

# تحلیل عوامل موثر در افزایش قیمت زمین در مناطق شهری (مطالعه موردی: شهر کاشان)

علیرضا خواجه شاهکوهی

استادیار جغرافیا، دانشگاه گلستان

شهرام مهدوی<sup>۱</sup>

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۱/۰۸/۲۵

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۱/۶/۰۲

## چکیده

هدف از مقاله حاضر تحلیل و بررسی عوامل موثر در افزایش قیمت زمین در مناطق شهری کاشان است که به منظور نیل به این هدف، ابتدا فرایند افزایش قیمت زمین (در طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۵) در مناطق شهری مورد بررسی، سپس با استفاده از آزمون رگرسیون چندمتغیره به تحلیل عوامل موثر در این افزایش قیمت پرداخته، در نهایت به ارائه سیاست‌های مناسب جهت اعتدال‌بخشی در حوزه زمین شهری و جلوگیری از سوداگری آن پرداخته می‌شود. رویکرد حاکم در این پژوهش روش توصیفی - تحلیلی و مطالعات میدانی می‌باشد، بدین گونه که ابتدا مطالعات ساختاریافته در قالب مطالعه اسناد موجود انجام و سپس جهت دستیابی به آمار به روز شده در حوزه قیمت زمین شهری از مطالعات میدانی استفاده شده است هم‌چنین جهت تحلیل مولفه‌های موثر در این افزایش قیمت از روش گردآوری اطلاعات مبتنی بر تهیه و تنظیم پرسش‌نامه از بین دو گروه شهروندان و صاحبان بنگاه املاک استفاده شده است که با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۲۳۰ نمونه انتخاب و پرسش‌نامه به صورت تصادفی ساده بین آن‌ها توزیع شده است. نتایج یافته‌ها حاکی از افزایش روزافزون قیمت در برخی مناطق شهر مانند خیابان امیرکبیر این شهر می‌باشد که رابطه معنادار ۹۹٪ بین گویه‌های قرارگیری در منطقه خوش آب و هوای شهر، اقامت قشر بالای جامعه، بزرگ بودن اندازه قطعات زمین و افزایش قیمت در این منطقه از شهر می‌باشد که در طی ۵ سال اخیر رشدی در حدود ۳۵٪ را تجربه کرده است.

**واژگان کلیدی:** قیمت زمین، عرضه، تقاضا، ارزش افزوده، شهر کاشان.

## ۱- مقدمه

زمین یکی از بحث برانگیزترین موضوعات در بین صاحب نظران به ویژه صاحب نظران اقتصاد و جغرافیا به شمار رفته و در این باره نظرات گوناگونی بر مبنای دیدگاه‌های فکری آن‌ها ارائه شده است. زمین از نظر اقتصاددانان کلاسیک به عنوان یک «کل» استعداد طبیعی باارزشی است که نوعی درآمد نیز محسوب می‌شود. اگرچه ساختارهای روی زمین در زمره قسمتی از عوامل تولید سرمایه به شمار می‌آیند، برای اقتصاددانان زمین این تمایز دارای اهمیت کمتری است. آن‌ها اغلب زمین و سرمایه را وابسته به یکدیگر می‌دانند و جدا کردن این دو را غیرممکن می‌دانند (میرکتولی، ۱۳۸۹: ۲). به گونه‌ای که محدودیت عرضه زمین مناسب و آماده عمران موجب افزایش بی‌رویه قیمت زمین و نابرابری شدید آن در سطح شهرها می‌گردد که این افزایش قیمت نه تنها به مرور دسترسی دولت و نهادهای عمومی و اقشار کم درآمد و حتی متوسط را به بازار زمین کاهش می‌دهد، بلکه این بازار را به محل امنی برای جذب و دفن سرمایه‌های سرگردان مبدل می‌سازد (اردشیری، ۱۳۸۸: ۴۳). همان‌طور که در سال‌های اخیر داشتن هرچه بیشتر زمین و به خصوص زمین شهری به سرمایه‌ای بی‌بدیل برای شهرنشینان تبدیل شده است. باید دانست که زمین در اقتصاد سرمایه‌داری کالا است ولی کالایی معمولی نیست به همین دلیل کاربرد مفاهیم ارزش مصرفی و ارزش مبادلاتی در مورد آن نیازمند مطالعه و بررسی بیشتری است زیرا در این حالت این مفهوم معنای خاص می‌یابد. با رشد مناسبات سرمایه‌داری در شهرها، اقتصاد زمین و اضافه ارزش (رانت) ناشی از آن، به دلیل محدودیت عرضه زمین و تقاضای روزافزون آن، به یکی از عرصه‌های مهم ثروت‌اندوزی و نابرابری اجتماعی بدل شده که اثراتی وسیع در پیدایش مسایل و مشکلات شهری داشته است (شجاعی، ۱۳۸۶: ۸۷). در واقع افزایش سریع قیمت زمین شهری را می‌توان مهم‌ترین مشکل کشورهای در حال توسعه در فرایند شهری شدن دانست (Dunkerley, 1983: 76).

فرض زیربنایی در اقتصاد نئوکلاسیک بر این است که عوامل اقتصادی بر اثر منافع شخصی برانگیخته می‌شوند که قیمت زمین شهری نیز به عنوان یک کالای اساسی از این قاعده کلی مستثنی نیست. نقش مؤثر بازار زمین در کشورهای جهان سوم و قابلیت آن در تأثیرگذاری بر روی سایر محورهای استراتژیک موجب گردیده است تا مدیریت زمین به عنوان موثرترین ابزار مدیریت شهری محسوب گردد که با وجود تمام این برنامه‌ریزی‌ها و محور قرار دادن قیمت زمین شهری در آن‌ها، قیمت این کالای باارزش روز به روز روند صعودی را طی می‌کند. که این امر خود تحت تأثیر عوامل مختلفی قرار دارد که هدف از پژوهش حاضر پرداختن به بررسی این علل و عوامل در افزایش قیمت زمین در مناطق شهری می‌باشد.

## ۲- مبانی نظری

زمین اولین و ضروری‌ترین عامل جهت انجام فعالیت‌های گوناگون انسان اعم از سکونت، کار، معیشت و غیره به حساب می‌آید (رضویان، ۱۳۸۱). و به عنوان یکی از محورهای اساسی شهرسازی و یکی از اهرم‌های توسعه پایدار شهری تلقی می‌شود (حسین زاده و ملکی، ۱۳۸۴: ۲۴). چنان‌که عده‌ای از صاحب‌نظران معتقداند زمین نه به عنوان کالا بلکه به عنوان منبع طبیعی، اساس سایر منابع طبیعی محسوب می‌شود (میرکتولی، ۱۳۸۹: ۲). که مهم‌ترین و بحث

برانگیزترین قسمت زمین، مربوط به حوزه زمین شهری می‌باشد زیرا به عنوان یکی از ضروری‌ترین نیازهای افارد، به ویژه برای شهرنشینان جهت اسکان محسوب می‌شود (لطفی، ۱۳۷۸: ۴۳). بر روی زمین شهری کاربری‌های گوناگون شهری چون مسکن، حمل و نقل فضای سبز، شبکه ارتباطی، و ... به کار می‌رود. بنابراین زمین علاوه بر این که یک اکوسیستم طبیعی است از نگاه اقتصادی سرمایه محسوب می‌شود. و حتی در طی چندسال گذشته در برخی کشورها نظیر کوبا، از زمین به عنوان رفع زمینه‌های نامطلوب اجتماعی در شهرنشینی و ساختار شهری، الگوی مالکیت زمین از طریق تغییر قوانین اصلاح شده است (Ofori, 1986: 23).

نکته قابل تأمل در بحث مربوط به زمین شهری، اقتصاد بیمارگونه کشورهای در حال توسعه و از جمله ایران و مسئله تورم در این جوامع می‌باشد به گونه‌ای که سرمایه‌گذاری در امر زمین به یکی از سودآورترین کسب و کارها تبدیل شده است و بدیهی است این سرمایه‌گذاران و متقاضیان زمین دامنه تقاضایشان بیشتر در مناطقی است که قیمت زمین رو به رشد دارد و تورم بالاست. البته در بحث مربوط به افزایش قیمت زمین شهری، تنها عامل تقاضای مصرف کنندگان نمی‌باشد بلکه مهم‌ترین عامل است که این امر خود تحت تأثیر عوامل متعددی است. به گونه‌ای که بسیاری از نظریه‌پردازان معتقدند، بازار زمین یک بازار عادی نیست، چون نبایستی و نمی‌تواند با تقاضا تطبیق داده شود. از آن جا که ارزش افزوده زمین بسیار بالاتر و سریعتر از سایر کالاها است موجب سرمایه‌گذاری‌های کلان در امر زمین شهری می‌باشد.

برنامه‌های زیادی برای کنترل اقتصاد شهر به عرصه آزمایش درآمده است که شاید مهم‌ترین برنامه در این زمینه، مدیریت استراتژیک قیمت زمین شهری باشد این نوع مدیریت در چندین کشور جهان به اجرا درآمده است که شامل موارد زیر می‌باشد:

- ۱- کاراتر ساختن مکانیزم بازار زمین شهری: با تشخیص جاهایی که عملکرد نامناسب است و سیاست‌ها و مقرراتی که به این اختلال کمک می‌کنند.
- ۲- ارتقاء بخشی نهادها و ابزارهایی که از عملکرد کارآی بازار زمین حمایت می‌کنند: اطلاعات و امنیت.
- ۳- ارتقاء بخشی حاکمیت: نیروهای نهادی تکنیکی، فرهنگی، مالی، محیطی و بالاتر از همه نیروهای سیاسی که در تصمیم‌گیری‌های مدیریتی دخیل هستند (Clarke, 1991).

## ۲-۱- نظریه‌های قیمت زمین شهری

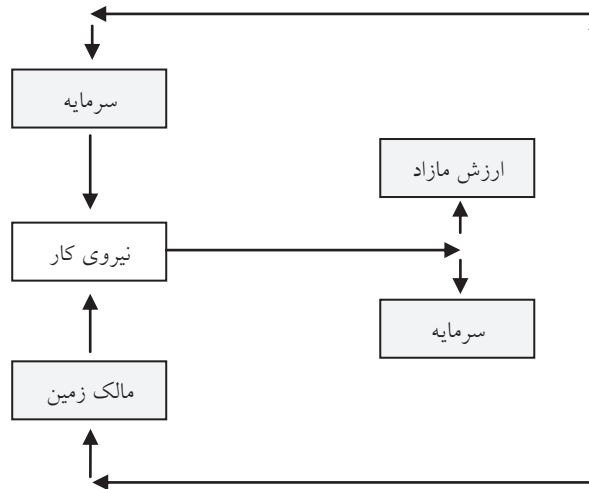
نظریه‌های گوناگونی در زمینه قیمت زمین شهری در سال‌های اخیر و به ویژه از دهه ۱۹۸۰ به بعد ارائه شده است در واقع بیشتر نظریه‌های ارائه شده در این زمینه مربوط به دهه‌های اخیر است که در زیر به تشریح هر یک از این نظریه‌ها پرداخته می‌شود.

### ۲-۱-۱- نظریه رانت اقتصادی قیمت زمین

واژه رانت (rent) به قیمت کالایی که عرضه آن ثابت است اطلاق می‌شود مانند زمین، ساختمان و نیروی کار. اساس و پایه همه تئوری‌هایی که امروزه در خصوص ارزش زمین<sup>۲</sup> ارائه می‌شود، به «تئوری رانت» ریکاردو بر

<sup>2</sup> Rent Theory

می‌گردد. آدام اسمیت رانت زمین را یک قیمت انحصاری می‌داند، بنابراین رانت زمین به عنوان قیمتی که برای استفاده از زمین پرداخت می‌گردد به‌طور طبیعی یک قیمت انحصاری است به هیچ وجه متناسب با آنچه صاحب زمین ممکن است برای بهبود زمین صرف کرده باشد یا با آنچه او می‌تواند بگیرد نیست. در شهرها وقتی مالکیت انحصاری زمین مانع از دسترسی به مسکن مناسب (از حیث فکری و فرهنگی) می‌شود واضح است که مازاد اجاری انحصاری پدید می‌آید. در شهرهای بزرگ کشورهای کم توسعه که سرمایه‌ها تمایلات تجاری فراوانی دارند و به معاملات نگرورزانه بر روی زمین سخت دل می‌بندند، رانت انحصاری نقش مهمی را ایفا می‌کند.



شکل ۱: طرح مارکسیستی بیان رانت زمین  
(source: Short, 1984)

## ۲-۱-۲ - نظریه عرضه زمین شهری

عرضه عبارت از لیستی از قیمت‌ها و مقادیری است که یک عرضه کننده یا گروهی از عرضه کنندگان (بنگاه‌ها) مایل و قادر به عرضه برای فروش در هر قیمتی در لیست و در هر دوره زمانی باشند. طبق نظریه عرضه، هرگونه افزایش قیمت بازار، موجب افزایش عرضه و کاهش آن موجب کاهش عرضه خواهد شد. ولی این قانون در مورد زمین صادق نیست زیرا زمین کالایی است که تولید آن هزینه ندارد، غیرقابل تولید است و قیمت آن در واقع ناشی از کمیابی آن است. به دلیل همین کمیابی است که بازار سیاه و غیر رسمی در کنار بازار رسمی فعال هستند که البته در کشورهای در حال توسعه فعالیت آن‌ها قابل توجه‌تر است (Arnott, 2008). به نظر اقتصاددانان کلاسیک، زمین به عنوان یک کل، استعداد طبیعی باارزشی است که نوعی درآمد نیز محسوب می‌شود. به طور کلی طرح‌های زیادی جهت عرضه زمین شهری در جهان انجام گرفته است از جمله: طرح‌های آماده سازی زمین در ایران (عزیزی، ۱۹۹۵: ۵۴)، ذخیره و تفکیک مجدد زمین در تایلند (Archer, 1987: 61)، پروژه تفکیک مجدد زمین در ژاپن (Masser, 1987: 98). از سوی دیگر برخی نظریه پردازان نظیر پل معتقداند که عرضه زمین را با تبدیل و تغییر و تراکم کاربری می‌توان کاهش یا افزایش داد (pol and et al, 1997).

## ۲-۱-۳- نظریه تقاضای زمین شهری

تقاضا عبارت است از کالاها و خدماتی که فرد یا افرادی در یک دوره معین زمانی به آن احتیاج پیدا کرده و درخواست می‌کنند. وقتی مصرف‌کننده‌ای طالب زمین است به اندازه معینی از زمین را برای خود در نظر گرفته است با بزرگ شدن زمین، از جهت و مطلوبیت نهایی آن برای مصرف‌کننده کاهش می‌یابد و قیمتی هم که او حاضر به پرداخت آنست نیز کاهش می‌یابد پس قیمت زمین با مقدار تقاضا رابطه عکس دارد مکانیسم عملکردی عرضه در خصوص زمین تفاوت جدی با سایر کالاها مشاهده می‌شود. نیاز به زمین از جنس دیگری است، اگر قیمت زمین کاهش یابد، انتظار می‌رود مصرف‌کننده تقاضای بیشتری داشته باشد، ولی نیاز به سرگناه برای بشر به گونه‌ای است که افزایش قیمت، نیاز به زمین را برای مسکن و تأسیسات عمومی در شهرها منتفی نمی‌سازد (میرکتولی، ۱۳۸۰: ۳۵). در مورد تقاضای زمین دو دسته از عوامل درونی و بیرونی دخالت دارند که عبارتند از:

جدول ۱: عوامل موثر بر تقاضای قیمت زمین شهری

عوامل درونزا	عوامل برونزا
الف- مقررات پروانه ساختمانی	الف- بورس بازی زمین
ب- مساحت زمین	ب- مالیات بر زمین و مستغلات
ج- میزان سرمایه‌گذاری در زمین	
د- کاربرد و نوع استفاده از زمین	
ه- خصوصیات زمین	
و- داخل محدوده بودن	
ز- فاصله از مرکز شهر، بازار، خیابان	
ح- مقررات حاکم بر کیفیت استفاده از زمین	
ط- ناحیه بندی	
ی- مقررات تفکیک زمین	

منبع: مزایی و فتاحی ۲۱:۱۳۸۰

## ۲-۲- عوامل موثر در افزایش قیمت زمین شهری

به‌طور کلی افزایش سطح عمومی قیمت‌ها، از جمله تورم در بخش زمین، ناشی از کمبود عرضه و یا افزایش تقاضاست. به زبان اقتصاددانان، تورم یا ناشی از «کشش تقاضا» و یا «فشار عرضه» و یا ترکیبی از این دو است. در ادامه عوامل محدود کننده عرضه زمین و عوامل موثر در افزایش تقاضا که در نهایت منجر به افزایش قیمت زمین می‌شوند، به اختصار بیان می‌شود:

جدول ۲: عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین شهری

مؤلفه	
۱- عوامل محدود کننده طبیعی و جغرافیایی مثل: کوه، دریا و ...	عوامل موثر در افزایش قیمت زمین شهری
۲- احتکار زمین توسط مالکان	
۳- فرایند طولانی و پرهزینه انتقال زمین و آماده سازی آن و تثبیت حق مالکیت	
۴- فرایند طولانی تغییر کاربری زمین جهت تأمین زمین مورد نیاز توسعه شهر	
۵- برخوردار نبودن برنامه‌ریزان از دانش و مهارت کافی به دلیل لحاظ نکردن نیاز واقعی آتی شهر	
۶- پیش بینی بازدهی و سود بیشتر محسوس را تشویق می‌کند تا قیمت‌ها را در کوتاه مدت بالا ببرند	
۱- رشد درآمد شهروندان	عوامل موثر در افزایش قیمت زمین شهری
۲- تحولاتی چون رشد فزاینده جمعیت شهری و رشد شهر به اطراف و تغییر نقشه جامع	
۳- سرمایه‌گذاری در بخش زمین به عنوان کالایی سودآور	
۴- تمرکز فرصت‌های شغلی در مراکز شهرها موجب افزایش قیمت در این قسمت از شهر خواهد شد	
۵- هرچه سهم زمین‌های مسکونی بیشتر باشد تقاضا بیشتر و در نتیجه قیمت رشد بیشتری دارد	

### ۳- اهداف تحقیق

هدف اصلی این مطالعه سنجش عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین در نواحی شهر کاشان می‌باشد. و اهداف فرعی آن عبارت‌اند از:

- پهنه‌بندی قیمت زمین در سطح نواحی شهر مورد مطالعه ؛
- شناسایی عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین شهری از دید شهروندان و کارشناسان املاک در شهر کاشان ؛
- روند افزایش قیمت در سطح نواحی شهر کاشان در طی چند سال اخیر؛
- ارائه سیاست‌های مناسب جهت اعتدال‌بخشی در حوزه قیمت زمین شهری و جلوگیری از سوداگری آن ؛

### ۴- سوالات و فرضیات تحقیق

- سوالاتی که این پژوهش در پی دستیابی به آن می‌باشد عبارت‌اند از:
- آیا قیمت زمین در محدوده مورد مطالعه روند صعودی یا نزولی داشته است؟
  - عوامل موثر بر افزایش یا کاهش قیمت زمین در سطح نواحی شهر کاشان کدامند؟
  - کدام نواحی در محدوده مورد مطالعه دچار بیشترین رشد قیمت زمین بوده‌اند؟
  - چه سیاست یا سیاست‌هایی در زمینه اعتدال قیمت زمین در محدوده مورد مطالعه ممکن است کارآمدتر باشد؟
  - با توجه به سوالات پژوهشی مطرح شده، فرضیاتی بنیادین مدنظر است که در زیر به ارائه آن‌ها پرداخته می‌شود:
  - به نظر می‌رسد قیمت زمین در سطح نواحی شهر کاشان در طی چندسال اخیر و به خصوص در ۵ سال اخیر همانند سایر شهرهای کشور رشد فزاینده‌ای داشته است؛
  - به نظر می‌رسد تغییر قیمت زمین در سطح نواحی شهر کاشان حالت متعادل و یکسانی نداشته است؛
  - به نظر می‌رسد افزایش قیمت زمین در برخی نواحی شهر مورد مطالعه بیش از همه متأثر از مهاجرت قشر مرفه شهر به این نواحی بوده است؛
  - به نظر می‌رسد افزایش قیمت زمین در برخی نواحی شهر کاشان متأثر از سوداگری زمین در این شهر بوده است؛

### ۵- روش تحقیق

این تحقیق از نظر روش‌شناسی بر مبنای راهبرد پیمایش انجام گرفته است. تکنیک گردآوری اطلاعات، با استفاده از روش‌های کتابخانه‌ای شامل استفاده از؛ کتب، مقالات، قوانین، مصوبات و منابع رسمی و دولتی می‌باشد. هم‌چنین جهت گردآوری اطلاعات جدید و به روز درحوزه قیمت زمین شهری در مناطق مختلف شهر کاشان از روش میدانی و پیمایشی و طراحی پرسش‌نامه استفاده شده است. جامعه آماری مورد مطالعه در این پژوهش ساکنان نواحی امیرکبیر و ناجی آباد می‌باشند (۳۶۶۷۹ نفر) که با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۲۳۰ نمونه انتخاب و پرسش‌نامه به صورت تصادفی ساده بین آن‌ها توزیع شده است.

فرمول کوکران:

$$n = \frac{N(t.s)^2}{Nd + (t.s)^2}$$

N = حجم جامعه = S = واریانس بعد خانوار

d = دقت احتمالی مطلوب = t = ۱/۹۶

$$n = \frac{36679 (1.69 \times 11)^2}{36679 (2)^2 + (1.69 \times 11)^2} = 230$$

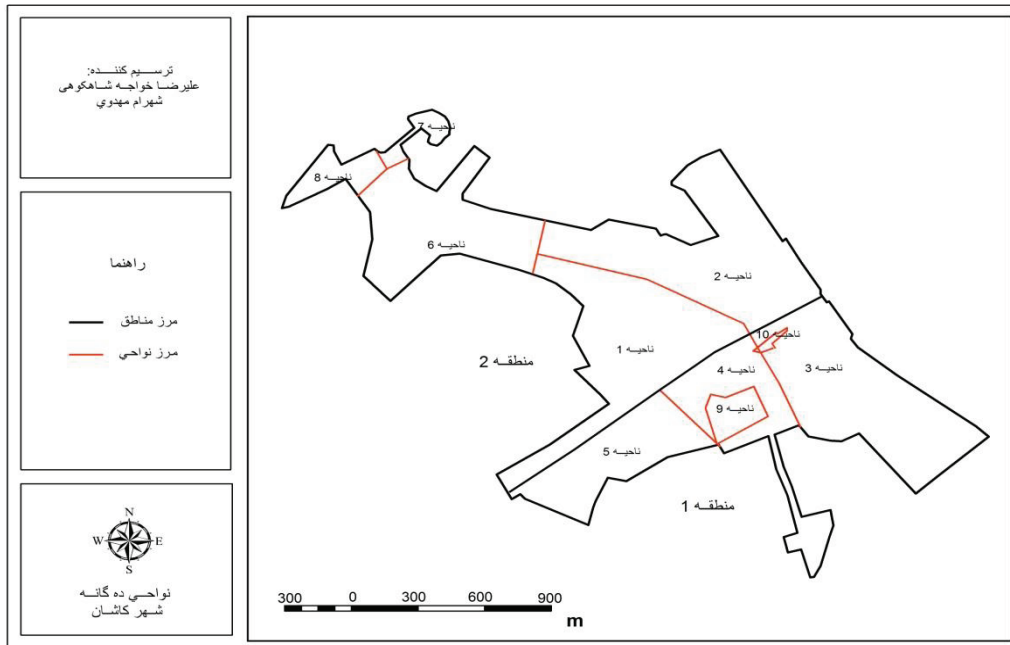
جهت تجزیه و تحلیل داده‌های گردآوری شده از طریق پرسش‌نامه، از روش‌های پارامتریک در نرم افزار SPSS استفاده شده است. از آزمون رگرسیون چندمتغیره نیز جهت تبیین عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین در مناطق شهری استفاده شده است.

### ۶- معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر کاشان با مساحت ۸۵۶۱ هکتار در ناحیه مرکزی ایران قرار گرفته است که از یک سو پشت به کوهستان و از سوی دیگر روی به دشت کویر دارد. ارتفاع آن از سطح دریا ۹۴۵ متر بوده و دارای مختصات جغرافیایی ۵۱ درجه و ۲۷ دقیقه طول شرقی و ۳۳ درجه و ۵۹ دقیقه عرض شمالی می‌باشد. شهر کاشان از نظر آب و هوا تا حدی جزه مناطق گرم و خشک محسوب شده و تقریباً دارای آب و هموای دو فصلی (تابستان و زمستان) می‌باشد. در فصل تابستان دما از ۴۰ درجه سانتیگراد هم تجاوز نموده و در زمستان نیز معمولاً سرمای خشک و سوزانی حاکم است. کاشان در ۲۳۵ کیلومتری جنوب پایتخت و در ۲۵۰ کیلومتری شمال شهر اصفهان در مسیر اتوبان قم اصفهان قرار دارد. هم‌چنین شهر کاشان به دو منطقه شهری تقسیم می‌شود که در زیر به معرفی این دو منطقه پرداخته می‌شود.

جدول ۳: معرفی محدوده مورد مطالعه

منطقه	مساحت (هکتار)	درصد	جمعیت (نفر)	درصد	تراکم جمعیت
منطقه ۱	۳۵۹۰	۴۲	۱۳۰۳۷۵	۵۲	۳۶/۳
منطقه ۲	۴۹۷۱	۵۸	۱۲۳۷۱۹	۴۸	۴۱/۶
کل شهر	۸۵۶۱	۱۰۰	۲۵۴۰۹۴	۱۰۰	۳۸/۹۵



شکل ۲: ناحیه بندی شهر کاشان

#### ۷- نتایج و یافته‌ها

در این پژوهش جهت بررسی تأثیر علل و عوامل مختلف بر افزایش قیمت زمین شهری در سطح مناطق شهر کاشان، ابتدا به بررسی قیمت زمین در وضع موجود پرداخته، سپس فرایند مداوم افزایش قیمت زمین در این شهر طی چندسال اخیر بررسی و در نهایت به تجزیه و تحلیل عوامل موثر در این افزایش قیمت پرداخته می‌شود.

#### ۷-۱- قیمت زمین در مناطق شهری

بررسی قیمت زمین در مناطق مختلف شهر کاشان سال ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که ارزشمندترین زمین‌ها عمدتاً در حاشیه خیابان شهید رجایی حدفاصل چهارراه کاشانی تا خیابان میرعماد و حاشیه ورودی خیابان باباافضل از سمت چهارراه کاشانی قرار دارد. ارزش هر متر مربع زمین در این منطقه به طور متوسط ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال بوده است. این منطقه دارای مرغوب‌ترین زمین‌ها به احاطه موقعیت تجاری می‌باشد که از عواملی نظیر قرار گرفتن در مرکز شهر ناشی بوده است.

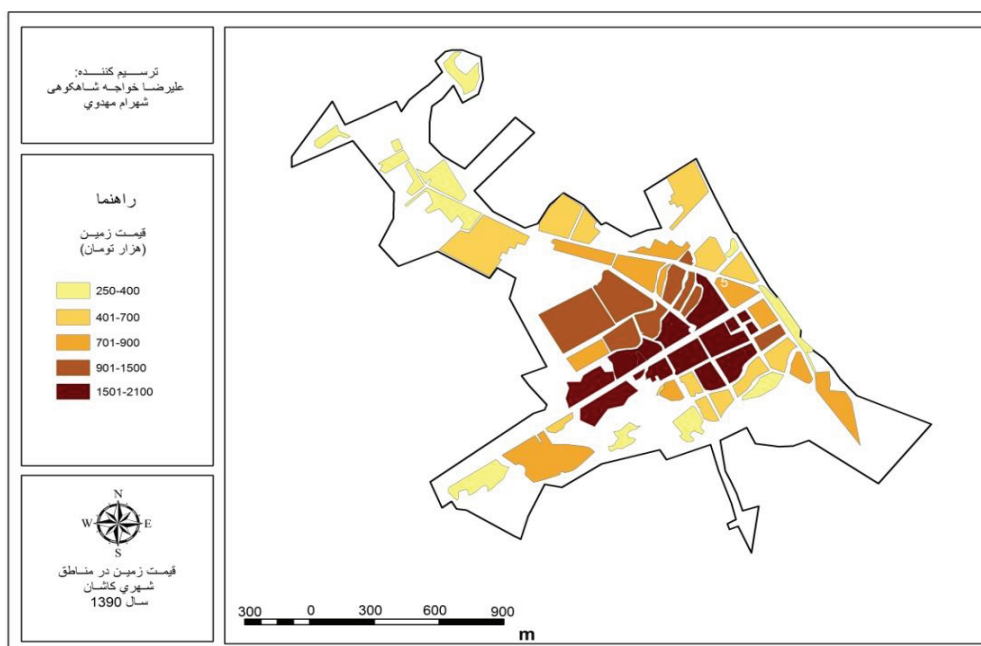
ارزان‌ترین زمین‌ها با کاربری مسکونی در ضلع شمالی بلوار ملاصدرا و طرفین خیابان کارگر قرار داشته‌اند. قیمت هر متر مربع زمین در این منطقه به طور متوسط ۵۰۰ تا ۷۰۰ هزار ریال ارزش داشته است. با این حال قیمت اراضی مسکونی در مناطق مختلف شهر کاشان از نظم و قاعده خاصی پیروی نمی‌کند.





شکل ۳: پهنه‌بندی قیمت زمین در شهر کاشان سال ۱۳۸۵ (مأخذ: طرح توسعه و عمران شهر کاشان، ۱۳۸۵)

در طی چند سال اخیر (سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۹) پهنه‌بندی قیمت زمین در سطح مناطق شهر کاشان تغییر یافته است. طبق مطالعات میدانی انجام گرفته، منطقه زمین‌های باارزش بیشتر در حاشیه خیابان امیرکبیر به طرف باغ فین قرار گرفته و کم ارزش‌ترین زمین‌ها هم‌چنان در اطراف خیابان کارگر و ضلع شمالی بلوار ملاصدرا واقع شده‌اند. در واقع تغییر منطقه‌ای قیمت زمین خود تحت تأثیر علل و عوامل مختلفی بوده است که در ادامه به بررسی این علل و عوامل پرداخته خواهد شد.



شکل ۴: پهنه‌بندی قیمت زمین در مناطق شهر کاشان سال ۱۳۹۰ (مأخذ: مطالعات میدانی، ۱۳۹۰)

## ۷-۲- تغییرات قیمت زمین شهری

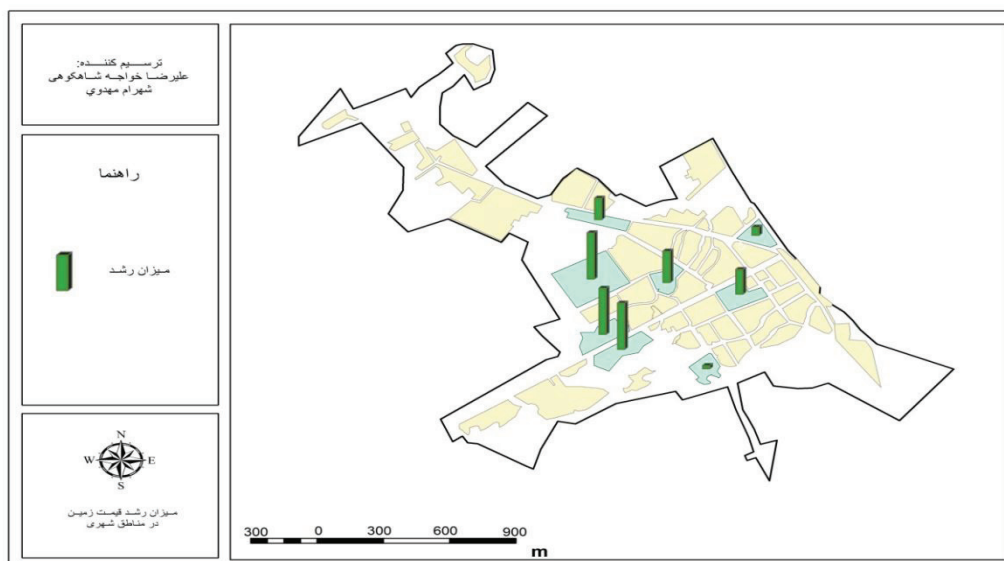
تقاضا برای زمین شهری در حومه شهرهای مختلف جهان، بیش از تقاضا برای زمین در نقاط مسکونی این شهرها است (بالچین ۱۹۷۷). به گونه‌ای که داشتن یک مسکن در حومه شهرهای آمریکایی به « رویای آمریکایی » معروف گشته است. این امر فقط مختص شهرهای کشورهای توسعه یافته نیست به گونه‌ای که در سال‌های اخیر شاهد شهرگریزی در شهرهای کشورهای در حال توسعه نیز بوده‌ایم. شهر کاشان یکی از شهرهای بزرگ کشور و گواهی بر این مدعاست، به گونه‌ای که مناطقی از حومه شهر کاشان که تا چندسال پیش هیچ گونه تقاضایی نداشته است در سال‌های اخیر و به ویژه در ۳ سال اخیر رشد شتابانی داشته است. یکی از این مناطق، اطراف خیابان امیرکبیر (ورودی از میدان امام حسین) می‌باشد که مورد توجه اقشار مرفه و به خصوص صنف جواهرفروشان این شهر قرار گرفته است.

جدول ۴: تغییرات قیمت زمین در برخی مناطق شهر کاشان

ردیف	محدوده	قیمت سال ۹۰ (هزار ریال)	نرخ رشد (درصد)
۱	خیابان امیرکبیر	۱۵۰۰	٪۳۵
۲	بلوار مفتح	۱۱۰۰	٪۱۹
۳	خیابان رجایی	۲۱۰۰	٪۱۵
۴	خیابان کارگر	۳۰۰	٪۵
۵	لنجر	۲۵۰	٪۲
۶	بلوار راوندی	۶۰۰	٪۱۳
۷	ناجی آباد	۵۰۰	٪۲۸

منبع: یافته‌های تحقیق

از دیگر مناطق که در سال‌های اخیر رشد زیادی داشته است، ناجی آباد (فاز ۱ و ۲) بوده است که با وجود پایین بودن قیمت زمین و مسکن در این منطقه، نسبت به سایر مناطق مجاور بیشتر مورد توجه قرار گرفته است که انتظار می‌رود به سبب تقاضای روزافزون، قیمت نیز افزایش یابد.



شکل ۵: مدل شماتیک رشد قیمت زمین شهری در برخی مناطق شهر کاشان

بالعکس مناطق بالا، بعضی مناطق شهر کاشان دارای تقاضای پایین بوده‌اند، یکی از این مناطق خیابان کارگر می‌باشد که در طی چند سال اخیر نه تنها رشدی نداشته است بلکه در بعضی مناطق با کاهش قیمت نیز روبه رو بوده است. از دیگر مناطق این شهر که در سال‌های اخیر رشد بسیار پایینی داشته‌اند، منطقه لحر در جنوب شهر کاشان می‌باشد.



شکل ۶: تغییرات قیمت زمین در مناطق شهری کاشان سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ (مأخذ: محاسبات میدانی نگارندگان)

### ۷-۳- تحلیل عوامل موثر در افزایش قیمت زمین

جهت بررسی و تحلیل عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین در مناطق شهری کاشان، از آزمون رگرسیون چندمتغیره استفاده شده است. مناطقی که در طی چندسال اخیر رشد قیمت قابل توجهی در شهر کاشان داشته‌اند، عبارت‌اند از: امیرکبیر، ناجی آباد فاز ۱ و فاز ۲. در این افزایش قیمت عوامل چندی دخالت داشته‌اند. جدول شماره ۳ نشان می‌دهد که بین میانگین قیمت زمین (به عنوان متغیر وابسته) و قرار گرفتن در منطقه خوش آب و هوای شهر، اقامت قشر بالای اقتصادی شهر و بزرگ بودن اندازه قطعات زمین (به عنوان متغیر مستقل) رابطه، و بین میانگین قیمت زمین و مولفه‌های دسترسی آسان به مرکز شهر، قرار گرفتن در مسیر باغ تاریخی فین، رشد درآمد شهروندان و دارا بودن زیرساخت‌ها و تأسیسات و تجهیزات شهری تفاوت وجود دارد.

جدول ۵: آزمون رگرسیون جهت بررسی عوامل موثر در افزایش قیمت زمین از دید شهروندان

مولفه	Stcl.B	Beta	t	sig
قرار گرفتن در منطقه خوش آب و هوای شهر	۵,۶۴	۰,۰۶۴	۰,۶۴۷	۰,۰۰۳
دسترسی آسان به مرکز شهر	۱۰,۷	-	-۱,۴۲۷	۰,۱۶۳
قرار گرفتن در مسیر باغ تاریخی فین	۶,۹	۰,۱۷۴	-۰,۴۵۳	۰,۵۳۶
اقامت قشر بالای اقتصادی شهر	۴,۲۱	۰,۰۷۴	۰,۷۴۸	۰,۰۰۱
بزرگ بودن اندازه قطعات زمین	۱,۳	۰,۰۵۳	۰,۳۵۷	۰,۰۰۸
رشد درآمد شهروندان	۲,۵۳	۰,۰۹۷	۱,۲۶۴	۰,۰۰۲
دارا بودن زیرساخت‌ها و تأسیسات و تجهیزات شهری	۳,۱۱	-۰,۰۶۵	-۰,۲۸۵	۰,۰۰۵

منبع: یافته‌های تحقیق

اطلاعات مندرج در جدول شماره ۳ نشان دهنده ارتباط معنادار تا سطح ۹۹٪ بین مولفه‌های قرار گرفتن در منطقه خوش آب و هوای شهر، اقامت قشر بالای اقتصادی در خیابان امیرکبیر و بزرگ بودن اندازه قطعات زمین در این خیابان و رشد قیمت زمین در این منطقه می‌باشد. در واقع قشر بالای جامعه (بیشتر صنف جواهرفروشان این شهر) در شهر کاشان به علت خوش آب و هوا بودن این منطقه اقدام به خرید زمین در اندازه‌های بزرگ جهت ساخت خانه باغ در این منطقه نموده‌اند. همچنین یافته‌ها حاکی از عدم معنادار بودن رابطه بین دسترسی آسان به مرکز شهر، قرار گرفتن در مسیر باغ تاریخی فین، رشد درآمد شهروندان و دارا بودن زیرساخت‌ها و تأسیسات با افزایش قیمت زمین در منطقه امیرکبیر می‌باشد. در واقع با وجود بالا نبودن میزان خدمات عمومی در این منطقه از شهر، ساکنان این منطقه به علت سطح بالای اقتصادی و استفاده از وسایل حمل و نقل شخصی توجه کمتری به استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی دارند.

منطقه ناجی آباد فاز ۱ و ۲ نیز که در مجاورت منطقه امیرکبیر واقع شده‌اند، با وجود پایین بودن قیمت زمین در آن نسبت به بعضی از مناطق دیگر شهر، به علت رشد زیاد قیمت در طی چندسال اخیر انتظار می‌رود در سال‌های آینده نیز رشد بیشتری نسبت به سایر مناطق شهر داشته باشد.

البته نتایج به دست آمده از جدول شماره ۵ مربوط به دیدگاه شهروندان واقع در منطقه امیرکبیر و ناجی آباد در زمینه افزایش قیمت زمین شهری می‌باشد که شاید با دیدگاه صاحبان بنگاه املاک واقع در این منطقه متفاوت باشد، به همین خاطر تمام مولفه‌های مطرح شده در جدول مذکور از دیدگاه این افراد نیز بررسی و مورد آزمون واقع شده اند که نتایج زیر حاصل شده است.

جدول ۶: آزمون رگرسیون جهت بررسی عوامل موثر در افزایش قیمت زمین از دید صاحبان بنگاه املاک

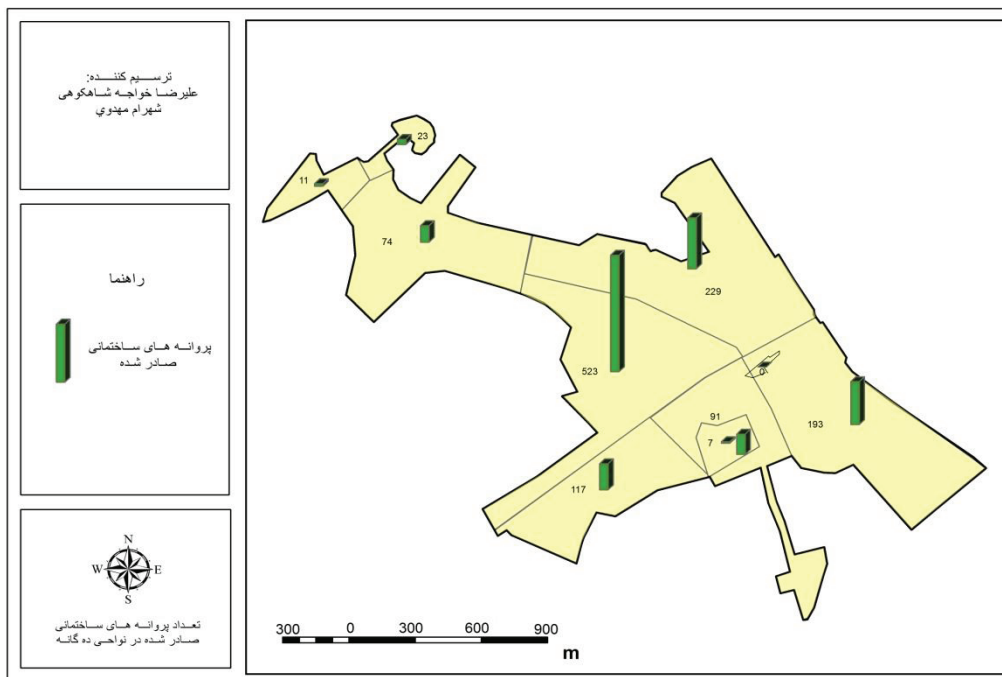
مولفه	Stcl.B	Beta	t	sig
قرار گرفتن در منطقه خوش آب و هوای شهر	۱۱٫۷	۰٫۰۲۴	-۰٫۱۸۵	۰٫۱۵۱
دسترسی آسان به مرکز شهر	۶٫۴	۰٫۰۳۷	-۰٫۴۲۷	۰٫۳۷۱
قرار گرفتن در مسیر باغ تاریخی فین	۳٫۸	۰٫۰۰۴	-۰٫۶۳۷	۰٫۰۰۶
اقامت قشر بالای اقتصادی شهر	۷٫۴	۰٫۱۸۴	۱٫۵۳۷	۰٫۰۰۰
بزرگ بودن اندازه قطعات زمین	۲٫۷	۰٫۰۹۵	۰٫۳۳۸	۰٫۳۱۳
رشد درآمد شهروندان	۲٫۴۱	۰٫۰۴۷	-۱٫۶۳۵	۰٫۰۰۸
دارا بودن زیرساخت‌ها و تأسیسات و تجهیزات شهری	۹٫۱	۰٫۱۸۶	-۰٫۱۶۴	۰٫۳۲۹

منبع: یافته‌های تحقیق

همان‌طور که مشاهده می‌شود مهم‌ترین عوامل موثر در افزایش قیمت زمین شهری در منطقه امیرکبیر و ناجی آباد، از دید صاحبان املاک، اقامت قشر بالای شهر (صنف جواهرفروشان)، قرار گرفتن در مسیر باغ تاریخی فین و رشد درآمد شهروندان بوده است که ضریب معناداری ۹۹٪ را نشان می‌دهد. همان‌طور که مشاهده می‌شود دیدگاه شهروندان با دیدگاه صاحبان بنگاه املاک در رابطه مولفه رشد درآمد شهروندان متفاوت است.

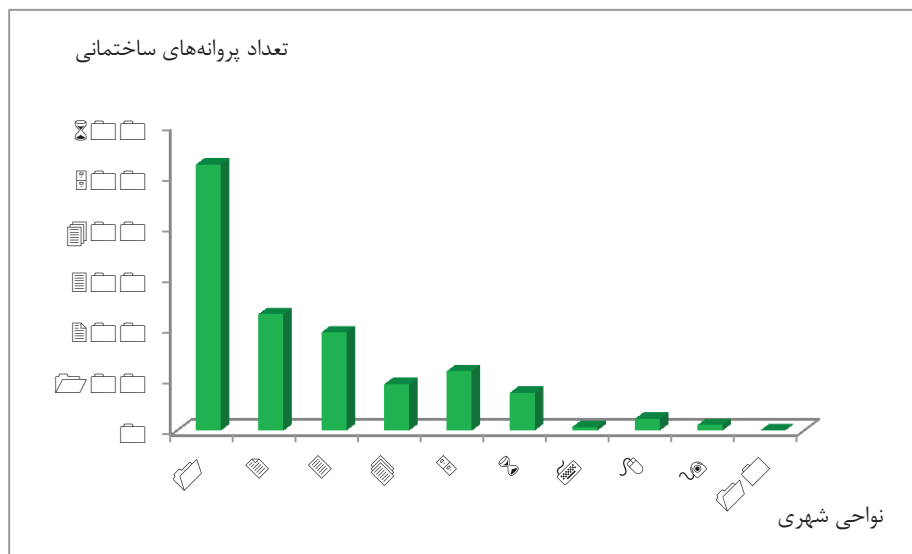
#### ۷-۴- میزان تقاضا

همان‌گونه که پیشتر گفته شد یکی از عوامل کلیدی و موثر در افزایش قیمت زمین شهری، میزان تقاضا برای این کالای بارز و غیرقابل تولید است که این امر در کلان‌شهرها بیشتر صادق است. در شهرهای بزرگ به علت رشد فزاینده جمعیت (چه رشد طبیعی جمعیت و چه رشد حاصل از مهاجرت سایر مناطق) میزان تقاضا برای دستیابی به زمین به عنوان سرمایه‌ای مطمئن و یکی از نیازهای اساسی نیز افزایش یافته و واکنش بازار عرضه نیز متناسب با این افزایش تقاضا نمی‌باشد در واقع با افزایش و رشد جمعیت، تقاضای بالقوه بیشتری برای زمین شهری ایجاد می‌شود. این تقاضا از یک طرف در اثر افزایش تقاضای هر خانوار و از طرف دیگر، افزایش تقاضای خانوارهای جدید برای دستیابی به زمین به وجود می‌آید که همین عامل موجب افزایش قیمت آن و ایجاد رانت در بازار این کالا می‌گردد. بنابراین در این پژوهش به بررسی میزان تقاضا با استفاده از تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در سطح نواحی شهر کاشان به عنوان مهم‌ترین عامل در افزایش قیمت زمین پرداخته می‌شود.



شکل ۷: پروانه‌های صادر شده در نواحی شهر کاشان (مآخذ: شهرداری کاشان، ۱۳۸۹)

شکل شماره ۷ نشان می‌دهد که بیشترین تقاضا برای زمین و مسکن در سطح شهر کاشان مربوط به ناحیه ۱ یعنی خیابان امیرکبیر و شهرک ناجی آباد فاز ۱ و ۲ می‌باشد در واقع در این ناحیه از شهر در طول ۱ سال (سال ۱۳۸۸) تعداد ۵۲۳ پروانه ساختمانی صادر شده است که اختلاف زیادی را با سایر نواحی این شهر نشان می‌دهد.



نمودار ۱: تعداد پروانه‌های صادر شده در نواحی شهر کاشان

### نتیجه‌گیری و پیشنهادها

زمین اولین و ضروری‌ترین عامل جهت انجام فعالیت‌های گوناگون انسان اعم از سکونت، کار، معیشت و .... به حساب می‌آید چنان‌که عده‌ای از صاحب‌نظران معتقداند زمین نه به عنوان کالا بلکه به عنوان منبع طبیعی، اساس سایر منابع طبیعی محسوب می‌شود که مهم‌ترین و بحث برانگیزترین قسمت زمین، مربوط به حوزه زمین شهری

می‌باشد. بر روی زمین شهری کاربری‌های گوناگون شهری چون مسکن، حمل و نقل فضای سبز، شبکه ارتباطی، و ... به کار می‌رود. بنابراین زمین علاوه بر این که یک اکوسیستم طبیعی است از نگاه اقتصادی سرمایه محسوب می‌شود.

به‌طور کلی افزایش سطح عمومی قیمت‌ها، از جمله تورم در بخش زمین، ناشی از کمبود عرضه و یا افزایش تقاضاست. به زبان اقتصاددانان، تورم یا ناشی از «کشش تقاضا» و یا «فشار عرضه» و یا ترکیبی از این دو است. طبق نظریه عرضه، هرگونه افزایش قیمت بازار، موجب افزایش عرضه و کاهش آن موجب کاهش عرضه خواهد شد. ولی این قانون در مورد زمین صادق نیست زیرا زمین کالایی است که تولید آن هزینه ندارد، غیرقابل تولید است و قیمت آن در واقع ناشی از کمیابی آن است. به نظر اقتصاددانان کلاسیک، زمین به عنوان یک کل، استعداد طبیعی باارزشی است که نوعی درآمد نیز محسوب می‌شود از سوی دیگر، تقاضا عبارت است از کالاها و خدماتی که فرد یا افرادی در یک دوره معین زمانی به آن احتیاج پیدا کرده و درخواست می‌کنند. وقتی مصرف‌کننده‌ای طالب زمین است به اندازه معینی از زمین را برای خود در نظر گرفته است با بزرگ شدن زمین، از جهت و مطلوبیت نهایی آن برای مصرف‌کننده کاهش می‌یابد و قیمتی هم که او حاضر به پرداخت آنست نیز کاهش می‌یابد پس قیمت زمین با مقدار تقاضا رابطه عکس دارد.

در این پژوهش جهت بررسی تأثیر علل و عوامل مختلف بر افزایش قیمت زمین شهری در سطح مناطق شهر کاشان، ابتدا به بررسی قیمت زمین در وضع موجود پرداخته، سپس فرایند مداوم افزایش قیمت زمین در این شهر در طی چندسال اخیر بررسی و در نهایت به تجزیه و تحلیل عوامل موثر در این افزایش قیمت پرداخته می‌شود. بررسی قیمت زمین در مناطق مختلف شهر کاشان سال ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که ارزشمندترین زمین‌ها عمدتاً در حاشیه خیابان شهید رجایی حدفاصل چهارراه کاشانی تا خیابان میرعماد و حاشیه ورودی خیابان باباافضل از سمت چهارراه کاشانی قرار دارد. ارزان‌ترین زمین‌ها با کاربری مسکونی در ضلع شمالی بلوار ملاصدرا و طرفین خیابان کارگر قرار داشته‌اند. جهت بررسی و تحلیل عوامل موثر بر افزایش قیمت زمین در مناطق شهری کاشان، از آزمون رگرسیون چندمتغیره استفاده شده است. مناطقی که در طی چندسال اخیر رشد قیمت قابل توجهی در شهر کاشان داشته‌اند، عبارت‌اند از: امیرکبیر، ناجی‌آباد فاز ۱ و فاز ۲. در این افزایش قیمت عوامل چندی دخالت داشته‌اند نتایج یافته‌ها نشان‌دهنده ارتباط معنادار تا سطح ۹۹٪ بین مولفه‌های قرار گرفتن در منطقه خوش آب و هوای شهر، اقامت قشر بالای اقتصادی در خیابان امیرکبیر و بزرگ بودن اندازه قطعات زمین در این خیابان و رشد قیمت زمین در این منطقه می‌باشد. در واقع قشر بالای جامعه (بیشتر صنف جواهرفروشان این شهر) در شهر کاشان به علت خوش آب و هوا بودن این منطقه اقدام به خرید زمین در اندازه‌های بزرگ جهت ساخت خانه باغ در این منطقه نموده‌اند.

لذا با عنایت به موارد مذکور و سایر نتایج و یافته‌های تحقیق، موارد زیر جهت تعدیل در حوزه قیمت زمین شهری پیشنهاد کاربردی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

- حمایت از انبوه‌سازی مسکن (نظیر آپارتمان سازی)، که در این مورد در سال‌های اخیر با تولید انبوه مسکن مهر در نزدیکی منطقه زمین‌های گران قیمت تا حدودی موفق به کاهش زمین در محدوده خیابان امیرکبیر شده است (در واقع تقاضا برای زمین را کاهش داده است).

- کاهش خرید و فروش و نقل و انتقالات مکرر از طریق قرار دادن مالیات بر خرید و فروش‌های زیاد در اطراف خیابان امیرکبیر می‌تواند منجر به کاهش قیمت زمین و جلوگیری از افزایش روزافزون آن شود.

- تخصیص یارانه به زمین‌های دولتی (عرضه ارزان قیمت) و واگذاری زمین‌های ارزان قیمت به تعاونی‌های مسکن.

- اتخاذ سیاست عرضه زمین بدون انتقال مالکیت آن، می‌تواند یکی از راهبردهایی باشد که با اجرای آن از فشار تقاضا برای زمین که ناشی از فشار تقاضا برای مسکن شده است کاسته شود، بدین دلیل سوداگری زمین به دلیل حفظ مالکیت آن توسط دولت از بین رفته و شدت آن کاهش می‌یابد.

- یکی از پیشنهادهایی که در زمینه افزایش قیمت زمین شهری ارائه شده است، ایجاد بانک زمین<sup>۳</sup> جهت جلوگیری از بورس‌بازی و سوداگری زمین در شهر می‌باشد، به گونه‌ای که ریچارد-پی-فیشرمن معتقد است: استفاده از زمین‌های بانک زمین در ارائه خدمات شهری مناسب نظیر احداث فضاهای باز، خطوط حمل و نقل عمومی، لوله‌های آب و گاز و سایر خدمات شهری می‌تواند بسیار موثر و کارا باشد.

- دخالت دولت در سیاست‌های مربوط به زمین شهری؛ به گونه‌ای که عده‌ای معتقداند، زمین چون در سکونت‌گاه‌های انسانی نقش اساسی دارد، نباید به وسیله بخش خصوصی کنترل شود، زیرا این بخش بیش از عدالت اجتماعی، به نفع شخصی می‌اندیشد و اگر افراد تنها به فکر منافع شخصی خود باشند، در همه برنامه‌ریزی‌ها، موانع اصلی ایجاد خواهد شد و توسعه به ثمر نخواهد رسید.

- پیروی الگوی توسعه شهری از الگوهای پیشنهادی طرح‌های شهری و جلوگیری از حالت خودجوش و روند خودرویی در توسعه شهری.

- آماده‌سازی و تفکیک، تسطیح و زه کشی قطعات زمین و از پیش آماده نمودن این زمین‌ها جهت جلوگیری از سوداگری و بورس‌بازی زمین در نواحی حاشیه‌ای شهر.

## منابع

اردشیری، مهیار و مرجان زحمت‌کشان(۱۳۸۸). بانک زمین شهری و ضرورت ایجاد آن در کلان‌شهرها نمونه موردی شهر شیراز، کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد مقدس، پورمحمدی، محمدرضا(۱۳۸۷). **برنامه‌ریزی مسکن**. تهران: سمت،

حسین‌زاده‌دلیر، کریم و سعید ملکی(۱۳۸۴). توسعه پایدار شهری و کاربری اراضی شهر ایلام، **مجله دانشکده علوم انسانی**، ویژه نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری شهری، دوره جدید شماره اول،

دژکام، ژاله(۱۳۶۴). مسأله مسکن در ایران، رساله دکتری اقتصاد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران،

شجاعی، ریحانه سادات(۱۳۸۶). بررسی ارتباط بین قیمت زمین و نحوه‌ی استفاده از اراضی شهری در تهران، **فصل‌نامه علمی**

## اقتصاد مسکن،

فدایی، علی اکبر، فتاحی، محمد جواد(۱۳۸۰). برنامه‌ریزی توسعه زمین برای کاربرد مسکونی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی،

<sup>3</sup> Land Bank



لطفی، کورش (۱۳۷۸) و تأثیر طرح‌های توسعه و عمران شهری بر روی زمین‌های شهر، مجموعه خلاصه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، تهران، سازمان ملی زمین و مسکن،  
میرکتولی، جعفر (۱۳۸۰). فرایند عرضه زمین و نقش آن در توسعه شهرداریان مورد شهر گرگان، پایان نامه دکتری، دانشگاه تربیت مدرس،  
میرکتولی، جعفر (۱۳۸۹). مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی عرصه زمین شهری، انتشارات دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی گرگان،

Archer, R. W.(1987). The possible uses of urban land pooling/Readjustment for the planning Development of Bangkok. Third World planning Review, Vol 9,  
Arnott, R.(2008). Housing policy in developing countries the importance of informal economy. Department of Economics University of California, Riverside. 951-827-1518,  
Azizi, M.M. (1995). Provision of urban public commercial land in Iran". Habitat Intl. Vol oo, No. o,  
Balchin, P.N. and Kievej, L.(1997). Urban economics", Macmillan Bulding and sarrying series, London,  
Clarke, Giles(1983). Urban management in developing countries, Acritical Roal, 1991  
Dunkerley, H. " Urban land policy: Issues and opportunities". Newyork, Axford University Press,  
M asser, I.(1987). Land readjustment: An Overview. Third planning Review, Vol 9,  
Ofori, I.M. (1986). president chiang Kai-shek and land Reform. proceeding of an international seminar held in Taipei, October: China land Reform Association,  
pol and et al,(1997). Can the public and private sectores work together to produce Non-profit-Housing"London (ontario), Annual Meeting of the Ontario Non-profit Housing Associational,  
Short, J.R. (1984). An introduction to urban Geography. Routledge and Kegan paul, London

