

## بازخوانی کارآمدی نظریه‌های کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری با روش فراتحلیل و مرور نظام‌مند\*

کوروش رومیانی محمودی<sup>۱</sup> - زهرا سادات سعیده زرابادی<sup>۲\*</sup> - شیما دادفر<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
۲. دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران (نویسنده مسئول).
۳. استادیار گروه شهرسازی و معماری، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۵/۲۷ تاریخ اصلاحات: ۱۴۰۳/۰۲/۱۷ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۳/۰۳/۰۳ تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

### چکیده

نرخ بالای شهرنشینی، بهره‌کشی غیر اقتصادی از زمین و رشد نامتعارف فضای شهری نسبت به سیر شتابان رانت زمین و مسکن تاثیر اساسی داشته است، به طوری که هر گونه کنترل غیر نظام‌مند، زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری را ناممکن ساخته است. پژوهش حاضر به منظور ارائه بازتعریفی از مفهوم «کارآمدی نظریه‌ها در کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری» با استفاده از روش فراتحلیل و مرور نظام‌مند انجام گرفته است. در این راستا با تدوین راهبرد جستجوی مقالات در پایگاه‌های استنادی برتر، وضعیت نظریه‌های «رانت زمین و مسکن» با استفاده از فراتحلیل و روش مرور نظام‌مند مبتنی بر الگوی چهار مرحله‌ای (PRISMA) در نه بعد مفهومی پژوهش بررسی شد. در جستجوی اولیه ۳۰۰ مقاله بین سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۲۲ شناسایی شدند. از این تعداد با قرار دادن مطالعات در پروتکل اختصاصی، تعداد ۱۴۹ مطالعه نهایی برای ورود به فراتحلیل به شرح داده‌ها در نرم‌افزار سی ام ای<sup>۱</sup> انتخاب شدند. یافته‌های روش پژوهش نشان داد که میانگین اندازه اثرهای (ES) ترکیبی مدل ثابت ۰.۲۴۳ و مدل تصادفی ۰.۲۳۳ می‌باشند که هر دو از لحاظ آماری معنادار هستند. معناداری دو شاخص Q کوکران و مجذور (I) با ناهمگنی بالا بیانگر تاثیر مداخلات مبتنی بر متغیرهای نه‌گانه بر کاهش زمینه‌های رانت زمین و مسکن است. بر این اساس انتخاب مدل تصادفی به عنوان مدل فراتحلیل تایید شد. نتایج آزمون‌ها از جمله ناهمگنی بالا، دقت و صحت بالای اطلاعات و نتایج، عدد بزرگ آماره "شاخص امن از تخریب"، همچنین نقش معناداری متغیرهای نه‌گانه در مداخلات مبتنی بر تاثیر بر زمینه‌های رانت زمین و مسکن به عنوان راهبردی فراتر مورد تایید، قابل اعتماد و دارای اعتبار کافی است و سوگیری انتشار، نتایج را تهدید نمی‌کند.

**واژگان کلیدی:** نظریه‌های رانت زمین و مسکن، بورس‌بازی زمین و املاک، توسعه نامتعارف فضای شهری، فراتحلیل، مرور نظام‌مند.

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «تحلیلی بر کارآمدی رشد هوشمند شهری در کنترل و حذف زمینه‌های رانت در زمین و مسکن (مورد پژوهشی: شهر کرج) است که با راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در سال ۱۴۰۳ به انجام رسیده است.

\*\* E-mail: zarabadi@srbiau.ac.ir

## ۱. مقدمه

طی دهه‌های گذشته گسترش نامتعارف در جهت‌های مرکز به بیرون از شهر، سبب گسست در ساختار فضایی پیوسته شهری شده است. در روش‌های مدیریت متمرکز فضا، مردم عادی از مشارکت در توسعه شهری کنار گذاشته شده و نسبت به مسایل و مشکلات شهر بی‌تفاوت می‌شوند. در چنین وضعیتی احتمال شکل‌گیری رانت و فساد مرتبط با فضای شهری فراهم می‌گردد. علاوه بر این ناکارآمدی فردی و سازمانی، دلیل اتلاف منابع و رانت‌جویی در فعالیت‌های اقتصادی، اداری و سازمانی می‌باشد (Michael Farrell 1957). از طرفی یکی از علت‌های به‌وجود آمدن رانت، ضعف وجودی قوانین (قوانین مفید ناکارآمد و قوانین مضر) معرفی شده است (Jakob 2005). همچنین، رانت دسترسی آزاد به منابع طبیعی چون زمین، دریاچه، مراتع و معادن، باعث ناکارآمدی در تخصیص و بهره‌برداری از منابع می‌شود (Harvey 2008). جهت تبیین موضوع در نخستین تحلیل‌های اقتصادی از فضای شهری، مقوله فرم فضایی شهرها به‌مثابه یک برون‌داد و برآیند رقابت در تقاضا برای فضا تعریف شده است (Alonso 1964). حال، تقاضا برای فضا می‌تواند در قالب افزایش سوداگرانه قیمت زمین و حجم سرمایه و املاکی که وارد فرآیند سوداگری می‌شود، بروز یابد (Olivier 2000). به‌طوری که رشد سوداگری را می‌توان دلیل اقتصاد رانتی تعریف کرد (Iqbal and Vince 2013). از این نظر، می‌توان گفت که اقتصاد چرخشی (رانتی) زمین و مسکن در برابر اقتصاد مولد زمین و مسکن قرار گرفته است (Gunning 2014). در پی تئوری‌های نخستین رانت مبنی بر «حق مالکانه» ریکاردو (Ricardo 1817)، بر اساس تفاوت بین بارورتر و تولیدکننده کم‌بارورتر زمین به عنوان مبنای شکل‌گیری رانت زمین، در سال‌های اخیر نخستین پژوهش‌ها در خصوص کنترل رانت به مطالعه هرناندو (Hernando 2000) برمی‌گردد. بر این اساس رسمیت‌بخشی به فرآیندهای اجرایی جهت ریشه‌کن کردن روندهای غیررسمی رانت‌جویی مورد تأکید قرار گرفت. یکی از بررسی‌های نظام‌مند درباره تأثیر رانت بر توسعه نامتعارف شهری از سال ۲۰۰۷ توسط هاجیسون (Hutchison 2007) انجام گرفت، که نتیجه آن برشمردن ابعاد مفهومی سه‌گانه بی‌ثباتی در نظام عملکردی، ناپایداری شهری و نابرابری فضایی به عنوان پیامدهای منفی اقتصاد رانتی بود. بر اساس مطالعات هاروی (Harvey 2013)، نظریه «شهری شدن سرمایه با عاملیت رانت زمین شهری»، هشداری به شکل‌گیری اقتصاد رانتی است. از این‌رو برای پیشگیری نظام‌مند از گسترش اقتصاد رانتی زمین، هیلا (Anne Haila 2015) در مطالعه‌ای به نظام‌های چهارگانه تحولی‌زمین در دوران معاصر می‌پردازد؛ از جمله نظام بومی زمین، نظام فئودالی زمین، نظام سرمایه‌داری زمین و نظام مالی‌سازی زمین. در همین راستا هوارد و کارل (Howard and Carl 2021)،

رانت اقتصادی ناشی از رشد فضای شهر را مورد توجه قرار داده‌اند، به‌طوری که تمرکز بر زمین‌های دورتر از مرکز شهر و تفاوت در مرغوبیت و درجه اراضی، رانت اقتصادی را دامن می‌زند. در همین راستا در بررسی نورا و همکاران (Müller, Murray, and Blázquez 2021)، نبود امکان فعالیت اقتصادی مولد را از عوامل اصلی گسترش رانت زمین و مسکن قلمداد کرده‌اند. نیز یائو و تیان (Yao and Tian 2020)، در بررسی رابطه توسعه صنعتی با میزان رانت زمین و مسکن، رشد و توسعه صنعتی را عامل کاهش رانت به شمار آوردند. به نظر موریلو و دیگران (Murillo-Sandoval et al. 2021)، فساد مالی و رانت می‌تواند شهروندان قشر نیازمند را از دو بعد سرمایه‌گذاری‌های زیرساختی و دسترسی عادلانه عموم به خدمات محروم نماید. بنابراین وجود یک سازوکار سنجش رانت‌جویی با هدف تحلیل و پیشگیری از آن ضرورت دارد. از این‌رو مدل تعادل عمومی پویای تصادفی توسط آنگلوپولوس و دیگران (Angelopoulos et al. 2022) جهت تعیین اندازه رانت با هدف تحقق اصل شفافیت در میزان رانت‌جویی و امتیازات دولتی ارائه گردید. در پژوهش لورا و دیتر (Laura, Dieter, and Gilbert 2022)، بر این مهم تأکید شده است که زمین غالباً توسط گروه‌های ذی‌نفع با مصونیت از مجازات، تصرف شده و موجب فراهم نمودن زمینه شکل‌گیری رانت زمین و مسکن می‌شود. بنابراین با توجه به پیشینه تحقیقات، نیز روند رو به رشد رانت زمین و مسکن همچنین سیاست‌های نسبتاً اثربخشی که درخصوص کنترل سوداگری زمین و مسکن در جهان به‌کار بسته شده است، به نظر می‌رسد زمینه‌های شکل‌گیری رانت زمین و مسکن کنترل نگردیده بلکه توسعه نامتعارف فضای شهری و اقتصاد رانتی ناشی از آن نیز تشدید یافته است. بر این اساس شکل‌گرفتن، شناسایی و تدقیق مفهوم جدید «کارآمدی در کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری» در ابعاد مفهومی نه‌گانه پژوهش به منظور ارائه و تبیین راهبردی نظام‌مند ضرورت دارد. در این راستا ارتباط نظریه‌های تخصصی رانت زمین و مسکن در گروه‌های دوگانه همگرایی، واگرایی با مفاهیم نه‌گانه پژوهش مورد بررسی دقیق قرار می‌گیرد. بر اساس این واکاوی، چارچوبی به‌دست می‌آید که در پی پاسخ به این سوال اصلی است که چگونه می‌توان نسبت به کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری به کارآمدی رسید؟

## ۲. مبانی نظری

با در نظر گرفتن تئوری قبضه استیلگر و همکاران (Stigler 1971) مبنی بر به خدمت داشتن قانون‌گذاران شهر برای فراهم ساختن زمینه‌های اخذ رانت و امتیاز بیش‌تر، همچنین مدل اقتصادی یوهان (Von Thünen 1826) به عنوان نخستین مدل اقتصادی سامان‌دهی فضایی یک شهر با پیرامون، که گفتمان، چارچوب و تطور نظریه‌ای در جهت



### ۳. روش پژوهش

در پژوهش حاضر با توجه به عنوان و ماهیت پژوهش، از نسخه سوم روش فراتحلیل (Comprehensive Meta Analysis, Version 3) (Michael Borenstein et al., 2014) برای تحلیل داده‌ها استفاده شده است. از این‌رو برای دستیابی به نتیجه، ادبیات موجود در حوزه مفاهیم کارآمدی نظریه‌های کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری، براساس دستورالعمل چک‌لیست و نمودار جریان چهار فازی تحلیل سیستماتیک و متآنالیز (PRISMA) بررسی شده است (Page et al. 2021; An 2021). در مرحله نخست با توجه به آراء کارشناسان، معیار و شرط ورودی داده‌های اولیه پژوهش تعیین شد:

۱. مقاله‌ها و پژوهش‌هایی که با ساختار روش‌شناسی علمی به بررسی رابطه بین رانت زمین و مسکن شهری و دست‌کم یکی از مولفه‌های اثرگذار بر پژوهش پرداخته باشد؛
۲. مطالعات مرتبط با اهداف پژوهش حاضر، داده‌های لازم را برای محاسبه اندازه اثر گزارش کرده باشند؛
۳. مقالات پژوهشی تمام‌متنی که در بانک‌های اطلاعاتی رایانه‌ای قابل دستیابی باشند؛
۴. مقالات و پژوهش‌های خارجی چاپ‌شده بین سال‌های ۲۰۲۲-۲۰۰۰؛

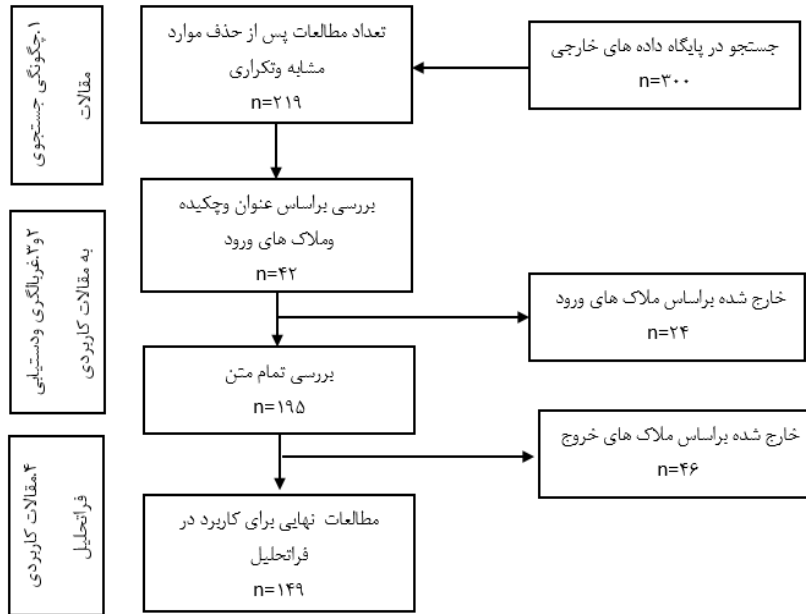
۵. در عنوان یا کلیدواژه‌های مطالعه مورد بررسی، یکی از کلیدواژه‌های پژوهش وجود داشته باشد. همچنین شرط خروج داده‌ها از ادامه بررسی و تحلیل تعیین شد: ۱. پژوهش‌هایی که دست‌کم اطلاعات یکی از متغیرها را برای محاسبه اندازه اثر گزارش نکرده باشند؛ ۲. پژوهش‌هایی که دارای ضعف‌های روش‌شناختی جدی باشند؛ ۳. پژوهش‌های یکسان که با عناوین و زبان‌های متفاوت در چندین ژورنال چاپ شده بودند؛ برای دستیابی به مقالات مورد نیاز؛ چهار پایگاه داده جامع از جمله Google Scholar, SID, Web of Science و Science Direct به عنوان منابع اصلی ادبیات خارجی استفاده شد. در پایگاه داده‌های علمی ذکر شده، کلیدواژه‌ها «theories of land rent and housing» OR «Land & Housing Trading» OR «Urban Space Development» OR «Corruption Laws & Contracts» OR «Transparency» OR «Stable and Unstable Incomes» OR «Participation of people in Decision-Making» AND (Growing ICT) مورد

جستجو قرار گرفت. در مجموع براساس ملاک‌های ورودی مطالعات، به یافتن ۳۰۰ مطالعه نظام‌مند عمدتاً به زبان انگلیسی در بازه زمانی ۲۰۲۲-۲۰۰۰ انجامید. در مرحله غربالگری با قرار دادن مطالعات در پروتکل اختصاصی (اعمال ملاک‌های ورود و خروج داده‌ها)، تعداد ۲۴ مقاله بررسی شده براساس عنوان و چکیده و ۴۶ مقاله تمام‌متن به دلیل ناهمخوانی محتوا از فهرست منابع کنار گذاشته شد. در مرحله پایانی این فرآیند تعداد ۱۴۹ نمونه مطالعه در زمینه «کارآمدی در کنترل زمینه‌های رانت و زمین و مسکن شهری» با روش فراتحلیل واکاوی شدند. با بررسی نتایج اولیه نرم‌افزار فراتحلیل و نیز خروجی نمودار فونل در مدل اثرات تصادفی (Funnel Plot Standard Error) (by Fisher's Z)، سوگیری انتشار و نامتقارنی نمودار فونل و فرارگریسیون مطالعات وجود داشت، در فرآیند فراتحلیل با اجرای مسیر "Duval and Tweedie's trim and fill" با تجزیه و تحلیل فرضی، دوباره اندازه اثر محاسبه گردید. با انتخاب تنظیمات مناسب، جهت جستجو معکوس شد. به طوری که مطابق با پروتکل اختصاصی فراتحلیل، نمودار فونل متقارن گردید. مقدار اندازه جدید P.E و نیز Q-value در آزمون کوکران بیانگر تایید موضوع است (شکل ۵-۳).

در طی واکاوی دو اقدام دیگر صورت پذیرفت؛ الف- تبیین و گروه‌بندی مطالعات براساس مفهوم واگرایی و همگرایی، و اندازه اثر متغیرها براساس معیار کوهن (۱۹۸۸)، از این‌رو ابعاد مفهومی یادشده به‌عنوان عوامل کمک‌کننده در تبیین واگرایی و همگرایی نتایج مطالعات قلمداد شدند (جدول ۱).

ب- با تنظیم چک‌لیست وضعیت همگرایی، واگرایی نظریه‌پردازان «رانت»، کد ارتباطی هر نظریه با متغیر پژوهش براساس شکل ۲ (wh, question) پدیدار شد. براین اساس مطالعات در ابعاد مفهومی نه‌گانه رانت زمین و مسکن شهری، طبقه‌بندی و وارد مرحله کدگذاری و تحلیل شدند. همچنین داده‌های هر مطالعه که قبلاً در فرمت اکسل تنظیم شده است با «Ctrl-V» وارد صفحه گسترده CMA شدند. در مرحله پایانی برای دسته‌بندی مطالب هر مطالعه، موارد زیر در دستور کار قرار گرفته شد؛ ۱. آیا به‌طور کاربردی، کنترل و حذف رانت زمین و مسکن بررسی شده است؟ ۲. آیا مطابق با ابعاد مفهومی نه‌گانه پژوهش حاضر است؟ شکل ۲ فرآیند انتخاب مقالات مورد مطالعه براساس الگوی PRISMA را نشان می‌دهد.

شکل ۲: فرایند انتخاب مقالات



الگوی PRISMA  
(Page et al. 2021)

شکل ۳: فرایند کدگذاری wh, question، ابعاد مفهومی نه گانه مقالات و درج در فراتحلیل

Sltd	Er	When?	Where	Clabon	Convergen	Divergen	Evolution	PLHT Cod	IFDM Cod	DICTA Cod	CUSD Cod	ERSBS Cod	FRS Cod	CLCs Cod	SULs Cod	Tr Cod
1	0.121	18522	Italy	18481	14	0	0	0	0	0	0	0	116	0	0	0
2	0.101	1748	French	10390	29	0	0	0	0	0	0	0	57	0	0	0
3	0.081	1776	Scotland (UK)	6400	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0.048	1815	UK	10901	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0.081	1815	UK	1807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0.092	1826	Germany	9850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0.092	1826	Germany	10080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0.156	1826	UK	1051	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0.084	1859	UK	7130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	0.076	1879	UK	2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0.058	1890	UK	46201	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	0.131	1890	American	1134	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	0.088	1890	England (UK)	9513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	0.083	1890	American	36421	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	0.099	1897	Italy	4473	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0.182	1897	UK	3695	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	0.078	1899	French	41822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	0.074	1900	Austrian	1476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0.105	1900	Spain	3613	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0.065	1904	American	18930	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0.071	1920	UK	98012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0.080	1929	UK	76450	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0.089	1944	Hungary	1009	29	0	0	0	0	0	0	0	0	56	0	0
24	0.118	1956	American	1696	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0.089	1967	UK	13702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
26	0.083	1964	Hungary	1807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	0.070	1964	Argentine-American	52900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

۴. بحث و یافته‌ها  
در این راستا ارتباط نظریه‌های تخصصی رانت زمین و مسکن در گروه‌های دوگانه همگرایی، واگرایی با مفاهیم نه‌گانه پژوهش (پیشگیری از بورس‌بازی زمین و املاک، ارتقای مشارکت مردمی در تصمیم‌گیری و نظارت، رشد

خدمات فاوا، توسعه متعارف فضای شهری، تأثیرات رانت‌خواری بر رفتار جامعه، رانت‌جویی سیاسی، قوانین و قرارداد فسادزا، درآمدهای پایدار و ناپایدار و شفافیت) مورد بررسی دقیق قرار گرفته است.

شکل ۴: تحلیل ناهمگنی<sup>۴</sup> و آزمون کوکران<sup>۵</sup>

Model	Effect size and 95% interval				Test of null (2-Tail)		Heterogeneity			Tau-squared				
	Number Studies	Point estimate	Lower limit	Upper limit	Z-value	P-value	Q-value	df (Q)	P-value	I-squared	Tau Squared	Standard Error	Variance	Tau
Fixed	149	0.243	0.232	0.253	44.284	0.000	75381.439	148	0.000	99.804	2.369	0.297	0.088	1.539
Random	149	0.233	-0.010	0.450	1.880	0.060								

همچنین نتایج مجذور  $I^2 = 99.804$  می‌باشد. مقدار به ۱۰۰ نزدیک‌تر است و بیانگر ناهمگنی بیش‌تر اندازه اثر پژوهش‌های اولیه است. از این رو ۹۹.۸۰ درصد از پراکنش موجود در نتایج پژوهش‌های اولیه، واقعی و ناشی از وجود متغیرها است (معیار هیجینز، تامپسون، دیکس و آلمن، ۲۰۰۳). براساس هر دو شاخص ناهمگنی، متغیرهای نه‌گانه بر کاهش زمینه‌های رانت زمین و مسکن نقش معناداری دارند.

براساس جدول ۲، اندازه اثر مدل ثابت ۰.۲۴۳ و اندازه اثر مدل تصادفی ۰.۲۳۳ می‌باشد که هر دو مدل از زاویه آماری، معنی‌دار هستند. مقدار شاخص  $Q$  برای ۱۴۹ اندازه اثر و با درجه آزادی ۱۴۸ برابر با ۷۵۳۸۱.۴۳۹ به‌دست آمده است که از لحاظ آماری معنادار است. در تحلیل ناهمگنی، با مدل ثابت  $p\text{-value} = 0.000$  با سطح معناداری ۰.۰۵ فرض  $H_0$  پژوهش که اندازه اثر یکسان مطالعات است رد می‌شود. از این رو برای تحلیل پژوهش از مدل تصادفی با  $p\text{-value} = 0.060$  استفاده شده است.

#### شکل ۵: آزمون‌های فراتحلیل

Nfs	Egger's regression intercept	Begg and Mezumdar rank correlation
8357	$p\text{-value} = 0.78352$	$p\text{-value} = 0.88127$

شد و در نتایج نهایی محاسبات و تحلیل‌ها خطایی رخ داده خواهد شد. این وضعیت بیانگر صحت بالای اطلاعات و قابل اعتماد بودن نتایج پژوهش است و سوگیری انتشار، نتایج را تهدید نمی‌کند.

#### ۴-۱- مقارن سازی اندازه اثر مطالعات

با بررسی نتایج اولیه نرم‌افزار فراتحلیل در سمت راست نمودار فونل مدل اثرهای تصادفی، تعداد ۲۳ مطالعه از سوی فراتحلیل گمشده تلقی گردیده و نمودار فونل نامتقارن شده است (شکل ۶). از این رو تنظیمات جستجو بایستی معکوس شود.

در بررسی آزمون همبستگی رتبه‌ای بگ و مزومدر، با توجه به نتایج جدول ۳، مقدار  $p\text{-value} = 0.88127$ ، از ۰.۰۵ بیش‌تر است، فرض  $H_0$  پژوهش تایید می‌شود. یعنی پراکنندگی اندازه اثر مطالعات منفرد متقارن است و نمودار تحقیق دچار تورش نشده است.

بررسی آزمون ایگر<sup>۷</sup>: مقدار  $p\text{-value} = 0.78352$ ، از ۰.۰۵ بیش‌تر است. فرض  $H_0$  پژوهش تایید می‌شود. یعنی پراکنندگی اندازه اثر مطالعات منفرد متقارن است، نمودار تحقیق دچار تورش نشده است و نتایج فراتحلیل از اعتبار کافی برخوردار می‌باشند.

تحلیل آماره شاخص امن از تخریب<sup>۸</sup>، مقدار این آماره حاکی از آن است که پس از ورود ۸۳۵۷ مطالعه غیرمعنی‌دار به فرآیند تحلیل، اندازه اثر محاسبه شده غیرمعنی‌دار خواهد

#### شکل ۶: تلقی مطالعات از دست‌رفته سمت راست جدول دوآل توئیدی برای محاسبه دوباره اندازه اثر

##### Duval and Tweedie's trim and fill

	Fixed Effects			Random Effects			Q Value
	Studies Trimmed	Point Estimate	Lower Limit Upper Limit	Point Estimate	Lower Limit Upper Limit		
Observed values		0.24257	0.23223 0.25285	0.23291	-0.01015 0.44999	75381.4393	
Adjusted values	23	0.58148	0.57473 0.58815	0.55213	0.34348 0.70884	115317.443	

##### Look for missing studies where?

- Not specified
- To left of mean
- To right of mean

##### Look for missing studies using which model?

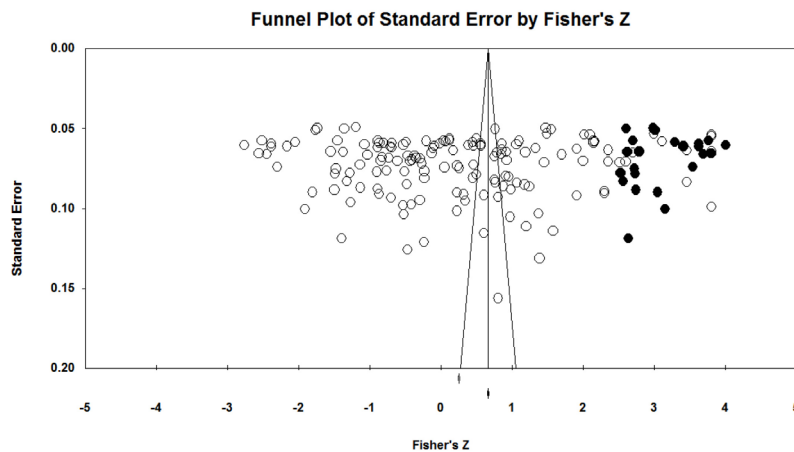
- Not specified
- Fixed effect model
- Random effects model

#### ۲-۴- مراحل متقارن‌سازی (شکل ۶ و ۷)

مطالعات را به طور فرضی به تجزیه و تحلیل اضافه می‌کند و اندازه اثر خلاصه را دوباره محاسبه می‌کند. با انتخاب این تنظیمات جهت جستجو معکوس شد و نمودار فونل متقارن گردید. تغییر اندازه اثر قبلی  $P.E = 0.24257$  به اندازه اثر جدید  $P.E = 0.58148$  همچنین مقادیر Q-value و سایر گزینه‌ها از  $4393.75381$  به  $443.115317$  بیانگر تایید موضوع است.

در اساس چنانچه مطالعات کوچک بیش‌تری در یک طرف نمودار نسبت به طرف دیگر وجود داشته باشد، این ابهام در CMA به‌وجود می‌آید که ممکن است به تعداد همان ۲۳ مورد مطالعه در سمت دیگر نمودار، جای خالی محاسبه شود و موجب نامتقارنی نمودار گردد. اجرای مسیر (Duval and Tweedie's trim and fill) این

شکل ۷: تلقی مطالعات از دست‌رفته نمودار فونل<sup>۹</sup> برای محاسبه دوباره اندازه اثر

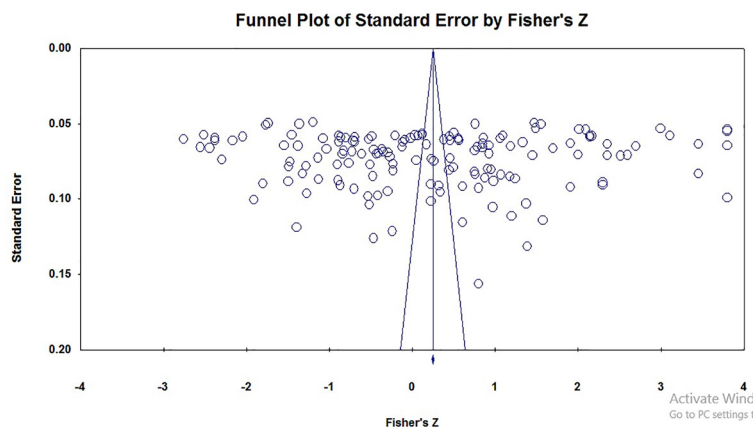


سمت بالای خط عمودی، خطای معیار کاهش می‌یابد. خط افقی، گزارش اندازه اثرهای استاندارد است.

#### ۳-۴- خطای استاندارد<sup>۱۰</sup>

در شکل ۸، خط عمودی مختصات معرف خطاهای معیار است. مقدار از صفر به عدد کم‌تر است، یعنی با حرکت به

شکل ۸: خطای استاندارد

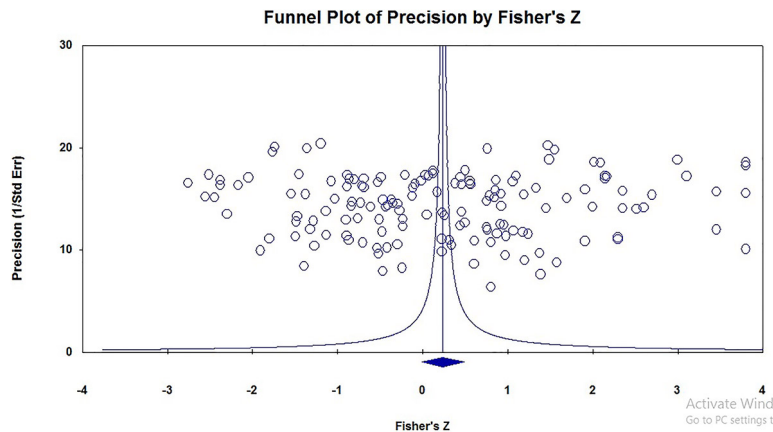


همچنین داده‌ها در دو طرف نمودار با هم متقارن هستند، یعنی فراتحلیل دچار تورش و اوریب نیست و مطالعه پژوهش از اعتبار کافی برخوردار است.

#### ۴-۴- صحت و درستی نمودار اثرهای متغیر

هر یک از دایره‌های شکل ۹، یک مطالعه منفرد است. تجمع به بالای دایره‌ها یعنی مطالعات انتخاب‌شده توسط فراتحلیل‌گر خطای کم‌تر و حجم نمونه بالاتری دارند.

شکل ۹: میزان صحت و درستی نمودار اثرهای متغیر

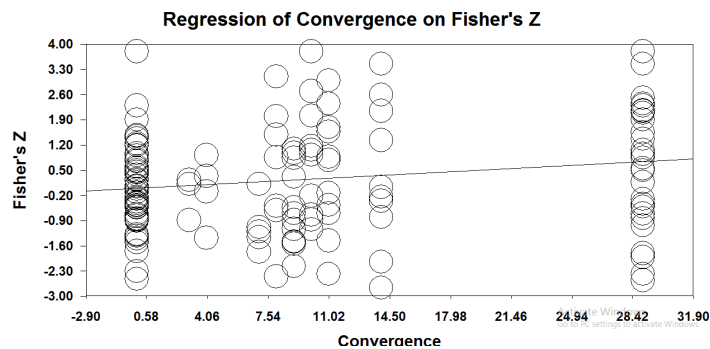


مطالعات همگرا، به میزان ۰.۰۳، اثربخشی ابعاد مفاهیم نه‌گانه مطالعات همگرا بر کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن افزوده می‌شود بر اساس معیار کوهن (۱۹۸۸)، مقدار ۰.۰۳، اندازه اثر متوسط است.

#### ۴-۵- بررسی فرارگرسیون میزان همگرایی<sup>۱۱</sup> مطالعات

در شکل ۱۰، شیب مثبت و صعودی دامنه خط رگرسیون Fishers Z با معادله آماری (Slope=۰.۰۳) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ ) معنادار است. از این‌رو با یک واحد افزایش در روند

شکل ۱۰: فرارگرسیون میزان همگرایی مطالعات

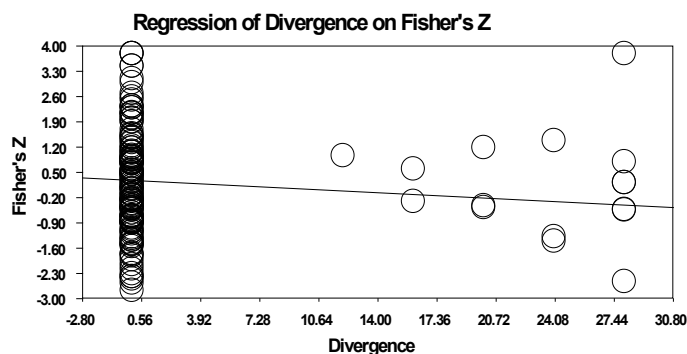


۰.۰۲- از اندازه اثر مثبت ابعاد مفاهیم نه‌گانه مطالعات بر متغیر وابسته کاهش می‌یابد. بر اساس معیار کوهن (۱۹۸۸)، مقدار ۰.۰۲، اندازه اثر کوچک است.

#### ۴-۶- فرارگرسیون میزان واگرایی<sup>۱۲</sup> مطالعات

در شکل ۱۱، شیب منفی دامنه خط رگرسیون Fishers Z "واگرا" با معادله آماری (Slope = -۰.۰۲) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )، معنادار است. با افزایش هر واحد مطالعات واگرا، میزان

شکل ۱۱: فرارگرسیون میزان واگرایی مطالعات

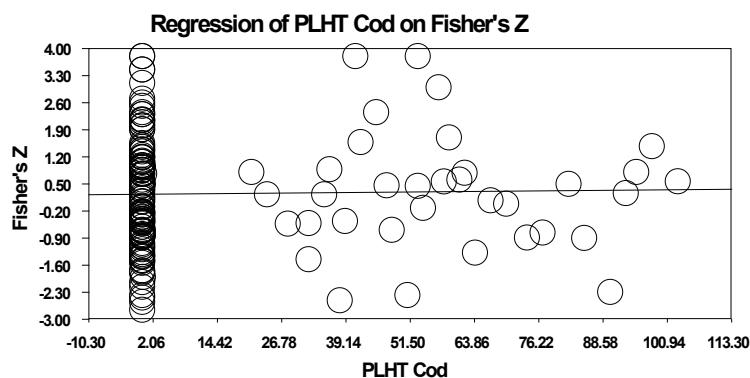


بنابراین با یک واحد افزایش در پیشگیری از بورس‌بازی زمین و مسکن مطالعات، به میزان ۰.۰۱ به‌طور ضعیف و مستقیم (معیار کوهن) بر کنترل رانت زمین و مسکن اثربخش بوده است.

#### ۷-۴- بررسی فرارگریسیون<sup>۱۳</sup>، متغیر «پیشگیری از بورس‌بازی زمین و مسکن مطالعات»<sup>۱۴</sup>

در شکل ۱۲، شیب مثبت و صعودی متارگریسیون بعد مفهومی «پیشگیری از بورس‌بازی زمین و مسکن» از لحاظ آماری (Slope = ۰.۰۱) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ ) معنادار است.

شکل ۱۲: فرارگریسیون «پیشگیری از بورس‌بازی زمین و مسکن» مطالعات

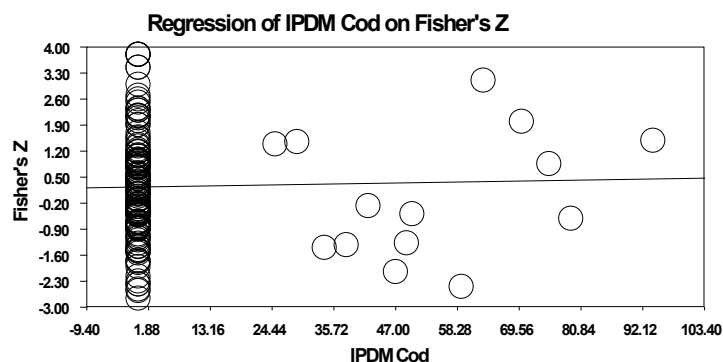


بر این اساس با یک واحد افزایش در روند مشارکت آگاهانه مردم در تصمیم‌گیری، به میزان ۰.۰۲، اثربخشی مستقیم و رو به متوسط، بر کاهش زمینه‌های رانت زمین و مسکن افزوده می‌شود.

#### ۸-۴- فرارگریسیون متغیر «مشارکت آگاهانه مردم و نظارت»<sup>۱۵</sup> مطالعات

در شکل ۱۳، شیب مثبت دامنه خط رگریسیون Fishers Z مفهوم «مشارکت آگاهانه مردم در تصمیم‌گیری» با معادله آماری (Slope=۰.۰۲) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ ) معنادار است.

شکل ۱۳: فرارگریسیون «مشارکت آگاهانه مردم» مطالعات

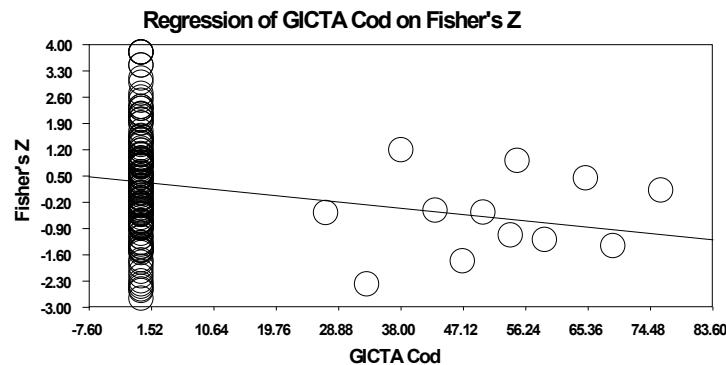


۰.۰۱۸، یک اندازه اثر کوچک است. از این رو با افزایش یک واحد رشد خدمات فاوا به میزان ۰.۰۱۸- به‌طور معکوس و ضعیف بر زمینه‌های عدم کنترل رانت زمین و مسکن اثربخش بوده است.

#### ۹-۴- فرارگریسیون متغیر «رشد خدمات فاوا با استفاده از اپلیکیشن‌ها»<sup>۱۶</sup>

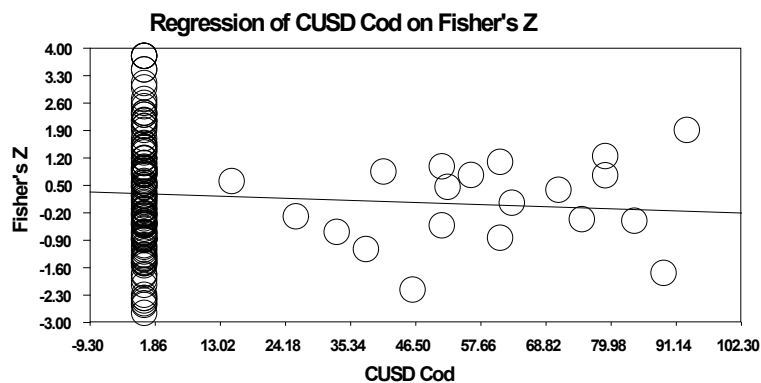
در شکل ۱۴، شیب معکوس دامنه خط رگریسیون Fishers Z «رشد خدمات فاوا» با معادله آماری (Slope=-۰.۰۱۸) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ ) معنادار است. بر اساس معیار کوهن، مقدار

شکل ۱۴: فرارگرسیون «رشد خدمات فاوا» مطالعات



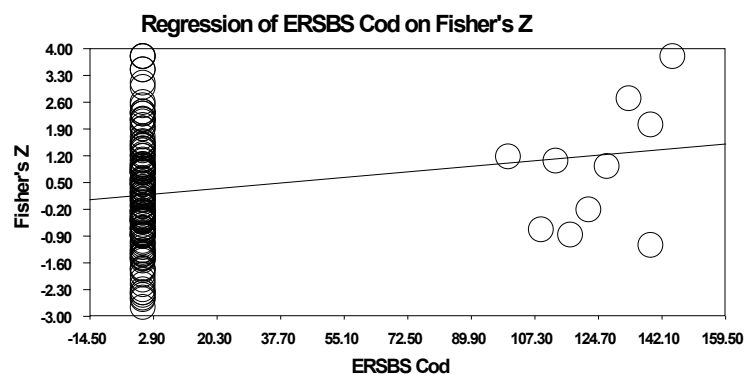
۴-۱۰- فرارگرسیون «توسعه متعارف فضای شهری»<sup>۱۷</sup> معنادار است. بر اساس معیار کوهن، مقدار ۰.۰۵، یک اندازه اثربزرگ است و توسعه نامتعارف فضای شهری به ازای هر واحد، به میزان ۰.۰۵ با زمینه‌های رانت زمین و مسکن دارای رابطه قوی و مستقیم است. این وضعیت از لحاظ آمار (Slope = -۰.۰۵) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )

شکل ۱۵: فرارگرسیون «توسعه متعارف فضای شهری» مطالعات



۴-۱۱- فرارگرسیون «تاثیرات رفتار رانت خواری بر جامعه»<sup>۱۸</sup> در شکل ۱۶، شیب دامنه خط با وزن رگرسیون Fishers Z «تاثیرات رانت خواری بر رفتار جامعه» به صورت مثبت طی شده است. این وضعیت از لحاظ آماری (Slope = ۰.۰۷)

شکل ۱۶: فرارگرسیون «تاثیرات رانت خواری بر رفتار جامعه» مطالعات

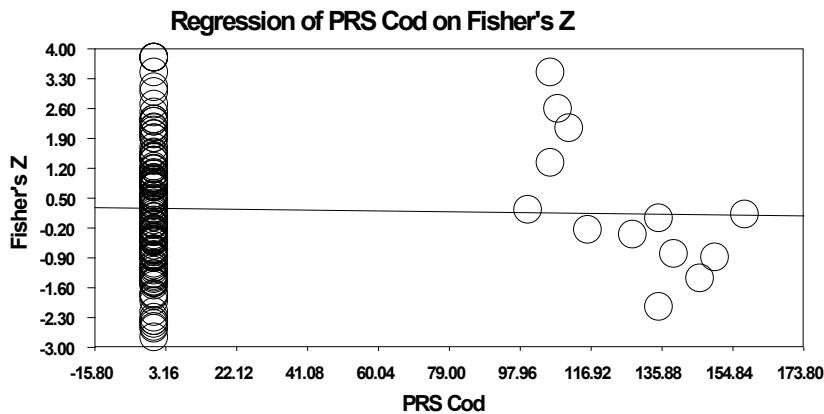


و ( $P \leq 0.001$ ) معنادار است. بر اساس معیار کوهن، مقدار  $0.01$ ، یک اندازه اثر کوچک است. از این رو رانت‌جویی سیاسی با یک واحد افزایش، به میزان  $0.01$  به تدریج در جهت تقویت زمینه‌های رانت زمین و مسکن قرار می‌گیرد.

#### ۴-۱۲- فرارگریسیون، بعد مفهومی «رانت‌جویی سیاسی»<sup>۱۹</sup>

در شکل ۱۷، شیب خط رگرسیون Fishers Z بعد «رانت‌جویی سیاسی» مطالعات، منفی بوده و سیر معکوس را طی می‌کند. این وضعیت از لحاظ آمار ( $\text{Slope} = -0.01$ )

شکل ۱۷: فرارگریسیون «رانت‌جویی سیاسی» مطالعات

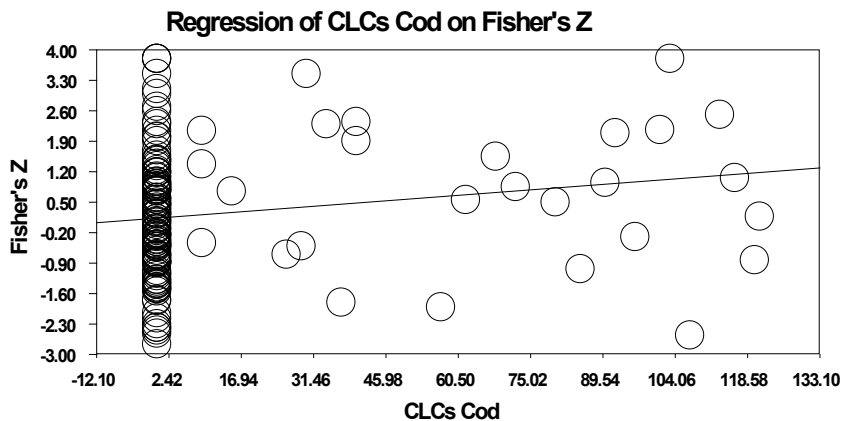


اثر  $0.07$ ، اندازه بسیار بزرگی است. بنابراین با یک واحد افزایش در روند رو به رشد بعد مفهومی قوانین و قرارداد ضد فساد مطالعات، به میزان  $0.07$  به اثربخشی قوی بر کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن افزوده می‌شود.

#### ۴-۱۳- فرارگریسیون، بعد مفهومی «قوانین و قرارداد ضدفساد»<sup>۲۰</sup>

در شکل ۱۸ شیب مثبت رگرسیون Fishers Z بعد «قوانین و قراردادهای ضد فساد» با معادله آماری ( $\text{Slope} = 0.07$ ) و ( $P \leq 0.001$ ) معنادار است. بر اساس معیار کوهن، اندازه

شکل ۱۸: فرارگریسیون «قوانین و قرارداد ضد فساد» مطالعات

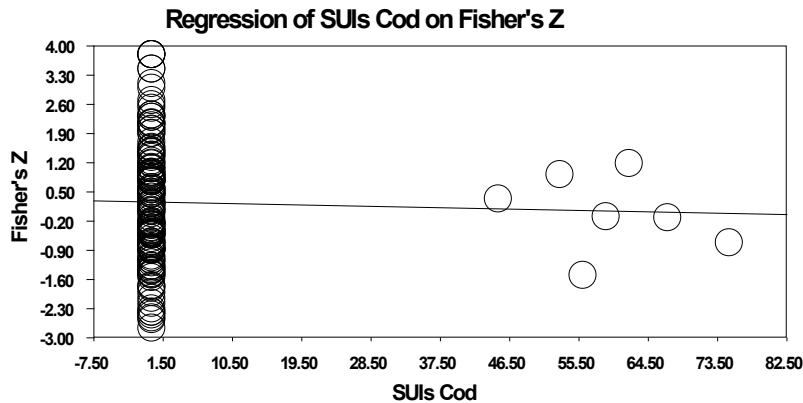


است. بر اساس معیار کوهن، مقدار  $0.04$ ، یک اندازه اثر نسبتاً بزرگ است. به عبارتی رابطه «درآمدهای ناپایدار شهری» با زمینه‌های رانت زمین و مسکن از نوع رابطه زیاد و مستقیم بوده و عامل محرک زمینه‌های رانت زمین و مسکن است.

#### ۴-۱۴- فرارگریسیون، بعد مفهومی «درآمدهای پایدار و ناپایدار»<sup>۲۱</sup>

در شکل ۱۹، شیب منفی خط رگرسیون Fishers Z بعد مفهومی «درآمدهای پایدار و ناپایدار» مطالعات، با معادله آماری ( $\text{Slope} = -0.04$ ) و ( $P \leq 0.001$ ) معنادار

شکل ۱۹: فرارگریسیون «درآمدهای پایدار و ناپایدار» مطالعات

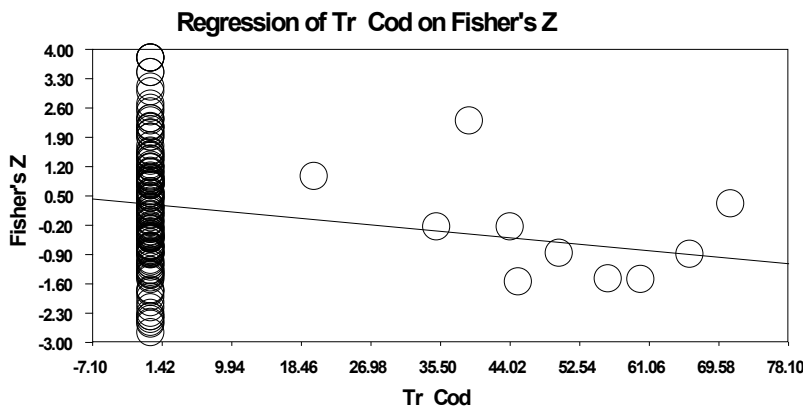


آماري (Slope = -۰.۰۲) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ ) معنادار است. به عبارتی در حال حاضر سازوکار کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن بر پاشنه‌ی عدم شفافیت می‌چرخد.

#### ۴-۱۵- فرارگریسیون، بعد مفهومی «شفافیت»<sup>۲۲</sup>

در شکل ۲۰، شیب معکوس دامنه خط با وزن رگرسیون Fishers Z «شفافیت» تاثیر مستقیم بر کاهش زمینه‌های رانت زمین و مسکن نداشته است. این وضعیت از لحاظ

شکل ۲۰: فرارگریسیون «شفافیت» مطالعات

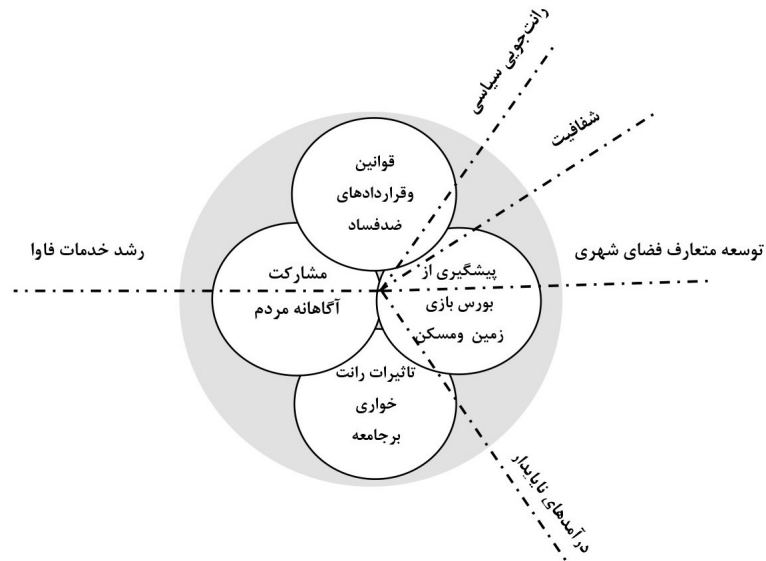


بیش‌ترین اثر و مداخله نسبت به کاهش رانت زمین و مسکن داشته‌اند. همچنین ابعاد مفهومی «توسعه متعارف فضای شهری»، «درآمدهای پایدار و ناپایدار»، «شفافیت»، «رشد خدمات فاوا» و «رانت‌جویی سیاسی» به ترتیب کم‌ترین اثر و مداخله نسبت به کنترل رانت زمین و مسکن داشته‌اند.

#### ۴-۱۶- برهم کنش مولفه‌های اساسی پژوهش

شکل ۲۱، در خصوص برهم کنش مولفه‌های اساسی پژوهش می‌توان گفت توجه غیرنظام‌مند و نامتوازن مطالعات به ابعاد مفهومی نه‌گانه پژوهش مشهود است. به طوری که ابعاد مفهومی «قوانین و قراردادهای ضدفساد»، «تاثیرات رفتار رانت‌خواری بر جامعه»، «پیشگیری از بورس بازی زمین و مسکن»، «مشارکت آگاهانه مردم»، به ترتیب

شکل ۲۱: برهم کنش مولفه‌های اساسی کارآمدی در کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری



## ۵. نتیجه‌گیری

مسکن شهری با روش فراتحلیل و مرور نظام‌مند را به ترتیب اهمیت آن‌ها به شرح زیر تفسیر نمود.

- همگرایی مطالعات با معادله (Slope=۰.۳۰) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )، مفاهیم نه‌گانه مطالعات همگرا به‌طور مستقیم و متوسط بر کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن اثرگذارند.

- واگرایی مطالعات به مشخصات (Slope= -۰.۲۴) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )، رابطه مفاهیم نه‌گانه مطالعات واگرا با زمینه‌های رانت زمین و مسکن معکوس وضعیف است.

- بعد قوانین و قراردادهای ضدفساد به مشخصات (Slope=۰.۷) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )، رتبه نخست را به لحاظ تاثیر بر کاهش زمینه‌های رانت زمین و مسکن دارد.

- بعد تاثیرات رفتار رانت‌خواری بر جامعه به مشخصات (Slope=۰.۷) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )، رتبه نخست را به لحاظ تاثیر در جهت رشد زمینه‌های رانت زمین و مسکن داشته و ناکارآمدی سازوکار کنترل زمینه‌های رانت را در پی دارد.

- بعد مشارکت آگاهانه مردم در تصمیم‌گیری با معادله (Slope=۰.۲۳) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )، دارای اندازه اثر ضعيف و به‌طور کلی رتبه دوم اثربخشی بر کاهش زمینه‌های رانت زمین و مسکن است.

- پیشگیری از بورس بازی زمین و مسکن با معادله (Slope=۰.۱۰) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )، دارای اندازه اثر بسیارضعیف و به‌طور کلی رتبه سوم اثربخشی بر کاهش زمینه‌های رانت زمین و مسکن است.

- بعد توسعه نامتعارف فضای شهری به مشخصات (Slope=-۰.۵۰) و ( $P \leq ۰.۰۰۱$ )، دارای اندازه اثر بسیار زیاد و به‌طور کلی رتبه دوم تاثیرگذاری بر رشد زمینه‌های رانت زمین و مسکن است.

با توجه به نتایج آزمون‌ها و نیز بررسی رگرسیون ابعاد مفهومی پژوهش از طریق CMA، همچنین وضعیت برهم کنش مولفه‌های اساسی کارآمدی در کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری می‌توان گفت توجه غیرنظام‌مند و نامتوازن مطالعات به ابعاد مفهومی نه‌گانه پژوهش مشهود است. به‌طوری که ابعاد مفهومی «قوانین و قراردادهای ضدفساد»، «تاثیرات رفتار رانت‌خواری بر جامعه»، «پیشگیری از بورس بازی زمین و مسکن»، «مشارکت آگاهانه مردم»، به ترتیب بیش‌ترین اثر و مداخله نسبت به کاهش رانت زمین و مسکن داشته‌اند. همچنین ابعاد مفهومی «توسعه متعارف فضای شهری»، «درآمدهای پایدار و ناپایدار»، «شفافیت»، «رشد خدمات فاوا» و «رانت‌جویی سیاسی» به ترتیب بیش‌ترین اثر و مداخله نسبت به رشد رانت زمین و مسکن داشته‌اند. نتایج این پژوهش با نتایج پژوهشی، رانت فراگیر اطلاعاتی (Harvey 2008)، سازوکار تنظیم بازار زمین شهری (Evans 2004)، تئوری مداخله و تغییر تدریجی (طب سوزنی) نسبت به مسائل رانت و فساد شهری (Peters 2013)، فسادزدایی از بعد قوانین و مقررات توسعه شهری، اصلاح از تفکر در مورد «حکومت قانون» به تمرکز بر «نقش قانون» (Aled and Dupuy 2017)، راه‌اندازی فناوری قابل اشتراک پایگاه داده‌ای برای پیشگیری رانت (World Bank 2018)، نظام‌های چهارگانه تحولی زمین در دوران معاصر (Haila 2014)، وجود یک سازوکار سنجش رانت‌جویی (Murillo-Sandoval et al. 2021)، تعیین اندازه رانت با هدف تحقق اصل شفافیت (Angelopoulos et al. 2022) همسو است. بنابراین می‌توان ابعاد مفهومی نه‌گانه پژوهش موثر در کنترل زمینه‌های رانت زمین و

استفاده پژوهشگران، دانشجویان، حوزه نظارت، مدیریت و برنامه‌ریزی کاربردی زمین شهری قرارگیرد. یافته‌های این پژوهش، ادبیات در حوزه برنامه‌ریزی زمین و مسکن شهری و عوامل مرتبط با آن را غنا بخشیده و به سهم خود خلأ مطالعاتی موجود را رفع می‌کند. با وجود نتایج به‌دست آمده و با توجه به این‌که پژوهش حاضر تحلیل تحلیل‌های دیگران است، محدودیت‌هایی نیز در مسیر پژوهش وجود داشته است مانند؛ نقطه اتکای این فراتحلیل به مطالعات خارج کشور، در دسترس بودن تحقیقات چاپی و الکترونیکی صرف و بررسی نشدن تحقیقات کتابخانه‌ای، تاکید اکثر پژوهش‌ها بر نتایج معنی‌دار و عدم گزارش نتایج و یافته‌های غیرمعنی‌دار، همچنین ناکافی بودن اطلاعات روش‌شناسی در برخی از مطالعات، پیشنهاد می‌شود پژوهشگران به سهم خود با کنار نهادن این محدودیت‌ها، کاستی پژوهش‌های آینده را برطرف سازند.

### ۶. پیشنهادهای پژوهشی

۱. اصلاح قوانین و قراردادهای فسادزا و پیشگیری از بورس بازی زمین و مسکن
۲. سازوکار شفافیت در توسعه متعارف فضای شهری
۳. ارتقای دانش، آگاهی و مشارکت عموم مردم نسبت به کارآمدی رشد هوشمند شهری در کنترل رانت زمین و مسکن
۴. تاثیر رشد خدمات ناشی از ارتباطات و فناوری اطلاعات، انواع اپلیکیشن‌ها و هوش مصنوعی در کنترل رانت زمین و مسکن
۵. مهار رانت‌های سیاسی
۶. تقویت و توسعه فعالیت‌های منجر به درآمدهای پایدار شهری
۷. اعمال محدودیت فن‌آورانه، نسبت به رانت‌جویی به منظور کاهش تاثیرات رفتار رانت‌خواری بر جامعه

- بعد درآمدهای ناپایدار با معادله ( $Slope=-0.04$ ) و ( $P\leq 0.001$ )، دارای اندازه اثر زیاد و به‌طور کلی رتبه سوم اثربخشی بر رشد زمینه‌های رانت زمین و مسکن است.

- بعد شفافیت با ویژگی ( $Slope=-0.02$ ) و ( $P\leq 0.001$ )، دارای اندازه اثر ضعیف تا متوسط و به‌طور کلی رتبه چهارم اثربخشی بر رشد زمینه‌های رانت زمین و مسکن است.

- مفهوم رشد خدمات ICT با استفاده از Apps، با ویژگی ( $Slope=-0.18$ ) و ( $P\leq 0.001$ )، دارای اندازه اثر ضعیف تا متوسط و به‌طور کلی رتبه پنجم اثربخشی بر عدم کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن است و از این نظر عدم استفاده از فاوا برای کنترل انواع رانت موجب تاسف است.

- مفهوم رانت‌جویی سیاسی با ویژگی ( $Slope=-0.10$ ) و ( $P\leq 0.001$ ) دارای اندازه اثر ضعیف و به‌طور کلی رتبه ششم اثربخشی بر عدم کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن است.

به‌طور کلی دیدگاه فردی پژوهشگران و غفلت از نظام‌مندی ابعاد مفهومی موثر بر کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن، شکاف‌های روش‌شناسانه، تحلیل‌های کم‌تر نظام‌مند، محدودنگری تئوریک و نیز سازوکار ناکافی جهت کاربرد نتایج تحقیقات، از دلایل عمده ناکارآمدی نتایج هر مطالعه در کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن بوده، در نتیجه از دلایل تشدید یافتن رانت‌های شهری می‌باشد. پژوهش حاضر با دیدگاهی فرانگر، مدلی جامع که تمامی مفاهیم موثر را در بر داشته باشد، به عنوان گونه متفاوتی از کارآمدی نظریه‌های کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری با روش فراتحلیل و مرور نظام‌مند را ارائه نموده است. از این‌رو توجه پژوهشگران به کلیه ابعاد مفهومی نه‌گانه پژوهش می‌تواند در قالب یک راهبرد نظام‌مند، نظارت و کنترل بر زمینه‌های رانت زمین و مسکن را در پی داشته و به‌عنوان مدلی هوشمند و یکپارچه‌تری از مدیریت نظام‌مند بر کنترل رانت زمین و مسکن شهرها باشد. نتایج پژوهش حاضر می‌تواند مورد

## تشکر و قدردانی

این مقاله هیچ حامی مالی و معنوی نداشته است.

## تعارض منافع

این مقاله فاقد هرگونه تعارض منافی است.

## تأییدیه اخلاقی

نویسندگان متعهد می‌شوند که کلیه اصول اخلاقی انتشار اثر علمی را براساس اصول اخلاقی COPE رعایت کرده‌اند و در صورت احراز هر یک از موارد تخطی از اصول اخلاقی، حتی پس از انتشار مقاله، حق حذف مقاله و پیگیری مورد را به مجله می‌دهند.

## درصد مشارکت

نویسندگان اعلام می‌دارند به‌طور مستقیم در مراحل انجام پژوهش و نگارش مقاله مشارکت فعال داشته‌اند.

## پی‌نوشت

1. CMA (Comprehensive Meta Analysis)
2. Inclusion Criterion
3. Exclusion Criterion
4. Hetrogenity Analysis
5. Q (Cochran's Test)
6. Begg & Mazumder
7. Eggers Regression Intercept
8. Classic Fail-Safe N
9. Funnel Plot
10. Plot Standard Error
11. Convergence
12. Divergence
13. Meta- Regression
14. PLHT (Preventing Land & Housing Trading)
15. IPDM (Informed Participation of People in Decision-Making & Monitoring)
16. GICTA (Growing ICT through Apps)
17. CUSD (Conventional Urban Space Development)
18. ERSBS (The Effects of Rent-Seeking Behavior on Society)
19. PRS (Political Rent-Seeking)
20. CLCS (Corruption Laws & Contracts)
21. SUIs (Stable and Unstable Incomes )
22. Tr (Transparency)

## فهرست منابع

- Alan W. Evans. 2004. *Economic, Realstate and the Supply of Land*. edition1. Oxford: Blackwell Publishing. <https://www.wiley.com/en-ie/Economics%2C+Real+Estate+and+the+Supply+of+Land-p-9781405118620>
- Aled, Williams, and Kendra Dupuy. 2017. Deciding over nature: Corruption and environmental impact assessments. *Environmental Impact Assessment Review* 65: 118-124. DOI: [10.1016/j.eiar.2017.05.002](https://doi.org/10.1016/j.eiar.2017.05.002)
- Alonso, William. 1964. *Location and Land use: Toward a General Theory of Land Rent*, Cambridge, Harvard University Press. Business & Economics. [https://books.google.com/books/about/Location\\_and\\_Land\\_Use.html?id=-E9ZmQEACAAJ](https://books.google.com/books/about/Location_and_Land_Use.html?id=-E9ZmQEACAAJ)
- Anne, Haila. 2015. *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*. Wiley Blackwell Publishing. <https://www.wiley.com/en-ac/p-9781118827673>
- Krueger, Anne O. 1974. The political economy of the rent-seeking society. *American Economic Review*: 291-303. <https://assets.aeaweb.org/asset-server/files/9452.pdf>
- Nelson, Arthur Christian, and Casey J. Dawkins. 1992. Urban containment policies and housing prices: an international comparison with implications for future research. *Journal of Planning Literature* 6(4): 350-368. [https://scholar.google.com/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=en&user=SbAbOVgAAAAJ&pagesize=100&citation\\_for\\_view=SbAbOVgAAAAJ:3s1wT3WcHBgC](https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=SbAbOVgAAAAJ&pagesize=100&citation_for_view=SbAbOVgAAAAJ:3s1wT3WcHBgC)
- Harvey, David. 2013. *A Companion To Marx's Capital*. Volume 2. Paperback. <https://www.amazon.com/gp/product/178168121X>
- Ricardo, David. 1817. *On the principles of political economy and taxation*. London: Jhon Murray. <https://www.econlib.org/library/Ricardo/ricP.html>
- Peters, Deike. 2013. *Planning and design for sustainable urban mobility: Global report on human settlements 2013. For Un-Habitat*. Taylor & Francis. <https://scholar.google.com/scholar?cluster=10383847584902314817&hl=en&oi=scholar>
- Domhoff, George William. 2005. Power at the Local Level: Growth Coalition Theor. Retrieved October 19, 2019. [http://whorulesamerica.net/local/growth\\_coalition\\_theory.html](http://whorulesamerica.net/local/growth_coalition_theory.html)
- Howard, Greg, and Jack Liebersohn. 2021. Why is the rent so darn high?. The role of growing demand to live in housing-supply-inelastic cities. *Journal of Urban Economics* 124. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103369>
- Stigler, George Joseph. 1971. The theory of economic regulation. *Bell Journal of Economics and Management Science* 2: 3-21. [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4866368/mod\\_folder/content/0/Aula%201.%20STIGLER%2C%20George\\_%201.%20The%20Theory%20of%20Economic%20Regulation.%20In%20Bell%20Jo...pdf?forcedownload=1](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4866368/mod_folder/content/0/Aula%201.%20STIGLER%2C%20George_%201.%20The%20Theory%20of%20Economic%20Regulation.%20In%20Bell%20Jo...pdf?forcedownload=1)
- Tullock, Gordon. 2002. Undemocratic Governments, *Kyklos*. Wiley Blackwell 55(2): 247-264. DOI: [10.1111/1467-6435.00185](https://doi.org/10.1111/1467-6435.00185)
- Harvey, David. 2008. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. London and New York: Verso. <https://www.amazon.com/Rebel-Cities-Right-Urban-Revolution/dp-/1781680744>
- Hernando, De Soto. 2000. *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. Basic. <https://www.google.com/search?q=De+Soto>
- Svensson, Jakob. 2005. Eight Questions about Corruption. *The Journal of Economic Perspectives* 19(3). <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/089533005774357860>
- Gunning, James Patrick. 2014. *Understanding Democracy: An Introduction to Public Choice*. Tehran: Donya-e-eqtesad. <https://www.amazon.com/stores/J.-Patrick-Gunning>. [in Persian]
- Von Thünen, Johann Heinrich. 1826. The Isolated State, Von Thunen model. <https://escholarship.org/content/qt02r7z6qw/qt02r7z6qw.pdf?t=o0wshe>
- Hutchison, Jane. 2007. The Disallowed" Political Participation of Manila's Urban Poor. *Democratization* 14(5): 853-872. <https://doi.org/10.1080/13510340701635696>
- Liu, Junying, Yuqing Wang, and Zhixiu Wang. 2022. Multidimensional drivers: exploring contractor rule violations in the construction industry. *Engineering, Construction and Architectural Management*: 1-30. [https://www.researchgate.net/publication/358269516\\_Multidimensional\\_drivers\\_exploring\\_contractor\\_rule\\_violations\\_in\\_the\\_construction\\_industry](https://www.researchgate.net/publication/358269516_Multidimensional_drivers_exploring_contractor_rule_violations_in_the_construction_industry)
- Angelopoulos, Konstantinos, Sophia Dimelis, Apostolis Philippopoulos, and Vangelis Vassilatos. 2022. Rent-seeking competition from State Coffers Greece: A calibrated DSGE model. working paper, Bank of Greece. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=4166863](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4166863)
- Nkula-Wenz, Laura, Dieter Zinnbauer, and Gilbert, Siame. 2022. Localizing the SDGs in African Cities, Book. In *Activating Urban Planners for Fostering Urban Integrity: An Inroad into Curbing City Level Corruption*. 153-168. Springer International Publishing. <https://research.cbs.dk/en/publications/activating-urban-planners-for-fostering-urban-integrity-an-inroad>

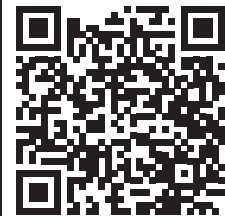
- Page, Matthew J., Joanne E. Mckenzie, Patrick M. Bossuyt, and Isabelle Boutron. 2021. The PRISMA 2020 statement: An updated guideline for reporting systematic reviews. <https://www.researchgate.net/publication/350462071>
- Farrell, Michael James. 1975. The Measurement of Productive Efficiency. *Journal of Royal Statistical. Series A (General)* 120(3): 253-290. <https://doi.org/10.2307/2343100>
- Iqbal, Nasir, and Vince Daly. 2013. Rent Seeking Opportunities and Economic Growth in Transitional Economies. *PIED Working Papers/ Nasir Iqbal/ Vince Daly*. <https://ideas.repec.org/p/pid/wpaper/201387.html>
- Müller, Nora, Ivan Murray, and Macià Blázquez-Salom. 2021. Short-term rentals and the rentier growth coalition in Pollença (Majorca). *Environment and Planning A: Economy and Space*. doi: [10.1177/0308518X211033307](https://doi.org/10.1177/0308518X211033307)
- Olivier, Jacques. 2000. "Growth-Enhancing Bubbles." *International Economics Review* 41(1): 133-152. [https://www.nber.org/system/files/working\\_papers/w22997/w22997.pdf](https://www.nber.org/system/files/working_papers/w22997/w22997.pdf)
- Murillo-Sandoval, Paulo J., Camilo Correa-Ayram, David Wrathall, Emma Gjerdseth, Jamon Van Den Hoek, Liliana M. Dávalos, and Robert Kennedy. 2021. No peace for the forest: rapid, widespread land changes in the Andes-Amazon region following the Colombian civil war. *Global Environ. Change* 69. <https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2021.102283>
- Dahl, Robert A. 1956. *A Preface to Democratic Theory*. Volume 10. University of Chicago Press, Political Science. [https://books.google.com/books/about/A\\_Preface\\_to\\_Democratic\\_Theory.html?id=tqJCN6\\_7NQcC](https://books.google.com/books/about/A_Preface_to_Democratic_Theory.html?id=tqJCN6_7NQcC)
- Lucas, Robert E. 1990. Supply-Side Economics: An Analytical Review. *Xford Economic Papers* 42(2): 293-316. <https://doi.org/10.1093/oxfordjournals.oep.a041948>
- Cho, Seong-Hoon, Neelam Poudyal, and Dayton M. Lambert. 2008. Estimating Spatially Varying Effects of Urban Growth Boundaries on Land Development and Land Value. *Journal of Land Use Policy* 25(3): 320-329. DOI: [10.1016/j.landusepol.2007.08.004](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2007.08.004)
- Lall, Somik V., Belinda Yuen, Jean-Jacques Helluin, Mila Freire, and Robin Rajack. 2007. *Urban Land Markets: Improving Land Management for Successful Urbanization*. London: Springer Science & Business Media. Political Science. <https://books.google.com/books?id=KvT1mUwZZ4kC>
- Wilfredostrada06. 2021. The Wh-question that answers the methodology of the research. instrument. A. How B. Where C. Why D. What?. <https://brainly.ph/question/10563278>
- Wong, Zi Wen Vivien, Fanyu Chen, and Thian Hee Yiew. 2021. "Effects Of Rent-Seeking On Economic Growth In Low-Income Economies". *Bulletin of Monetary Economics and Banking* 24(2). <https://doi.org/10.21098/bemp.v24i2.1386>
- An, Woolee. 2021. "A Systematic Review and Meta-Analysis of Acceptance and Commitment Therapy in South Korea". Utah State University. All Graduate Theses and Dissertations. <https://digitalcommons.usu.edu/cgi/view-content.cgi?article=9116&context=etd>
- Yao, Zhihao, and Li Tian. 2020. How did collectivity retention affect land use transformation in peri-urban areas of China? A case of Panyu, Guangzhou. *Journal of Rural Studies* 79: 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.08>
- World Bank. 2018. *The World Bank Annual Report (English)*. Washington, D.C: World Bank Group. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/630671538158537244/pdf/The-World-Bank-Annual-Report-2018.pdf>

## نحوه ارجاع به این مقاله

رومیانی محمودی، کورش، زهرا سادات سعیده زرابادی، و شیما دادفر. ۱۴۰۳. بازخوانی کارآمدی نظریه‌های کنترل زمینه‌های رانت زمین و مسکن شهری با روش فراتحلیل و مرور نظام‌مند. نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر ۱۷(۴۷): ۱۲۷-۱۴۳.

DOI: 10.22034/AAUD.2024.412277.2809

URL: [https://www.armanshahrjournal.com/article\\_197527.html](https://www.armanshahrjournal.com/article_197527.html)



## COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Armanshahr Architecture & Urban Development Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



