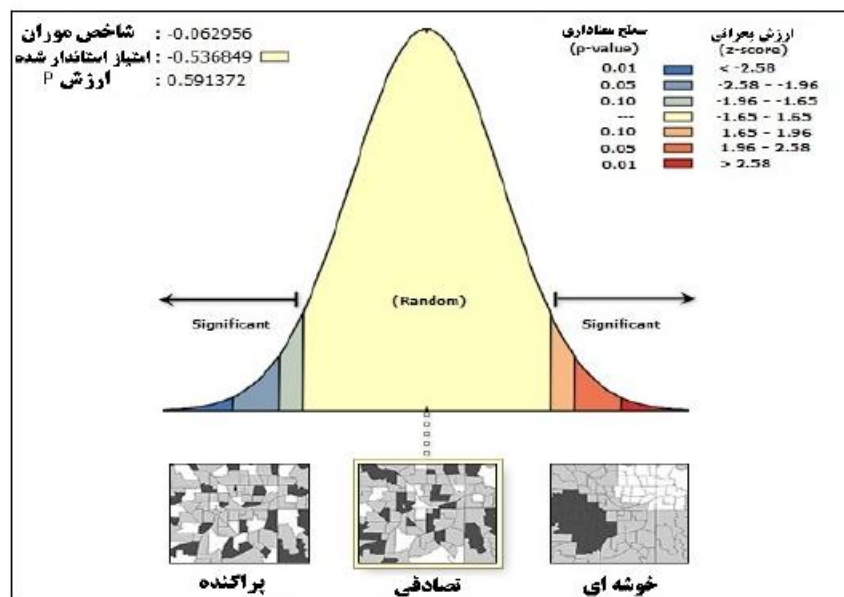
نقشه ۱- قیمت متوسط زمین شهری (هزار ریال) استان‌های ایران در سال ۱۳۸۰

منبع: (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۱)

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنبری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۸۵

تجمع تصادفی یا مقدار ۱- بیانگر الگوی پراکنده می‌باشد و هرچه این ضریب، مقدار بالاتری داشته باشد، بیانگر تجمع زیاد و هرچه مقدار پایین‌تری داشته باشد، بیانگر پراکنش بیشتر است. برای بررسی خودهمبستگی فضایی قیمت زمین ساختمان‌های شهری در استان‌های مختلف، از ضریب موران استفاده گردید و ضریب موران برای قیمت زمین ساختمان‌های شهری در سال ۱۳۸۰ برابر با ۰/۰۶- می‌باشد که می‌توان گفت در این سال، قیمت زمین ساختمان‌های شهری در استان‌های مختلف تقریباً تصادفی می‌باشد (شکل ۱).

مدل‌های مختلفی برای اندازه‌گیری خودهمبستگی وجود دارند که از مهم‌ترین آنها می‌توان به ضرایب موران و گری^۱ اشاره کرد (رهنما و ذبیحی، ۱۳۹۰). این دو مدل با هم مشابهند؛ تنها برحسب تعریف ریاضی و مقیاس مقادیر، با هم اختلاف کمی دارند. اکثر تحلیلگران با شاخص موران موافق‌ترند، اساساً به دلیل اینکه توزیع مشخصاتش مطلوب‌تر است و به جای تأکید به انحراف از میانگین، اختلاف هر ناحیه را نسبت به دیگری برآورد می‌کند (حیاتی، ۱۳۹۱). با توجه به اینکه ضریب موران بین مقادیر ۱- تا ۱+ محاسبه می‌شود و مقدار ۱+ بیانگر الگوی کاملاً خوشه‌ای (قطبی)، مقدار صفر بیانگر الگوی



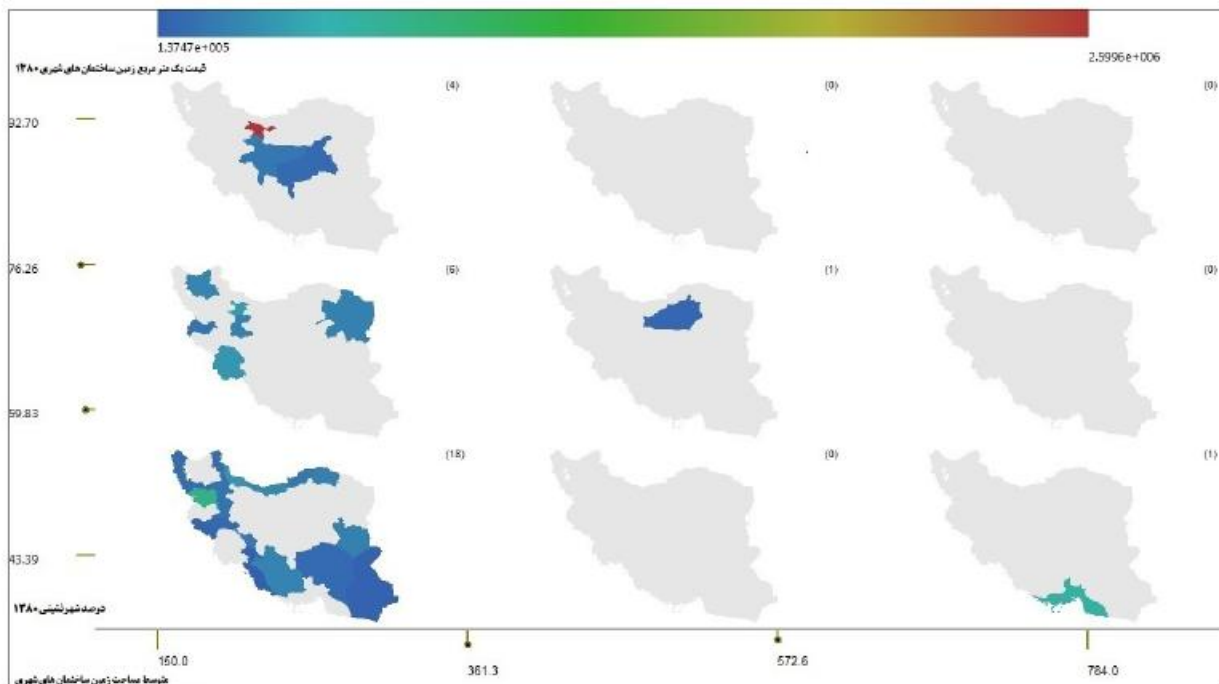
شکل ۱- نتایج ضریب موران درباره خودهمبستگی فضایی قیمت یک مترمربع زمین شهری در سال ۱۳۸۰

منبع: (خروجی آزمون **Autocorrelation** و محاسبات نگارندگان)

برای بررسی ارتباط فضایی چند متغیر، برای بررسی وضعیت ارتباط فضایی بین متغیرهای قیمت زمین ساختمان‌های شهری، درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین ساختمان‌های شهری در سال ۱۳۸۰، از این نرم‌افزار استفاده شد.

علاوه بر تحلیل یک متغیره موران، با استفاده از نرم‌افزار GeoDa امکان استفاده از دو یا چند متغیر برای تحلیل خودهمبستگی فضایی بین متغیرهای مختلف، فراهم شده است. با توجه به قابلیت نرم‌افزار GeoDa

1- Moran and Gary



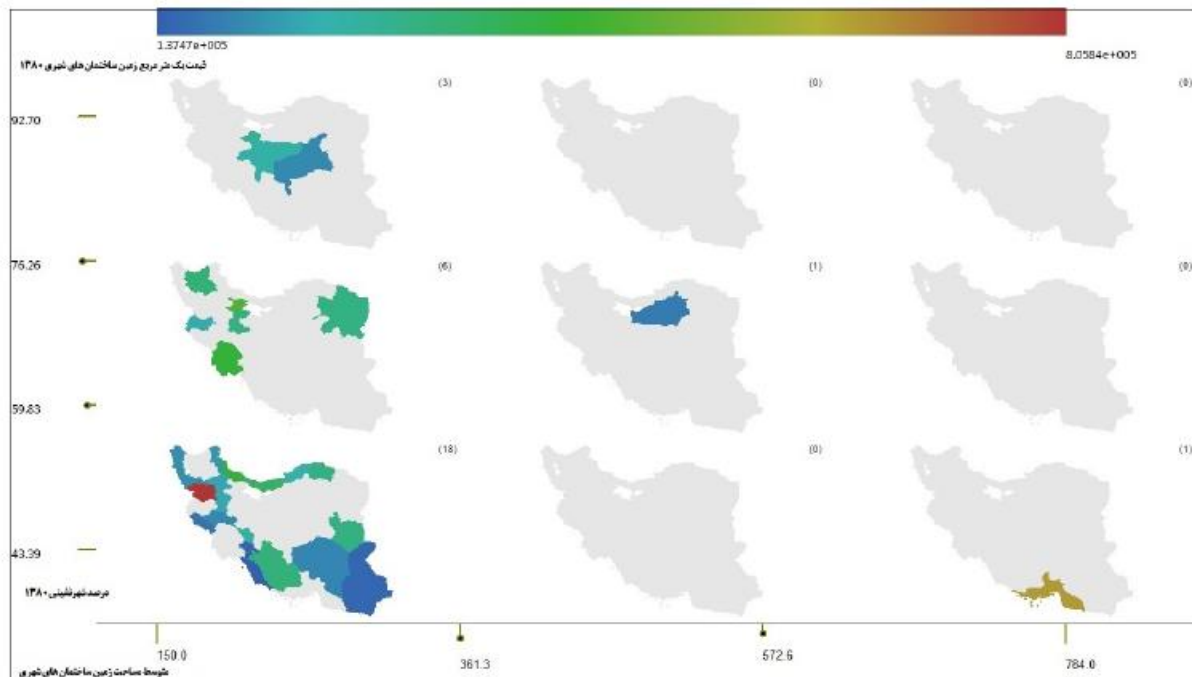
شکل ۲- همبستگی فضایی بین متغیرهای قیمت، مساحت زمین شهری و درصد شهرنشینی در سال ۱۳۸۰ (با محاسبه شهر تهران)

منبع: (خروجی نرم افزار GeoDa و یافته‌های نگارندگان)

و درصد شهرنشینی، در محور عمودی قرار دارد. همان طور که در شکل ۲ مشاهده می‌شود به لحاظ قیمت، تنها استان تهران، دارای قیمت زیاد می‌باشد و با توجه به اختلاف چشمگیر استان تهران نسبت به سایر استان‌ها، وضعیت سایر استان‌ها نیز تحت تأثیر قرار گرفته است و پس از استان تهران، استان کردستان دارای قیمت متوسط زمین شهری بوده است. برای مقایسه بهتر وضعیت استان‌های کشور و ارتباط متغیرهای مورد بررسی، اقدام به مقایسه آن‌ها بدون محاسبه شهر تهران گردید که در شکل ۳ نیز قابل مشاهده است.

در شکل ۲، قیمت متوسط زمین شهری توسط طیف رنگی که در قسمت بالای نقشه وجود دارد، مشخص شده است که هر استان با توجه به قیمت متوسط زمین، رنگی متناسب با همان قیمت در نقشه‌ها به خود گرفته است. به بیان دیگر، کم‌رنگ‌ترین رنگ، بیان‌گر قیمت کم، رنگ تیره متوسط، قیمت متوسط و رنگ تیره، قیمت بالا می‌باشد که این دامنه قیمت‌های بیان‌شده (قیمت کم، متوسط و زیاد) براساس قیمت زمین شهری اعلام شده در سال مورد مطالعه می‌باشد. متوسط مساحت زمین ساختمان‌های شهری، در محور افقی

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنیری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۸۷



شکل ۳- همبستگی فضایی بین متغیرهای قیمت، مساحت زمین شهری و درصد شهرنشینی در سال ۱۳۸۰ (بدون محاسبه تهران)
منبع: (خروجی نرم افزار GeoDa و ترسیم از نگارندگان)

شرقی، قزوین، مرکزی، کرمانشاه و خوزستان اکثراً متوسط است ولی متوسط مساحت زمین شهری، پایین می‌باشد. استان‌های یزد، اصفهان و قم در گروه استان‌های با شهرنشینی بالا با مساحت زمین شهری پایین قرار دارند و قیمت زمین در استان‌های قم و اصفهان، در سطح متوسط و در استان یزد، در سطح پایین می‌باشد. استان سمنان، نیز به لحاظ درصد شهرنشینی و مساحت زمین شهری در سطح متوسط است و قیمت زمین شهری هم در این استان، کم می‌باشد. با وجود اینکه متوسط مساحت زمین شهری در استان هرمزگان بالا است و درصد شهرنشینی نیز کم است ولی قیمت زمین شهری در این استان در سطح بالایی نسبت به سایر استان‌ها می‌باشد.

در بخش قبلی به بررسی ارتباط و خودهمبستگی فضایی متغیرهای درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین ساختمان‌های شهری با قیمت زمین شهری در سال ۱۳۸۰ پرداخته شد و در ادامه، ارتباط این متغیرها

وضعیت متغیرهای مساحت زمین شهری و درصد شهرنشینی در این پژوهش براساس وضعیت این متغیرها در سال مورد مطالعه می‌باشد. به بیان دیگر وقتی گفته می‌شود، یک استان به لحاظ شهرنشینی در گروه استان‌های با شهرنشینی پایین قرار دارد، بیانگر وضعیت شهرنشینی آن استان در سال مورد مطالعه نسبت به سایر استان‌ها می‌باشد. همان طور که در شکل ۳ مشاهده می‌شود بیشتر استان‌های ایران، در گروه استان‌های با شهرنشینی متوسط و مساحت زمین‌های شهری پایین قرار دارند و قیمت زمین شهری نیز در اکثر این استان‌ها پایین است و استان‌های فارس، خراسان شمالی و جنوبی، مازندران و گیلان، دارای قیمت متوسط می‌باشند. بیشترین قیمت زمین شهری، هم بدون محاسبه استان تهران، مربوط به استان کردستان است که میزان شهرنشینی و متوسط مساحت زمین شهری در این استان، پایین می‌باشد. قیمت زمین شهری و درصد شهرنشینی در استان‌های خراسان رضوی، آذربایجان

بر اساس تحلیل‌های آماری، بیان شده است. با استفاده از آزمون رگرسیون چندگانه هم‌زمان (Enter) به بررسی ارتباط بین متغیرهای مورد مطالعه، پرداخته شده است (جدول ۲).

جدول ۲- نتایج آزمون رگرسیون چندگانه هم‌زمان بین متغیرهای درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین با قیمت

زمین شهری در سال ۱۳۸۰

مدل	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	ضریب F	سطح معناداری
رگرسیون	۱۱۰۳۴	۲	۵/۱۷۲	۲/۹۷۹	۰/۰۶۸
باقیمانده	۴۱۱۶۸۷	۲۷	۱/۷۲۶		
مجموع	۵/۷۲۱	۲۹			

منبع: (خروجی نرم‌افزار PASW و محاسبات نگارندگان)

تحلیل قیمت زمین شهری استان‌های کشور در سال ۱۳۸۵

قیمت متوسط زمین شهری در کل کشور در سال ۱۳۸۵ برابر با ۲۳۶۳٫۱ هزار ریال بوده است که تعداد چهار استان بیشتر از قیمت متوسط و ۲۶ استان نیز کمتر از قیمت متوسط کشوری بوده‌اند. بیشترین قیمت زمین ساختمان‌های شهری مربوط به استان‌های تهران، مازندران، گلستان و چهارمحال و کمترین قیمت زمین ساختمان‌های شهری نیز به ترتیب مربوط به استان‌های قزوین، کرمان و کهگیلویه و بویر احمد بوده است (جدول ۳ و نقشه ۲).

با توجه به نتایج تحلیل رگرسیون چندگانه هم‌زمان بین متغیرهای مستقل که شامل درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین ساختمان‌های شهری در سال ۱۳۸۰ و متغیر وابسته (قیمت زمین شهری در سال ۱۳۸۰) رابطه معناداری وجود ندارد؛ زیرا سطح معناداری (sig) در این آزمون بیشتر از ۰/۰۵ می‌باشد. به بیان دیگر، قیمت زمین شهری در سال ۱۳۸۰ از متغیرهای درصد شهرنشینی و مساحت زمین شهری به طور معنادار تأثیرپذیر نبوده است.

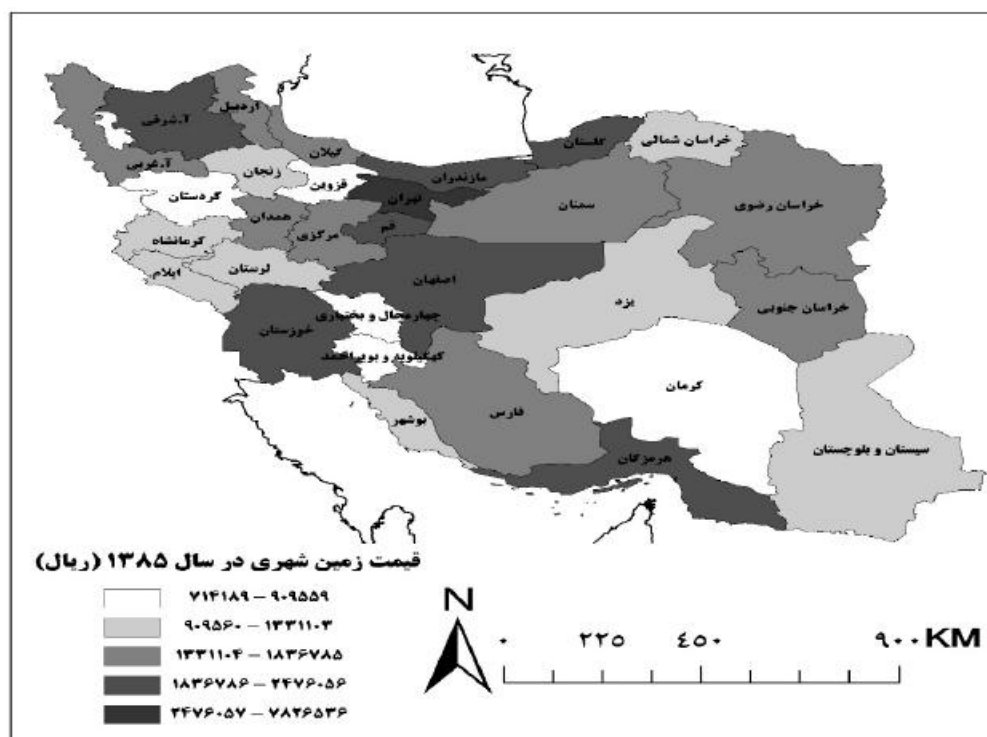
جدول ۳- قیمت متوسط یک مترمربع زمین شهری (هزار ریال) در استان‌های ایران در سال ۱۳۸۵ و درصد تفاوت با

میانگین کشوری

استان	آ. شرقی	آ. غربی	اردبیل	اصفهان	ایلام	بوشهر	تهران	چهارمحال	خ. جنوبی	خ. رضوی
قیمت	۸.۲۲۹۷	۵.۱۴۰۶	۳.۱۴۹۰	۵.۲۱۹۲	۴.۹۹۴	۴.۱۱۳۷	۵.۷۸۲۶	۵.۹۰۹	۵.۱۸۰۶	۶.۱۶۵۳
درصد تفاوت	۲/۷	۴۰/۴	۳۶/۹	۷/۲	۵۷/۹	۵۱/۸	۲۳۱/۱	۶۱/۵	۲۲/۵	۳۰
استان	خ. شمالی	خوزستان	زنجان	سمنان	سیستان	فارس	قزوین	قم	کردستان	کرمان
قیمت	۱.۱۰۹۱	۵.۲۰۶۷	۱۰۵۰٫۴	۳.۱۳۸۱	۶.۹۸۳	۸.۱۴۱۷	۱.۷۱۴	۷.۲۳۴۳	۷.۸۶۱	۹.۷۶۳
درصد تفاوت	۵۳/۸	۱۲/۵	۵۵/۵	۴۱/۵	۵۸/۳	۴۰	۶۹/۷	۰/۸	۶۲/۵	۶۷/۶
استان	کرمانشاه	کهگیلویه	گلستان	گیلان	لرستان	مازندران	مرکزی	هرمزگان	همدان	یزد
قیمت	۸.۱۲۳۰	۱.۷۷۴	۴.۲۴۳۸	۷.۱۸۳۶	۷.۹۷۱	۲۴۷۶	۱۷۵۵	۹.۲۳۶۵	۴.۱۶۱۲	۱.۱۳۳۱
درصد تفاوت	۴۷/۹	۶۷/۲	۳/۱	۲۲/۲	۵۸/۸	۴/۷	۲۵/۷	۰/۱	۳۱/۷	۴۳/۶

منبع: (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۱)

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنبری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۸۹

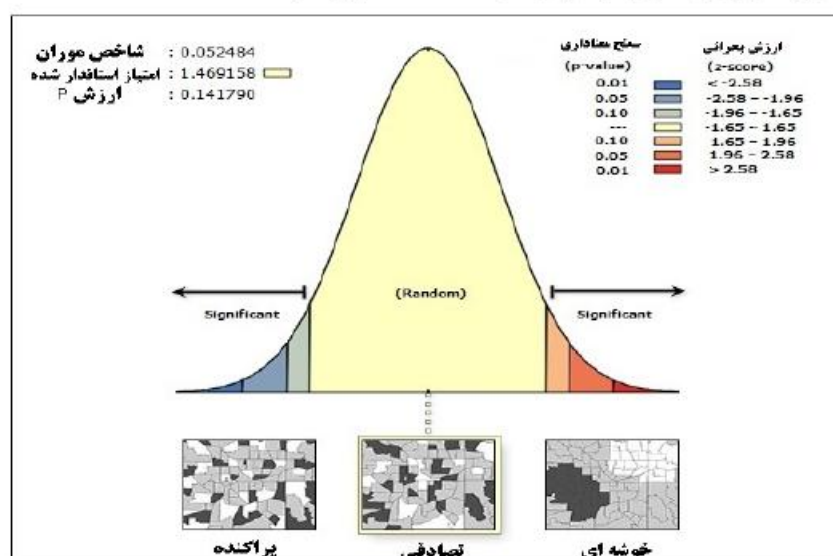


نقشه ۲- قیمت متوسط زمین شهری در استان‌های ایران در سال ۱۳۸۵

منبع: (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۱)

استان‌های گلستان، بوشهر و اصفهان بوده است و استان‌های کردستان، قزوین و تهران کمترین درصد تغییرات را داشته‌اند.

در بررسی قیمت زمین شهری طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۵ مشخص شد که بیشترین درصد تغییرات قیمت زمین شهری به ترتیب مربوط به

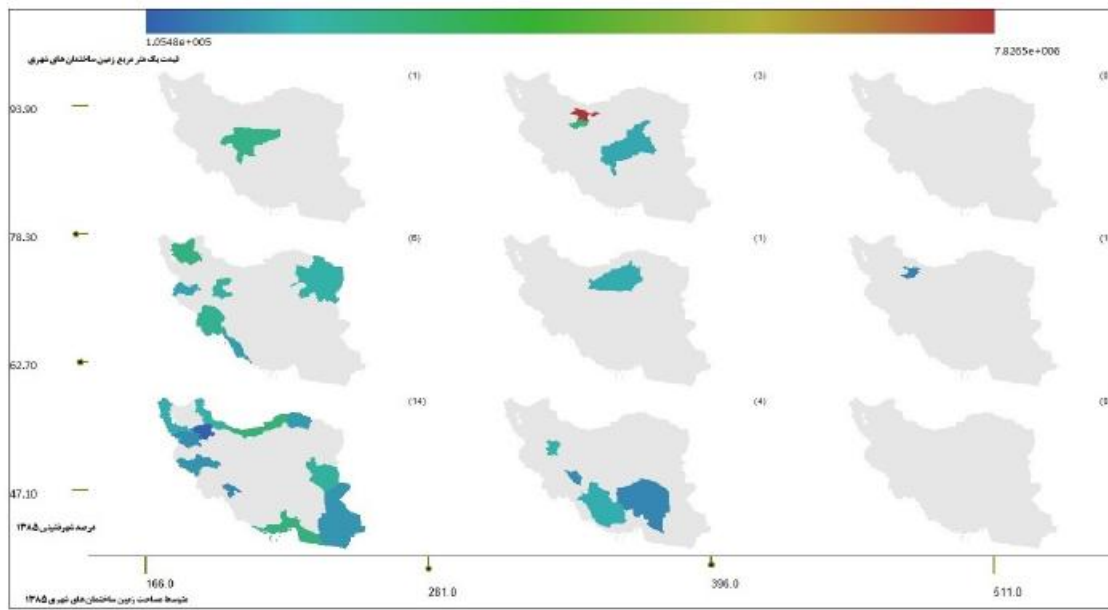


شکل ۴- نتایج ضریب موران درباره خودهمبستگی فضایی قیمت یک مترمربع زمین شهری در سال ۱۳۸۵

منبع: (خروجی آزمون Autocorrelation و محاسبات نگارندگان)

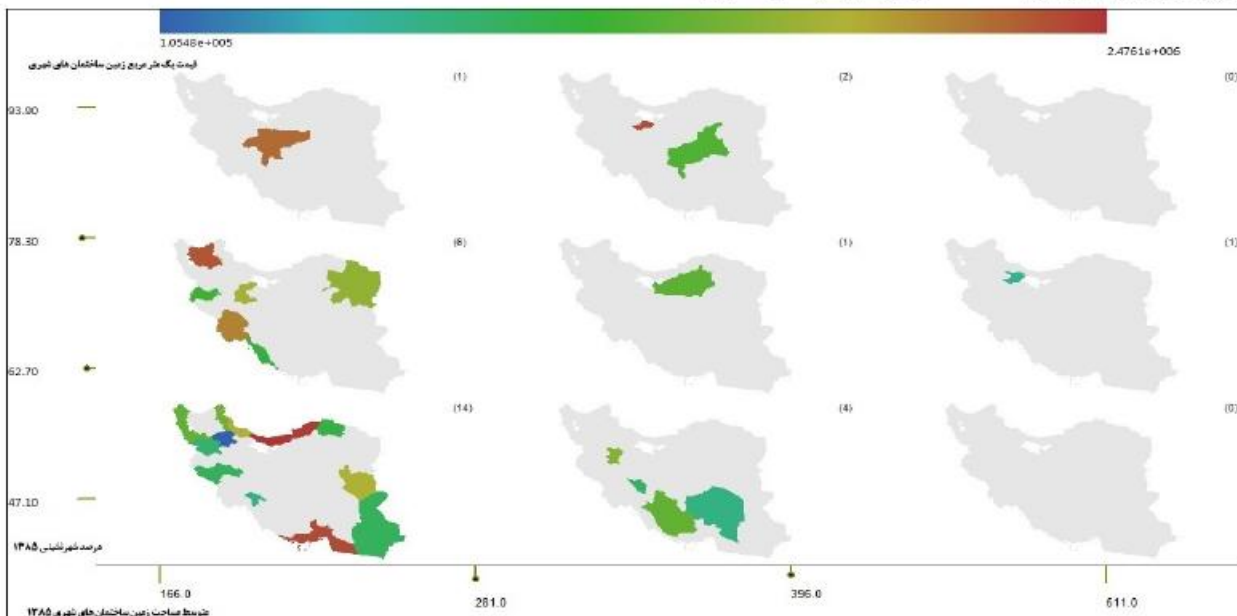
زمین شهری در استان‌های مختلف، دارای الگوی توزیع تصادفی می‌باشد؛ زیرا ضریب موران به صفر نزدیک است.

با توجه به اینکه ضریب موران برای متغیر قیمت زمین ساختمان‌های شهری در سال ۱۳۸۵ برابر با ۰/۰۵ است (شکل ۴)، می‌توان نتیجه گرفت که توزیع قیمت



شکل ۵- خودهمبستگی فضایی بین متغیرهای قیمت، مساحت زمین شهری و درصد شهرنشینی در سال ۱۳۸۵ (با محاسبه تهران)

منبع: (خروجی نرم‌افزار GeoDa و ترسیم از نگارندگان)



شکل ۶- خودهمبستگی فضایی بین متغیرهای قیمت، مساحت زمین شهری و درصد شهرنشینی در سال ۱۳۸۵ (بدون محاسبه تهران)

منبع: (خروجی نرم‌افزار GeoDa و ترسیم از نگارندگان)

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنبری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۹۱

مساحت متوسط زمین شهری قرار دارند که درصد شهرنشینی استان‌های فارس، همدان، کرمان و چهارمحال و بختیاری، کم و قیمت زمین شهری نیز به ترتیب، متوسط رو به کم بوده است. قیمت زمین شهری و درصد شهرنشینی در استان سمنان، متوسط بوده است ولی قیمت زمین شهری در استان قم، بالا و در استان یزد، متوسط و میزان شهرنشینی در این دو استان نیز بالا بوده است. میزان شهرنشینی در استان قزوین، متوسط، مساحت زمین شهری زیاد و قیمت زمین شهری نیز کم بوده است.

نتایج آزمون رگرسیون چندگانه همزمان (Enter) بین متغیرهای مورد مطالعه، بیانگر وجود ارتباط معنادار بین این متغیرها در سال ۱۳۸۵ می‌باشد؛ زیرا سطح معناداری (sig) بین متغیرهای درصد شهرنشینی، متوسط مساحت زمین شهری با قیمت زمین شهری کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد (جدول ۴).

جدول ۴- نتایج آزمون رگرسیون چندگانه همزمان بین متغیرهای درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین با قیمت

زمین شهری در سال ۱۳۸۵

مدل	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	ضریب F	سطح معناداری
رگرسیون	۱/۱۷۷	۲	۵/۸۸۲	۴/۴۲۵	۰/۰۲۲
باقیمانده	۲/۵۹۰	۲۷	۱/۲۲۰		
مجموع	۴/۷۶۷	۲۹			

منبع: (خروجی نرم‌افزار PASW و محاسبات نگارندگان)

شهری) توانسته‌اند به طور معناداری قیمت زمین شهری را پیش‌بینی کنند.

به بیان دیگر، متغیرهای پیش‌بین (متغیرهای مستقل درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین

جدول ۵- ضرایب میزان تأثیر متغیرهای مستقل (درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین شهری) بر متغیر وابسته

(قیمت زمین شهری) در سال ۱۳۸۵

عنوان	ضرایب استاندارد نشده		ضریب T	سطح معناداری
	خطای انحراف معیار	ضریب Beta		
شهرنشینی	۱۸۲۴۱/۷۹	۰/۵۲۲	۲/۹۶۵	۰/۰۰۶
متوسط مساحت زمین شهری	۲۰۷۰/۴۲	۰/۱۲۸	۰/۷۲۷	۰/۰۴۷

منبع: (خروجی نرم‌افزار PASW و محاسبات نگارندگان)

تحلیل قیمت زمین شهری استان‌های کشور در

سال ۱۳۹۰

قیمت متوسط زمین شهری کل کشور در سال ۱۳۹۰ برابر با ۵۴۱۷٫۷ هزار ریال بوده است که فقط تعداد دو استان بیشتر از قیمت متوسط و ۲۸ استان، کمتر از قیمت متوسط کشوری بوده‌اند. بیشترین قیمت زمین ساختمان‌های شهری مربوط به استان‌های تهران، خراسان رضوی و آذربایجان شرقی و کمترین قیمت زمین ساختمان‌های شهری نیز به ترتیب مربوط به استان‌های سیستان و بلوچستان، یزد و خوزستان بوده است (جدول ۶).

با توجه به نتایج جدول ضرایب و میزان Beta

می‌توان گفت که متغیر میزان شهرنشینی، به طور مثبت و متغیر متوسط مساحت زمین شهری به صورت منفی، قیمت زمین شهری را پیش‌بینی کرده‌اند (جدول ۵). به بیان دیگر، با افزایش درصد شهرنشینی، قیمت زمین شهری، افزایش و با کاهش مساحت، قیمت زمین شهری، افزایش داشته است. همچنین با توجه به سطح sig هر متغیر، می‌توان گفت که درصد شهرنشینی، قیمت زمین شهری در سال ۱۳۸۵ استان‌های ایران را به صورت معناداری پیش‌بینی می‌کند، حال آن‌که پیش‌بینی شاخص متوسط مساحت زمین شهری در این زمینه معنادار نمی‌باشد.

جدول ۶- قیمت متوسط یک مترمربع زمین شهری (هزار ریال) در استان‌های ایران در سال ۱۳۹۰ و درصد تفاوت با

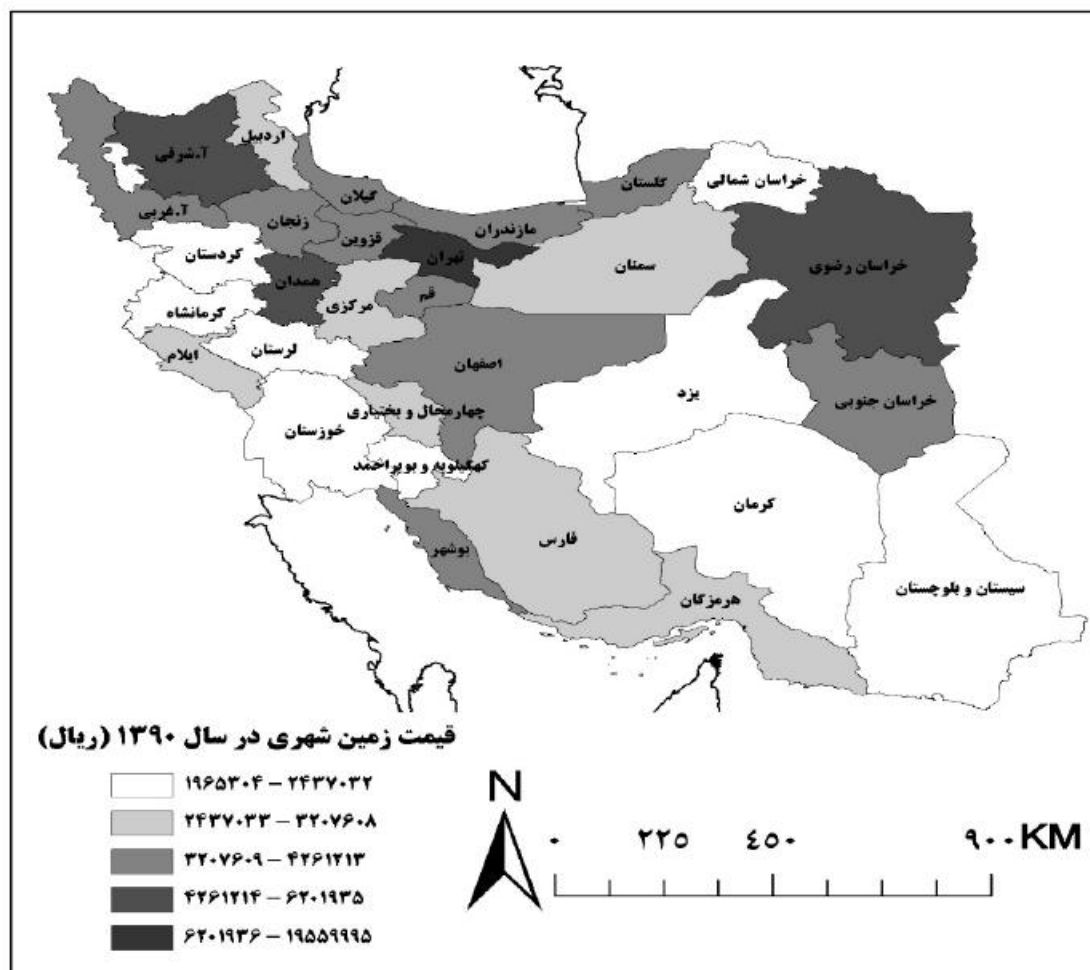
میانگین کشوری

استان	آ. شرقی	آ. غربی	اردبیل	اصفهان	ایلام	بوشهر	تهران	چهارمحال	خ. جنوبی	خ. رضوی
قیمت	۸۵۲۲۰	۹۲۳۳۷	۹۲۸۴۰	۲۲۵۵۷	۲۳۱۳۳	۱۲۶۵۴	۹۱۹۵۵۹	۲۳۰۸۴	۸۲۵۶۰	۹۶۲۰۱
درصد تفاوت	-۲۶	-۲۸/۳	-۴۷/۵	-۴۲/۳	-۴۲/۱	-۲۲/۵	۲۶/۱	-۴۲	-۲۴/۲	+۱۴/۴
استان	خ. شمالی	خوزستان	زنجان	سمنان	سیستان	فارس	قزوین	قم	کردستان	کرمان
قیمت	۲۴۰۸	۵۲۲۱۱	۲۲۷۴	۶۳۲۰۷	۲۱۹۶۵	۲۲۹۸۵	۶۳۲۲۸	۶۳۶۱۶	۴۲۲۹۷	۶۲۲۸۷
درصد تفاوت	۵۵/۵	۵۹/۱	-۲۷/۷	۴۰/۷	۶۲/۷	۴۴/۸	۳۸/۳	۳۲/۲	-۵۵/۷	-۵۷/۷
استان	کرمانشاه	کهگیلویه	گلستان	گیلان	لرستان	مازندران	مرکزی	هرمزگان	همدان	یزد
قیمت	۲۴۲۷	۱۲۳۵۸	۳۴۰۱	۲۳۴۵۱	۶۲۳۲۱	۲۴۲۶۱	۵۳۱۱۵	۱۳۱۲۶	۷۴۶۴۹	۸۲۰۰۵
درصد تفاوت	-۵۵	-۵۶/۴	۲۷/۲	-۲۶/۲	-۵۷/۱	-۲۱/۳	-۴۲/۴	-۴۲/۲	۱۴/۱	۶۲/۹

منبع: (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۱)

استان‌های قزوین، خراسان رضوی و چهارمحال و بختیاری بوده است و استان‌های خوزستان، هرمزگان و گلستان، کمترین درصد تغییرات را داشته‌اند.

در بررسی قیمت زمین شهری طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ مشخص شد که بیشترین درصد تغییرات قیمت زمین شهری، به ترتیب مربوط به

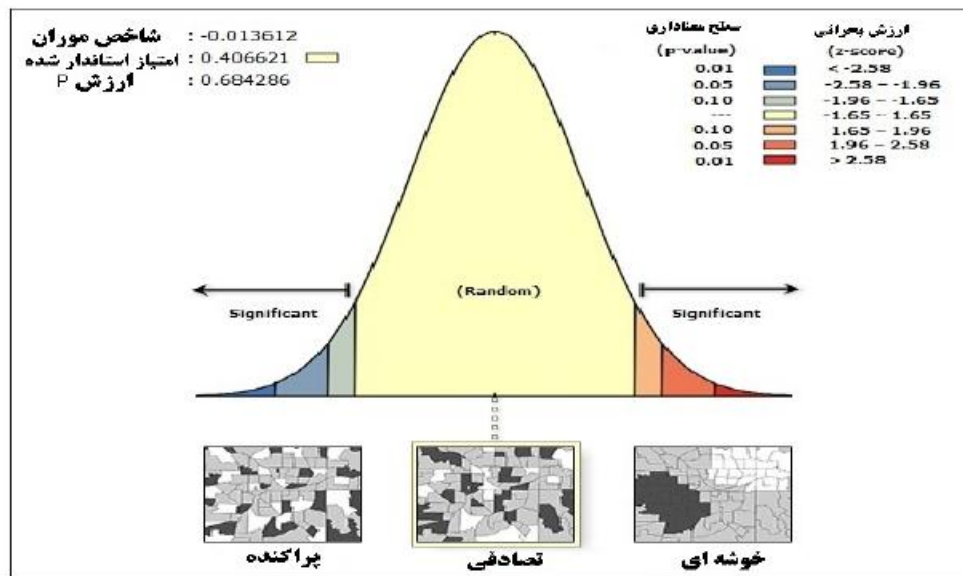


نقشه ۳- قیمت متوسط زمین شهری استان‌های ایران در سال ۱۳۹۰

منبع: (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۱)

بیانگر توزیع تصادفی این متغیر در استان‌های کشور می‌باشد (شکل ۷).

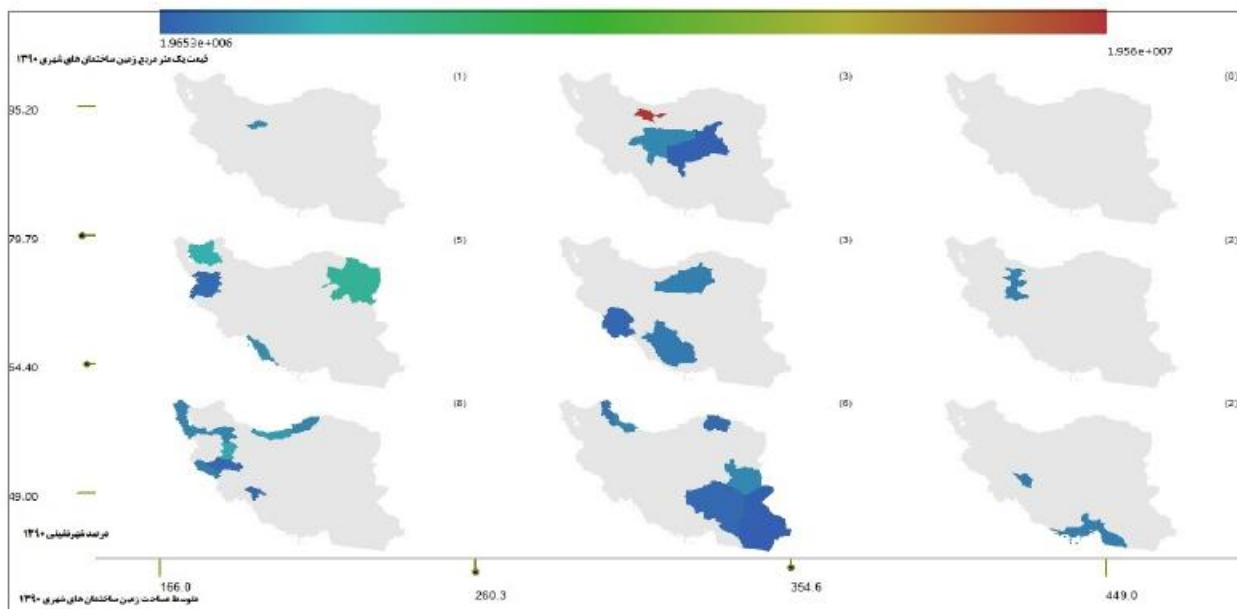
از آنجا که ضریب موران برای متغیر قیمت زمین شهری در سال ۱۳۹۰ بسیار به سمت صفر گرایش دارد (برابر با ۰/۱۳-)، همچون سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵



شکل ۷- نتایج ضریب موران درباره خودهمبستگی فضایی قیمت یک مترمربع زمین شهری در سال ۱۳۹۰
منبع: (خروجی نرم افزار GeoDa و ترسیم از نگارندگان)

است و مساحت زمین شهری نیز در این استان در سطح متوسط بوده است (شکل ۸).

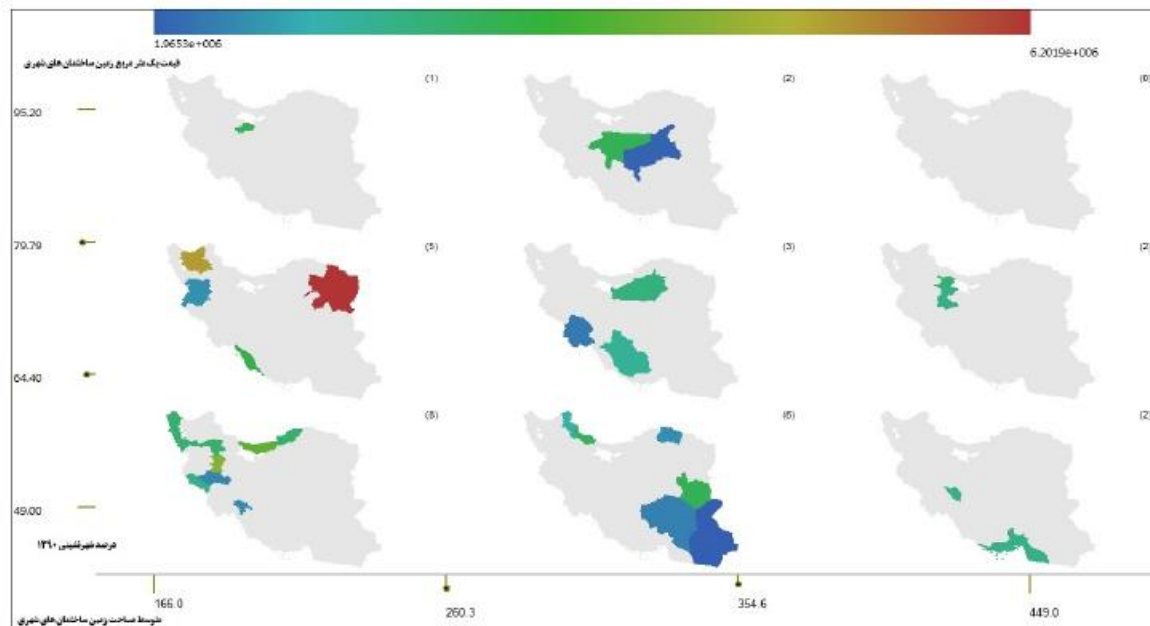
همچون دوره‌های قبلی مورد بررسی، استان تهران دارای بیشترین قیمت زمین شهری می‌باشد و میزان شهرنشینی این استان در سال ۱۳۹۰، بسیار زیاد بوده



شکل ۸- خودهمبستگی فضایی بین متغیرهای قیمت، مساحت زمین شهری و درصد شهرنشینی در سال ۱۳۹۰ (با محاسبه تهران)

منبع: (خروجی نرم افزار GeoDa و ترسیم از نگارندگان)

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنبری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۹۵



شکل ۹- خودهمبستگی فضایی بین متغیرهای قیمت، مساحت زمین شهری و درصد شهرنشینی در سال ۱۳۹۰ (بدون محاسبه تهران)

منبع: (خروجی نرم‌افزار GeoDa و ترسیم از نگارندگان)

زمین شهری در این استان‌ها به ترتیب از سطح پایین تا متوسط قرار دارند. درصد شهرنشینی، مساحت و قیمت زمین شهری در استان‌های سمنان و فارس، در سطح متوسط می‌باشد. استان‌های یزد و اصفهان، دارای درصد شهرنشینی بالا و به لحاظ مساحت زمین شهری در سطح متوسط می‌باشند و قیمت زمین در استان اصفهان در سطح متوسط و در استان سمنان، در سطح پایینی می‌باشد. قیمت زمین شهری در استان‌های هرمزگان، چهارمحال و بختیاری، قزوین و مرکزی، در سطح متوسط می‌باشد و مساحت زمین شهری نیز در سطح بالایی نسبت به سایر استان‌ها می‌باشد.

از آنجا که سطح معناداری (sig) براساس آزمون رگرسیون چندگانه هم‌زمان بین متغیرهای درصد شهرنشینی، متوسط مساحت زمین شهری با قیمت زمین شهری در سال ۱۳۹۰ کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد، می‌توان گفت که بین این متغیرها ارتباط معناداری وجود دارد (جدول ۷).

توزیع متغیرهای مورد بررسی در سال ۱۳۹۰ بین استان‌های مختلف نسبت به دوره‌های قبل، دارای پراکندگی بیشتری می‌باشد. میزان شهرنشینی و مساحت زمین شهری استان‌های همدان، مازندران، گلستان، زنجان، آذربایجان غربی، ایلام، لرستان و کهگیلویه و بویراحمد نسبت به سایر استان‌ها کم می‌باشد و قیمت زمین شهری نیز به ترتیب استان‌های ذکر شده، روند نزولی دارند (از قیمت متوسط رو به کم). بیشترین قیمت زمین شهری، در استان‌های خراسان رضوی و آذربایجان شرقی وجود دارد، در حالی که در این دو استان و استان‌های بوشهر، کردستان و کرمانشاه میزان شهرنشینی، در سطح متوسط و مساحت زمین شهری هم در سطح پایینی می‌باشد. با وجود درصد شهرنشینی بالا در استان قم و مساحت کم زمین شهری، قیمت زمین، در سطح متوسط است. با وجود درصد شهرنشینی کم و مساحت متوسط زمین شهری در استان‌های سیستان و بلوچستان، کرمان، خراسان شمالی، اردبیل، گیلان و خراسان جنوبی، قیمت

جدول ۷- نتایج آزمون رگرسیون چندگانه هم‌زمان بین متغیرهای درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین با قیمت

زمین شهری ۱۳۹۰

مدل	مجموع مجذورات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	آماره F	سطح معناداری
رگرسیون	۵/۷۹۶	۲	۵/۸۸۲	۳/۴۷۲	۰/۰۴۶
باقیمانده	۲/۲۵۴	۲۷	۱/۳۲۰		
مجموع	۲/۸۳۴	۲۹			

منبع: (خروجی نرم‌افزار PASW و محاسبات نگارندگان)

است. همچنین با توجه به سطح sig هر متغیر، می‌توان گفت که درصد شهرنشینی به صورت معنادار توانسته قیمت زمین شهری سال ۱۳۹۰ استان‌های ایران را پیش‌بینی کند.

با توجه به نتایج جدول ضرایب و میزان Beta می‌توان گفت همچون نتایج سال ۱۳۸۵ متغیر میزان شهرنشینی به طور مثبت، قیمت زمین شهری را پیش‌بینی کرده‌اند (جدول ۸)؛ به بیان دیگر، با افزایش درصد شهرنشینی، قیمت زمین شهری، افزایش داشته

جدول ۸- ضرایب میزان تأثیر متغیرهای مستقل (درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین شهری) بر متغیر وابسته

(قیمت زمین شهری) در سال ۱۳۹۰

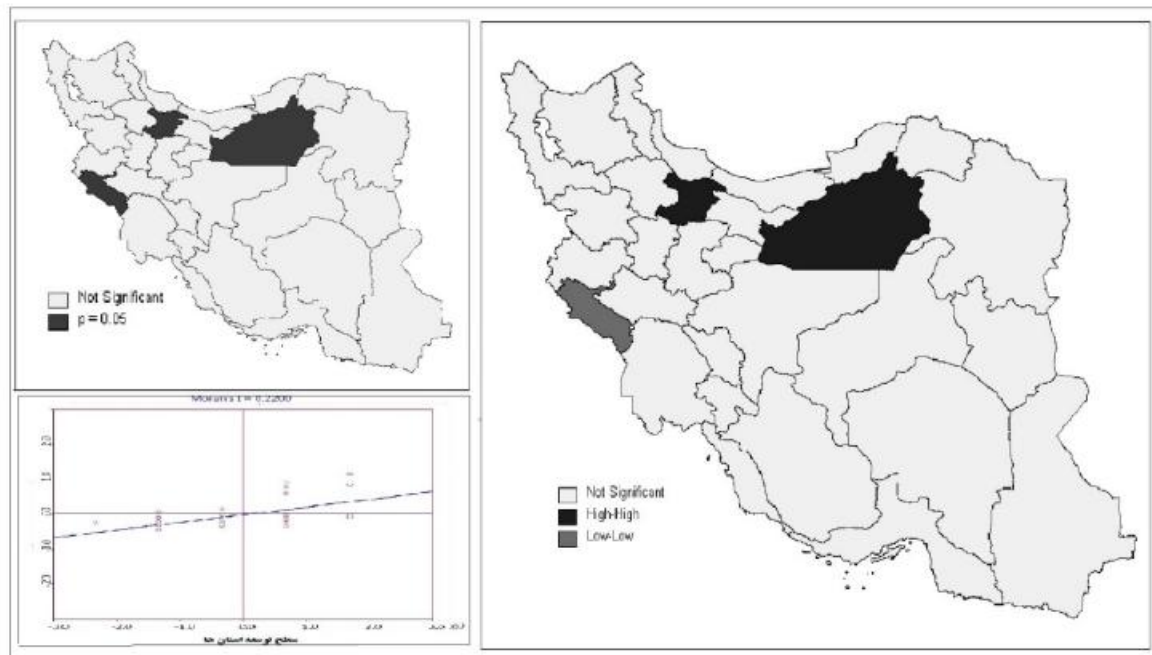
سطح معناداری	آماره T	ضرایب استاندارد نشده		عنوان
		ضرایب استاندارد شده	خطای انحراف معیار	
۰/۰۱۷	۲/۵۳۷	۰/۴۲۶	۷۶۷۲/۹۱	شهرنشینی
۰/۰۱	۰/۱۶۵۳	۰/۱۱۲	۴۴۶۷/۱۹۰	متوسط مساحت زمین شهری

منبع: (خروجی نرم‌افزار PASW و محاسبات نگارندگان)

استان‌ها صدق می‌کند. لازم به ذکر است وضعیت توسعه‌یافتگی استان‌های کشور براساس اعلام وزارت کشور انجام شده است. در استان‌های قزوین، قم و سمنان با افزایش سطح توسعه، قیمت زمین، افزایش می‌یابد و در استان ایلام با کاهش سطح توسعه، سطح قیمت زمین نیز کاهش می‌یابد که معناداری این رابطه برای استان‌های ذکر شده در سطح ۹۵ درصد قابل اطمینان است ولی در سایر استان‌ها رابطه معناداری بین متغیرهای متوسط قیمت زمین شهری و سطح توسعه استان‌ها وجود ندارد.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

با استفاده از نرم‌افزار GeoDa اقدام به تحلیل خودهمبستگی فضایی بین متغیرهای قیمت یک مترمربع زمین شهری و سطح توسعه استان‌ها در سال ۱۳۹۰ شد که مقدار ضریب موران، بین این متغیرها برابر با ۰/۲۲ است که بیانگر توزیع تصادفی به سمت توزیع خوشه‌ای می‌باشد. شیب خط رگرسیون موران، مثبت بوده است و بیانگر این واقعیت است که بین سطح توسعه استان‌ها و قیمت زمین شهری سال ۱۳۹۰ رابطه وجود دارد ولی شدت این رابطه، کم است و تنها در برخی از



شکل ۱۰- خودهمبستگی فضایی بین متغیرهای سطح توسعه استان‌ها و قیمت زمین شهری در سال ۱۳۹۰
منبع: (بانک مرکزی، ۱۳۹۱ و وزارت کشور ۱۳۹۱)

ویژه در دوره ۹۰-۱۳۸۰ می‌توان به رشد نقدینگی و افزایش حجم پول در جامعه، ضعف در زمینه‌های سرمایه‌گذاری بخش‌های صنعت، کشاورزی و خدمات، ضعف بازارهای مالی کشور، عدم توانایی بازار سرمایه برای جذب وجوه نقدی، نقش مسکن به عنوان دارایی‌های خانوار، حضور پررنگ دلان مسکن و عدم کنترل سوداگری، اشاره کرد. در نهایت پیشنهاد می‌گردد که برای مطالعات آتی، به بررسی سایر عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین شهری در ایران با سایر مدل و روش‌های علمی بپردازند تا میزان تأثیر سایر عوامل نیز مشخص شود و از سیاست‌ها و اقداماتی که باعث شکل‌گیری قیمت حبابی و کاذب در زمین شهری و به تبع آن در مسکن می‌شود، اجتناب گردد.

پس از بررسی روند تغییرات متوسط قیمت زمین شهری استان‌های ایران طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۰ مشخص گردید که متوسط ضریب تغییرات قیمت زمین شهری در کل کشور برابر با ۸۲۸/۷۳ درصد بوده است و استان‌های بوشهر، خراسان رضوی و همدان، به ترتیب دارای بالاترین ضریب تغییرات بوده‌اند و استان‌های کردستان، هرمزگان و خوزستان نیز به ترتیب دارای کمترین ضریب تغییرات بوده‌اند. در مجموع می‌توان گفت که پراکندگی فضایی قیمت زمین شهری در استان‌های ایران طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۰ دارای الگوی تصادفی بوده است و متغیرهای درصد شهرنشینی و متوسط مساحت زمین شهری، تأثیر زیادی بر قیمت زمین شهری نداشته است. از مهم‌ترین دلایل افزایش قیمت زمین شهری و مسکن طی سال‌های گذشته به

* این مقاله از رساله دکتری آقای محمد قنبری در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد مستخرج گردیده است. همچنین این رساله مورد حمایت مادی و معنوی مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر مشهد می‌باشد.

۷- منابع

- استیگ، اینمارک. (۱۳۸۶). *سیستم‌های ثبت، زیرساخت اجرای سیاست‌های زمین، ترجمه روح‌اله رضوی*، مجموعه مقالات مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- یاستیه، ژان: دزر، یرنارد. (۱۳۷۷). *شهر*. ترجمه عماد اشرفی، تهران: انتشارات دانشگاه هنر.
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران. (۱۳۹۱).
- بحرینی، سیدحسین. (۱۳۸۶). *فرایند طراحی شهری*، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- پیلهور، علی‌اصغر: افراخته، حسن: کریمی‌پور، یدالله، سلیمانی، محمد: قهرودی، منیژه. (۱۳۹۰). *بررسی تأثیر تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات ساختاری زمین و مسکن شهری ناشی از رویکرد سیاسی*: مورد یجنورد، *مجله جغرافیا و توسعه*، شماره ۲۳، زاهدان.
- حکمت‌نیا، حسن. (۱۳۸۹). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر* بهایاد یا استفاده از الگوی تحلیل SWOT، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱(۲).
- حیاتی، سلمان. (۱۳۹۱). *تحلیل شاخص‌های رشد هوشمند شهری در مشهد*، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد.
- دلال‌پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۵). *برنامه‌ریزی مسکن*، تهران: انتشارات سمت.
- رضویان، محمدتقی. (۱۳۸۱). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*، تهران: انتشارات منشی.
- رهنما، محمدرحیم: ذبیحی، جواد. (۱۳۹۰). *تحلیل توزیع تسهیلات عمومی شهری در راستای عدالت فضایی یا مدل یکپارچه دسترسی در مشهد*، *مجله جغرافیا و توسعه*، ۹(۲۳).
- زنگنه، یعقوب. (۱۳۸۸). *درآمدی بر اقتصاد شهری*، سبزوار: انتشارات دانشگاه تربیت معلم سبزوار.
- شایبر چیمما، جی. (۱۳۷۹). *مدیریت شهر*، ترجمه پرویز زاهدی، تهران: انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- شمس، مجید: پالیزیان، سیاوش. (۱۳۸۹). *بررسی تأثیر سیاست‌های اقتصادی مبتنی بر درآمد نفت بر بازار مسکن در ایران*، *فصلنامه جغرافیای انسانی*، ۳(۱).
- صادقیان، سعید. (۱۳۷۹). *سیستم اطلاعات زمینی ابزار مدیریت توسعه شهری*، همایش زمین و توسعه شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- صمدی، رضا. (۱۳۹۱). *تحلیل و مدل‌سازی نقش بازار زمین شهری در توسعه فضایی- مکانی شهر مورد منطقه سه شهر مشهد*، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه گلستان.
- عابدین درکوش، سعید. (۱۳۸۹). *درآمدی به اقتصاد شهری*، تهران: انتشارات مرکز نشر دانشگاهی.
- فرجی، یوسف. (۱۳۸۰). *تئوری اقتصاد خرد*، تهران: شرکت نشر و چاپ بازرگانی.
- مجتهدزاده، غلامحسین. (۱۳۸۶). *برنامه‌ریزی شهری در ایران*، تهران: انتشارات پیام‌نور.
- محمودی‌نژاد، هادی. (۱۳۸۵). *جستاری بر رویکرد توسعه پایدار در مقوله زمین شهری یا تأکید بر مالکیت* فرایند عرضه زمین، *ماهنامه شمس*.
- مرآت‌نیا، منصوره. (۱۳۷۹). *رانت اقتصادی (بهره مالکانه) در طرح‌های توسعه شهری*، *دوفصلنامه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری*، ۱(۱).
- مهرایی، محمد: مهارتی، یعقوب. (۱۳۹۱). *تأثیر اتخاذ مالیات بر ارزش زمین به عنوان منبع درآمدی پایدار بر اقتصاد مسکن شهری*، چهارمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
- میرکتولی، جعفر. (۱۳۸۹). *مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی عرضه زمین شهری*، گرگان: انتشارات دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی.
- میرکتولی، جعفر: مدانلو جویباری، مسعود: صمدی، رضا. (۱۳۹۱). *بررسی نقش پنگاه‌های معاملات ملکی در توسعه زمین شهری مطالعه موردی: شهر گرگان*، *فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۴(۴).

تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران ... / محمد قنبری، محمد اجزاء شکوهی، محمدرحیم رهنما، امیدعلی خوارزمی - ۹۹

میلز، ادوین: همیلتون، یروس. (۱۳۷۵). *اقتصاد شهر*، ترجمه
عبدالله کوثری، تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات
شهرسازی و معماری ایران.
وزارت کشور. (۱۳۹۱).

هادیلی، بهمن: مهرزاد، جمال. (۱۳۸۸). نقش زمین و مسکن
در توسعه فضایی - کالبدی شهر تبریز، *مجله فضایی
جغرافیایی*، ۹(۲۶).

Agunbiade, M. E., Rajabifard, A., Bennett, R.
(2014). Land administration for housing
production: An approach for assessment.
Land Use Policy, 38, 366-377.

El Araby, M. M. (2003). The role of the state
in managing urban land supply and
prices in Egypt. *Habitat International*,
27(3), 429-458.

Herington, J. (1984). *The outer city*, Harper
and Row publishers, London.

Taha, M. M. (2001). *The Potential Role of
GIS in the Development and Applications
of Urban Indicators: The Case of
Housing in Khartoum, Sudan*. Department
of Civil and Environmental Engineering,
Royal Inst. of Technology.

Van der Molen, P. (2002). The dynamic
aspect of land administration: an often-
forgotten component in system design.
*Computers, Environment and Urban
Systems*, 26(5), 361-381.

Yazgi, B., Dökmeçi, V. (2007). *Analysis of
Housing Prices In The Metropolitan
Area Of Istanbul*.

www.amar.org.ir.