پژوهشی در بازار زمین و مسکن
(مورد: شهر زنجان، سالهای۱۳۷۸ الی ۱۳۸۶)

دکتر زهره فنی* / اسماعیل دویران**

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۷/٤/۸
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۸۷/۹/۱۰

چکیده:

زمین و مسکن یکی از نیازهای اصلی ساکنان شهرهاست که افزایش قیمت آن باعث افزایش مشکلات و مسائل شهر و شهروندان می شود. بازار زمین و مسکن از عوامل مختلفی تاثیر می پذیرد که هریک از این عوامل نقشی تعیین کننده در تغییر و تحولات آن دارند. از جمله این عوامل می توان به مواردی چون افزایش تورم و به تبع آن افزایش بهای مواد اولیه (مصالح ساختمانی) افزایش هزینه‌های نیروی انسانی، رانت، نزدیکی به قطبهای عمده جمعیتی و اقتصادی و... اشاره کرد که همواره از عوامل عمده تاثیر گذار بر نوسانات بازار زمین و مسکن بوده است. بطور عام در شهرهای ایران و بطور خاص در شهر زنجان آنچه عامل عمده در بی ثباتی بازار زمین و مسکن و افزایش شدید آن تاثیر گذار بوده نقش رانت خواری و بورس بازی این فراورده است که به مراتب بیشتر از اثرات نرخ تورم در سالهای اخیر بوده است. در این مقاله با استفاده از منابع و اسناد کتابخانه‌ای و پژوهش‌های میدانی، عوامل مختلف تاثیرگذار بر تحولات قیمت زمین و مسکن در شهر زنجان طی سالهای ۱۳۷۸ تا ۱۳۸٦ مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. همچنین عوامل اثرگذاری چون رانت خواری و نزدیکی به قطب رشد کشور (تهران) و... از علل اصلی مشکلات زمین و مسکن در شهر زنجان شناخته و بررسی شده است.

طرح مسأله

روند رو به رشد شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها، تقاضا برای تصاحب زمین و مسکن را بیش از پیش افزایش داده است. بطوری‌که زمین و مسکن به عنوان یکی از مهمترین نیازهای بشری همواره مساله‌ای برای شهرهای جهان علی الخصوص شهرهای کشورهای در حال توسعه بوده است. در ایران نیز زمین از مهمترین عوامل تورم شدید ساختمان و مسکن در مناطق شهری بوده است. اگر چه دولت در مقاطع مختلف با وضع قوانین و سیاستهایی سعی در مهار کردن افزایش قیمت زمین و جلوگیری از احتکار و بورس بازی آن داشته ولی در عمل همه این سیاستها با شکست روبرو شده اند. بعد از انقلاب نیز با تصویب قانون اراضی شهری طی چند سال اول خرید

* استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی.
** کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری از دانشگاه شهید بهشتی.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

و فروش زمین دچار رکود شد و دولت سهم اصلی را در عرضه زمین و مسکن برعهده گرفت. ولی باز از سال ۱۳٦٤ به بعد، سهم دولتی کاسته و به سهم بخش خصوصی افزوده شد. در سالهای بعد از ۱۳٦٦ شاخص بهای زمین رشد شدیدی داشته که سهم عمده این رشد حاصل بورس بازی و واسطه گری در امر زمین بوده است. در حال حاضر نیز افزایش صعودی قیمت زمین و مسکن باعث ایجاد مساله برای شهرها و ساکنان آن (بویژه اقشار کم درآمد) شده و همواره از دغدغه های جدی دولت و مردم به شمار می‌آید. شهر زنجان نیز مانند سایر شهرهای کشور شاهد افزایش شدید قیمت مسکن و زمین و بروز مسائلی بوده است. افزایش قیمت مسکن در این شهر باعث افزایش میزان اجاره بها، بالا رفتن تورم، فشار بر اقشار کم درآمد، ظهور دلان و زمین خواران، افزایش جمعیت حاشیه نشین و سکونتگاه‌های غیر رسمی و ... شده است. این پژوهش به بررسی نقش عواملی چون بهای مصالح وخدمات ساختمانی، رانت و سوداگری زمین و مجاورت و نزدیکی به مراکز و قطبهای جمعیتی در تحولات بازار زمین و مسکن در شهر زنجان پرداخته و در این راستا برای پی بردن به تاثیر عوامل یاد شده در بازار زمین و مسکن شهر زنجان با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی، و برداشتهای میدانی گسترده در سطح شهر وتحلیل نقشه‌ها اقدام به ارائه و آزمون فرضیات ذیل شده است.

- نوسان بهای مصالح وخدمات ساختمانی در افزایش قیمت زمین و مسکن تاثیر دارد.
- کمبود مسکن و رانت خواری در افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن در شهر زنجان نقش داشته است.
- بین مجاورت یا نزدیکی به مراکز عمده جمعیتی و اقتصادی و تحولات قیمت اراضی و افزایش بهای آن، رابطه معناداری وجود دارد.

ارزش زمین و مسکن

زمین پدیده منحصر به فرد جهان هستی و مسکن به عنوان ساخته بشر برای ادامه زیست در این خلقت می‌باشد. زمین اساس منابع طبیعی محسوب می‌شود و در طول تاریخ، انسان همواره مواد مورد نیاز خود در تغذیه، سوخت، پوشاک و سرپناه (مسکن) را از زمین تهیه می‌کرده است. زمین به عنوان بوم انسان، فضای زندگی او، پایگاه تولد، زندگی و مرگ او به شمار می آید. زمین همواره به صورت یک اکوسیستم، یعنی مجموعه ای از موجودات زنده و محیط آن عمل می‌نماید. (کامروا، ۱۳۷۸، ص ۳٤٤)

زمین به عنوان نقطه شروع هرگونه فعالیت است. در شهرها زمین منبع مهمی برای هرگونه توسعه شهری اعم از مسکن، صنعت، خدمات اجتماعی، ارتباطات و تاسیسات زیربنایی بوده و نهایتاً در ارتقاء سطح توسعه دارای اهمیت فراوانی است. زمین به دلیل ویژگی انحصاری و استثنایی بودن بسیار ارزشمند است در نتیجه هرکس بتواند زمین را کنترل کند در واقع امکان سود آوری آن را بدست آورده است. امروزه نیز بعلت گسترش شهرنشینی و توسعه فضاهای شهری ارزش آن به مراتب بیشتر شده است. فرهنگ شهرنشینی، رشد فزاینده جمعیت و هجوم روستاییان برای زندگی در شهرها بر اهمیت روزافزون بهره وری زمین در امور شهری و مسکن و خدمات وابسته به آن به صورت جدی افزوده است.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

زمین به عنوان نقطه شروع هرگونه فعالیت است. در شهرها زمین منبع مهمی برای هرگونه توسعه شهری اعم از مسکن، صنعت، خدمات اجتماعی، ارتباطات و تاسیسات زیربنایی بوده و نهایتاً در ارتقاء سطح توسعه دارای اهمیت فراوانی است

زمین در دنیای امروز همواره کالایی با ویژگیهایی منحصر به فرد است که آن را از سایر کالاها متمایز می‌کند. برخی از این ویژگیها عبارتند از:

- مقدار و مساحت زمین محدود است.
- زمین از نظر فیزیکی از بین نمی‌رود ولی شکل ظاهری آن ممکن است تغییر کند.
- زمین منقول و قابل جابجایی نیست.
- زمین بیشتر برای سرمایه گذاری بلند مدت مورد استفاده قرار می گیرد.
- هیچکس بدون زمین نمی تواند زندگی کند یعنی بدون اشغال فضا نمی توان به زندگی و فعالیت ادامه داد و هر فعالیتی نیازمند فضا است.
- زمین فناناپذیر است و علاوه بر استفاده های گوناگون، امکان ذخیره کردن آن هم برای فرد و هم برای اجتماع وجود دارد. (رضویان، ۱۳۸۱، ص ۱۳)

مسکن نیز به عنوان مأمنی ساخته شده به دست بشر، از نیازهای اساسی انسان (که برای ادامه بقا ضروری می‌نماید) می باشد. مسکن یا سرپناه از بدو خلقت تاکنون برای برطرف کردن این نیاز راههای مختلفی را تجربه کرده است. از سکونت در غار وحفره درخت گرفته تا زندگی در آلونک و زاغه ها و کپرها و سپس خانه گلی و خشتی و سرانجام ساخت خانه های مجلل چون آپارتمان و ویلا. در واقع مسکن از زمان خلقت بشر همانند خوراک و پوشاک بعنوان یک کالای ضروری برای آدمی مطرح بوده است که دلایل ضرورت و اهمیت این کالای اساسی را می‌توان در موارد زیر دانست:

- مسکن به عنوان سرپناهی برای برخی نیازهای اولیه افراد وخانواده ها مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی است.
- قابل جابجایی نیست و مقید به مکان است.
- سهم قابل توجهی از درآمد افراد را به خود اختصاص داده است.
- به عنوان یک کالای مصرفی بادوام و سرمایه ای مطرح است.
- مصرف آن غیر قابل تقسیم و یا اشتراک است.
- دارای مساحت مشخصی است که طبق نقشه معین و در زمینی مشخص ساخته شده است.
- استفاده از آن باعث تمام شدن آن نمی شود. (توکلی،۱۳۸۰، ص ۲۵و۲۶)

موارد ذکر شده در بالا به صورت یکجا برای مسکن وجود داشته در حالی که سایر کالاها مشخصات ذکر شده را به صورت واحد دارا نیستند.

بنابراین می‌توان گفت که ارزش زمین به عنوان پایه (ماده خام) و مسکن به عنوان بنا (ساخته شده روی زمین) در شهرها ناشی از میزان تقاضای موجود آن است. اصولاً ارزش هر چیزی بستگی به میزان نیاز آن دارد. زمین و مسکن نیز به عنوان یکی از نیازهای ضروری بشر همواره تقاضای فراوانی داشته است و تقاضای زمین و مسکن باعث ایجاد ارزش افزوده آن شده، آن را به کالایی رقابت پذیر تبدیل کرده است. در بسیاری از کشورهای جهان سود حاصل از سرمایه گذاری در بازار زمین و مسکن به

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

مراتب بیشتر از سایر سرمایه گذاری ها است. در این میان کشورهای جهان سوم به دلیل اینکه با گسترش شهرنشینی سریع مواجه بوده، همواره با کمبود زمین و مسکن مواجه بوده است. در شهرهای این کشورها تقاضا برای زمین و مسکن روندی فزاینده و پرشتاب دارد و این امر به نوبه خود نگرانی های شدیدی در مورد قیمت زمین و مسکن، رشد سوداگری زمین، اشغال زمینهای کشاورزی، ساخت و سازهای غیر مجاز، گسترش حاشیه نشینی و در نهایت زمینه ساز معاملات پنهانی و آشکار زمین و مسکن، نابرابریهای اجتماعی، فساد اداری و مالی، اعمال نفوذ در روند تهیه و اجرای طرح های شهری (به دلیل سود حاصل از برنامه ریزیهای انجام شده در این طرحها) شده است.

در شهرهای ایران نیز همواره زمین ومسکن دارای ارزش فوق العاده بوده، به طوری که بسیاری از سرمایه گذاریهای کوچک و بزرگ به سمت خرید و فروش زمین و مسکن جذب می شود. سرمایه گذاریهایی که نه تنها باعث افزایش قیمت زمین و مسکن، بلکه سبب تورم شده و عواقب مساله سازی را به دنبال دارد. سرمایه گذاران عمده بتدریج تبدیل به سوداگران و زمین خوران بزرگی می شوند که با چند جابجایی، قیمت مسکن و زمین یک شهر را تغییر می دهند.

تحولات زمین و مسکن در شهر زنجان

شهر زنجان با جمعیتی حدود ۳۵۰ هزار نفر (سرشماری ۱۳۸۵) همواره به دلایل مختلف از نظر تامین مسکن و زمین برای ساکنین خود دچار مشکل بوده است. در این شهر قیمت زمین و مسکن در طول چند سال گذشته روند روبه رشد شدیدی داشته که این عامل باعث شده بسیاری از سرمایه گذاریها که باید صرف ایجاد اشتغال در شهر می شد به سوی معاملات زمین و مسکن و سودهای حاصله از آن کشیده شود.

قبل از پرداختن به مسائل مسکن و زمین در شهر زنجان، به اختصار عوامل تاثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن را مرور کرده و سپس به بررسی فرضیات ارائه شده و آزمون آنها می‌پردازیم.

عوامل تاثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن

- **عوامل محیطی و طبیعی**

از عوامل مهم محیطی و طبیعی تاثیر گذار همجواری یا موقعیت جغرافیایی اراضی و عامل ارتفاع است. که هر یک تاثیر خاصی بر قیمت زمین و مسکن دارند مانند تفاوت قیمت زمین و مسکن در شمال و جنوب شهر تهران یا تفاوت قیمت زمین و مسکن در شمال، جنوب و غرب شهر زنجان به دلیل مطلوبیت های محیطی و طبیعی.

- **عوامل کالبدی**

از جمله عوامل کالبدی تاثیر گذار بر روی قیمت زمین و مسکن می توان به دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری، فاصله از هسته اصلی شهر، نوع کاربری (مسکونی، تجاری، صنعتی یا ...)، کیفیت ساختمان، وسعت، دسترسی های اطراف زمین، کاربری های اطراف، موقعیت نسبت به محدوده های شهری اشاره کرد که هریک تاثیری مثبت و منفی بر بازار زمین و مسکن دارند.

- **عوامل اقتصادی**

از عوامل اقتصادی تاثیر گذار بر قیمت زمین و مسکن می‌توان به مواردی چون سطح فعالیتهای

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

اقتصادی، نقش شهر در منطقه و منطقه در کشور، قیمت مصالح ساختمانی، نرخ دستمزد نیروی انسانی، شوکهای اقتصادی و سیاسی مانند تحریم های اقتصادی یا ورشکستگی اقتصادی، جنگ و درگیریها، تورم، تسهیلات بانکی، سرمایه گذاری و انباشت سرمایه و ... اشاره کرد.

- **عوامل اجتماعی**

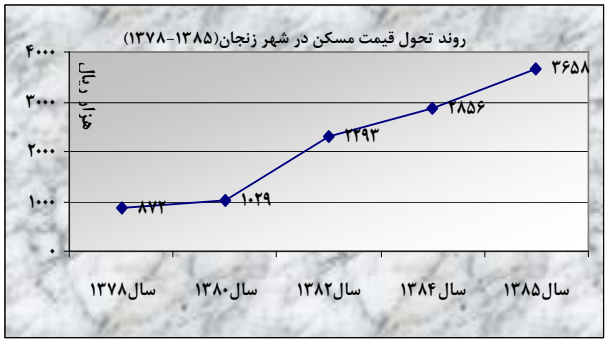
عوامل اجتماعی نیز از عوامل تاثیر گذار بر قیمت زمین و مسکن و ایجاد تفاوت قیمتها در شهرهای مختلف و مناطق مختلف شهر است. از جمله این عوامل اجتماعی می‌توان به ترجیح و مطلوبیت‌های اجتماعی چون وجود تمرکز قشر خاص در بخش خاصی از شهر (چون شهرک فرهنگان با قشر فرهنگی)، آلودگی های اجتماعی (وجود یا عدم وجود جرایم و کجروی‌ها در محلات شهر) بالا بودن منزلت و موقعیت اجتماعی، مهاجرت (اسکان روستاییان مهاجر در محلات مسکونی حاشیه نشین یا نامناسب)، تمایل خانواده های جوان به زندگی در واحدهای مستقل، عدم کنترل و نبود یک سیاست اجتماعی مشخص در زمینه مسکن شهری اشاره کرد.

بررسی و آزمون فرضیات

دلایل افزایش قیمت زمین و مسکن در شهر زنجان (سالهای۱۳۷۸تا۱۳۸٦)

شهر زنجان دارای جمعیت ۳۵۰ هزار نفر (سرشماری سال ۱۳۸۵) بوده است که در مقایسه با سرشماری قبل حدود ٥٦ هزار نفر به جمعیت آن اضافه شده که گویای افزایش جمعیت شهر زنجان با نرخ رشد ۱٫۸ است (مرکز آمار ایران، سرشماری سالهای ۷۵- ۸۵). ولی بر خلاف نرخ رشد اندک جمعیت شهر در این دهه، نرخ رشد قیمت زمین و مسکن دراین شهر از سالهای ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۵ برابر با ۲۳ درصد بوده که نشان از افزایش ٤۰۰ درصدی دارد.

طبق گزارش‌های مرکز آمار ایران قیمت هر مترمربع زمین مسکونی در سال ۱۳۷۸، ۸۷۲ هزار ریال بوده که این مقدار در سال ۱۳۸۵ به ۳٦٥۸ هزار ریال رسیده، که نشان دهنده افزایش شدید آن است. نمودار زیر روند افزایش قیمت زمین و مسکن در این شهر را نشان می دهد.



منبع: مرکز آمار ایران

البته قیمت های فوق بر اساس آمار رسمی مرکز آمار و بولتن اقتصاد مسکن می باشد که در مقایسه با آمار واقعی تفاوت زیادی دارد. حال با توجه به مطالب ارائه شده به بررسی تحولات بازار زمین و مسکن در شهر زنجان پرداخته و به آزمون فرضیات می‌پردازیم:

فرضیه اول: نوسان بهای مصالح وخدمات ساختمانی در افزایش قیمت زمین و مسکن تاثیر دارد.

*** قیمت مصالح ساختمانی**

مصالح ساختمانی از مواد اولیه تولید مسکن به شمار می روند. افزایش قیمت فرآورده های ساختمانی منجر به افزایش هزینه فعالیت بخش

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

ساختمان شده است. از آنجا که مصالح ساختمانی سهم زیادی در ارزیابی مسائل بخش مسکن دارد، به موازات کاهش ارزش پول ملی و بالا رفتن تورم شاهد افزایش بیش از پیش هزینه تمام شده در این بخش هستیم. براساس آمار رسمی از اتحادیه مصالح فروشان زنجان و نتایج مطالعات میدانی قیمت عمده مصالح ساختمانی مصرفی در ساخت و ساز مسکن به شرح زیر است:

جدول۱: روند افزایش قیمت مصالح ساختمانی

سال / نوع مصالح	۱۳۷۸	۱۳۸۳	۱۳۸٦
تیرآهن۱٦ (هر شاخه)	٤۰۰	٦۰۰	۱٦۰۰
آجر(هر تن)	٤۰	۱۰۰	۳۰۰
سیمان (کیسه۵۰کیلویی) به نرخ دولتی	۸	۱۷	۲۷
سیمان (کیسه۵۰کیلویی) به نرخ آزاد	*	۳۰	۵۵
ماسه (هرتن)	۱۵	۳۰	۵۰
گچ (کیسه٤۰کیلویی)	٤	۹	۱۸
بلوک تیرچه سقف	–	۲۵۰	۸۰۰

منبع: اتحادیه مصالح فروشان زنجان و پژوهش‌های میدانی نگارندگان-۱۳۸٦
* درسال ۱۳۷۸قیمت تک نرخی بوده است.
* قیمت‌ها برحسب هزار ریال است.

همانطور که جدول بالا نشان می دهد قیمت مصالح ساختمانی از سال ۱۳۷۸ تا ۱۳۸٦ روند رشد شدیدی داشته است. برای نمونه، قیمت هر تن آجر از سال ۷۸ تا ۸٦ حدوداً ۷,۵ برابر (۷۵۰درصد) رشد داشته است و این از عوامل بالا رفتن هزینه ساخت و ساز و تعمیرات مسکن شده، در نتیجه سبب افزایش قیمت شده است. از طرفی دو نرخی بودن بعضی مصالح باعث کمبود مصالح (به نرخ دولتی) و احتکار آن شده و سازندگان مسکن را بالاجبار به سمت خرید آزاد می‌کشاند. در نتیجه هزینه ساخت و ساز و به تبع آن قیمت تمام شده مسکن را بالا می رود.

*** دستمزد نیروی انسانی**

بخش مسکن یکی از کاربرترین بخش های اقتصادی است که کاربرد تکنولوژی تغییر چندانی در این ویژگی پدید نیاورده است. هرگونه افزایش دستمزد نیروی انسانی بر عرضه مسکن موثر خواهد بود. بالا رفتن نرخ دستمزد نیروی انسانی به تبعیت از تورم در سطح ملی همانند بالا رفتن قیمت مصالح ساختمانی می‌تواند افزایش قیمت مسکن را تشدید کند.

جدول ۲: روند افزایش دستمزد نیروی کار ساختمانی در شهر زنجان (سالهای ۷۸- ۸٦)

سال / نوع فعالیت		۱۳۷۸	۱۳۸۰	۱۳۸۲	۱۳۸٤	۱۳۸٦	درصد رشد نسبت به سال ۱۳۷۸
کارکر ساده		۳۰	٦۰	۸۰	۱۲۰	۱۵۰	۵۰۰
بنا	روزمزد	٦۰	۸۵	۱۲۰	۲۰۰	۳۵۰	٦۰۰
	متری	–	–	٤	۷	۱۲	۲۵۰ (نسبت به سال ۱۳۸۲)
گچ کار و نقاش(هر مترمربع)		۳	۵	۷	۹	۱۹	٦۵۰
تیرچه کار(هر مترمربع)		–	–	۱۲۰	۱۹۰	۳۵۰	۲۵۰ (نسبت به سال ۱۳۸۲)

منبع: پژوهشهای میدانی نگارندگان-۱۳۸٦
* قیمت‌ها برحسب هزار ریال است.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

از سال ۱۳۷۸ تا ۱۳۸٦ در شهر زنجان نرخ دستمزد نیروی انسانی شاغل در بخش ساختمان رشد بالایی که ناشی از بالا رفتن تورم و گرانتر شدن سایر کالاها و افزایش هزینه زندگی است البته این افزایش نرخ دستمزد در بخشهای تخصصی مسکن بالاتر از کارگری بوده است. جدول شماره ۲ این روند صعودی را نشان می‌دهد.

این جدول نشان می‌دهد، نرخ دستمزد نیروی کار به طور متوسط از سال ۱۳۷۸ تا ۱۳۸٦ حدوداً دارای رشد ۵۰۰ درصدی (۵ برابر) بوده که یکی از عوامل تاثیرگذار در قیمت مسکن در شهر زنجان است.

با توجه به بررسیهای ذکر شده در بالا می توان نتیجه گرفت که افزایش بهای خدمات و مصالح ساختمانی در افزایش قیمت زمین و مسکن بی تاثیر نبوده است بنابراین فرضیه اول با عنوان نوسان در بهای مصالح و خدمات ساختمانی در افزایش قیمت زمین و مسکن تاثیر دارد، ثابت می‌شود.

فرضیه دوم: کمبود مسکن و رانت خواری در افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن در شهر زنجان نقش داشته است.

***کمبود و احتکار مسکن**

با توجه به مهاجرتهای روستایی به شهر زنجان و نیز تشکیل خانواده‌های جدید، شهر با افزایش تقاضا برای مسکن مواجه شده و از آنجا که عرضه مسکن کمتر از تقاضا است لذا این عامل باعث کمبود مسکن و افزایش اجاره بها را به دنبال دارد. نمودار زیر تعداد پروانه‌های ساختمانی در شهر زنجان را در سالهای مختلف را نشان می‌دهد. جدول ٤ گویای این مطلب است که تولید مسکن در شهر زنجان روند روبه رشد قابل ملاحظه‌ای نداشته و این مساله یکی از عوامل کمبود مسکن و بالا رفتن قیمت مسکن بوده است.

جدول ۳- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهر زنجان در سالهای ۱۳۷۸-۱۳۸۲

سال	۱۳۷۸	۱۳۸۰	۱۳۸۲	۱۳۸۵
تعداد	۲۵۷۵	۲٤۱۲	۳۲۸۵	۳۱۵۸

منبع: بولتن اقتصاد و مسکن

همچنین با نگاهی به رابطه بین تعداد خانوار و تعداد واحد مسکونی مشاهده می شود که این شهر همواره درطول سالهای گذشته با مشکل کمبود مسکن

جدول ٤- روند تغییرات مسکن و خانوار در شهر زنجان طی دوره (۷۵-۱۳۳۵)

متغیر / سال	جمعیت	خانوار	تعداد واحدهای مسکونی	بعد خانوار	نسبت خانوار به واحدمسکونی	کمبود واحد مسکونی
۳۵	٤۷۱۵۹	۱۰۳۲۱	۱۰۳۲۱	٤/۵٦	۱	۰
٤۵	۵۸۷۱٤	۱۱۹۹۹	۹۲٦۳	٤/۸۹	۱/۲۹	-۲۷۳٦
۵۵	۱۰۰۳۵۱	۲۰۷٦٤	۱٦۳۸٦	٤/۸۳	۱/۲٦	-٤۳۷۰
٦۵	۲۱۵۲٦۱	٤۳۳۱۲	۳٦۵۰٤	٤/۹۹	۱/۱۸	-٦٦۲۹
۷۵	۲۸٦۲۹۵	٦۰۰۵۱	۵۰۷۵٦	٤/٦۸	۱/۱۸	-۹۲۳٤
۸۵	۳٤۱۸۰۹	۸۹۸۲۸	۷۷۸۲۸	۳/۸	۱/۱۵	-۱۲۰۰۰

منبع: طرح تجدید نظر تفصیلی شهر زنجان- ۱۳۸٦

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

روبرو بوده که در سال ۱۳۸۵ این کمبود به اوج خود یعنی به ۱۲۰۰۰ هزار واحد مسکونی رسیده است.

***رانت خواری، بورس بازی زمین و مسکن**

انباشت ناموزون سرمایه و استفاده ناموزون از نیروی کار، حکایت از کنش متقابل آنها با کاربری زمین شهری دارد. یک جنبه از این تعامل همان چیزی است که به رانت زمین شهری مشهور شده است. وقتی سرمایه انباشت شده به یک مکان مشخص جذب می‌شود، برای آن مکان ما به ازا مطالبه می‌گردد که رانت نام دارد. (رئیس دانا، ۱۳۷۸،ص ۱۸۳) بورس بازی نیز از نظر لغوی به معانی "تأمل، تصور، حدس و گمان، پیش بینی، قمار و سفته بازی" آمده است. بورس بازی از نظر اصطلاحی به خطر انداختن کالا یا سرمایه در مواجهه با یک عدم اطمینان است که معمولاً تصمیم گیری در شرایط حدس و گمان صورت می گیرد. در اصطلاح بورس بازی نوعی فعالیت اقتصادی است که با هدف دستیابی به سود از طریق پیش بینی تغییرات قیمت انجام می‌شود. انگیزه اصلی بورس بازان کسب سود به هر طریق ممکن است.

پدیده بورس بازی ورانت خواری زمین در شهرها از جمله مواردی است که زاییده اقتصاد ناسالم و ایستای کنونی است، در این شرایط هر کس سعی می کند با خرید قطعه‌ای زمین از کاهش بیشتر ارزش دارایی‌های خود جلوگیری کند. تبدیل دارایی‌ها به کالاهایی که بدون فراوری و قرار گرفتن در چرخه تولید و در نهایت ایجاد ارزش افزوده، منجر به حفظ ارزش ذاتی آن کالا می‌گردد معمولاً در شرایط حاد تورمی بروز می کند. دراین شرایط که اقتصاددانان به آن اصطلاح شرایط پول داغ داده اند نگهداری پول بدترین گزینه برای افزایش دارایی قلمداد می شود. از این رو بر اساس نوعی انتظار که در افزایش سطح عمومی قیمتها توسط مردم پیش بینی می شود، هر کس سعی می‌کند وجوه و دارایی خود را به نوعی تبدیل به کالاهایی نماید که عرضه کمتری دارند و تاثیر پذیری کاهش قیمت کمتری داشته باشند و زمین به عنوان کالایی که عرضه کاملا محدود دارد در این میان بهترین گزینه برای خرید است. رواج پدیده دلال بازی و بورس بازی و خرید و فروش کاذب زمین موجب می‌شود که پول از قرارگرفتن در چرخه سالم اقتصاد به دور بماند و عامل اصلی سرمایه گذاری و تولید، کارکردی غیر فعال برای رونق بخشیدن به اقتصاد، اشتغال و تولید بیابد. بنابراین بورس بازی، بورس بازان ورانت خواران تنها و تنها در پی کسب سود حاصل از نوسان قیمتها، خرید و فروش چیزهایی که نه می‌توانند آنها را مصرف کنند و نه می توانند در تجارت خود از آن استفاده کنند و برای انجام آن هیچ کاری انجام نداده‌اند و هیچ ارزشی به آن نیفزوده‌اند می‌باشد. برخی از ویژگیهای بورس بازی و بورس بازان به قرار زیر است:

- تصمیم گیری در انجام معاملات پر ریسک است.
- سرمایه گذاری برای مدت بسیار کوتاه است. و هدف آن کسب سود آنی و سریع است.
- بورس بازان قصد نگهداری دارایی (زمین یا مسکن) را ندارند بلکه به قصد کسب سود از مابه التفاوت قیمت خرید و فروش هستند.
- بورس بازان با استفاده از معاملات صوری در بازار قیمتها را بی ثبات و نامطمئن می‌سازند.
- معاملات مبتنی بر اطلاعات داخلی که در اختیار همگان قرار نگرفته است صورت می گیرد.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

در شهر زنجان طی چند سال اخیر روند سرمایه گذاری در زمین بویژه در شهرکهای جدیدی مانند الهیه، گلستان اندیشه، غرب، فرهنگیان، گلشهر و... به شدت افزایش یافته است. از آنجا که سود حاصله از سرمایه گذاری در زمین در اغلب شهرهای ایران از جمله زنجان بیشتر از سایر سرمایه گذاریها است، اشخاص تمایل بیشتری برای وارد شدن به این نوع سرمایه گذاری دارند. در این میان دلالان و بورس بازان زمین نقش تعیین کننده ای در ایجاد تحولات عمده بازار زمین دارند. در شهر زنجان دلالان و بورس بازان، بازار زمین شهر را در اختیار داشته و تصمیم گیرنده و تعیین کننده قیمت زمین و مسکن هستند. در یک نمونه مورد مشاهده، چند بورس باز زمین با همدستی یکدیگر، توانستند با خرید و فروش صوری زمین قیمت آن را در طول چند هفته، چندین میلیون تومان افزایش دهند. رانت خواران با سرمایه گذاری در زمینها و مساکن با سود اقتصادی بالا مثل شهرکهای واقع در شمالشرق و شرق شهر زنجان (زیباشهر، گلستان، گلشهر، بهارستان، لاله، منظریه، انصاریه و...) توانسته‌اند قیمت زمین و مسکن را در این نواحی به شدت افزایش دهند. طوری که شهرک‌های الهیه و آراء واقع در غرب و شمال‌غرب شهر که نسبت به شهرکهای گلستان و گلشهر سابقه بیشتری دارند، از نظر قیمت در سطح پایین تری قرار دارند. البته دلایل دیگری برای ارزانی زمین در شهرکهای جدید واقع در غرب و شمالغرب شهر قابل شناسایی اند که از آن جمله می توان به استقرار این شهرکها در مجاورت محلات فرودست (اسلام آباد، کوی فاطمیه، شورجه و...) اشاره کرد. از طرف دیگر صاحبان زمینهای شهرکهای نوآباد غرب و شمالغرب شهر عمدتاً جزو طبقه متوسط رو به پایین جامعه بوده که با هدف مسکن دار شدن و ایجاد سرپناه برای خود اقدام به خرید زمین کرده اند. ولی در شهرکهای جدید واقع در شمالشرق و شرق زنجان، صاحبان اراضی عمدتاً طبقه متوسط رو به بالا و سرمایه دارانی اند که هدفشان معاملات زمین، بساز و بفروشی و یا سکونت در مناطق طبقه همسطح خود است.

با این وجود ارزش بالای زمینهای شرقی و شمالشرقی شهر، بورس بازی در این قسمت شهری را رونق بخشیده و به تبع آن قیمت زمین و مسکن را نیز بالا برده است. از طرفی مجاورت این شهرکها در کنار شهرک‌های مرفه نشینی چون کارمندان، کوی قائم،

جدول۵- تفاوت ارزش زمین در بخش‌های مسکونی و تجاری زنجان

	متوسط قیمت (هزار ریال- مترمربع)	بالاترین قیمت (هزار ریال- مترمربع)	پایین‌ترین قیمت (هزار ریال- مترمربع)
مسکونی نوساز (جلوی جبهه)	۱۰۸۵۰	۱۹۰۰ (سعدی وسط)	۳۸۰ (شهر ک االهیه)
مسکونی نوساز (پشت جبهه)	۱۰۰۰	۱۵۰۰ (شهرک کارمندان)	۲۷۰ (شهر ک االهیه)
مسکونی کلنگی یا زمین (جلوی جبهه)	٦۵۰	۱۲۰۰ (شهرک انصاریه)	۱۰۰ (شهرک آراء)
مسکونی کلنگی یا زمین (پشت جبهه)	۵۰۰	۹۰۰ (شهرک انصاریه)	۱۰۰ (شهرک آراء)
واحد تجاری (جلوی جبهه)	۹۳۰۰	۱۸۰۰۰ (سعدی وسط)	٦۰۰ (محله دباغها)
واحد تجاری (پشت جبهه)	۵۰۰	۸۵۰ (بی سیم)	۱۵۰ (کوی فرهنگ)

منبع: پژوهش های میدانی نگارندگان-۱۳۸٦

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

زیباشهر، انصاریه، امیرکبیر و... می تواند دلیلی دیگر در ارزش بالای زمین و مسکن در این قسمت شهر باشد. براساس این پژوهش متوسط قیمت یک متر زیربنای واحد مسکونی نوساز در جلوی خیابان اصلی در شهر زنجان در اسفندماه سال ۱۳۸٦ ، ۱۰۸۵۰هزار ریال (یک میلیون هشتصد و پنجاه هزار تومان) می‌باشد. همچنین متوسط قیمت یک متر واحد مسکونی نوساز در پشت خیابان اصلی(جبهه) ده میلیون ریال (یک میلیون تومان) بوده است. این آمار نشان می‌دهد که در بازار واقعی شهر قیمت مسکن بسیار بالاتر از آمار رسمی اعلام شده از طرف نهادهای دولتی است.

معاملات مکرر

معاملات مکرر زمین یا واسطه گری نیز از عوامل تاثیرگذار در افزایش قیمت زمین و مسکن در شهر زنجان بوده است. دست به دست شدن زمین بین افراد متعدد باعث افزایش قیمت زمین در هر معامله شده است. طوری‌که زمین در فرایند معاملات متعدد قیمت آن به چندین برابر قیمت اولیه رسیده است. در شهر زنجان به دلیل معاملات مکرر زمین که تنها با هدف کسب سود و منافع حاصله از آن است زمین از دست نیازمند اصلی خارج و به دست دلالان و بورس بازانی می‌افتد که هدفی جز منافع شخصی ندارند. تعدد معاملات را می‌توان از تعداد بنگاههای املاک موجود در شهر با سازمان فضایی خاص آن مشاهده کرد. برای نمونه قطعه زمینی از شهرک گلستان در یک روز توسط چند نفر خرید و فروش شد که در هر بار معامله قیمت زمین به مقدار تقریبی ۵۰۰ هزار تومان افزایش یافت.

در این بحث لازم است تا به سازمان فضایی و پراکندگی بنگاههای معاملات ملکی درسطح شهر زنجان

معاملات مکرر زمین یا واسطه‌گری نیز از عوامل تاثیرگذار در افزایش قیمت زمین و مسکن در شهر زنجان بوده است. دست به دست شدن زمین بین افراد متعدد باعث افزایش قیمت زمین در هر معامله شده است. طوری‌که زمین در فرایند معاملات متعدد قیمت آن به چندین برابر قیمت اولیه رسیده است

زنجان اشاره کرد که در نوع خود منحصر به فرد است. پراکندگی بنگاههای املاک در سطح شهر بنحوی است که عمدتاً بنگاههای معاملاتی در خیابانهای مهمی مانند خیابانهای اول الهیه، شیخ فضل اله، ۱۷شهریور، اول انصاریه، بعثت (از دروازه ارک تا دروازه رشت) استقرار یافته‌اند که به جز خیابانهای ۱۷ شهریور و بعثت بقیه محورها در نزدیکی شهرک‌های نوآباد واقع شده‌اند. اینها محورهایی‌اند که بنگاههای معاملات ملکی درآن به فراوانی دیده می‌شوند. معاملات زمین در شهر عمدتاً در این محورها انجام گرفته که پاتوقی برای دلالان و بورس بازان زمین نیز می‌باشد. نزدیکی این محورها (بجز بعثت و ۱۷ شهریور) به شهرکهای جدید باعث سهولت دسترسی به زمین (جهت بازدید) شده که این می‌تواند دلیلی بر تعدد بنگاهها در این محورها باشد. در مورد خیابان ۱۷ شهریور و بعثت باید گفت که این دو محور از محورهای پرتردد و نسبتاً قدیمی شهر می‌باشد که سابقه حضور بنگاههای املاک در آن (مخصوصاً خیابان ۱۷ شهریور) به اوایل سالهای رشد شدید قیمت زمین و مسکن بر می‌گردد البته تعداد بنگاههای این محورها درحال کاهش است.

نکته مهمی که در پراکندگی فضایی بنگاهها در محورهای خاص مشاهده می‌شود شکل‌گیری متعدد

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

بنگاهها در خیابان شیخ فضل اله است. این خیابان در مناطق سکونتگاه‌های غیرسمی شهر زنجان چون (بی سیم، نجف آباد، زورآباد) واقع شده است که تا چند سال پیش دارای کاربری‌هایی سنتی چون خرده فروشی و خراطی بود ولی در حال حاضر بنگاههای متعدد املاک در این محور جایگزین کاربریهای سنتی شده‌اند. این محور، محلی برای معاملات میلیاردی رانت خوران، بورس بازان و دلالان است که سود سرشاری از این معاملات بدست می‌آورند در حالی که در پشت این خیابان افرادی ساکنند که از خانه مناسبی برخوردار نبوده و به عنوان سکونتگاههای غیر رسمی شناخته می شوند که ساکنان را نیز به اشتباه غیررسمی نام نهاده‌اند. این ساکنان تنها نظاره‌گر این معاملات‌اند که نه تنها هیچ سودی نصیب آنها نکرده بلکه رنجی دیگر بر رنج‌های آنها اضافه می‌کند. لذا باید گفت که در «پشت این معاملات میلیاردی زمین انسانهایی فرودست ساکنند که فقر را معامله می‌کنند» همین مساله را می‌توان برای محله فرودست اسلام آباد نیز بیان کرد.

در نتیجه با لحاظ کردن کمبود مسکن ۱۲۰۰۰ واحدی در سال ۱۳۸٦ در شهر زنجان و افزایش کمبود آن در مقایسه با سالهای گذشته و همچنین وجود دلالان زمین ومسکن که در تحولات قیمت زمین و مسکن در شهر زنجان نقش تعیین کننده‌ای دارند باید گفت فرضیه دوم یعنی کمبود مسکن ورانت خواری در افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن در شهر زنجان نقش داشته است، ثابت شده است.

فرضیه سوم: بین مجاورت یا نزدیکی به مراکز عمده جمعیتی و اقتصادی(چون تهران) و تحولات قیمت اراضی و افزایش بهای آن، رابطه معناداری وجود دارد.

*** نزدیکی به منطقه کلانشهری تهران**

نزدیکی زنجان به قطب رشد و کلانشهر کشور (تهران) نیز می‌تواند در قیمت زمین و مسکن این شهر تاثیرگذار باشد. اثرات تحول قیمت زمین و مسکن در شهر تهران بر سایر شهرهای کشور علی الخصوص شهرهای همجوار و نزدیک آن آشکار است. با نگاهی به آمار ارزش اقتصادی زمین و مسکن در شهرهای مجاور زنجان و شهر تهران مشاهده می‌شود که قیمت زمین در این شهرها (بویژه شهرهای میانی و کوچک) تاثیرپذیری خاصی از شهر تهران داشته است.

جدول ٦- روند تفاوت قیمت زمین و مسکن بین زنجان و شهرهای مجاور (سالهای ۷۸-۸۵)

	سال ۱۳۷۸	سال۱۳۸۰	سال ۱۳۸۲	سال ۱۳۸٤	سال ۱۳۸۵	درصد رشد نسبت به سال ۱۳۷۸
زنجان	۸۷۲	۱۰۲۹	۲۲۹۳	۲۸۵٦	۳٦۵۸	٤۲۰
رشت	٦۵۲	۱۲۵۸	۲۳٦۸	۳٤۳۳	۳۷۰۳	۵٦۷
تبریز	۹۵٦	۱۲۰٤	۲۱۹۳	۳۰۹۸	۳۲۵۸	۳٤۰
همدان	۷۵٦	۱۰۱۵	۱٦۷٤	۳٦٤۷	٤۱۲۰	۵٤٤
قزوین	٦۱٤	۱٤۰٦	۲۸۳۰	۳٦۸۵	٤۲۱۸	٦۸۷
سنندج	-	۹۸۲	۱۹۹۹	۲٤۵۲	۳۰۵۲	۳۱۰
تهران	۱۸۰۵	۳۱۹۸	۵۹۹٦	٦٤۹۷	۱۰۰۲٤	۵۵۵

منبع: بولتن اقتصاد و مسکن، ش۳۹

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

همانطور که جدول ٦ نشان می‌دهد روند افزایش قیمت زمین و مسکن در شهرهای همجوار زنجان و تهران بیشتر از شهرهای دورتر از تهران ولی مجاور زنجان بوده است. به طوری که قیمت مسکن در شهر سنندج و تبریز که فاصله بیشتری از تهران دارند (در مقایسه با شهرهایی چون همدان، رشت و قزوین) پایین تر بوده است. همچنین درصد رشد قیمت مسکن در شهرهای همجوار تهران و خود تهران تقریباً به یک اندازه دیده شده است. در این میان شهر قزوین به دلیل مطلوبیت‌های ناشی از نزدیکی به کلانشهر تهران و جذب سرریزهای آن، به مراتب روند رشد بالاتری در مقایسه با سایر شهرهای مذکور داشته است.با این حال در روند افزایش قیمت زمین و مسکن شهر زنجان عوامل دیگری مانند مطلوبیت‌های محیطی، افزایش تورم کلان در کشور، نقش و جایگاه شهر زنجان در استان و غیره موثر بوده‌اند که بررسی هر یک نیازمند مطالعه دیگری است ولی در کل آنچه مهمتر به نظر می‌رسد روند بورس بازی زمین، معاملات مکرر رانت خوران و دلالان زمین و مسکن و فقدان سیاست ملی مسکن و ضمانت اجرایی آن است.

وجود مراکز جمعیتی واقتصادی عمده و عملکرد قطبی آنها در منطقه و مزایای ناشی از این عملکرد در نزدیکی زنجان (تهران و قزوین) و عملکرد مرکزی شهر زنجان در استان باعث آن شده است که تحولات زمین و مسکن از این عامل تاثیر پذیرفته و افزایش صعودی قیمت را شاهد باشد. لذا بین مجاورت یا نزدیکی به مراکز عمده جمعیتی و اقتصادی و تحولات قیمت اراضی رابطه معناداری وجود دارد، بدین ترتیب که هر چه قدر فاصله شهرها از مراکز عمده جمعیتی و اقتصادی با عملکرد قطبی بیشتر می‌شود به همان نسبت از ارزش اقتصادی زمین و مسکن کاسته شده و هر چه قدر فاصله شهر از این مراکز قطبی کمتر می‌شود به همان نسبت بر ارزش زمین و مسکن افزوده می‌شود در واقع رابطه بین مجاورت و نزدیکی به شهرهای یا مناطق یا عملکرد قطبی با رابطه ای معکوس یعنی افزایش فاصله–کاهش قیمت و کاهش فاصله– افزایش قیمت زمین و مسکن بیان می‌شود بنابراین فرضیه سوم نیز اثبات می شود.

نتیجه گیری

افزایش قیمت زمین از یک سو به بالا رفتن میزان تقاضا برای اراضی شهری که خودبازتاب رشد سریع شهرنشینی وتحولات اقتصادی – اجتماعی است و از سوی دیگر به پایین بودن ظرفیت تولید و عرضه زمین مناسب برای انواع کاربریها مورد نیاز جامعه نسبت دارد. در بعضی مواقع نیز رکود تورمی موجود در بازار مسکن باعث می شود که علیرغم وجود تقاضا، به دلیل عدم رضایت فروشنده از فروش ملک خود تعادل بازار را برهم بزنند. در کلیت باید گفت روند افزایش قیمت زمین و مسکن در شهرهای ایران باعث آن شده است که متقاضیان واقعی مسکن که نیازمندان مسکن می باشند تامین سرپناه را آرزویی دست نیافتنی بینند. در این میان عده ای با اسامی چون زمین خوار، سوداگر، دلال ، بورس باز، رانت خوار و ... با روابط پنهانی مختلف و با توسل به شیوه‌های گوناگون از بازار آشفته به نفع خود استفاده کرده و بازار را آشفته‌تر می‌نمایند. از طرفی افزایش قیمت عناصر وابسته به مسکن چون مصالح ساختمانی و نیروی انسانی باعث افزایش هزینه تولید مسکن و بالا رفتن قیمت آن شود. همچنین افزایش تورم در

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

کشور باعث کاهش ارزش پـول ملـی شـده و در نتیجـه قیمتها بدلیل افت ارزش پول ملی بالاتر می رود که ایـن افزایش دامنگیر زمین و مسکن نیز می‌شود.

مساله دیگر قطب گرایی و مرکز گرایـی در کـشور است کـه باعـث شـده اسـت تمـامی عوامـل ارتبـاطی، اقتصادی، اجتماعی، خدماتی و... به سمت قطب (تهران) گرایش داشته و از آن تاثیر بپذیرند. در نتیجه هـر گونـه تحول در بازار زمین و مـسکن در قطـب باعـث ایجـاد تحـولات در منـاطق پیرامـونی بـویژه منـاطق پیرامـونی مجاور خواهد شد. سیستم برنامه ریزی متمرکـز نیـز بـه دلیل برنامه ریزی از بالا به پایین خود نتوانسته مشکلات ناشی از افزایش قیمت ها (زمـین و مـسکن) را کـاهش دهد لذا باید گفت افزایش قیمت زمین و مـسکن بطـور اعم در شهرهای ایران و بطـور اخـص در شـهر زنجـان باعث آن می شود که مشکل مـسکن تبـدیل بـه معـضل مسکن شده که در صورت عدم کنتـرل و برنامـه ریـزی صحیح برای آن حل ناشدنی خواهد بود.

شهر زنجان به دلیل تحـولات زمـین و مـسکن در سالهای اخیر همواره با مـشکل روبـرو بـوده اسـت بـه طوری که در این شهر تحـولات زمـین و مـسکن ماننـد بورس اوراق بهادار می باشد که دائماً در حـال تغییـر و تحول است. همانطور کـه گفتـه شـد در رونـد افـزایش قیمت زمین و مـسکن عوامـل مختلفـی چـون افـزایش قیمت مصالح ساختمانی، افزایش دستمزد نیروی انسانی، نزدیکی به تهران، بورس بازی، معاملات مکـرر و غیـره موثر بوده اند که در این میان به نظـر مـی رسـد بـورس بازان و دلالان زمین و مسکن در رونـد افـزایش قیمـت زمین و مسکن در این شهر نقش بسزایی داشـته‌انـد. بـا این وجود باید گفت چنانچه چـاره مناسـبی بـرای ایـن مسأله اتخاذ نشود مشکلات ناشی از آن فـشار زیـادی را بر مردم شهر تحمیل خواهد نمود.

پیشنهادات

با توجه به مطالعه انجام شده می‌توان راهکارهای زیر را برای کنترل زمین و مسکن در سطوح منطقه‌ای و ملی ارائه کرد:

- تصویب برنامه‌ای ملـی بـرای کنتـرل دولتـی تولید و عرضه مسکن و اجرای قطعی آن در سـطوح منطقه‌ای و محلی. در این زمینه مـی‌تـوان از نظـرات نخبگان و فعالان عرصه زمین و مسکن استفاده کرد.
- با این برنامه می‌توان از حیطه عملکرد و تاثیر دلالان و بورس بـازان زمـین و مـسکن (مثـل تعیـین سقف برای معاملات) کاست.
- تعیین قیمت منطقه‌ای بر اسـاس برآوردهـای کارشناسان برای زمـین و سـاختمان و الـزام سـازمان ثبت و بنگاههای مسکن به خرید و فروش و صـدور سند بر طبق قیمت مصوب منطقه ای.
- اعمال کنترل و نظارت بر زمینهای خـارج از محدوده شهر که بصورت غیر قـانونی مـورد معاملـه قرار می گیرد.
- اعمال قانون در مورد صاحبان زمینهـای رهـا شده در شهر با هدف مشخص کردن وضعیت زمـین خود برای احداث یا واگذاری آن.
- تـامین زمـین جهـت سـاخت مـسکن بـرای نیازمندان واقعی مـسکن (مثـل اجـاره یـا فـروش بـا اقساط طولانی مدت) با تاکید بر پروژه‌های مشارکتی
- پلمپ کردن بنگاههای فاقد جواز کسب؛
- هدایت و جذب سرمایه هـای سـرگردان در روند تولید مسکن و ایجاد اشتغال.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]

- همزمان کردن اعطای پروانه ساخت با واگذاری اراضی جهت جلوگیری از سوداگری زمین.
- نظارت و کنترل دولتی و قانونی بر عرضه مصالح ساختمانی و جلوگیری از احتکار آن و جلوگیری از ورود مصالح ساختمانی به بازار سیاه.
- حل مشکلات اداری و اقتصادی ناشی از کمبود مصالح ساختمانی.
- ایجاد بانک زمین برای کنترل عرضه وتقاضا و اعطای تسهیلات بانکی مناسب جهت تسریع ساخت وساز مسکن.
- حمایت توام با کنترل سازندگان مسکن (انبوه سازان) با ارائه تسهیلات مناسب به آنها.
- استفاده از تجارب سایر کشورها در امر مسکن و نحوه مدیریت مسکن در آن کشورها.

منابع

۱- اتحادیه مصالح فروشان زنجان، سالهای ۱۳۷۸ تا ۱۳۸٦.

۲- اهری زهرا، امینی جدید شهلا، تجارب کشورهای مختلف در تامین مسکن، ۱۳۷۵، وزارت مسکن و شهرسازی.

۳- توکلی، عباس، برآورد تقاضای مسکن شهری کشور در سال ۱۳۸٤، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۸۰.

٤- حمیدی، حمیدرضا، تحلیل اجتماعی – فضایی بافتهای فرسوده شهری در راستای احیاء و پیشگیری از فرسودگی بیشتر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، سال ۱۳۸٦.

۵- دویران اسماعیل، توسعه محله‌ای در شهر زنجان (محله اسلام آباد)، پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۷

٦- رضویان محمدتقی، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، ۱۳۸۱، انتشارات منشی.

۷- رییس دانا فریبرز، مکانیزمهای قیمت گذاری زمین مسکونی در شهرهای ایران، همایش زمین و توسعه شهری، مرداد ۱۳۷۸، وزارت مسکن و شهرسازی.

۸- فصلنامه اقتصاد و مسکن، شماره‌های ۳۰ و ۳۹.

۹- کامروا سید علی، ارزش مکانی زمین و سیاستهای توسعه شهری، همایش زمین وتوسعه شهری، مرداد ۱۳۷۸، وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۰- مرکز آمار ایران، سالنامه آماری کشور سالهای ۱۳۸۰، ۱۳۸۱، ۱۳۸۲ ،۱۳۸۳، ،۱۳۸٤، ۱۳۸۵.

۱۱- مهندسین مشاور آرمانشهر، طرح تفصیلی شهر زنجان، ۱۳۸۳.

۱۲- مهندسین مشاور آرمانشهر، تجدید نظرطرح تفصیلی شهر زنجان، ۱۳۸٦.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-15]