

نقش بنگاه‌های معاملات ملکی در بورس بازی زمین و مسکن شهری از منظر مشاوران املاک (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهرداری مشهد)

نرگس گلستانی^۱، حسین رحیمی^{۲*}

۱. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور

۲. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور

(دریافت: ۱۳۹۸/۰۳/۳۰ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۷/۳۰)

The Role of Real Estate Agencies in Urban Land and Housing Exchange from the Real Estate Advisor's Perspective (Case Study: District 12 Mashhad)

Narges Golestani¹, Hossein Rahimi^{2*}

1. Master of Geography and Urban Programming, Payame Noor University

2. Assistant Professor, Department of Geography, Payam Noor University

(Received: 20/Jun/2019

Accepted: 22/Oct/2019)

Abstract

Typically, the effects of various factors affecting the city's economy are reflected in the price of land and housing. In recent years, the role of rent-seeking and stock-exchange in the volatility and price fluctuations of the land and housing markets of Iranian cities, including Mashhad's metropolis, has been far greater than the effects of inflation. It is important to identify the factors affecting the cost of housing and subsequently the factors affecting the formation of the stock market in this sector. Many people believe that the role of real estate consultants is unparalleled in creating price fluctuations and unusual housing speculation. This paper, while examining the factors affecting real estate stock exchange, examines the role of real estate firms in the expansion of the land and urban housing stock market from the perspective of real estate consultants themselves through a specific case study of District 12 of Mashhad. The research method in this article is descriptive-analytical and the statistical population includes real estate consultants working in the district 12 of Mashhad. Field information was collected through interview and questionnaire. The research findings and hypotheses were analyzed using one-sample t-test and Pearson correlation test in SPSS software. Based on the available information and the correlation coefficient obtained from the Pearson test for the owner's policy component and the t-test obtained from the one-sample t-test for the two components of the real estate agency and the municipal organization, it was identified that the real estate agencies do not play a significant role in the valuation and stock market of urban land and housing and are solely responsible for bringing the applicant and supplier together as mediators. Also, no significant relationship was found between owner policies and stock market expansion. However, there was a significant relationship between the impact of municipal organization on the pricing of urban land and housing in the sample group with the statistical population. This indicates the involvement of municipality as a public entity in the stock exchange of land and housing in the city.

Keywords: Real Estate Agencies, Urban Housing Stock Exchange, Real estate Consultants, Mashhad.

چکیده

معمولاً اثر عوامل مختلف تأثیرگذار بر اقتصاد شهر در قیمت زمین و مسکن اثر می‌گذارد. در سال‌های اخیر نقش رانت خوراری و بورس بازی در بی‌ثباتی و نوسانات قیمتی بازار زمین و مسکن شهرهای ایران از جمله کلان شهر مشهد به مراتب بیشتر از اثرات نرخ تورم بوده است. شناسایی عوامل مؤثر بر قیمت تمام شده مسکن و متعاقب آن عوامل مؤثر بر شکل‌گیری بورس بازی در این بخش، اهمیت زیادی دارد. بسیاری از مردم معتقدند که نقش مشاورین املاک در ایجاد نوسانات قیمتی و سوداگری‌های نامتعارف مسکن بی‌بدیل است. مقاله حاضر ضمن بررسی عوامل مؤثر بر بورس بازی در حوزه املاک، نقش بنگاه‌های معاملات ملکی را در گسترش بورس بازی زمین و مسکن شهری از دیدگاه خود مشاورین املاک با مطالعه اختصاصی بر منطقه ۱۲ شهرداری مشهد تحت عنوان نمونه موردی پرداخته است. روش تحقیق در این مقاله، توصیفی-تحلیلی و جامعه آماری، مشاورین املاک شاغل در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد است. اطلاعات میدانی از طریق پرسشگری و با ابزار پرسشنامه گردآوری شده و در دو بخش به تحلیل یافته‌های تحقیق و آزمون فرضیات با استفاده از روش تی تک نمونه ای و آزمون همبستگی پیرسون در نرم افزار SPSS پرداخته شده است. با توجه به اطلاعات موجود و ضریب همبستگی بدست آمده از آزمون پیرسون برای مؤلفه سیاست‌های مالکان و میزان تی (T) بدست آمده از آزمون تی تک نمونه ای برای دو مؤلفه بنگاه‌های معاملات ملکی و سازمان شهرداری، مشخص شد که بنگاه‌های معاملات ملکی در ارزش‌گذاری و بورس بازی زمین و مسکن شهری نقش چندانی نداشته و صرفاً مسئولیت رساندن متقاضی و عرضه‌کننده را به هم تحت عنوان واسطه‌گر بر عهده دارند. همچنین رابطه معناداری بین سیاست‌های مالکان و گسترش بورس بازی یافت نشد اما، بین میزان تأثیرگذاری سازمان شهرداری در ارزش‌گذاری زمین و مسکن شهری در گروه نمونه و جامعه آماری ارتباط معناداری وجود داشت که نشان از دخیل بودن سازمان شهرداری تحت عنوان یک نهاد عمومی در بورس بازی زمین و مسکن شهری می‌دهد.

واژه‌های کلیدی: بنگاه‌های معاملات ملکی، بورس بازی مسکن شهری، مشاورین املاک، مشهد.

*Corresponding Author: Hossein Rahimi

E-mail: Hosseinrahimi1987@yahoo.com

مقدمه

با توجه به اقتصاد بیمار گونه کشورهای در حال توسعه از جمله ایران و مسئله تورم و عدم توانایی برنامه ریزی دقیق جهت سرمایه گذاری های مختلف در سایه ی عدم اطمینان از سودآور بودن آن ها در بلند مدت به دلیل وجود نوسانات شدید اقتصادی و سیاسی در این جوامع، سرمایه گذاری در امر مسکن و زمین به یکی از مطمئن ترین و سودآورترین کسب و کارها در این کشورها بدل شده است. بدیهی است که سرمایه گذاران و متقاضیان املاک دامنه تقاضایشان بیشتر در مناطقی است که قیمت زمین و مسکن روندی رو به رشد و صعودی دارد و تورم بالا است؛ برای این منظور کلان شهرها و مناطق رو به توسعه آنها بهترین مناطق جهت سرمایه گذاری هستند. از دیدگاه پیروان دیدگاه کلاسیک نو، مسکن بر پایه ارزش مصرفی و ارزش مبادله ای مورد تجزیه و تحلیل قرار می گیرد. بر این اساس، در نظام سرمایه داری که ارزش مبادله حاکم است بازار و ساز و کارهای آن قیمت تمامی انواع کالاها و از جمله مسکن را تعیین می کند (پیران، ۱۳۸۳: ۲۱۵). از آنجا که تقاضای مسکن شامل دو بخش تقاضای مصرفی و تقاضای سوداگرانه است بروز رفتار نوسانی قیمت در بازار مسکن موجب اختلال در تأمین مسکن مصرفی (تقاضای مصرفی) خواهد شد. بررسی وضعیت مسکن ایران طی دهه های اخیر نشان می دهد علی رغم پرداخت یارانه در این بخش و کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی وضعیت مسکن در کلان شهرهای کشور از لحاظ دسترسی و نرخ مالکیت بهبود چندانی نیافته است. با افزایش قیمت های ناشی از ورود نقدینگی سرگردان تقاضای مصرفی به طور نسبی کاهش و تقاضای سوداگرانه به دلیل کاهش ریسک سرمایه گذاری در بخش مسکن افزایش می یابد و سبب ایجاد حباب در این بخش می شود. ایجاد حباب علاوه بر اختلال در دسترسی به مسکن مصرفی موجب عدم ثبات مالی اقتصاد و آشفتگی در بازار مسکن شده و سایر بازارهای مرتبط با آن را تحت تأثیر قرار می دهد. از این رو، بررسی و تحلیل دلایل بروز چنین رفتارهای قیمتی در این بازار و یافتن علل پنهانی این رفتارها اهمیتی دوچندان یافته و می تواند در امر سیاست گذاری بسیار مهم باشد، چرا که بازار ارزش گذاری واحد های مسکونی متوالی مشخصی ندارد و افراد مختلفی از جمله واسطه ها، دفاتر معاملات ملکی، سازندگان و یا مالکین ارزش یک واحد مسکونی را برآورد می کنند.

در شهرهای بزرگ ایران از جمله کلان شهر مشهد (دومین کلان شهر کشور) با ۳۰۰۱۰۱۸۴ تن جمعیت در سال ۱۳۹۵ (سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵)، مردم با مسائل مختلفی همچون تمرکز بسیار بالای جمعیت، گرانی قیمت زمین و مسکن و افزایش اجاره بها در برخی از مناطق شهری روبه رو هستند که نه تنها برای تأمین مسکن اقشار میانی و کم درآمد جامعه مشکل ایجاد کرده، بلکه در ساخت و سازهای جدید در زمین های داخل و خارج از شهر و در توسعه و رشد کالبدی- فضایی شهر به طور چشم گیر تأثیرگذار شده اند. شهر از دیدگاه واسطه ها جایی است که با بورس بازی، رانت خواری و انحصار اطلاعات امکان دست یابی به حداکثر سود با حداقل ریسک پذیری سرمایه در کمترین زمان و فعالیت حاصل شود؛ آن ها به ارزش مبادلاتی زمین و مسکن توجه دارند و اختلاف طبقاتی در شهر را امری طبیعی و جزء لاینفک توسعه شهری می دانند (حسینی، ۱۳۸۵: ۳۰۱). اقتصادهای آسیا نیز به اندازه کشورهای اروپایی متنوع اند؛ به عنوان مثال می توان به کشورهای نظیر تایلند، مالزی و اندونزی اشاره کرد که به دلیل ترکیب شیوه های بانکی منسوخ و بازاری نابالغ برای املاک و مستغلات، گرفتن تمام وام های تجاری منوط به گذاشتن وثیقه بود و املاک و مستغلات بهترین و اغلب تنها وثیقه مورد قبول بود زیرا، ارزیابی بهره وری اقتصادی آن ها سراسر است بود. بنابراین هنگامی که املاک و مستغلات تنها شکل وثیقه است انگیزه کافی برای ارزش گذاری، سرمایه گذاری و احتکار در این بخش برای سوداگران زیاد است (Jon M. Quigley, 2001). در حال حاضر در کشورهای در حال توسعه از جمله ایران سوداگری و معاملات قماری زمین و مسکن جزء پروژه های تجاری است؛ حتی در مناطقی از شهر که خرید و فروش شهری ممنوع شده است سوداگران و دلالان از راه های غیر قانونی به خرید و فروش زمین اقدام می کنند و قیمت زمین های مسکونی به حدی بالا می رود که از توان خانواده های کم درآمد و حتی گروه های متوسط خارج می شود (دلال پور، ۱۳۷۹: ۹۸). منطقه ۱۲ شهرداری مشهد در راستای توسعه کلان شهر مشهد به سمت غرب در سال ۱۳۸۳ با محدوده ای به وسعت ۲۱۵۴ هکتار و حریمی به مساحت ۵۰۰۰ هکتار تأسیس شد، در اردیبهشت سال ۱۳۹۲ محدوده منفصل توس که در شمال غربی مشهد واقع شده به مساحت ۳۴۴۸ هکتار به منطقه ۱۲ ملحق شد که در حال حاضر این منطقه با احتساب سه ناحیه

- آیا آژانس های املاک در ارزش گذاری زمین و مسکن منطقه ۱۲ شهرداری مشهد نقش قابل توجهی دارند و از این طریق بر بورس بازی زمین و مسکن این منطقه تأثیر می گذارند؟

- آیا سیاست های مالکان و سازندگان در گسترش بورس بازی زمین و مسکن منطقه ۱۲ شهرداری مشهد مؤثر بوده است یا سازمان شهرداری تحت عنوان یک نهاد عمومی؟

در این پژوهش منطقه ۱۲ شهرداری مشهد با ۱۳۷ بنگاه معاملات ملکی فعال به عنوان نمونه انتخاب شده است که با استفاده از فرمول کوکران^۲ طبق جدول (۱) حجم نمونه ای به تعداد ۵۰ بنگاه تعیین شد. جامعه آماری این پژوهش بنگاه های معاملات ملکی دارای پروانه کسب مشاوره املاک هستند. جهت جمع آوری داده های مورد نیاز از روش نمونه گیری غیر تصادفی در دسترس و یک پرسشنامه محقق ساخته در قالب مقیاس ۶ رتبه ای لیکرت (بدون تأثیر=۰ تا تأثیر بسیار زیاد =۵) استفاده شده است. تعداد ۵۰ پرسشنامه توسط ۵۰ تن از شاغلان در این حرفه، بطور دقیق تکمیل شده است که با حجم نمونه برابری می کند.

در حال حاضر منطقه ۱۲ شهرداری مشهد با احتساب سه ناحیه دارای تعداد کل ۲۸۵ بنگاه یا آژانس معاملات ملکی ثبت شده در اتحادیه املاک شهر مشهد است (اتحادیه مشاورین املاک شهر مشهد، ۱۳۹۷) که تنها ۱۳۷ عدد از آن ها فعال و قانونی معرفی شده اند؛ به صورتی که جانمایی دقیق این تعداد به تفکیک نواحی شهرسازی موجود نبود! اما به صورت محدودده ای توسط سازمان شهرداری منطقه ۱۲ مشهد به شرح جدول زیر در اختیار نویسندگان این مقاله قرار گرفت.

در مجموع با وسعتی بالغ بر ۵۶۰۰ هکتار از لحاظ وسعت مقام اول را در بین مناطق کلان شهر مشهد دارد و حدود ۱۷ درصد مساحت کل شهر مشهد را به خود اختصاص داده است. نوپا و رو به رشد بودن این منطقه شهری عرصه را برای انجام معاملات قماری و ساخت وسازه های غیر مجاز توسط بورس بازان، محتکران و سایر سوداگران فعال در زمینه زمین، مسکن و مستغلات فراهم آورده است.

مقاله حاضر با هدف کشف عامل یا عوامل بروز چنین معاملات قماری و سوداگری هایی در بخش مسکن منطقه ۱۲ شهرداری مشهد به بررسی ارتباط بین بنگاه های معاملات ملکی با برخی قیمت های نامتعارف تعیین شده برای املاک این منطقه انجام گرفته است. طبق فرض نویسندگان، رکود های بی دلیل و گاه و بیگاه بازار املاک در عین عدم تغییر محسوس در میزان عرضه و تقاضای مصرفی مسکن، زیر سایه رشد قارچ گونه بنگاه ها و دفاتر به اصطلاح مشاوره املاک در این منطقه نوپا خبر از وجود معضل و مشکلات ریشه ای در نحوه فعالیت این صنف می دهد.

داده ها و روش کار

پژوهش حاضر بر اساس هدف؛ بنیادی، از لحاظ جهت گیری های پژوهش، کاربردی، از لحاظ استراتژی های پژوهش، پیمایشی (روش دلفی^۱)، از لحاظ شیوه گردآوری داده ها، پرسشنامه ای و براساس ماهیت و روش، توصیفی - تحلیلی است. این پژوهش در دو سطح مطالعات کتابخانه ای و عملیات میدانی انجام شده و به دنبال پاسخ پرسش های ذیل است:

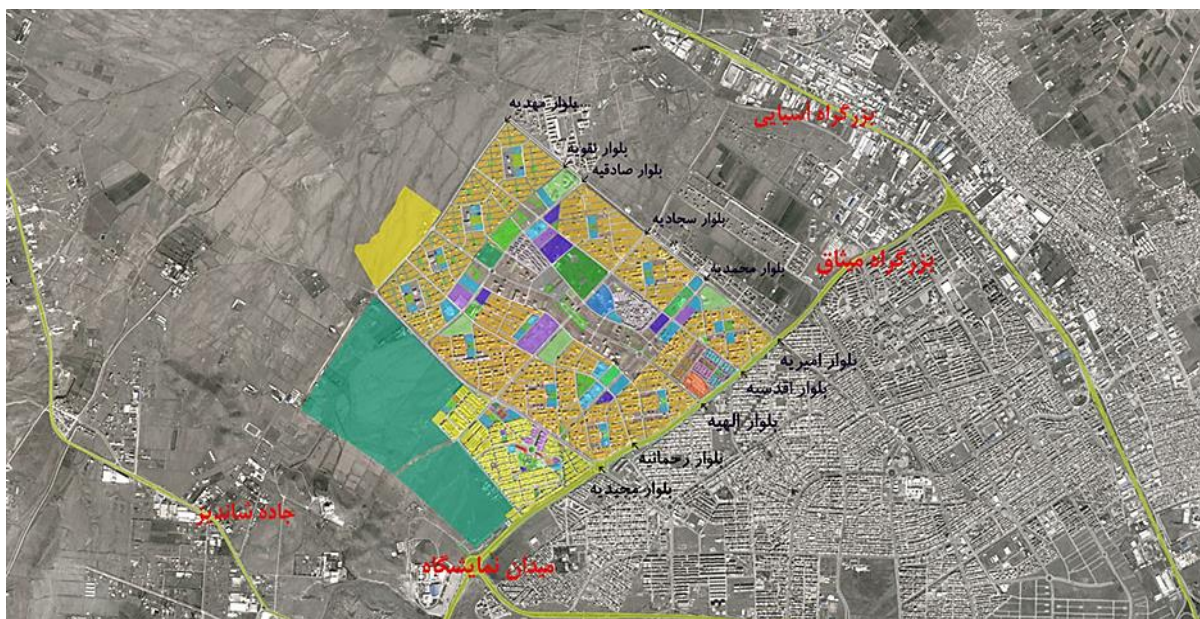
جدول ۱. تعداد آژانس های املاک فعال در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد و حجم نمونه در جامعه مورد مطالعه

حجم نمونه	تعداد به تفکیک محدوده	کل آژانس های منطقه ۱۲
۲۳	۵۴	حداصل الهیه - مجیدیه
۱۳	۳۶	حد فاصل الهیه - امیریه
۵	۲۰	ابتدای اقدسیه تا اقدسیه ۲۶
۹	۲۷	امیریه تا انتهای میثاق
۵۰	۱۳۷	جمع

شده است و مساحت آن حدود ۸۳۰ هکتار است. این اراضی طبق طرح جامع مصوب مشهد جزئی از محدوده توسعه ۲۵ ساله آینده این کلان شهر است (www.elahiye.com). جمعیت ساکن در محدوده این منطقه، حدود ۳ درصد جمعیت مشهد را تشکیل می دهد و تراکم جمعیتی آن حدود ۱۶ تن در هکتار است.

(<https://zone12.mashhad.ir>، ۱۳۹۷/۱۰/۱۷)

داده های میدانی این پژوهش در دو بخش ارائه شده است: یافته های توصیفی شامل نمودارها و جداول فراوانی؛ یافته های استنباطی که شامل آزمون فرضیات با روش T تک نمونه ای^۱ و آزمون همبستگی پیرسون^۲ در نرم افزار SPSS است. اراضی الهیه که نقطه ی شروع توسعه ی منطقه ۱۲ شهرداری مشهد به شمار می رود، در ارتفاع حدود ۱۰۰۰ متری از سطح دریا در طول جغرافیایی ۵۹ درجه و ۲۸ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۶ درجه و ۲۲ دقیقه در شمال غرب مشهد واقع



شکل ۱. محدوده اراضی منطقه ۱۲ شهرداری مشهد

مأخذ: www.elahiye.com، ۱۳۹۷

جدول ۲. مشخصات عمومی منطقه ۱۲ شهرداری مشهد

مساحت منطقه (هکتار)	تعداد نواحی شهرسازی	تعداد نواحی خدماتی	تعداد محلات	موقعیت شهرداری منطقه
۶،۵۰۶	۳	۳	۸	بلوار الهیه-میدان ولی عصر

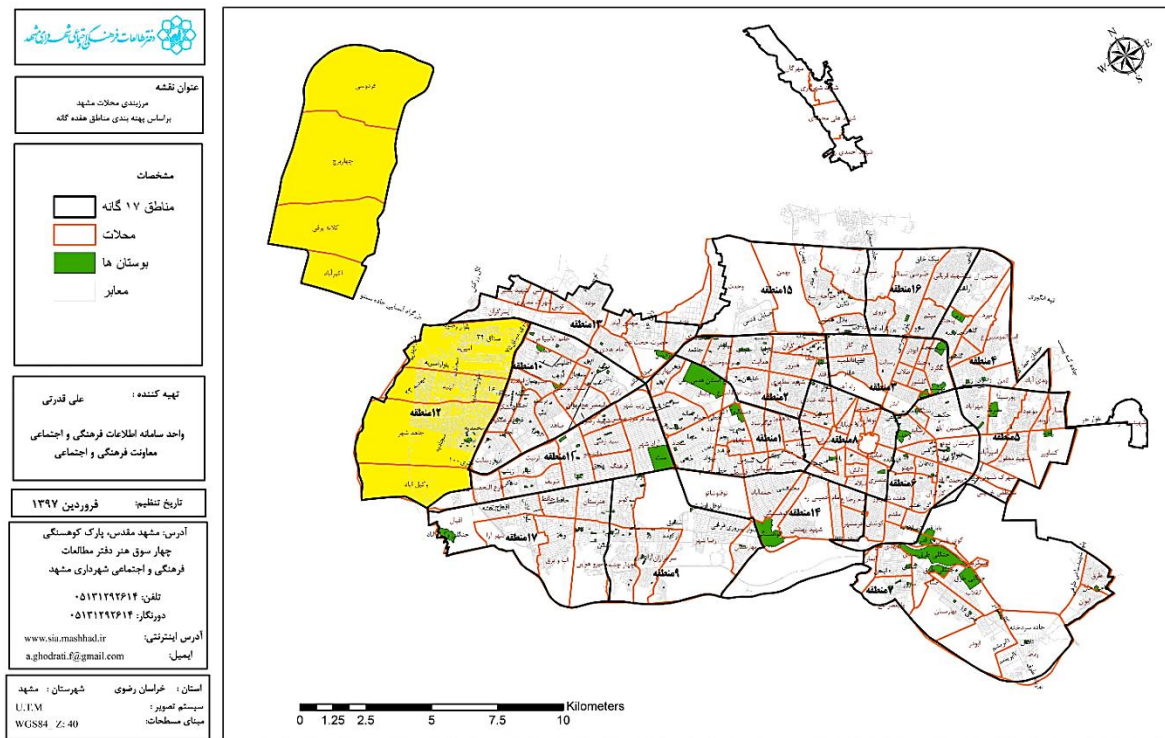
مأخذ: معاونت شهرسازی و معماری (گروه نقشه برداری، مدیریت طراحی و بهسازی محیط شهری ۱۳۹۷)

جدول ۳. جمعیت منطقه ۱۲ شهرداری مشهد

مشهد	جمع	مرد	زن	تعداد خانوار	بعد خانوار
منطقه ۱۲	۱۰۵/۲۶۳	۵۳/۲۴۲	۵۲/۰۲۱	۳۲/۵۱۷	۳/۲

مأخذ: مرکز آمار ایران (براساس اطلاعات سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵)

1. One sample t-test
2. Pearson Correlation Coefficient



شکل ۲. مرزبندی منطقه ۱۲ شهرداری مشهد

شرح و تفسیر نتایج

مشاورین املاک منطقه ۱۲ شهرداری مشهد تحت عنوان منطقه مورد مطالعه به صورت تصادفی توزیع شده است.

براساس اهداف انجام این پژوهش، پرسش‌های مندرج در پرسشنامه در سه بخش به شرح زیر تنظیم شده که میان



شکل ۳. داده‌های گردآوری شده با استفاده از ابزار پرسشنامه

بیشترین فراوانی را نیز در این مورد دارند، معتقدند که مالکان خصوصی بیشترین تأثیر را بر قیمت گذاری زمین و مسکن منطقه دارند، این بدان معناست که مالکان قیمت را تعیین می-کنند و آژانس ها فقط می فروشند، اما از طرف دیگر ۲۸ درصد پاسخ دهندگان معتقدند، مسئولان ذی ربط در این زمینه تأثیر گذاری بیشتری دارند حتی اگر هیچ ارگان و یا سازمانی مسئولیت قیمت گذاری را مستقیماً به عهده نگرفته باشد، می-توانند به طور غیر مستقیم بر آن تأثیر داشته باشند. ۵۶ درصد پاسخ دهندگان عدم وجود سیستمی دقیق و یکپارچه جهت قیمت گذاری زمین و مسکن و عدم نظارت منصفانه بر این بخش توسط دولت و سازمان های ذی ربط را علت اصلی و پررنگ حضور سوداگران در بازار املاک می دانند.

در ادامه، با استفاده از یافته های پژوهش و روش های آماری، تحلیل کمی داده های مرتبط با هر مؤلفه ابتدا با شاخصهای توصیفی و سپس با شاخصهای استنباطی مورد بررسی قرار می گیرد. نتایج مربوط به تحلیل های آماری در بخش شاخص های استنباطی تحت مولفه های آژانس های املاک، سیاست های مالکان و سازمان شهرداری در جداول زیر به اجمال بیان می شود.

بررسی های صورت گرفته حاصل از تحلیل پرسشنامه های توزیع شده میان مشاورین املاک منطقه ۱۲ شهرداری مشهد حاکی از آن است که در مقابل ۹۶ درصد حضور آقایان در صنف مشاورین املاک منطقه ۱۲ شهرداری مشهد، تنها ۴ درصد جامعه ی مورد مطالعه را بانوان تشکیل می دهند که از این میان حدود ۶۸ درصد پاسخگویان در گروه سنی ۲۵-۴۰ سال قرار داشته، ۵۸ درصد از آن ها دارای تحصیلات دانشگاهی و حدود ۶۰ درصد پاسخگویان دارای سابقه کاری کمتر از ۱۰ سال در حرفه بنگاهداری بوده اند. شرکت های عمرانی سپاد و الهیه (بزرگترین مالکان زمین و انبوه سازان منطقه ۱۲) که ارگان های خصوصی به شمار می آیند، بیشترین مالکیت زمین های منطقه را با ۷۲ درصد فراوانی نسبی به خود اختصاص داده اند. از دیدگاه مشاورین املاک منطقه ۱۲ شهرداری مشهد، قیمت نهایی فروش واحدهای مسکونی منطقه نسبت به نوع سازه، مصالح بکار رفته در ساخت آن ها، خدمات شهری و سایر ویژگی های قابل ملاحظه منطقه متوسط رو به گرانی است. این دیدگاه با ۶۲ درصد فراوانی از وجود سوداگری در ساخت و فروش واحد ها و منازل مسکونی در این منطقه خبر می دهد. ۳۲ درصد پاسخ دهندگان که

جدول ۴. شاخص های توصیفی مؤلفه اول

تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	خطای استاندارد میانگین
۵۰	۷/۷۶۰۰	۸/۰۴۴۶۷	۱/۱۳۷۶۹

مأخذ: یافته های پژوهش، ۱۳۹۷

جدول ۵. شاخص های استنباطی مربوط به آزمون تی تک نمونه ای برای مؤلفه اول

Test Value = 0					
t	درجه آزادی	سطح معناداری	تفاوت میانگین ها	95% Confidence Interval of the Difference	
				حد کم	حد زیاد
۶/۸۲۱	۴۹	۰/۲	۷/۷۶۰۰۰	۵/۴۷۳۷	۱۰/۰۴۶۳

مأخذ: یافته های پژوهش، ۱۳۹۷

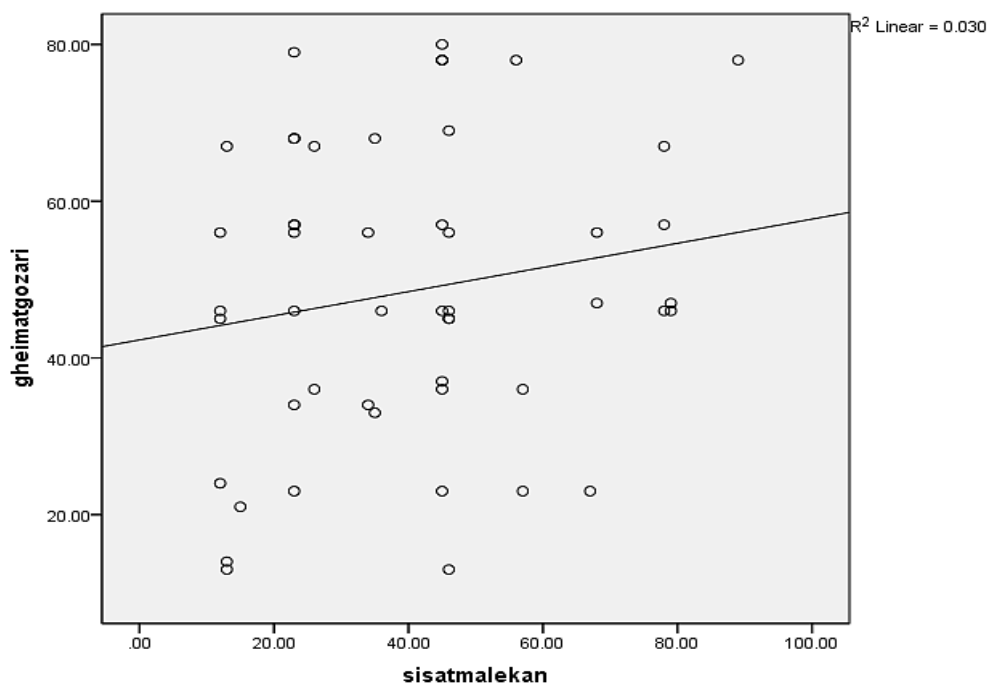
بازی زمین و مسکن منطقه ۱۲ شهرداری مشهد، تحت عنوان واسطه‌گر میان خریدار و فروشنده نقش موثری نداشته و احتمالاً نخواهند داشت. همین طور که ملاحظه می‌شود این نتیجه توانسته است مناسبات عرفی حاکم بر اقتصاد زمین و مسکن شهری را در ایران انکار کند، زیرا افراد مورد مطالعه همگی مشاوران املاکی بودند که دفاع از حرفه خود را حق مسلم و بدیهی خود دانسته و واسطه‌گرانی که در قالب خریدار یا مشاور دائمی سرمایه‌گذاران عمل می‌کنند را محکوم کرده و آن‌ها را عضوی از هم‌صنفان خود نمی‌دانند.

با توجه به میزان تی ۶/۸۲ و درجه آزادی ۴۹ و سطح معناداری ۰,۲ می‌توان گفت که فرض صفر رد نمی‌شود. عدم رد فرض صفر بیانگر این مطلب است که بین میزان تاثیرگذاری آژانس‌های املاک در ارزش گذاری زمین و مسکن در گروه نمونه و جامعه آماری تفاوت معناداری وجود ندارد. به عبارتی دیگر، طبق تحقیق، آژانس‌های املاک در ارزش گذاری زمین و مسکن منطقه اثرگذار نیستند. بنابراین، با توجه به عدم تاثیرگذاری آژانس‌های املاک در تعیین ارزش املاک، می‌توان چنین نتیجه گرفت که آژانس‌های املاک در بورس

جدول ۶. شاخص‌های استنباطی در مورد آزمون همبستگی پیرسون برای مؤلفه دوم

سیاسیت مالکان	قیمت گذاری		
۰/۱۷۴	۱	ضریب همبستگی	قیمت گذاری املاک
۰/۲۲۷		سطح معناداری	
۵۰	۵۰	تعداد	
۱	۰/۱۷۴	ضریب همبستگی	سیاست مالکان
	۰/۲۲۷	سطح معناداری	
۵۰	۵۰	تعداد	

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۷



شکل ۴. آزمون همبستگی پیرسون برای مؤلفه دوم

جدول ۷. شاخص های توصیفی مؤلفه سوم

تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	خطای استاندارد میانگین
۵۰	۲۵/۸۴۰۰	۹/۹۸۶۴۴	۱/۴۱۲۳۰

مأخذ: یافته های پژوهش، ۱۳۹۷

جدول ۸. شاخص های استنباطی مربوط به آزمون تی تک نمونه ای مؤلفه سوم

Test Value = 0					
95% Confidence Interval of the Difference	تفاوت میانگین ها	سطح معناداری	درجه آزادی	t	سازمان شهرداری
	۲۵/۸۴۰۰۰	۰/۰۵	۴۹	۲۰/۸۷۴	سازمان شهرداری

مأخذ: یافته های پژوهش، ۱۳۹۷

به ناچار و از این طریق، ناخواسته ارزش املاک منطقه را بیشتر از ارزش واقعی آن ها عنوان کنند. بنابراین، براساس این پژوهش می توان چنین تصور کرد که سازمان شهرداری به طور غیر مستقیم بر ارزش گذاری کاذب املاک و به دنبال آن گسترش بورس بازی زمین و مسکن در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد مؤثر بوده است.

بحث و نتیجه گیری

مسکن شهری به عنوان کالایی ویژه با خواصی نظیر ناهمگن بودن، غیر قابل جانشینی و غیر قابل جابه جایی بودن به همراه عدم وجود جریان کامل اطلاعات در بازار آن، تأثیرات برونی و متقابل این بازار با بازارهای موازی، محدود بودن منابع زمین و مانند آن، منجر به این شده است که بازار مسکن همواره و به شدت تحت تأثیر تقاضای سوداگران باشد. حضور بالای تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن مشهد با توجه به غیر قابل تولید بودن زمین و ثابت بودن موجودی آن، منجر به افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن در این کلان شهر شده است. از سوی دیگر، وجود تورم در بازار زمین مشهد منجر به جذب سرمایه های سرگردان و سوداگران به بازار زمین و مسکن مناطق رو به توسعه این شهر از جمله منطقه ۱۲ شهرداری تحت عنوان منطقه ای نوپا با شهرسازی به روز شده است. اعداد و ارقام نوسانات قیمتی املاک مشهد طی سال های گذشته حکایت از بی ثباتی بازار زمین و مسکن این شهر دارد. تاکنون به رغم در دسترس بودن زمین شهری بنا به علل

با توجه ضریب همبستگی ۰,۱۷، برای مؤلفه سیاست های مالکان و درجه آزادی ۹۹ و سطح معناداری ۰/۲ می توان گفت فرض صفر رد نمی شود. عدم رد فرض صفر بیانگر این است که بین متغیرهای پژوهش رابطه معنی دار آماری وجود ندارد. به عبارتی می توان گفت که از دیدگاه مشاوران املاک منطقه ۱۲ شهرداری مشهد که بعضاً خود سازنده و مالک اراضی و ساختمان ها در منطقه بوده اند، بین سیاست های مالکان و گسترش بورس بازی زمین و مسکن منطقه ارتباط معنی دار وجود ندارد، بلکه سازمان شهرداری تحت عنوان یک نهاد عمومی در این امر دخیل است! چراکه میزان تی ۲۰/۸۷۴ برای سازمان شهرداری با درجه آزادی ۴۹ و سطح معناداری ۰/۰۵ نشان می دهد که فرض صفر رد می شود. رد فرض صفر بیانگر این است که بین میزان تاثیرگذاری سازمان شهرداری در ارزش گذاری زمین و مسکن در گروه نمونه و جامعه آماری ارتباط معناداری وجود دارد. به عبارت ساده تر سازمان شهرداری در قیمت گذاری زمین و مسکن اثرگذار است. شهرداری بعضاً با توزیع رانت نفوذ اقتصادی و سیاسی خود را بر املاک گسترش داده و علاوه بر تأثیر مستقیم بر ارزش گذاری زمین و مسکن یک منطقه نوپا، از طریق وضع قوانین مختلف در اخذ مجوزهای ساخت و ساز و بعضاً نقض این قوانین با دریافت جریمه های سنگین، مالکان را وادار می کند تا جهت جبران هزینه های مازاد تحمیلی توسط شهرداری و هزینه زمانی که جهت بروکراسی اداری اخذ این مجوزات صرف کرده اند؛ مبلغی را به قیمت واقعی املاک خود افزوده و

- حمایت دولت از صنایع تولیدی می‌تواند در کاهش واسطه‌گری‌ها بسیار مؤثر باشد. دولت با ایجاد رونق در سایر بخش‌های تولیدی، توزیع امکانات و دسترسی‌ها و مدیریت شهری صحیح تأثیر خود را بر ارزش‌گذاری زمین و مسکن خواهد گذاشت و از این طریق می‌تواند از جذابیت بخش مسکن برای بورس‌بازان کاسته و آنان را به سمت سرمایه‌گذاری در بخش‌های سالم‌تر اقتصاد سوق دهد.

- تقاضای سودگرایانه در بازار زمین و مسکن به دو صورت عمل می‌کنند: ۱- خرید ملک و فروش مجدد آن در فواصل کوتاه با هدف کسب سود جزئی ناشی از انجام معاملات مکرر ۲- خرید ملک و نگهداری آن به امید افزایش قیمت و کسب سود هنگامت در آینده. به منظور کنترل سوداگری‌های نوع اول، مالیات بر انجام معاملات مکرر زمین و مسکن و به منظور کنترل سوداگری‌های نوع دوم، مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) پیشنهاد می‌شود. در حال حاضر «مالیات بر نقل و انتقال و سرقفلی» تنها مالیاتی است که به صورت سراسری در ایران از بازار زمین و مسکن اخذ می‌شود.

- اگر سازمان شهرداری که توسط مشاورین املاک مورد مطالعه، مهمترین نهاد ارزش‌گذاری املاک معرفی شده است درآمدهای حاصل از صدور مجوزات غیر قانونی ساخت و فروش تراکم و کاربری‌های خارج از برنامه‌های جامع و تفصیلی و بروکراسی‌های پیچیده خود را کاهش دهد و ضمن مشوق شدن در جهت توسعه سالم صنعت ساختمان و فعالیت‌های مرتبط با آن، علاوه بر کاهش قیمت تمام شده مسکن می‌تواند به کاهش انگیزه‌های بورس‌بازی و دلالتی در این حوزه کمک شایانی کند. (در سالیان اخیر فروش تراکم و کاربری خارج از طرح جامع و طرح‌های تفصیلی شهری تبدیل به محور اصلی تامین درآمد برای شهرداری‌ها شده است و شهرداری منطقه ۱۲ مشهد نیز از این قاعده مستثنی نیست.)

- لزوم تعریف سیستمی دقیق و یکپارچه با در نظر گرفتن تمام ویژگی‌های همسان املاک و با رعایت عدالت اجتماعی جهت ارزش‌گذاری زمین و مسکن در بازار املاک ضروری به نظر می‌رسد. مشاورین املاک مورد مطالعه ادعا داشته‌اند که که قیمت‌گذاری املاک توسط آژانس‌های املاک زمانی صورت می‌گیرد که قیمت پایه در منطقه تعریف و تعیین شده است و معتقدند که قیمت پایه در هر منطقه توسط مالکان ذی نفع و مسئولین عمومی، دولتی و یا شبه دولتی مربوطه صورت می‌گیرد، لذا قیمت‌هایی که بنگاه‌ها برای زمین و مسکن در هر منطقه تعیین می‌کنند براساس قیمت پایه و با در نظر

مختلف نظیر مشکلات حقوقی و اداری و عدم آمادگی زمین، سیاست‌های مقطعی و بعضاً ناپخته دولت، بورس‌بازی، احتکار و سایر مسائل مشابه امکان عرضه و واگذاری زمین و مسکن شهری متناسب با تقاضا وجود نداشته است در نتیجه تقاضا هر روز متراکم‌تر شده و موجب گرانی و کمیابی زمین قابل عرضه و به دنبال آن مسکن مناسب را باعث شده است.

مسئولان و متولیان امر مسکن در مشهد به روشنی به آثار زیان‌بار بورس‌بازی در حوزه زمین و مسکن این شهر واقف‌اند. اما، تاکنون سیاست راهبردی برای مهار آن در نظر نگرفته‌اند. نتایج این پژوهش از مشاوران املاک منطقه ۱۲ شهرداری مشهد در پاسخ به این پرسش که در صورت رد این تصور عمومی که بنگاه‌های معاملات ملکی در گسترش بورس‌بازی زمین و مسکن نقش قابل توجهی دارند، چه عاملی را پررنگ‌تر از نقش خود می‌دانند، نشان می‌دهد که ایشان نقش سازمان شهرداری را بسیار پررنگ‌تر از فعالیت‌های خود در معاملات منطقه می‌دانند چراکه شهرداری به عنوان مؤسسه‌ای حقوقی غیردولتی و عمومی از اقتدارات وسیعی در تملک اراضی دارد و غالباً مالکیت خصوصی خرد در مقابل قدرت نهادهای مدیریت شهری در ایران یارای مقاومت ندارد. بنابراین نمی‌توان چنین تصور کرد که بنگاه‌های معاملات ملکی تحت عنوان واسطه‌گر میان خریدار و فروشنده قدرتی بیش از قدرت سازمان‌های دولتی، شبه دولتی و عمومی در ارزش‌گذاری املاک و نوسانات بازار مسکن دارند.

از نتایج این پژوهش چنین بر می‌آید که بطور کلی عوامل مؤثر بر گسترش بورس‌بازی مسکن شامل موارد زیر است:

۱. با افزایش تحریم‌ها و رکود صنعت و عدم سوددهی سرمایه‌گذاری در صنایع تولیدی، سودگران به دلیل کالای امن بودن مسکن جذب بازار املاک می‌شوند.
 ۲. خلأ قانون مالیاتی مناسب در خصوص معاملات مسکن
 ۳. عدم پرداخت مالیات برای منازل مسکونی خالی
 ۴. عدم انتقال صحیح اطلاعات مربوط به بازار مسکن
 ۵. عدم تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن در هر برهه از زمان
 ۶. بنگاه‌داری برخی سازمان‌ها، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری
 ۷. حبایی شدن قیمت اصلی مسکن
- باتوجه به موارد ذکر شده، اگر عزمی جدی در کاهش بورس‌بازی زمین و مسکن شهری جهت نیل به اقتصاد سالم و عدالت اجتماعی در کلان‌شهرها وجود دارد:

گرفتن ویژگی ها و تمایزات ملک از سایر املاک منطقه است که در بسیاری از موارد همان قیمت را هم مالک قبول نداشته و در نهایت شخصاً قیمت تعیین کرده و بنگاه را فقط واسطه ای میان خود (فروشنده) و مشتری (خریدار) می داند.

- استاندارد سازی بنگاه های معاملات ملکی و در اختیار عموم قراردادان لیستی از آژانس های املاک معتبر هر منطقه که قادرند در بازار مسکن به فعالیت بپردازند نیز می تواند جهت کاهش تخلفات و سوداگری های نامتعارف در حوزه مسکن شهری مثر واقع شود.

منابع

اکبری، نعمت الله و توسلی، ناهید (۱۳۸۷). تحلیل تأثیر عوارض شهرداری ها بر قیمت مسکن (مطالعه موردی شهر اصفهان «یک رهیافت اقتصادسنجی فضایی»). فصلنامه بررسی های اقتصادی، (۱)۵، ۶۴-۴۷.

اسدی، امیر (۱۳۹۰). پایان نامه "تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد". دانشگاه فردوسی مشهد.

ای. دوال، دیوید، مترجم اسمعیل پور، نجم (۱۳۹۰). *ارزیابی بازار زمین شهری: ابزاری جدید در مدیریت شهری*. تهران: انتشارات آرمان شهر،

بهراد، علیرضا، اکبری، پرویز، احمدی، ملیحه (۱۳۹۶). تعیین و ارزیابی مؤلفه های کیفی مسکن مهر از نظر شاخص های کالبدی مسکن با استفاده از روش TOPSIS-AHP (نمونه موردی کرمان). نشریه علمی- پژوهشی برنامه ریزی توسعه کالبدی، (۱)۴، ۳۸-۲۵.

جهانگرد محبوب، امیر (۱۳۸۹). جایگاه بنگاه های املاک در نظم حقوقی کنونی، ماهنامه کانون، ۱۰۹، ۵۵-۴۷.

چگنی، علی (۱۳۹۱). ارزیابی مثبت از سیاست های دولت در بازار مسکن. پایگاه مجلات تخصصی نور، ۱۰ (۱۳۸)، ۳۹-۴۰.

حسینی، سیدعلی (۱۳۸۵). مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه ای در ایران. رشت: انتشارات حق شناس.

دانش جعفری، داوود (۱۳۷۵). برآورد تابع تقاضای مسکن. مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن.

داداش پور، هاشم، رفیعیان، مجتبی، جهانزاد، نریمان (۱۳۹۸). تدوین الگوی بهینه ی کاربری اراضی با رویکرد اکولوژیک در مجموعه شهری مشهد. نشریه علمی- پژوهشی برنامه-

ریزی توسعه کالبدی، (۱)۴، ۷۱-۸۲.

درگاه ملی آمار ایران (۱۳۹۷). سالنامه آماری استان خراسان رضوی. بازیابی شده در ۱۳۹۷/۱۲/۱۹، از <http://amar.org.ir>

دلال پور محمدی، محمدرضا (۱۳۸۵). برنامه ریزی مسکن. تهران: انتشارات سمت.

ذبیحی، مریم (۱۳۸۸). بررسی تاثیر پویایی عوامل کلان اقتصادی بر نوسانات قیمت مسکن. پایان نامه کارشناسی ارشد. گروه اقتصاد. دانشکده اقتصاد. دانشگاه فردوسی مشهد.

روزنامه دنیای اقتصاد (۱۳۸۶). بورس بازی مسکن خاتمه می یابد. ۱۵۱۰ (۴۵۰۱۲۷). بازیابی شده در ۱۳۹۷/۱۲/۷ از <https://donya-e-eqtasad.com>

رهنما، محمد رحیم، اسدی، امیر (۱۳۹۴). تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد. فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، (۱)۳۰، ۵۲-۳۷.

زمانی، ماندانا (۱۳۹۰). بررسی وضعیت بازار زمین و مسکن در مشهد، مطالعه موردی: منطقه ۷ شهرداری مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه فردوسی مشهد.

شکوهی نژاد، الهام (۱۳۸۱). اثر تسهیلات بانکی بر عرضه مسکن شهری. پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه فردوسی مشهد.

صیوری دیلمی، محمد حسن و شفیعی، سعید (۱۳۹۱). بررسی ساختارها و متغیرهای اثرگذار در بازار مسکن. مجله اقتصادی- ماهنامه بررسی مسائل و سیاست های اقتصادی، (۳)۱۲، ۶۴-۴۱.

صدوقی، ناصر (۱۳۹۲). مسئولیت مدنی و مشاورین املاک و آپارتمان ها در معاملات. پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه پیام نور تهران جنوب.

طیبیان، محمد (۱۳۷۱). رانت اقتصادی به عنوان یک مانع توسعه. نشریه برنامه و بودجه، (۴)۲، ۴۰-۱.

عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۰). درآمدی به اقتصاد شهری. تهران: مرکز نشر دانشگاهی.

عامری، فاطمه و افضل، ابوالحسن (۱۳۹۶). آمارنامه شهر مشهد ۱۳۹۵. مشهد: معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی شهرداری مشهد با نظارت مدیریت آمار، تحلیل و ارزیابی عملکرد.

فرهنگ، منوچهر (۱۳۷۱). فرهنگ بزرگ علوم اقتصادی. تهران: انتشارات البرز.

های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵. بازیابی شده در ۱۳۹۷/۱۲/۱۵، از

<http://www.amar.org.ir>

ناجی میدانی، علی اکبر، فلاحی، محمدعلی، ذبیحی، مریم (۱۳۸۹). بررسی تاثیر پویای عوامل کلان اقتصادی بر

نوسانات قیمت مسکن در ایران ۱۳۶۹ تا ۱۳۸۶. *دوفصلنامه*

اقتصاد پولی، مالی، ۱۷(۳۱). بازیابی شده در ۱۳۹۷/۱۲/۵.

از [https://www.civica.com/Paper-](https://www.civica.com/Paper-JR_DANESH-JR_DANESH-17-31_008.html)

JR_DANESH-JR_DANESH-17-31_008.html

نیکو، لیلی (۱۳۹۲). بررسی نقش دفاتر املاک مسکن در

توسعه ساخت و ساز مسکن شهری با استفاده از مدل

Topsis (مطالعه موردی منطقه ۹ شهرداری مشهد). پایان

نامه کارشناسی ارشد. گروه علوم جغرافیایی. دانشگاه پیام

نور مشهد.

واعظی، رضا، سلطانی فتح، مسعود، تمیمی، حمید (۱۳۹۱).

ارزیابی پیامدهای اجرایی طرح ساماندهی معاملات املاک

و مستغلات کشور. *فصلنامه مدیریت توسعه و تحول*، ۴(۸)،

۱۵-۲۲.

هاروی، دیوید (۱۹۹۹)، *عدالت اجتماعی و شهر*، ترجمه فرخ

حسامیان و محمدرضا حائری، (۱۳۷۶)، تهران: سازمان

فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران.

فلاح شمس، میرفیض، شریعت‌زاده، ایرج و میرزاوند، گلزار

(۱۳۹۱). بررسی وجود حباب قیمت در بازار مسکن ایران با

استفاده از تکنیک ARDL. *مجله مهندسی مالی و*

مدیریت اوراق بهادار، ۳(۱۳)، ۳۵-۵۰.

فنی، زهره و دویران، اسماعیل (۱۳۸۷) پژوهشی در بازار زمین

و مسکن (مطالعه موردی شهر زنجان سال های ۱۳۷۸ الی

۱۳۸۶). *مجله مسکن و محیط روستا*، پیاپی ۱۲۴، ۱۲-۲۵.

قلی زاده، علی اکبر و کمیاب، بهناز (۱۳۸۹). بررسی اثر

سیاست های پولی بر حباب قیمت مسکن. *مجله تحقیقات*

اقتصادی، ۹۲، ۲۰۷-۲۳۸.

قلی زاده، علی اکبر و کمیاب، بهناز (۱۳۸۹). بررسی عوامل

مؤثر بر تعیین حباب قیمت در بازار مسکن (مطالعه موردی

ایران). *فصلنامه پژوهشنامه بازرگانی*، ۵۸، ۱۴۳-۱۷۴.

محمودی، علی اکبر (۱۳۷۷). بررسی عوامل تاریخی-ساختی

مؤثر بر رشد واسطه گری در ایران با تاکید بر بنگاه های

املاک در سطح شهر مشهد. پایان نامه کارشناسی ارشد.

دانشگاه فردوسی مشهد.

محمودی پاتی، فرزین و محمد پور عمران، محمد (۱۳۸۷)،

سیاست های مدیریت زمین شهری. تهران: انتشارات

شهیدی.

مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال

Bader S, Alhashel, Fahad W, Almudhaf, J,

Andrew Hansz (2018), Can technical

analysis generate superior returns in

securitized property markets? Evidence

from East Asia markets, *Pacific-Basin*

Finance Journal, Vol. 47, 92-108

Claudia Naua, David Bishai (2018), Green

pastures: Do US real estate prices

respond to population health?, *Health*

& Place, Vol. 49, 59-67

John M. Quigley (2001), Real Estate and

the Asian Crisis, *Journal of Housing*

Economics, Vol. 10, PP. 129-161

Paul M. Anglin (2006), Value and liquidity

under changing market conditions,

Journal of Housing Economics, Vol.

15, 293-304

Siarhei Manzhynskia, Sabina Żróbekb,

Olga Baturac, Elżbieta Zyskb (2018),

Why the market value of residential

premises and the costs of its purchase

differ: The examples of Belarus and

Poland, *Land Use Policy*, Vol. 71, 530-

539.