



معماری و جایگاه املاک و مستغلات در توسعه پایدار با تأکید بر ارتقاء شیوه‌های آموزش در معماری و پرورش مهارت‌های مدیریتی دانش‌محور

امیر داود مصلحت‌جو* (دکتری تخصصی معماری، واحد شهرکرد، دانشگاه آزاد اسلامی، شهرکرد، ایران).

سینا رزاقی اصل (استادیار طراحی شهری دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، تهران، ایران).

دریافت ۱۴۰۴/۰۲/۱۹

پذیرش ۱۴۰۴/۰۸/۲۸

شهرسازی و معماری ایران، (۱۴۰۳) زمستان، ۱(۳)، ۲۱-۶

چکیده:

Abstract:

The basic human need to provide a safe place for comfort and shelter and to develop housing, to establish management, control and supervision of facilities, supplies and other services requires knowledge, awareness and proper experience. The key to success in developing a sustainable economy in architecture is management in setting goals, and the prerequisite for setting goals is to develop management skills and appropriate educational planning in a specific schedule and to create priorities before planning, to anticipate obstacles and ways to prevent them and to minimize planning to achieve maximum efficiency. Research indicates that often the root of all business failures, lies in poor management resulting from lack of knowledge. This study with the aim of improving educational methods in architecture and developing knowledge-based management skills, while conducting a systematic review; by collecting and summarizing existing studies, and categorizing and representing the research background and theoretical foundations of that; Based on purely library studies, focusing on the primary research question, adopting according to hypothesis on background information, comparing solutions and methods, interpreting the results obtained with precise citations, and providing a final answer and conclusion from previous research and studies, it seeks to answer the question of why real estate should be subject to scientific and practical training as a knowledge-based industry? It seems that finding a comprehensive, scientific, and specialized structure for real estate, and managing and implementing effective Sustainable development and investment strategies in construction projects at a strategic level, and providing appropriate strategies for the outsourcing process of the supply and demand of architectural products in the form of real estate - both for customers and for designers and home builders - expresses specialized education and skill development in real estate as a necessity.

Keywords: Housing, Knowledge, Education, Sustainable Development, Real Estate.

نیاز اولیه‌ی بشر در فراهم نمودن مأمونی برای آسایش و سکونت و توسعه خانه‌سازی، ایجاد مدیریت، کنترل و نظارت بر امکانات، تدارکات و سایر خدمات، به دانش، آگاهی و تجربه درست آن نیاز دارد و کلید موفقیت در توسعه‌ی اقتصاد پایدار در معماری، مدیریت در تنظیم اهداف، و لازمه تنظیم اهداف، پرورش مهارت‌های مدیریتی و برنامه‌ریزی مناسب آموزشی در زمان‌بندی مشخص و ایجاد اولویت‌بندی قبل از برنامه‌ریزی، پیش‌بینی موانع و راه‌های جلوگیری از آن‌ها و به حداقل رسانیدن برنامه‌ریزی برای کسب حداکثری بازدهی است. تحقیقات حاکی از آن است غالباً ریشه تمامی شکست‌های کسب‌وکار در مدیریت ضعیف ناشی از فقدان دانش نهفته است. این پژوهش، با هدف ارتقاء شیوه‌های آموزش در معماری و پرورش مهارت‌های مدیریتی دانش‌محور، ضمن مطالعه مروری به‌روش سیستماتیک (نظام‌مند)؛ با گردآوری و تلخیص مطالعات موجود، و دسته‌بندی و بازنمایی پیشینه پژوهش و مبانی نظری تحقیق؛ بر اساس مطالعات صرف کتابخانه‌ای؛ با تمرکز بر پرسش اولیه تحقیق و اتخاذ فرضیه مبتنی بر اطلاعات زمینه‌ای و مقایسه‌ی راهکارها و روش‌ها و تفسیر نتایج به‌دست‌آمده با استنادهای دقیق و ارائه پاسخ و نتیجه‌ی نهایی از میان تحقیقات و مطالعات پیشین، به دنبال پاسخ این پرسش است که چرا املاک و مستغلات باید به‌مثابه‌ی یک صنعت دانش‌محور مورد آموزش علمی و عملی قرار گیرد؟ به نظر می‌رسد یافتن ساختاری جامع، علمی و تخصصی برای املاک و مستغلات، و مدیریت و پیاده‌سازی راهبردهای توسعه و سرمایه‌گذاری مؤثر در پروژه‌های ساخت‌وساز در سطح استراتژیک، و ارائه راهبردهای مناسب فرایند برون‌سپاری عرصه‌ی عرضه و تقاضای محصول معماری در قالب املاک و مستغلات - هم برای مشتریان و هم برای طراحان و مسکن‌سازان - آموزش تخصصی و پرورش مهارتی املاک و مستغلات را به‌عنوان یک ضرورت بیان می‌کند.

واژگان کلیدی: خانه‌سازی، دانش، آموزش و پرورش، توسعه پایدار، املاک و مستغلات.

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی افراد جامعه، از جمله بخش‌های مهم در اقتصاد است که رابطه‌ی تنگاتنگ و گسترده‌ای با دیگر بخش‌های اجتماعی دارد. این بخش هم به لحاظ سهم در بودجه‌ی خانوار و هم به لحاظ سهم در تولید ناخالص داخلی و نیز نقشی که در تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی (مانند رشد اقتصادی و اشتغال) ایفا می‌کند، از اهمیت به‌سزایی برخوردار است. از طرفی مسکن، یکی از کالاهای اقتصادی در تقاضا به عنوان سرپناه و سرمایه است (حسنی و همکاران، ۱۳۹۴: ۲۰-۹). لذا مسکن نامناسب می‌تواند آحاد جامعه را با چالش‌های شدیدی روبه‌رو سازد. علاوه بر این هزینه‌ی مسکن سهم قابل ملاحظه‌ای از کل مخارج خانوار را به خود اختصاص می‌دهد (عامری و اکبرنژاد، ۱۳۹۴: ۱۰۸-۷۹). املاک و مستغلات یک سرمایه پیچیده است و به ارزیابی، سرمایه‌گذاری، اقتصاد و مدیریت توسعه بازار مسکن می‌پردازد. بنابراین بدیهی است که صنعت املاک و مستغلات نیاز به مهارتی فراتر از آموزش‌های سنتی داشته باشد. مهارت‌های فنی مورد استفاده در صنعت املاک، پیش‌نیاز ورود به بازار املاک و مستغلات است که بر پایه‌ی مهارت اولیه تجزیه و تحلیل مالی در فرایند ارزش‌گذاری بازار، اقتصاد، قانون، کارگزاری، توسعه و مدیریت، گنجانده شود (Campbell, 2019: 24). از این رو، برنامه آموزشی دوره‌ی املاک و مستغلات باید تخصصی بوده و با ارائه‌ی یک برنامه تعاملی متمرکز بر املاک و مستغلات، مهارت‌های تخصصی مورد نیاز حرفه املاک را توسعه دهد و بتواند آن را تکمیل نماید. به عبارت دیگر، روش‌های آموزشی و برنامه‌های درسی این دوره بر این نکته تأکید دارند که یادگیری زمانی اتفاق افتاده است که زندگی واقعی را تغییر دهد (Conti & Harris, 2022: 109).

امروزه توسعه و مدیریت برنامه‌های آموزشی املاک و مستغلات با دو مسئله‌ی رایج محدود شده است:

۱. یک دانش مشترک که باید بر مبنای یک دوره اصلی در هر برنامه شکل بگیرد.

۲. تمایل دانشگاه‌ها به آموزش برنامه‌های درسی خود، به جای نیازهای صنعت املاک و مستغلات (Gabel, et al., 2023: 1059-1070).

تأکید بر نقش راهبری مسئولانه املاک و مستغلات در ایجاد توسعه اجتماعی و رفتار فارغ‌التحصیلان املاک، برجسته و منحصر به فرد است. فارغ‌التحصیلان املاک می‌آموزند که تصمیمات آن‌ها، پیامدهای درازمدتی دارد که می‌تواند به طور قابل توجهی بر نسل‌های آینده تأثیر بگذارد. دوره‌های تحصیلات تکمیلی املاک و مستغلات طراحی شده‌اند تا بتوانند متخصصانی با مهارت‌های زیر پرورش دهند:

- تصمیم‌گیری کمی در تجزیه و تحلیل مالی
 - ارزیابی فرصت‌ها و تهدیدات سرمایه‌گذاری، توسعه، و مدیریت مربوط به املاک و مستغلات
 - درک روشن از ماهیت پیچیده دنیای مدرن املاک و مستغلات و چگونگی حضور در فرایند کسب و کار
 - توانایی استفاده از ابزارهای تکنولوژیک عمده موجود در جامعه املاک و مستغلات امروز (از جمله مدل‌سازی مالی، پایگاه‌های مختلف مربوط به بازار کسب و کار)
 - تبدیل شدن به یک الگوی اجتماعی مسئول
 - مذاکره و درک ضروریات حرفه املاک و مستغلات
 - مشاوره با متخصصین در خصوص مسائل نوین املاک و مستغلات در قرن بیست و یکم
 - تفکر انتقادی و مهارت حل مسئله
 - کسب و کار و مهارت‌های فردی
 - توانایی کار گروهی و مهارت رهبری مؤثر (Ullah & Al-Turjman, 2023: 5033-5054)
- یافته‌ها نشان می‌دهند که روش‌های سنتی در ارتباط با املاک و مستغلات، بسیار قوی‌تر از مکاتیب مبتنی بر برنامه‌های بین‌المللی آموزشی دانشگاهی است و این شکاف میان صنعت و دانشگاه، مانع از گسترش برنامه‌های آموزشی فارغ‌التحصیلان رشته املاک و مستغلات می‌گردد. این اختلاف، ایجاد برنامه‌ها و روش‌های ارزیابی در میزان موفقیت فارغ‌التحصیلان املاک و تلاش برای توسعه برنامه‌های جایگزین و به‌طور بالقوه، برنامه تحصیلی املاک در آینده روبه‌رشد صنعت املاک و مستغلات را می‌طلبد. به عبارت دیگر، ادغام دانش و سرمایه نیازمند تکنیک‌های یادگیری تجربی است که به نیازهای مخاطبان در یک برنامه‌ی بین‌المللی پاسخ‌گو باشد. (Ayodele, et al., 2021: 581-599)

این پژوهش، با هدف ارتقاء شیوه‌های آموزش در معماری و پرورش مهارت‌های مدیریتی دانش‌محور، ضمن مطالعه مروری به روش سیستماتیک (نظام‌مند)؛ با گردآوری و تلخیص مطالعات موجود، و دسته‌بندی و بازنمایی پیشینه‌ی پژوهش و مبانی نظری تحقیق؛ بر اساس مطالعات صرف کتابخانه‌ای؛ با تمرکز بر پرسش اولیه تحقیق و اتخاذ فرضیه مبتنی بر اطلاعات زمینه‌ای و مقایسه راهکارها و روش‌ها و تفسیر نتایج به دست آمده با استنادهای دقیق و ارائه‌ی پاسخ و نتیجه‌ی نهایی از میان تحقیقات و مطالعات پیشین، به دنبال پاسخ این پرسش است که چرا املاک و مستغلات باید به مثابه‌ی یک صنعت دانش‌محور مورد آموزش علمی و عملی قرار گیرد؟ به نظر می‌رسد ریشه‌ی تمامی شکست‌های کسب‌وکار غالباً در مدیریت ضعیف ناشی از فقدان دانش نهفته است.

ادبیات و مبانی نظری

امروزه مفهوم توسعه با شمول معنایی و مضمونی خود، ابعاد گسترده‌ای یافته است و به‌ویژه اقتصاد، اجتماع، سیاست و فرهنگ را در بر می‌گیرد. از این رو، در فرایند برنامه‌ریزی برای دستیابی به توسعه پایدار، شناخت و درک شرایط و مقتضیات جوامع انسانی و نیازهای آن در ابعاد مادی و معنوی، از جمله اقدامات ضروری در این زمینه و مورد نظر توسعه پایدار است (عزیزی و کلاته ساداتی، ۱۴۰۲: ۳۴۸-۳۲۵). اهداف توسعه پایدار مجموعه‌ای از اهداف جهانی به هم پیوسته^۱ است که به منظور ارائه طرحی برای دستیابی به آینده‌ی بهتر و پایدارتر برای همه طراحی شده‌اند. این اهداف - که با عنوان اهداف جهانی نیز شناخته می‌شوند - در سال ۲۰۱۵ میلادی و توسط سازمان ملل متحد، به عنوان یک فراخوان جهانی جهت اقدام برای پایان دادن به فقر، حفاظت از کره‌ی زمین و تضمین برخورداری از صلح و رفاه برای آحاد مردم (تا سال ۲۰۳۰ م)، تصویب شد. رشد اقتصادی پایدار از نظر زیست‌محیطی، اطلاق دیگری برای مفهوم توسعه پایدار است که هدف از آن، دستیابی به هماهنگی بین پایداری محیطی، پایداری اقتصادی و پایداری سیاسی

- اجتماعی است. توسعه پایدار تشویق می‌کند تا با تغییر تدریجی شیوه‌های توسعه و استفاده از فناوری، منابع موجود حفظ و ارتقاء یابد (Almeida, et al., 2022: 326-332). اهداف توسعه پایدار، رویکردی بلندمدت برای رسیدگی به چالش‌های جهانی ارائه می‌کند که نه تنها به رفاه مردم، توسعه اقتصادی کشورها و محیط‌زیست بهتر اشاره دارد، بلکه ابزار مورد نیاز برای رسیدن به آن‌ها و چگونگی ایجاد این تغییرات را نیز ارائه می‌کند و با ریشه‌یابی علل فقر و نابرابری در جامعه، درصدد رفع مشکلات و هنجارهایی برمی‌آید که باعث تبعیض می‌شوند (Dyason, & Squires, 2024: 210-207). جان ال‌کینگتون^۲ - نویسنده، مشاور و کارآفرین بریتانیایی - در سال ۱۹۹۴ میلادی برای نخستین بار ارکان سه گانه‌ای را به منظور توسعه پایدار عنوان کرد (شکل ۱). بنابر این نظریه، شرکت‌ها موظف هستند تا سه رکن مهم - انسان، سود، زمین - را در کسب و کار خود در نظر بگیرند و تنها به فکر سود و زیان خود نباشند. این بدان معناست که سازمان‌ها باید میزان مسئولیت‌پذیری اجتماعی عملیات در سراسر زنجیره‌ی انباشت سرمایه خود و همچنین تأثیرات زیست‌محیطی اقدامات خود را بر روی کره زمین، مورد دقت و اندازه‌گیری قرار دهند (Ratcliffe, et al., 2021: 33-51). با توجه به نظریه ال‌کینگتون می‌توان عوامل مؤثر بر توسعه پایدار را به شش عامل زمینه‌ای تقسیم کرد:

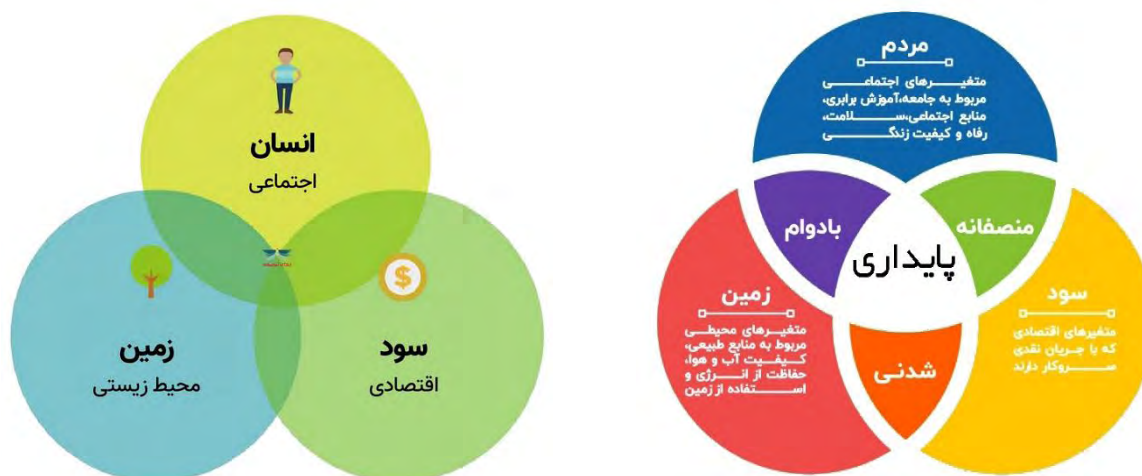
۱. تغییرات آب‌وهوایی: تغییرات آب و هوایی - ناشی از گازهای گلخانه‌ای - بزرگ‌ترین بحرانی است که سیاره زمین را تحت تأثیر قرار داده است.

۲. محیط‌زیست: پایداری زیست‌محیطی را می‌توان چگونگی محافظت از محیط‌زیست دانست که می‌تواند به معنی توسعه روش‌های پایدار در تهیه و استفاده از منابع طبیعی (مانند چوب، فلز و آب) و یا انرژی‌های پاک (مانند برق) باشد.

۳. مردم: مردمان - به عنوان مباشران سیاره زمین - پاسخگوی پایداری واقعی در طبیعت و ابعاد زندگی هستند.

^۱ این اهداف عبارتند از: ریشه‌کن کردن فقر، ریشه‌کن کردن گرسنگی، سلامتی و تندرستی، آموزش با کیفیت، برابری جنسیتی، آب تمیز و سیستم تخلیه فاضلاب، انرژی مقرون به صرفه و پاک، کار شایسته و رشد اقتصادی، صنعت، نوآوری و زیرساخت، کاهش نابرابری، شهرهای فراگیر، ایمن، انعطاف‌پذیر و جوامع پایدار، مصرف و تولید مسئولانه، اقدام برای جلوگیری از تغییرات آب و هوایی، زندگی زیر آب (حفاظت و استفاده پایدار از اقیانوس‌ها، دریاها و منابع دریایی)، زندگی در خشکی (مدیریت پایدار جنگل‌ها، مبارزه با بیابان‌زایی، توقف و معکوس کردن تخریب زمین، توقف از بین رفتن تنوع زیستی)، صلح، عدالت و نهادهای قوی، احیای مشارکت جهانی برای توسعه پایدار (<https://www.un.org/sustainabledevelopment/inequality>).

^۲ John Brett Elkington



۱. مدل پایداری و توسعه پایدار
(مأخذ: Elkington, 1994)

راستا، سازمان حفاظت از محیط‌زیست و منتخبان مجلس شورای اسلامی نیز با برگزاری کارگروه‌های تخصصی، سیاست‌های کلی زیست‌محیطی و اهداف توسعه پایدار را مشخص نموده‌اند. از جمله این سیاست‌گذاری‌ها می‌توان به تأکید بر کشاورزی پایدار، کیفیت زندگی، توسعه پایدار شهری و معماری پایدار اشاره کرد. نیاز کشور در حال توسعه‌ای چون ایران به برنامه‌ریزی در حوزه پایدار، ضرورت نگاهی دوباره به برنامه‌ریزی توسعه پایدار را از یک‌سو، و بهبود محیط‌زیست را از سوی دیگر، روشن می‌سازد. یافته‌ها حاکی از آن است که شاخص‌های توسعه پایدار با توجه به عوامل مؤثر بر ارتقاء شیوه‌های آموزش در معماری و پرورش مهارت‌های مدیریتی دانش‌محور عبارتند از:

● آموزش و پرورش: در دوران معاصر، آموزش و پرورش به‌عنوان مؤثرترین ابزار جوامع برای ورود به چالش‌های آینده مورد توافق قرار گرفته و پذیرفته شده است که در پرتو آموزش و پرورش امروز، دنیای فردا شکل خواهد گرفت و مسیر رشد اقتصادی، بهبود کیفیت زندگی، با ایجاد دانش و مهارت، تأمین خواهد شد. در این میان، آموزش و پرورش پایدار - به مفهوم وسیع خود - در دهه‌های آینده این توانمندی را خواهد داشت تا به‌مثابه‌ی ابزاری قابل‌اعتماد، پل مستحکمی بین مدرسه و اجتماع و بین کلاس درس و بازار بنا کند

۴. اخلاق: اخلاق، به معنی مسئولیت‌پذیری فرد، با احترام به سیاره خود و گیاهان و جانورانی که آن را با انسان به اشتراک می‌گذارند، است. از نظر تجاری، پایداری اخلاقی به‌معنای شفافیت بیش‌تر در مورد بخش‌های ناپایدار کسب‌وکار و اصلاح آن است.

۵. نوآوری: نوآوری می‌تواند باعث پایداری‌تر شدن زندگی انسانی شود. این نوآوری‌ها لزوماً نباید تکنولوژیک باشند، بلکه می‌توانند فلسفی یا اجتماعی - اقتصادی باشند و نگرش فردی به جهان و دیگران را تغییر دهند.

۶. فناوری: استفاده از فناوری‌های تجدیدپذیر در مقیاس بزرگ می‌تواند جایگزین روش‌های قدیمی و آلاینده تولید انرژی شود. هدف از توسعه پایدار، فراخوانی همه‌ی کشورها برای ارتقاء رفاه و درعین‌حال حفاظت از کره زمین است که باید همراه با استراتژی‌هایی باشد که رشد اقتصادی ایجاد می‌کند و به طیف وسیعی از نیازهای اجتماعی (از جمله آموزش، بهداشت، حمایت اجتماعی و فرصت‌های شغلی) رسیدگی می‌نماید. از این رو، داشتن استراتژی مقابله با چالش‌ها و محدودیت‌ها ضروری به نظر می‌رسد. در ایران نیز دستیابی به شاخص‌های بین‌المللی در خصوص توسعه پایدار در دستور کار نهادهای مختلف قرار گرفته است. این امر در برنامه‌ی ششم توسعه کشور نیز تعریف و تبیین شده است. در این

(Glatte, 2021: 258). از این رو، اهمیت آموزش و پرورش پایدار نه تنها در عرصه مطالعات که در میدان عمل و نیز در عرصه نهاد‌های بین‌المللی، مورد توافق جمعی قرار گرفته است. بنابراین، مشکلات آموزشی و ناکارآمدی روش‌ها و کیفیت آموزش می‌تواند در عدم توسعه یافتگی کشورها مؤثر باشد. چراکه بالندگی سرمایه‌های عظیم در گرو آموزش بوده و در چشم‌انداز پایداری، مهم‌ترین سرمایه کشورها، سرمایه انسانی و آموزش و پرورش پلی است برای رسیدن به آینده پایدار. لذا درک عمیق از اهمیت موضوع و نگاه دوباره بر نظام آموزش، نخستین گام ضروری خواهد بود.

• صنعت: تقویت بنیه تولیدی کشور و برپایی اقتصادی توانمند و پویا که بتواند از یک سو پاسخ‌گوی الزامات ناشی از تأمین نیازهای جمعیتی (از جمله ایجاد شغل و در آمد) باشد و با رشد تولید و عرضه کالاها و خدمات، زمینه‌های ارضاء تقاضای فزاینده بازار داخلی و زدودن فقر و استقرار عدالت و افزایش رفاه و پیشرفت اجتماعی را فراهم آورد؛ و از سوی دیگر در عرصه رقابت شدید بین‌المللی بر قابلیت‌ها و امکانات نفوذ کشور در بازارهای تجاری جهان بیافزاید و ضرورت گریزناپذیر قطع وابستگی و تحکیم مبانی امنیت و اقتدار ملی را جامه عمل بپوشاند. از این منظر، صنعتی‌شدن به عنوان مناسب‌ترین راه پایان عقب‌ماندگی فنی و اقتصادی در کوتاه‌ترین مدت ممکن با حداقل وابستگی خارجی، و وسیله‌ای برای ایجاد تغییر و تحول در روابط اجتماعی سنتی جامعه و کاربرد دستاوردهای علمی و فنی به منظور ارتقاء و توسعه بهره‌وری تولید شناخته شده است. از این رو، نقش و اهمیت بخش صنعت در دستیابی به توسعه پایدار آن‌چنان حائز اهمیت است که به طور تقریبی، تاریخ توسعه یافتگی با صنعتی‌شدن منطبق بوده و در جمیع قرون متأخر، صنعتی‌شدن با رشد اقتصادی - اجتماعی همراه باشد؛ به نحوی که بسیاری از متفکران توسعه این دو را یکی دانسته‌اند (Hargreaves, 2023: 270). حال از آنجا که جهان معاصر عرصه رقابت، توسعه بازار، ظهور و رواج تکنولوژی‌های برتر و گسترش تجارت است، و شرط توفیق در این عرصه نیز بهره‌گیری از فرصت‌ها و رویارویی با چالش‌های پیش رو، لذا ایجاب می‌کند فرایند تولید صنعتی با رویکردی راهبردی، مسیر انجام تحولات ساختاری را هموار سازد که این خود مستلزم شناخت دقیق روند تحولات

متغیرهای اساسی در بخش صنعت و شناخت محدودیت‌ها و چالش‌های آن است (Christophers, 2025: 51).

• دولت: در مسیر دستیابی به شرایط پایداری - به‌ویژه در دوران گذار - دولت‌ها وظایف گسترده‌ای بر عهده دارند؛ چنان‌که آن‌ها موظف شده‌اند تا مؤلفه‌های توسعه پایدار را در تمامی سطوح برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری، رعایت کنند. چراکه این دولت‌ها هستند که قادرند تا قانونمندی‌های هم‌سو با جریان توسعه پایدار را به تحرک اجتماعی در سطوح مختلف جوامع نظام بخشند. همچنین می‌توانند - به صورت مستقیم و غیر مستقیم - با ایجاد شرایط مطلوب، به تحرک بخش خصوصی در این عرصه کمک نمایند. از این رو، هرچه عقب‌ماندگی نسبی اقتصادی یک کشور بیش‌تر باشد، تلاش‌های توسعه در آن تمرکز بیش‌تری خواهد داشت (Gerschenkron, 2015).

• دانش: در دنیای معاصر، دانش به صورت روزافزون به یک «کالای بین‌المللی» تبدیل و نهادهای بزرگ تحقیقاتی به «کارخانه‌های تولید دانش» مبدل شده‌اند. در پایان قرن بیستم، به‌ویژه کمیت و کیفیت تولید و توزیع دانش در اداره جوامع مدرن اهمیتی غیرقابل‌انکار یافته است. حال، از آنجا که تکنولوژی اطلاعات و دانش به طور عمده نزد ملت‌های صنعتی انباشت شده و به عبارتی جهان سوم نیز در این زمینه خود را بر ملل دیگر وابسته می‌یابد، تداوم شرایط و جهت‌داربودن دانش می‌تواند سرانجام جهان را به دنیای آگاه - دنیایی ناآگاه، و دنیای دانشمند - دنیای کارگر تقسیم نماید. این در حالی است که بسیاری از متفکران این کشورهای وابسته در تولید آن دانش، سهمی عمده داشته‌اند. بنابراین، توسعه اطلاعاتی زمانی می‌تواند بستر مناسب برای ایجاد یک جامعه دانش‌محور را فراهم کند که هم به رشد طولی جامعه (تعامل با کشورهای دیگر) و هم در رشد عرضی جامعه (ذخایر فکری) مؤثر باشد (Zarte, et al., 2021). در این میان، گسترش آموزش - شامل گروه‌های سنی تحت آموزش، حجم تولید اطلاعات، تنوع در ابزارها و علوم آموزشی و امثالهم - می‌تواند شاخص‌های کیفی در توسعه اطلاعاتی یک جامعه دانش‌محور را ارتقاء داده، کارکرد مورد انتظار از این شاخص‌ها - با بالارفتن سطح علمی، دقت مضاعف ابزار و امکانات آموزشی، علوم آموزشی تخصصی - به افزایش رشد فکری در یک جامعه دانش‌مدار بیانجامد. چراکه هرگاه فرایند آموزش با هدف

توسعه اطلاعاتی جامعه با نظم سیستماتیک و به‌وسیله‌ی ابزارهای تکنولوژیک در اختیار کاربر واقعی خود قرار می‌گیرد، در واقع سطوح دانشی عناصر پذیرنده را در بالا برده، به آن عامل امکان می‌دهد تا در سطح جدیدی که اختیار کرده نقش ناقل اطلاعات را نیز ایفا نماید. ایجاد این چرخه در سیستم توسعه اطلاعاتی می‌تواند با هدایت درونی سیستم و با سرعت و دقت افزون‌تر، موجب بهینه‌سازی روند آموزش و دانش‌افزایی گردد. وجود نگاه آموزشگر به‌صورت مداوم و زنجیروار - مابین پذیرنده اطلاعات و ناقل‌های

اطلاعاتی - ارکان یک جامعه دانش‌محور را با قرار گرفتن در پروسه آموزشی و با هدف توسعه اطلاعاتی، به استیاری دانش و پایایی فکری می‌انجامد (Abis & Veldkamp, 2024: 89-118).
بدیهی است رعایت اهداف توسعه پایدار، رسیدن به رشد اقتصادی را ممکن می‌کنند. لذا با شناخت ویژگی‌ها و تفاوت‌های دو حوزه اقتصادی و پایداری می‌تواند سازگاری رشد اقتصادی با توسعه پایدار را میسر نماید. جدول ۱ به مقایسه تطبیقی ویژگی‌ها و تفاوت‌های رشد اقتصادی و توسعه پایدار می‌پردازد.

جدول ۱. مقایسه تطبیقی ویژگی‌ها و تفاوت‌های رشد اقتصادی و توسعه پایدار

رشد اقتصادی	توسعه پایدار
رسیدن به سود اقتصادی از هر راه ممکن است.	برای رسیدن به توسعه پایدار در همه‌ی زمینه‌ها تلاش می‌شود.
برنامه‌ریزی و عملکرد دولت‌ها ضامن رشد اقتصادی است.	توسعه پایدار چندبعدی است که مردم تعریف‌کننده آن هستند.
یکی از فاکتورهای مهم رشد اقتصادی، برنامه‌ریزی است.	یکی از فاکتورهای مهم توسعه پایدار، ارزیابی است.
بدون توجه به محیط زیست، تکنولوژی انتخاب می‌شود که دارایی بیش‌تری دارد.	انتخاب تکنولوژی با توجه به بوم‌شناختی صورت می‌گیرد.
در رشد اقتصادی، نشانه موفقیت، سودآوری است.	در توسعه پایدار، نشانه موفقیت، پایداری است.
شاخص رشد اقتصادی متغیر است.	شاخص توسعه پایدار، پویا و بازگشت‌ناپذیر است. زیرا روش‌های جدید را جایگزین خطاهای پیشین می‌نماید.
رشد اقتصادی وابسته به پایداری نیست.	توسعه پایدار به رشد اقتصادی وابسته است.
زمین ظرفیت محدودی برای رشد اقتصادی کشورها دارد.	پایداری ظرفیت بسیاری برای پیشرفت دارد.
تمامی کشورها سعی دارند به‌سوی رشد اقتصادی حرکت کنند.	توسعه پایدار، به صورت بسیار محدود عملی شده و در بسیاری از حوزه‌ها در حد تفکر آرزومندانه باقی مانده است.

(مأخذ: (Kaklauskas, et al., 2015

تاریخچه املاک و مستغلات

در آغاز تاریخ بشری، زمانی که انسان‌ها هنوز زندگی کوچ‌نشینی را تجربه می‌کردند، مفهوم مالکیت زمین وجود داشته است؛ آن‌چنان که شاید بتوان گفت نقطه آغاز تاریخ املاک و مستغلات، غارنشینی، آغاز یک‌جانشینی و خانه‌دار شدن انسان‌های اولیه باشد. نیاز به تأمین غذا، سرپناه و امنیت، انسان را به تدریج از جستجوگری در طبیعت، به کشاورزی سوق داد؛ و این تغییر بزرگ، سنگ بنای مفهوم جدیدی به نام املاک و مستغلات را بنا نهاد؛ چرا که بدین ترتیب، زمین دیگر فقط یک بستر بی‌جان نبود، بلکه به محلی پر از فرصت‌ها،

امیدها و آرزوها تبدیل گردید. حال آن‌که در این برهه‌ی تاریخی، انسان‌ها با روابط اجتماعی و اقتصادی تازه‌ای روبه‌رو شدند که باعث شکل‌گیری اولین قواعد و آیین‌های حفظ این مالکیت گردید. قوانینی که در کتب مقدس و متون باستانی نیز ثبت شده و هنوز هم به‌عنوان نمادهایی از حقوق اجتماعی دیده می‌شوند. حفظ حریم خصوصی باعث شد تا مرز بین خانه‌ها یا زمین‌های کشاورزی ایجاد شود و بدین ترتیب، اولین نشانه‌های پیدایش مالیکت و مقولات مرتبط با املاک و مستغلات خودنمایی کرد^۱.

^۱ املاک و مستغلات، نوعی دارایی غیرمنقول محسوب می‌شوند. در واقع، به تمام اموال غیرمنقول - از جنس درخت، سنگ، خاک، معدن، ساختمان و امثالهم - که در یک ملک واحد مستقر هستند، املاک و مستغلات گفته می‌شود و صاحبین املاک، در اصطلاح مالک دارایی نامیده می‌شوند. این افراد دارای قدرت تصمیم‌گیری در خصوص دارایی‌های تحت نظر خود بوده و می‌توانند برای فروش یا بهره‌برداری از آن‌ها اقدام نمایند. امروزه دو واژه املاک و مستغلات - علی‌رغم داشتن بار معنایی متفاوت - به عنوان یک عبارت مستقل و در کنار یکدیگر به کار می‌روند؛ این در حالی است که در گذشته، معانی متفاوتی داشته‌اند: نتایج حاصل از تحقیقات زبان‌شناسان نشان می‌دهد که ریشه واژه مستغلات به زبان پهلوی بازمی‌گردد؛ حال آن‌که واژه املاک - علی‌الظاهر - ریشه‌ای عربی دارد. در زبان پهلوی، به زمینی که کاربری کشاورزی داشته و با برداشت محصولات از آن، درآمدی برای صاحب زمین حاصل می‌شده است، مستغلات می‌گفتند؛ چنان‌که در حال حاضر نیز مستغلات به املاکی گفته می‌شود که به صورت تمام و کمال (دریست) در اختیار یک فرد حقیقی یا حقوقی قرار دارد؛ لیکن املاک می‌تواند در یک زمان مشابه دارای دو یا چند مالک باشد. املاک تجاری، مسکونی، صنعتی، انواع زمین و املاک عمومی، از جمله مهم‌ترین انواع املاک و مستغلات محسوب می‌شوند. امروزه با پیدایش هلدینگ‌های متعدد ساختمانی - که بخش بزرگی از سرمایه خود را به خرید املاک و مستغلات اختصاص داده‌اند - مدیریت و نگهداری این املاک، پیچیده و دشوار به نظر می‌رسد. به همین دلیل سازمان‌ها اقدام به استخدام افراد متخصص یا بهره‌برداری از نرم‌افزارهای پیشرفته مرتبط طراحی و تولید می‌نمایند؛ تا وظیفه مدیریت، تعمیر، نگهداری و ارزش‌سنجی این املاک را - در کم‌ترین زمان و احتمال خطا و بیش‌ترین میزان بازدهی - عهده‌دار شوند.

قرون وسطی اولین دورانی است که - نه تنها به لحاظ اجتماعی، بلکه به لحاظ اقتصادی و فرهنگی - یکی از مهم ترین فصول تاریخ مالکیت زمین را رقم زده است؛ چنان که از قرن پنجم تا پانزدهم پس از میلاد، ساختار فئودالی (ارباب - رعیتی) به یکی از کلیدی ترین نظام های اجتماعی تبدیل شد؛ که در این ساختار، مالکیت زمین نقشی اساسی ایفا می کرد. در واقع، زمین - به عنوان منبع اصلی ثروت و قدرت - به محور اقتصاد و سیاست تبدیل گردید و جایگاه فرد در جامعه، تا حد زیادی با میزان زمین هایی که در اختیار داشت تعیین می شد (Silverman, 1983). دوران میانی و پایانی قرون وسطی با تحولات بزرگی همراه بود: با شیوع طاعون سیاه در قرن چهاردهم و کاهش جمعیت، باعث شد تا نیروی کار کشاورزی به شدت کاهش یابد و در نتیجه، رعایا درخواست شرایط بهتری از اربابان خود داشته باشند. این امر به مرور زمان باعث کاهش قدرت فئودال ها (ملاکین) و تغییر در سیستم ارباب رعیتی شد؛ تا آن جا که بسیاری از زمین ها پس از مرگ ملاکین (به دلیل طاعون)، بدون وارث ماند و باعث تغییر در ساختار مالکیت گردید؛ از سوی دیگر، توسعه شهرها و ظهور طبقات جدید اجتماعی، تأثیر عمیقی بر مالکیت زمین گذاشت؛ چنان که با رشد تجارت و صنعت در شهرها، نیاز به زمین های جدید برای توسعه زیرساخت ها و مراکز تجاری افزایش یافت. این روند - به ویژه در دوره رنسانس که با احیای فرهنگی و علمی همراه بود - شتاب گرفت: شهرهای بزرگ (مانند فلورانس و ونیز) به مراکز مهم اقتصادی تبدیل شد و همین امر، باعث تغییرات گسترده ای در سیستم مالکیت زمین گردید. از آن پس، زمین نه تنها برای کشاورزی، بلکه به عنوان منبعی برای توسعه شهری و صنعتی مورد توجه و استفاده قرار گرفت. این تحولات، به نوعی باعث گذار از مالکیت طبقاتی و سلسله مراتبی به نظام های پیچیده تر مالکیتی گردید که در دوران مدرن شکل گرفتند (Derrington, 2021).

از قرن هفدهم تا به امروز، دنیای املاک و مستغلات شاهد تحولات شگرفی بوده است که تأثیرات گسترده ای بر توسعه شهری و روستایی، و همچنین شکل گیری بازارهای نوین (محلی و جهانی) داشته است. این دوره - به ویژه با آغاز انقلاب صنعتی و پیشرفت فناوری - مرحله ای کلیدی در تکامل مفهوم مالکیت زمین به شمار می آید که در آن، تغییرات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی موجب شد

تا زمین از یک منبع کشاورزی ساده به یک دارایی پیچیده و چندمنظوره تبدیل شود. با آغاز انقلاب صنعتی (در اواخر قرن هجدهم و اوایل قرن نوزدهم)، روند شهرنشینی سرعت گرفت، کارخانه ها و مراکز صنعتی در شهرها رشد یافت، نیاز به کارگران افزایش پیدا کرد؛ و همین امر، باعث مهاجرت گسترده مردم از روستاها به شهرها گردید. این مهاجرت ها، تقاضا برای مسکن شهری را به طرز چشم گیری افزایش داد و باعث شد تا زمین های شهری ارزش بیش تری پیدا کنند. بدین ترتیب، املاک و مستغلات وارد دوره ای شد که در آن، زمین به عنوان منبع اصلی توسعه صنعتی و تجاری شناخته می شود. با فروپاشی نظام فئودالی و پیدایش سرمایه داری مدرن، لزوم تدوین ضوابط و قوانین جدید احساس شد؛ تا آنجا که قوانینی شکل گرفتند که به افراد اجازه می داد به طور کامل و با مالکیت خصوصی از زمین بهره برداری نمایند. این تغییرات حقوقی، به ایجاد بازارهای باز و آزادتر برای خرید و فروش املاک منجر شد (Smith, 2024). با بهبود شرایط اقتصادی و گسترش مشاغل خدماتی، گروه های جدیدی از افراد توانستند به بازار خرید و فروش املاک وارد شوند. این مسئله به گسترش بازار املاک مسکونی و همچنین ایجاد مفاهیم جدیدی (همچون وام های مسکن) کمک کرد (Smith, et al., 2025: 128). بدین ترتیب، یکی از مهم ترین تغییرات اجتماعی در دوران جدید - یعنی ظهور و گسترش طبقه متوسط - به وقوع پیوست. رشد قوانین مربوط به اجاره داری، وام های مسکن و حمایت های حقوقی از خریداران و فروشندگان املاک، از تبعات نظام حقوقی نوین املاک و مستغلات بوده است (Jowsey, 2011).

قرن بیست و یکم، با تغییرات اجتماعی عمده ای همراه بود که به نوبه ی خود، بازار املاک را نیز تحت تأثیر قرار داده است. با افزایش جمعیت شهرنشین و رشد کلان شهرها - مطابق با برآوردهای سازمان ملل - تا سال ۲۰۵۰ میلادی بیش از ۷۰ درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد. این امر تقاضا برای مسکن شهری را افزایش داده و به گسترش مجتمع های مسکونی منجر می شود. علاوه بر این، تغییر در ساختار خانوارها نیز به تأثیرگذاری بر بازار مسکن منجر شده و کاهش میزان خانوار و افزایش تعداد افراد مجرد یا خانوارهای دو نفره، نیاز به خانه سازی و واحدهای مسکونی فشرده

را افزایش داده، لزوم نگاه فزاینده به مقوله املاک و مستغلات را - به‌مثابه یک صنعت - ضروری می‌نمایاند (Shiers, 2009).

مروری بر تاریخچه مسکن در جهان نشان می‌دهد که هیچ کشوری در حل مشکلات مسکن به‌طور کامل موفق نبوده است. برخی کشورها همواره با کمبود مسکن، رشد جمعیت، مهاجرات و تنگنای اقتصادی روبه‌رو بوده‌اند؛ حال آن‌که مشکلات مسکن در کشورهای توسعه‌یافته معمولاً از نوع کیفی و تغییر ساختارهای جمعیتی و اجتماعی بوده است. پیشرفت‌های بشر در طول تاریخ باعث دگرگونی در شیوه‌های زندگی، تعاملات و ارتباطات اجتماعی شده است؛ در نتیجه فضای کالبدی - به‌ویژه مسکن و مجموعه‌های سکونت و اقامتی - که دستخوش تحولات جدی شده‌اند. شاید بتوان شروع رسمی صنعت املاک و مستغلات نوین را از سال ۱۹۰۰ میلادی و در ایالات متحده در نظر گرفت؛ اگرچه در ابتدای امر، شهرها و روستاها بسیار کوچک‌تر و کم‌جمعیت‌تر بودند. در سال ۱۹۰۸ میلادی، انجمن ملی مبادلات املاک و مستغلات آمریکا شکل گرفت و گری کِلر - بنیان‌گذار و مالک کمپانی کِلر ویلیامز - نیز به‌عنوان مؤسس بزرگ‌ترین دفتر مشاور املاک جهان شناخته شد. تاریخچه املاک و مستغلات، نشان‌دهنده تأثیرات عمیق این حوزه بر توسعه - اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی - جوامع بشری است؛ تا آنجا که هر دوره‌ی تاریخی، تغییراتی را در نحوه استفاده از زمین و مستغلات با خود به همراه داشته، و هر نسل به نوبه خود به این تغییرات پاسخ داده است. با ورود به دوران فناوری و تغییرات صنعتی جهانی، حوزه ملک به پیچیدگی‌های بیش‌تری دچار شده است و آینده‌ای که با استفاده از تکنولوژی‌های پیشرفته، مدل‌های نوین اقتصادی و رویکردهای مسئولانه به پایداری، فرصت‌هایی بی‌پایان برای پیشرفت و توسعه در اختیار قرار می‌دهد، لزوم نگاهی دقیق‌تر، آگاهانه‌تر، تخصصی و علمی به آینده املاک و مستغلات را - در کنار صنعت ساختمان - تبیین می‌نماید.

دانش محیطی و املاک و مستغلات

در طول هر تغییر که در ساختار و سازماندهی شهرها دیده می‌شود، توسعه فضایی محیط و ویژگی‌های اجتماعی تحت تأثیرات اقتصادی،

بخش‌های متأثر از بازار املاک و مستغلات را دگرگون خواهد کرد. املاک و مستغلات، یکی از بخش‌های اصلی اقتصاد در جهان است؛ که نه تنها از عوامل اقتصادی و مولد تأثیر می‌پذیرد، بلکه به‌وسیله‌ی کیفیت‌های مختلف از ویژگی‌های محیط طبیعی و انسانی، شکل می‌گیرد (Silberstein & Maser, 2013: 121). عوامل محیطی (همچون مناطق مسکونی یا زمین‌های تفریحی و کیفیت محیط زیست)، عمدتاً بر بازار املاک و مستغلات تأثیر می‌گذارد. و با تأثیر بر ارزش اموال و تبعات اجتماعی آن، منافع اقتصادی ایجاد می‌کند. از منظر اقتصادی نیز محیط یک منبع منحصربه‌فرد است که یک عملکرد اقتصادی را برای جامعه به ارمغان می‌آورد. در رویکرد فوق، محیط به‌عنوان مجموعه‌ای از مواد (فیزیکی و زیستی) و عناصر غیرمادی شامل محدوده فضایی، اشیاء، نیروها و پدیده‌هایی که یک سیستم متقابل و پویا ایجاد می‌کنند، تعریف شده است. ارتباط انسان با این سیستم، یکی از وابستگی‌های متقابل است. این سیستم بر مبنای شرایط بیولوژیکی و نیازهای اجتماعی انسان شکل گرفته است (Huy, et al., 2021: 189-205).

چگونگی توسعه املاک و مستغلات با تحصیلات حرفه‌ای

چگونگی تبدیل شدن به یک کارگزار حرفه‌ای املاک، از الزامات آموزش و پرورش و نیاز برای پیشرفت حرفه‌ای در توسعه املاک و مستغلات است. کارگزاران املاک و مستغلات، کارآفرینانی هستند که زمین را به دست می‌آورند، برای توسعه آماده می‌کنند و روند ساخت‌وساز آن را مدیریت می‌کنند. بسیاری از کارگزاران املاک و مستغلات، خوداشتغال هستند و از تحصیلات کافی و مهارت‌های لازم در این زمینه برخوردار نیستند. این در حالی است که پایگاه داده‌های جهانی PayScale¹، شرایط کسب و کار املاک و مستغلات را در برنامه آموزشی سال ۲۰۲۴ میلادی به این ترتیب گزارش می‌دهد:

• مرحله ۱ | کسب مدرک کارشناسی: دانش و توانایی در روابط عمومی، یکی از عناصر ضروری برای کارگزاران املاک در تعامل با افراد مختلف است. برای توسعه و ارتقای این مهارت می‌توان طی دوره‌های روابط عمومی، زبان انگلیسی و محاورات عمومی را در نظر گرفت.

¹ <https://www.payscale.com/research-and-insights/>

اتحادیه توسعه تجاری مشاورین املاک نائل آیند. پیش‌نیاز این گواهینامه، مدرک کارشناسی و طی دوره‌ی کارآموزی املاک و مستغلات است (Stephen, 2024: 199-212).

جدول ۲ به بیان شرایط کسب و کار رشته‌ی املاک و مستغلات بر اساس برنامه پایگاه جهانی PayScale می‌پردازد.

جدول ۲. شرایط کسب و کار رشته املاک و مستغلات

سطح تحصیلات	مدرک کارشناسی؛ با ارجحیت MBA
گرایش‌های تحصیلی	مهندسی معماری، مدیریت و کسب و کار
گواهینامه	گواهینامه تعیین سطح دوره‌های آموزشی ALC
تجربه کاری	۵ سال
مهارت‌های کلیدی	مدیریت پروژه، مهارت‌های ICDL، روابط عمومی بالا، تحلیل مسئله و مدیریت بحران، توانایی درک مفاهیم دانش ساخت و ساز و طراحی معماری
میانگین حقوق سالیانه	۸۷,۴۴۶ دلار

(مأخذ: <https://www.payscale.com>)

دوره‌های املاک و مستغلات

درخواست‌های مربوط به انجام دوره‌های مجاز تحصیلی املاک و مستغلات، ۶۰ روز قبل از انجام دوره پیشنهادی، ارائه می‌شود. دوره‌های آموزشی پیشنهادی املاک و مستغلات می‌توانند بسته به هر دانشگاه متفاوت باشد ولی در مجموع موارد زیر را در بر می‌گیرد:

- دوره فروش املاک و مستغلات: ۷۸ ساعت دوره شامل مباحث فروش، قوانین و مقررات، مسائل حقوقی، قراردادهای فروش و اجاره، قوانین استفاده از زمین، مسائل ساخت‌وساز و محیط‌زیست، روند ارزیابی و قیمت‌گذاری، حقوق بشر و مسکن عادلانه، ریاضیات در املاک و مستغلات، بیمه اموال، مالیات و ارزیابی، اصناف، تجارت و سرمایه‌گذاری، مالیات بر درآمد در معاملات املاک و مستغلات، وام‌های مسکن، مدیریت املاک، دستورالعمل‌ها.

- دوره کارگزاری املاک و مستغلات: تکمیل دوره‌ی جایگزین ۷۵ ساعت آموزش به‌جای دوره‌ی ضوابط و مهارت‌های فروش املاک و مستغلات و طی ۴۸ ساعت دوره شامل دروس کارگزاری، مدیریت و نظارت بر کارگزار و دفتر کار، قوانین تجارت عمومی، املاک و مستغلات مالی، سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، مدیریت املاک، ضوابط و مقررات انتقال مالکیت، ساخت‌وساز و توسعه، مالیات و ارزیابی، مقررات توقیف و محرومیت، مقررات اجاره (کنترل اجاره، تثبیت اجاره)، کاربری اراضی.

- مرحله ۲ | تجربه در املاک و مستغلات: بسیاری از حرفه‌ای‌ها برای دستیابی به موقعیت‌های ابتدایی - که شامل توسعه، خرید و یا فروش املاک و مستغلات می‌شود - قبل از شروع کار به‌عنوان یک کارگزار املاک، به تجربه‌اندوزی در دفاتر املاک و مستغلات می‌پردازند. دفاتر املاک می‌توانند به برنامه‌ریزی شغلی افراد کمک کنند تا ارتباطات و تجربیات خود را افزایش داده، بر مهارت‌های فردی خود متکی باشند. علاوه بر این، آشنایی با قیمت مسکن در بازار محلی می‌تواند به تصمیم‌گیری‌های سرمایه‌گذاری کمک نماید.

- مرحله ۳ | ادامه تحصیل برای کسب مدرک کارشناسی ارشد: برنامه‌های کارشناسی ارشد در رشته املاک و مستغلات می‌تواند موضوعات تازه‌ای را - که کارگزاران املاک و مستغلات اغلب با آن مواجه هستند - در زمینه‌های طراحی، برنامه‌ریزی، استفاده از زمین و مقررات زیست محیطی ارائه نماید. بسیاری از این برنامه‌ها، دوره‌های متعددی (مشمول بر برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، امور مالی، معماری و علوم ساختمانی، سیاست عمومی، حقوق و مدیریت) است که از طریق آن، دانشجویان کارشناسی ارشد املاک و مستغلات، به کسب مهارت‌های مذاکره، بازاریابی، اقتصاد، تاریخ شهری و ساختار سازمانی، در تمام ظرفیت‌ها از جمله صنعتی، اداری، خرده‌فروشی، تجاری و مسکونی، می‌پردازند. نکته موفقیت برنامه‌های کارشناسی ارشد رشته املاک و مستغلات، طی دوره کارآموزی است که فرصت به‌دست‌آوردن تجربه در زمینه آماده‌سازی اشتغال را برای دانشجویان فراهم می‌کند.

- مرحله ۴ | گواهینامه: برای واجد شرایط بودن تحصیلات تکمیلی در دوره املاک و مستغلات، کسب اعتبارنامه دوره‌های آموزشی ALC برای افراد متقاضی گرایش‌های فروش، کارگزاری و یا توسعه، لازم است.

- مرحله ۵ | ادامه تحصیل: کارگزاران آینده صنعت املاک و مستغلات می‌توانند با طی یک دوره آموزشی مشتمل بر شیوه‌های توسعه پیشرفته، قوانین املاک و مستغلات و سیاست‌های استفاده از زمین، تحلیل و تجزیه مالی پیشرفته پروژه‌های توسعه املاک و مستغلات، به کسب گواهینامه مطالعات پیشرفته در توسعه املاک و مستغلات و گواهی تحصیلات پیشرفته در امور مالی املاک از

دانشجویان کمک می‌کند تا دانش خود را گسترش داده و عمیق‌تر کنند و بتوانند مهارت‌های خود را در حل مسائل پیچیده‌ی مرتبط با توسعه و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، اعمال کنند (Ahmad, Bakri, et al., 2021: 20-26).

برنامه املاک و مستغلات در اروپا بر پایه‌ی رشته‌های مختلف که حرفه املاک و مستغلات را تشکیل می‌دهند، تمرکز دارد. در مباحث آن، پیامدهای سیاسی و اجتماعی املاک و مستغلات، گنجانده شده است و در سراسر برنامه درسی در هر کلاس، بر مهارت‌های رهبری، تاکتیک‌های مذاکره و تصمیم‌گیری تأکید می‌شود. دوره‌ها، متشکل از ارائه‌ی کنفرانس، انجام پروژه‌های بیان‌کننده‌ی مشکلات املاک و مستغلات و فرصت‌های بررسی راهکارهای جایگزین، تکنیک‌های حل‌وفصل تکنولوژیک و درنهایت، کارآموزی و کارورزی، همراه با مشاوره اجتماعی است (Robin, 2022: 205-215).

فارغ‌التحصیل دوره‌های املاک در ایالات متحده در دو نوع برنامه کارشناسی ارشد علوم (MS) و کارشناسی ارشد کسب‌وکار اداره (MBA) با گرایش در املاک و مستغلات به تحصیل خود پایان می‌دهند. این دوره‌ها مشتمل بر چهار دوره بازار سرمایه، کارگزاری/لیزینگ املاک، مدیریت کار و کنترل پروژه استفاده از زمین، برنامه‌ریزی شده است. نتایج نشان می‌دهد این برنامه ممکن است تا حدودی در زمینه‌های معماری، ساخت‌وساز، مدیریت بازرگانی و امور مالی باشد (Ackerman, 2023: 72).

سرفصل‌های پیشنهادی

سرفصل دروس برنامه درسی مقطع کارشناسی ارشد رشته املاک و مستغلات^۵ شامل ۱۲ دوره و ۳۲ واحد است که عمدتاً مبتنی بر دو دوره فرایند املاک و مستغلات و تجزیه و تحلیل بازار و املاک ارائه شده است. دانشجویان این دوره‌ها، در سه سمینار آخر هفته برنامه‌ی کلاسی خود، فرصتی برای ایجاد روابط حرفه‌ای در جامعه املاک و مستغلات خواهند داشت. بر اساس این برنامه، یک شبکه‌ی بالقوه از فارغ‌التحصیلان املاک، به کسب‌وکار حرفه‌ای در جامعه خواهند پرداخت. علاوه بر این، دانشجویان با دیگر مدیران

در پایان دوره، پس از برگزاری یک آزمون آزمایشی، برای تعیین سطح دانشجویان، یک آزمون نهایی برگزار خواهد شد. حداکثر امتیاز آزمون، ۱۰۰ امتیاز و بر اساس مقیاس مهارت و تخصص در کارگزاری املاک و مستغلات، تجربه آموزشی و موفقیت تحصیلی، می‌باشد که هر دانشجو، مشروط بر داشتن تجربه عملی (به ازای هر سال تجربه، ۱۰ امتیاز) با کسب حداقل ۵۰ امتیاز می‌تواند به‌عنوان یک کارگزار و یا فروشنده املاک و مستغلات، مجوز دریافت نماید. متقاضیان صدور مجوز به‌عنوان کارگزار املاک، می‌بایست یک دوره تکمیلی ۳۰ ساعته را - شامل دروس تهیه‌ی قرارداد، قیمت‌گذاری، آشنایی با سازمان‌های مرتبط (شهرداری و...)، بیمه، مالیات و ارزیابی، اصناف، بازرگانی و سرمایه‌گذاری، مسائل مربوط به مالیات بر درآمد و معاملات املاک و مستغلات، مدیریت املاک - طی نمایند. مجوز هر دوره، برای یک دوره ۲ ساله، و با تأیید و اعتبار آن - مشروط بر حداقل ۱۵ سال فعالیت متوالی - دائمی و با مراجعه به اداره ثبت اسناد، ارائه می‌گردد. هزینه ثبت نام، سالیانه ۳۰۰ دلار و هزینه ثبت نام دوره‌های تکمیلی، ۱۵۰ دلار برای هر ۱۲ ماه است (Malpezzi and Wachter, 2005: 141-164).

تحصیلات تکمیلی رشته/گرایش املاک و مستغلات

مدرک کارشناسی ارشد رشته املاک و مستغلات بر پایه مدرک کارشناسی مدیریت املاک^۱ و البته در سطح کارشناسی ارشد، طراحی شده است که به تجهیز و تکمیل دانش پایه و همچنین مهارت‌های تحلیلی مورد نیاز برای موفقیت دانشجویان در برخورد با املاک می‌پردازد. این گرایش در سال ۱۹۸۳ میلادی توسط مرکز MIT^۲ برای رشته املاک و مستغلات راه‌اندازی شد و تحصیلات تخصصی را فراتر از محدوده دوره سنتی کارشناسی MBA^۳ تأمین نمود. برنامه مقطع کارشناسی ارشد املاک و مدیریت املاک^۴، یک برنامه دانشگاهی بین‌المللی است که برای کارگزاران و مدیران سراسر جهان ارائه شده است. این دوره با تمرکز بر مهارت‌ها و توانایی عملی در صنعت املاک و مستغلات، به دنبال توسعه آموزش‌های مدیریتی و مهارت‌های در حال توسعه املاک و مستغلات در جهان است (شایگان، ۱۴۰۲: ۶۸). این برنامه، به

^۱ مدیریت در تمام بخش‌های عملیاتی و نظارتی و کنترل املاک و مستغلات، مدیریت املاک و مستغلات نامیده می‌شود.

^۲ Massachusetts Institute of Technology

^۳ Master of Business Administration (Degree)

^۴ MSRED: Master of Science in Real Estate Development

^۵ Master's degree in Real Estate (MSRE)

۴. تفکر انتقادی، تحلیلی و همچنین مهارت‌های تحقیقاتی برای بررسی مسائل صنعت املاک و مستغلات در یک محیط محلی، منطقه‌ای و جهانی کسب نمایند.

۵. راهبردهای توسعه و سرمایه‌گذاری مؤثر در پروژه‌های املاک و مستغلات و ساخت‌وساز را پیاده‌سازی نمایند (Malpezzi and Wachter, 2005: 141-164).

املاک و مستغلات در ایران

در اکثر جوامع، پرداختن به یک حرفه یا صنف، مستلزم کسب مجوز از مراجع ذی‌صلاح کشوری است. در ایران نیز از هزاران سال پیش، سرمایه‌گذاری در املاک را به‌عنوان یک روش بسیار مطمئن و بدون ریسک می‌شناخته‌اند و همواره پدران، فرزندان خود را به سرمایه‌گذاری در این حوزه تشویق می‌نموده‌اند. به همین دلیل از دیرباز ایجاد سندهای دست‌نویس برای املاک مورد معامله در ایران وجود داشته است که اولین عقود و دست‌نوشته‌ها به زمین‌های کشاورزی در دوره‌ی هخامنشیان بازمی‌گردد. اگرچه تاریخ سال ۱۳۰۲ شمسی به‌عنوان آغاز ثبت معاملات قانونی مرقوم شده است، لیکن پیش از آن نیز در دوران مشروطه (سال ۱۲۹۰ شمسی) قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد برای انواع سند ملکی و دفتر راکد کل در حوزه‌های محاکم ابتدایی وزارت عدلیه تاسیس شد. در واقع، هیچ‌کدام از قوانین مذکور لازم‌الاجرا نبودند تا در سال ۱۳۱۰ شمسی که قانون ثبت اجباری یا عمومی تصویب گردید. در نتیجه، اولین دفاتر مشاورین املاک و مستغلات در ایران در همین زمان آغاز به کار کرد؛ اما به‌منظور معرفی بهتر می‌توان سال ۱۳۵۱ شمسی را آغاز به کار اولین مشاور املاک و مستغلات ایران - به نام رابینسون^۱ - دانست؛ اگرچه بعد از آن، صنعت املاک و مستغلات فراز و فرودهای زیادی را به خود دیده است و در دوران متمادی با تغییرات بسیاری داشته است (نعمانی، ۱۳۵۸). در کشور ایران اساساً مشاوره املاک و مستغلات نوعی دلالتی است که حدود و ثغور آن در قوانین به‌طور کامل و جامع مشخص نشده است. ارزیابی تمایلات و دیدگاه‌های طرفین معامله و نیز میانجی‌گری و واسطه‌شدن برای انجام معاملات بین خریداران و فروشندگان از جمله وظایف ماهیتی دفاتر املاک است. ماهیت وظایف مشاوران دفاتر املاک، کمک به عرضه‌کنندگان و متقاضیان مسکن و نیز نزدیک کردن دیدگاه‌های عرضه‌کنندگان و شناسایی داشته‌های آنان و آنچه که برای فروش دارند، می‌باشد. شغل مشاوران املاک با تمام اندوخته مردم در ارتباط است؛ چراکه عموم مردم یک‌بار در عمر خود ملکی را خریداری

املاک آشنا شده، مسیر شغلی خود را در پلتفرم‌های محلی، منطقه‌ای، ملی و بین‌المللی پیدا می‌نمایند:

• **دوره‌ی بازمینی**، با یک دوره‌ی مرور آغاز می‌شود. معرفی روند املاک و مستغلات مشتمل بر مباحث اصول پایه در املاک و مستغلات، راهبری اجتماعی و مسئولیت‌پذیری و نیز مواجهه با مسائل صنعت املاک و مستغلات، از جمله دروس اولیه این دوره است.

• **دوره‌ی مقدماتی**، تمرکز بر درک ماهیت پیچیده املاک و مستغلات و تصمیم‌گیری‌ها دارد. شروع ترم پاییز تمام دانشجویان ورودی، با این دوره آغاز می‌شود. دانشجویان، با ابزارهای مرتبط با فناوری‌های مختلف که در دوره‌های آموزشی مورد استفاده قرار خواهند گرفت، از جمله مدل‌سازی مالی با اکسل و انواع مختلف پایگاه داده‌ها و سایر ابزار تحقیقاتی املاک و مستغلات که دانشجویان را قادر می‌سازد به‌وضوح جنبه‌های پویا در بازار املاک و مستغلات را درک کند، آشنا می‌شوند.

• **دوره‌ی تخصصی**، در ۵ درس اصلی ارائه می‌شود (دوره‌های سه‌گانه سنتی، دوره‌های تخصصی با دروس دو واحدی هستند) و در خاتمه به جمع‌بندی عناصر کل برنامه می‌پردازد.

• علاوه بر دوره‌های آموزشی، برنامه‌ی تحصیلات تکمیلی شامل دوره‌های زیر است:

• **دوره‌ی اصلی**: شامل سیاست‌های مالی مسکن، قوانین املاک، املاک تجاری و سرمایه‌گذاری مستغلات، فرایند توسعه شهری و بازرگانی ارزش‌گذاری املاک و مستغلات.

• **دوره‌ی تخصصی**: شامل اقتصاد زمین شهری، املاک تجاری، بازارهای سرمایه و مدیریت استراتژیک دارایی در املاک و مستغلات.

• **دوره‌ی تکمیلی**: شامل مشاوره و مذاکرات در مسائل املاک و تجزیه و تحلیل امکان‌سنجی در املاک و مستغلات (Shi-Ming, 2001: 79-88).

پس از اتمام برنامه، فارغ‌التحصیلان قادر خواهند بود:

۱. با سایر متخصصان مرتبط در صنایع املاک و مستغلات ارتباط برقرار کنند.

۲. تئوری‌های فراگرفته‌شده را به ترتیبی اعمال کنند تا درمورد توسعه و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات متناسب با شرایط مختلف سازمانی و منطقه‌ای به کار گرفته شود.

۳. به منظور ارتقاء مهارت‌های حرفه‌ای، دانش مربوط به توسعه املاک و مستغلات را با سایر رشته‌ها ادغام کنند.

¹ Robinson Real Estate Agency (RREA)

چالش‌ها و فرصت‌ها

بازار املاک و مستغلات، بازاری پویا و پیچیده است که فرصت‌ها و چالش‌های فراوانی را برای سرمایه‌گذاران و متقاضیان آن با خود به همراه دارد. یکی از چالش‌های موجود در فروش املاک، پیدا کردن مشتری مناسب است (Zander, 2021: 209). استراتژی یادگیری در سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، یکی از پیچیده‌ترین و مهم‌ترین ابزار توسعه سرمایه است. یکی از مزایای این سرمایه‌گذاری، جریان مداوم درآمد آن است. با توجه به اینکه مکان‌های مختلفی برای سرمایه‌گذاری وجود دارد، اما دلیل متداول سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، آزادی مالی آن است. معاملات املاک و مستغلات دارای نرخ تخفیف پایین و ریسک بالاست. قیمت در املاک و مستغلات - به واسطه‌ی ماهیت خود - به چرخه‌های دموگرافیک اقتصادی، توسعه مالی، سیاست‌های بانکی و شرایط جغرافیایی و محیط نظارتی به‌عنوان تحلیلگر اثرات چارچوب قانون بازار مسکن، وابسته است (Malpezzi and Wachter, 2005: 141-164). از آنجا که نمایندگان فروش املاک و مستغلات سهم کوچکی از سود معامله را دریافت می‌کنند، وقتی که خانه‌ای با ارزش بیش‌تر قیمت‌گذاری می‌شود، انگیزه‌ی آن‌ها برای متقاعد کردن مشتری افزایش می‌یابد. بدیهی است این بخش از معامله، نیاز به دانش تخصصی مرتبط دارد. ویژگی مشخص معاملات با یک متخصص، مزیت اطلاعاتی است که توسط آن متخصص، به مشتری در جستجوی مشاوره، ارائه می‌شود. این در حالی است که متخصصان می‌توانند با عرضه خدمات غیرضروری و یا تحریف اطلاعات برای به حداکثر رساندن سود کارشناس خود، مشتریان خود را گمراه کنند. بنابراین پر واضح است که معاملات املاک و مستغلات، ارائه‌ی یک محیط پیچیده و جذاب، متأثر از انتقال اطلاعات توسط کارشناسان و متخصصان است (Bartke & Schwarze, 2021: 683). از این رو، برای موفقیت در این بازار، علاوه بر دانش تجربی و تخصصی از فرایند املاک و مستغلات، شناخت عوامل مؤثر بر آن، آگاهی از فرصت‌ها و چالش‌ها و همچنین پیش‌بینی روندهای آینده ضروری است. از دیگر چالش‌های مؤثر بر مقوله املاک و مستغلات عبارت است از:

می‌کنند و به همین دلیل مشاوران املاک از حساسیت بسیار خاصی برخوردارند. لذا ارتقای سطح علمی مشاوران املاک، باعث کاهش دعاوی حقوقی در مراکز قضایی می‌شود، ضمن آن که موجب می‌شود تا مردم چون می‌دانند با یک مشاور متبحر واقعی سروکار دارند، آرامش داشته باشند. از تبعات آسیب‌شناسی مربوط به دفاتر املاک، فقدان نظارت، فقدان آموزش، عدم صدور گواهینامه، عدم بازآموزی، عدم به‌روزرسانی اطلاعات فنی و حقوقی مشاوران املاک و اصولاً افزایش قیمت‌های مسکن است. از آنجا که صرف داشتن پروانه کسب و جواز کار، نشان‌دهنده‌ی توان‌مندی دلال یا نماینده املاک نیست، رویکرد دانش‌محور شدن و علمی‌شدن صنف مشاوران املاک در کشور باعث شد تا اتحادیه مشاوران املاک به ایجاد رشته کارشناسی مشاوران املاک و مستغلات در دانشگاه علمی کاربردی این اتحادیه، اقدام و با تغییر قوانین در آینده، فقط به مشاوران املاک تحصیل کرده پروانه‌ی کسب اعطاء شود. این کار باعث رشد و بالندگی در سطح علمی مشاوران املاک شده و جایگاه آن‌ها را تثبیت می‌کند (نجفی توانا، ۱۳۹۹: ۵). درحالی‌که آموزش و پژوهش املاک و مستغلات، در اکثر برنامه‌های بین‌المللی و دانشگاهی متمرکز گردیده است (Zhou, et al., 2025: 1-24). امروزه هم هنوز هنگامی که درمورد مهارت‌های فروش سؤال می‌شود، حقیقتاً پاسخ ما به‌طرز حیرت‌آوری، بی‌اندازه ساده است. توسعه حرفه‌ای، به بسیاری از انواع تجربیات آموزش فردی اشاره دارد. گسترش دانش و مهارت‌های آموزشی در آموزش و پرورش، کیفیت آموزش و راهبری آموزشگاه، مهم‌ترین عامل افزایش موفقیت دانشجویان است (Fairman, et al., 2022: 251-263). به نظر می‌رسد ایجاد رشته‌ی کارشناسی مشاوران املاک و مستغلات در دانشگاه علمی کاربردی صنف مشاوران املاک (در سال تحصیلی ۹۶-۱۳۹۵) نیز ضرورت آموزشی و مهارتی این رشته - به‌عنوان یک تخصص - و رویکرد دانش‌محور شدن و علمی‌شدن آن را تبیین می‌نماید. لذا لازم است تا در آینده، با تغییرات ضوابط و قوانین مرتبط، فقط به فارغ‌التحصیلان رشته مشاور املاک و مستغلات و مشاوران املاک تحصیل کرده پروانه کسب اعطا شود. لازم به ذکر است که بنا بر تحقیقات تطبیقی، در کشورهای دیگر مشاوران املاک در مقاطع بالاتر از لیسانس نیز تحصیل می‌کنند^۱.

^۱ برای مطالعه بیش‌تر، رجوع شود به مصاحبه حسام عقیبی - رئیس اتحادیه مشاوران املاک - با خبرنگار اقتصادی خبرگزاری تسنیم (۲۲ شهریور ۱۳۹۵)

• **نوسانات قیمت:** قیمت مسکن تحت تأثیر عوامل مختلفی قرار دارد و می‌تواند نوسانات زیادی را تجربه کند. این نوسانات می‌تواند ریسک سرمایه‌گذاری در بازار مسکن را افزایش دهد.

• **کمبود مسکن:** در بسیاری از مناطق، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، کمبود مسکن وجود دارد که می‌تواند منجر به افزایش قیمت‌ها و کاهش دسترسی به مسکن شود.

• **ضوابط و بوروکراسی اداری:** مقررات پیچیده و کاغذبازی‌های اداری در املاک و مستغلات می‌تواند فرایند خرید، فروش و ساخت مسکن را دشوار و زمان‌بر کند.

آینده املاک و مستغلات

ظهور فناوری‌های نوین در املاک و مستغلات (پروپ‌تک)^۱، تغییرات بنیادینی را در صنعت املاک و مستغلات ایجاد کرده است؛ تا آن‌جا که دفاتر املاک برای بقا و موفقیت در این بازار پویا، باید با این تغییرات سازگار شوند و از فناوری‌های نوین در ارائه خدمات بهینه استفاده کنند. در این میان، دفاتری که بتوانند از این فرصت‌ها به‌درستی استفاده کنند می‌توانند جایگاه خود را در بازار آینده تثبیت نمایند و به ارائه خدمات بهتر و کارآمدتر به مشتریان خود بپردازند. در غیر این صورت، با کاهش نقش و اهمیت خود در بازار روبه‌رو خواهند شد. با توجه به روند جمعیتی و تکامل و تحول فناوری، پیش‌بینی می‌شود که بازار املاک و مستغلات در آینده شاهد تحولات چشمگیر باشد؛ چنان‌که افزایش جمعیت شهرنشین، توسعه فناوری‌های معماری و ساختمان و تغییر در الگوی زندگی افراد جامعه می‌تواند بر تقاضا، عرضه و قیمت تأثیر بگذارد. فناوری‌های نوین می‌توانند در ابعاد مختلف بر دفاتر املاک تأثیرگذارند. از مهم‌ترین تأثیرات فناوری بر صنعت املاک و مستغلات می‌توان به استفاده از نرم‌افزارهای مدیریت ارتباط با مشتری^۲، پلتفرم‌های آنلاین جستجوی ملک و ابزارهای بازاریابی

دیجیتال، دسترسی آسان به اطلاعات مربوط به املاک و مستغلات، استفاده از واقعیت مجازی^۳ و واقعیت افزوده^۴ و امکان بازدید مجازی از ملک، به کارگیری هوش مصنوعی^۵ در زمینه‌های مختلف (مانند تحلیل داده‌های بازار، پیش‌بینی قیمت ملک و ارائه پیشنهادات شخصی‌سازی شده به مشتریان)، استفاده از تکنولوژی بلاک‌چین^۶ به منظور افزایش امنیت و شفافیت معاملات ملکی و فرایند انتقال مالکیت اشاره کرد. فناوری‌های املاک و مستغلات، چالش‌ها و فرصت‌های جدیدی را در صنعت املاک و مستغلات - از جمله کاهش نقش واسطه‌گری سنتی، حفظ حریم خصوصی، بهبود تجربه مشتری و گسترش دامنه فعالیت - فراهم نموده است (Gloria, 2025). لذا با وجود این تحولات می‌توان آینده صنعت املاک و مستغلات را چنین پیش‌بینی کرد:

۱. تمرکز بر ارائه خدمات تخصصی
 ۲. استفاده گسترده از فناوری (هوش مصنوعی، واقعیت مجازی و بلاک‌چین)
 ۳. ایجاد فضای رقابتی پویا
 ۴. تغییر نقش مشاورین املاک و مستغلات (با اعتمادسازی به‌جای واسطه‌گری)
- به نظر می‌رسد تغییرات کلیدی اخیر در ضوابط و مقررات ملی ساختمان نیز بر جایگاه املاک و مستغلات در معماری و توسعه پایدار به‌عنوان یک ضرورت آموزشی و مهارتی تأکید داشته است:
۱. اضافه‌شدن آزمون بهسازی لرزه‌ای به صلاحیت‌های نظام مهندسی؛
 ۲. اجباری‌شدن طراحی عملکردی برای برخی سازه‌ها (به‌ویژه سازه‌های درمانی)؛
 ۳. تغییرات در آیین‌نامه ۲۸۰۰ طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله؛
 ۴. ارائه دستورالعمل جدید ارزیابی و بهسازی سازه‌ای؛
 ۵. اضافه‌شدن دستور کار ارزیابی و بهسازی به منابع آزمون محاسبات.

^۱ Proptech یا فناوری املاک و مستغلات - که مخفف Property Technology است - نقطه تلاقی صنعت املاک و مستغلات با فناوری و نرم‌افزار است. شاید به دلیل انعطاف‌پذیری املاک و مستغلات، دنیای فناوری در چند سال اخیر شاهد افزایش شرکت‌های تحول‌آفرین در سراسر این صنعت بوده است (تصویر ۲).

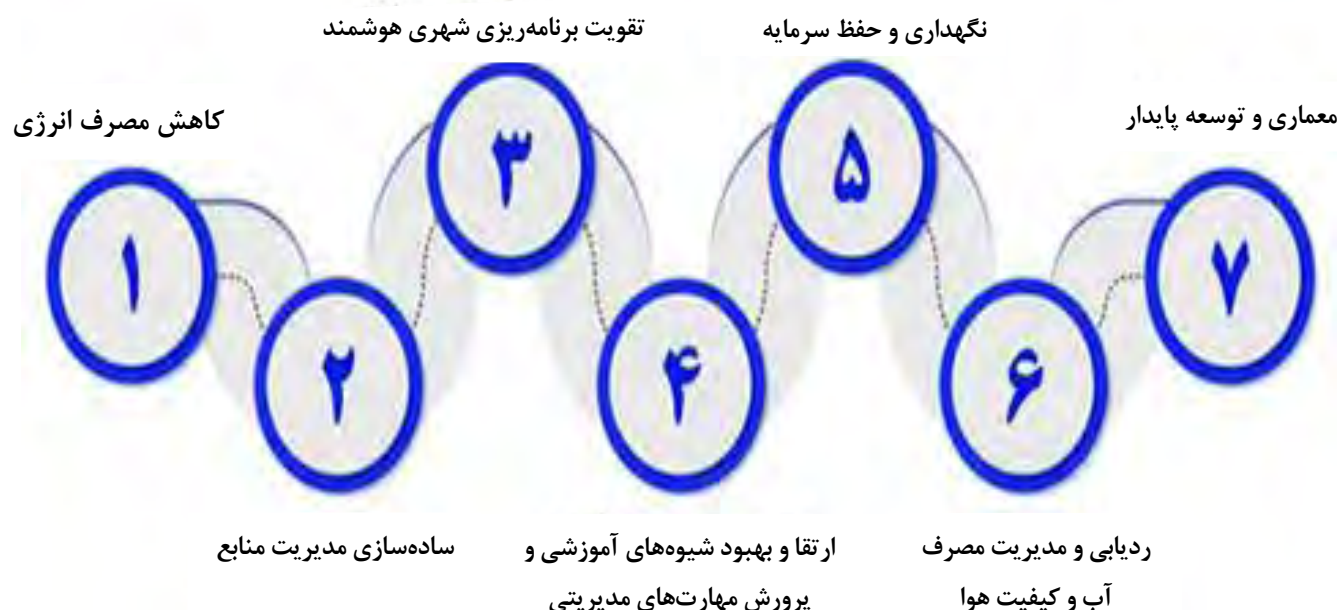
^۲ Customer Relationship Management (CRM)

^۳ Virtual Reality (VR)

^۴ Augmented Reality (AR)

^۵ Artificial Intelligence (AI)

^۶ Blockchain



شکل ۲. اهمیت فناوری املاک و مستغلات در توسعه پایدار
(مأخذ: Oladiran & Dickins, 2024)

از این رو، واضح است که درک این عوامل و نحوه تعامل آن‌ها با یکدیگر - به منظور تحلیل بازار مسکن و پیش‌بینی روندهای آینده آن - امری ضروری است که مستلزم دانش و تعامل گرایش‌های آموزشی و آموزش‌های تخصصی - در رشته‌های اقتصاد، مدیریت، حقوق، معماری و شهرسازی - است. از آن‌جا که املاک و مستغلات همواره به‌عنوان یکی از مهم‌ترین پایگاه‌های سرمایه‌گذاری بوده است، لذا دستیابی به موفقیت در این بازار نیازمند آگاهی، دانش، تجربه (علمی و تخصصی) و آشنایی با انواع فرصت‌ها و چالش‌های سرمایه‌گذاری و ویژگی‌های آن است.

نتیجه‌گیری

امروزه مفهوم توسعه با شمول معنایی و مضمونی خود، ابعاد گسترده‌ای یافته و به‌ویژه اقتصاد، اجتماع، سیاست و فرهنگ را دربرمی‌گیرد و با افزایش جهانی‌شدن و فراگیرشدن فناوری اطلاعات، تحولات بنیادین در روش‌های آموزشی و پرورش مهارت‌های مدیریتی، بر پایه‌ی دانش نوین - به‌مثابه‌ی اولین و مهم‌ترین عامل کسب موفقیت خواهد بود. پارادایم‌های جدید آموزشی - مانند یادگیری درازمدت و یادگیری مبتنی بر تفکر خلاق - توسعه برنامه‌های املاک و مستغلات را تعیین می‌کنند و ابزارهای فناوری اطلاعات، محیط یادگیری سنتی را تغییر می‌دهند. در این میان، برآورده ساختن نیازهای این تغییرات، نیازمند تعامل مؤسسات

ترکیب نتایج

املاک و مستغلات همواره یکی از ارکان اصلی اقتصاد کشورها بوده و نقشی اساسی در زندگی آحاد جامعه ایفا می‌کند. این بازار پویا و جذاب، مملو از فرصت‌های سرمایه‌گذاری و چالش‌های منحصر به فرد است که توجه بسیاری را به خود جلب می‌نماید. از این رو، تحت تأثیر عوامل گوناگونی قرار می‌گیرد که هریک از این عوامل می‌تواند نرخ عرضه و تقاضای آن را کاهش یا افزایش دهد. عوامل مؤثر بر بازار مسکن عبارتند از:

- **شرایط اقتصادی:** شامل نرخ تورم، نرخ بهره، رشد اقتصادی، نرخ بیکاری؛
- **تغییرات جمعیتی:** شامل رشد جمعیت، مهاجرت، تغییر در ساختار سنی، الگوی خانوارها؛
- **سیاست‌های دولتی:** شامل سیاست‌های مالیاتی، قوانین و ضوابط مالکیت، طرح‌های حمایتی از مسکن، مقررات ساخت‌وساز؛
- **عوامل بومی/محلی:** شامل موقعیت جغرافیایی، موقعیت مکانی (مانند نزدیکی به مراکز تجاری، آموزشی و تفریحی)، دسترسی به امکانات رفاهی (مانند حمل و نقل عمومی، مراکز بهداشتی و درمانی، فروشگاه‌ها و فضاهاى سبز)، امنیت، زیرساخت‌های شهری (مانند کیفیت معابر، شبکه آب و فاضلاب، برق و گاز)

فهرست منابع

۱. حسنی، یونس؛ امینی راد، مهدی و نظیری، محمد کاظم (۱۳۹۴). بررسی تغییرات شاخص های کرایه ای مسکن اجاره ای و قیمت زمین به روش انتقال سهم پویا. *اقتصاد مسکن*. ۵۳(۲): ۹-۲۰.
<https://www.academia.edu/37562605>
۲. شایگان، محمدرضا (۱۴۰۲). *آموزش مشاوره املاک به شیوه شروما*. چاپ هفتم. تهران: کلید آموزش.
۳. عامری، فاطمه؛ اکبرنژاد، زکيه (۱۳۹۶). *رابطه مسکن و سلامت*.
اقتصاد مسکن. ۵۳(۲): ۸۱-۱۰۸. <https://www.academia.edu/41566612>
۴. عزیزی، حمید؛ کلاته ساداتی، احمد (۱۴۰۲). سازمان فضایی شهری و عدالت اجتماعی: مطالعه ای میان رشته ای بر عدالت فضایی و توزیع کالبدی شهر یزد در دوره قاجار. پژوهش های باستان شناسی ایران. ۱۳(۳۸). <http://10.22084/nb.2022.26352.2490>
۵. قلی زاده، علی اکبر؛ خاکسار، مطهره (۱۴۰۰). عوامل مؤثر بر نحوه تصرف مسکن در مناطق روستایی ایران. *اقتصاد شهری*. ۱۶(۱): ۷۰-۸۱. <https://10.22108/ue.2023.133751.1216>
۶. نجفی توانا، علی (۱۳۹۹/۱۰/۱۲). بررسی حقوقی نقش و جایگاه مشاوران املاک در قانون. *خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا): اقتصادی*. ۱۰(۱۴): ۵. <https://www.isna.ir/news/91101207296>
۷. نعمانی، فرهاد (۱۳۵۸). *تکامل فنوداليسم در ایران*. جلد اول. تهران: انتشارات خوارزمی.
8. Abis, S., & Veldkamp, L. (2024). The changing economics of knowledge production. *The Review of Financial Studies*, 37 (1), 89-118.
9. Ackerman, J. S. (2023). *The villa: form and ideology of country houses*. Princeton University Press.
10. Ahmad Bakri, A., Rosman, S. H., & Ismail, S. (2021). Success factors of marketing strategy in real estate business. *ASEAN Entrepreneurship Journal (AEJ)*, 7(1), 20-26.
11. Almeida, R., Silva, C. A. D., Vicente, B., Abrantes, A., & Azevedo, K. (2022). The paradigm shift in medical imaging education and training in Europe. *International Journal of Information and Education Technology*, 12(4), 326-332.
12. Ayodele, T. O., Adegoke, O. J., Kajimo-Shakantu, K., & Olaoeye, O. (2021). Factors influencing real estate graduates soft skill gap in Nigeria. *Property Management*, 39(5), 581-599.
13. Bartke, S., & Schwarze, R. (2021). The economic role and emergence of professional valuers in real estate markets. *Land*, 10(7), 683.
14. Campbell, A. (2019). Industry news: Termination of VMO contracts. *NSW Doctor*, 11(2), 24.

دانشگاهی و سازمان های حرفه ای است. از این رو، در فرایند برنامه ریزی برای دستیابی به توسعه پایدار، شناخت و درک شرایط و مقتضیات جوامع انسانی و نیازهای آن در ابعاد مادی و معنوی، از جمله اقدامات ضروری در این زمینه است. برنامه ریزی استراتژیک املاک و مستغلات، بهره مندی اقتصادی را به دنبال خواهد داشت که می تواند عملکرد رقابتی کارگزاران آن را تحت تأثیر قرار دهد. اولین عاملی که در ارتقاء و بهینه سازی این کسب و کار اهمیت دارد، میزان دارایی و سرمایه مالی است. لذا کارگزاران، فروش تولیدات جدید خود را با پایین آوردن هزینه ها انجام می دهند و معتقدند که برای موفقیت در توسعه جهان املاک و مستغلات، باید یک طرح کسب و کار مبنا ساخت و به آن پای بند بود. برون سپاری مکانیسم مدیریت املاک و مستغلات می تواند به طور مؤثر، ساختار نامناسب فرایندهای ضعیف کسب و کار در این حرفه را مورد توجه قرار دهد؛ چنان که ایجاد راهبردهای برون سپاری - اعم از فناوری اطلاعات، تدارکات و ... - می تواند در غلبه بر بسیاری از خطرات عمده بازار کمک کند. عصر جدید سرمایه گذاری املاک و مستغلات، آغاز یک فرصت بی سابقه برای سرمایه گذاران و مدیران مالی در سطوح جهانی است. به تعبیر دیگر، همان گونه که رقابت شدید در فشرده سازی سرمایه گذاری بر هسته املاک و مستغلات ادامه دارد، انگیزه مدیران املاک و مستغلات برای تولید، بالاتر خواهد رفت. تغییرات سریع در تکنولوژی، تقاضا را افزایش داده، پیشرفت در تکنولوژی، سبب پایداری در معماری خواهد شد و با رونق واقعی املاک، بازیکنان صنعت املاک و مستغلات (از جمله مدیران، کارگزاران و جامعه سرمایه گذار) نیاز به اطمینان از متخصصانی توانمند دارند و این رشد و توسعه، نیازمند بستری مناسب برای موفقیت است. از آن جا که املاک و مستغلات یک کسب و کار پر مبنای دانش بومی و مکانی برای بازیگران محلی است، بنابراین دور از ذهن نخواهد بود که آینده املاک و مستغلات، به مدارج بالاتر نیاز داشته باشد. بنابراین یافتن ساختاری جامع، علمی و تخصصی برای آن، و مدیریت و پیاده سازی راهبردهای توسعه و سرمایه گذاری مؤثر در پروژه های ساخت و ساز، و ارائه راهبردهای مناسب فرایند برون سپاری عرصه ی عرضه و تقاضا - هم برای مشتریان و هم برای طراحان و مسکن سازان - بر آموزش تخصصی و پرورش مهارتی کارگزاران املاک و مستغلات - به عنوان یک ضرورت - تأکید می کند.

32. Ratcliffe, J., Stubbs, M., & Keeping, M. (2021). Urban planning and real estate development. Routledge.
33. Robin, E. (2022). Performing real estate value (s): Real estate developers, systems of expertise and the production of space. *Geoforum*, 134, 205-215.
34. Shi-Ming, Y. (2001). New paradigms in real estate education. *Pacific Rim Property Research Journal*, 7(2), 79-88.
35. Silberstein, M. A., & Maser, C. (2013). Land-use planning for sustainable development. CRC Press.
36. Silverman, R. (1983). company's real estate. *Harvard Business Review*.
37. Smith, A. (2024). The Wealth of Nations: Vol.3. BoD—Books on Demand.
38. Smith, J., Partner, D., Touche, L. L. P., & Feucht, K. 2025commercial real estate outlook.
39. Stephen, J. S. (2024). Career Planning, Professional Development, and Lifelong Learning. In *Academic Success in Online Programs: A Resource for College Students*; Cham: Springer Nature Switzerland.
40. Ullah, F., & Al-Turjman, F. (2023). A conceptual framework for blockchain smart contract adoption to manage real estate deals in smart cities. *Neural Computing and Applications*, 35(7), 5033-5054.
41. Zander, S. (2021). The Role of Social Media in Real Estate Marketing.
42. Zarte, M., Pechmann, A., & Nunes, I. L. (2022). Knowledge framework for production planning and controlling considering sustainability aspects in smart factories. *Journal of Cleaner Production*, 363., 132283.
43. Zhou, Y., Li, S., & Li, J. (2025). Measuring the capitalization effects of coastal landscapes: evidence from real estate market in Qingdao, China. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-24
15. Christophers, B. (2024). The Price is Wrong: Why Capitalism Won't Save the Planet. Verso Books.
16. Conti, P., & Harris, P. (2022). Commercial Real Estate Investing for Dummies. John Wiley & Sons.
17. Dyason, D., & Squires, G. (2024). Real Estate Insights Navigating the future of property professionals: an AI-enabled paradigm. *Journal of Property Investment & Finance*, 42(2)/ 207-210.
18. Derrington, P. (2021). Built Up: An Historical Perspective on the Contemporary Principles and Practices of Real Estate Development. Routledge.
19. Elkington, J. (1994). Towards the sustainable corporation. *California Management Review*, 90-100.
20. Fairman, J. C., Smith, D. J., Pullen, P. C., & Lebel, S. J. (2022). The challenge of keeping teacher professional development relevant. In *Leadership for professional learning* (pp. 251-263) Routledge.
21. Gabel, M., Sujka, M., Davis, Z. W., & Keizur, A. E. (2023). Performance of Risk-Based Estimating for Capital Projects. *Transportation Research Record*, 2677(1), 1059-1070.
22. Gerschenkron, A. (2015). An economic spurt that failed: four lectures in Austrian history. Princeton University Press.
23. Glatte, T. (2021). Corporate Real Estate Management. Wiesbaden, Germany: Springer Fachmedien Wiesbaden.
24. Gloria, B. (2025). Toward a Sustainable Future in Real Estate: Exploring the Synergy of Environmental Sustainability, Innovation, and Regulation (Doctoral dissertation).
25. Hargreaves, A. (2023). Leadership from the middle: The beating heart of educational transformation, Routledge.
26. Huy, D. T. N., Nhan, V. K., Bich, N. T. N., Hong, N. T. P., Chung, N. T., & Huy, P. Q. (2021). Impacts of internal and external macroeconomic factors on firm stock price in an expansion econometric model—a case in Vietnam real estate industry. *Data Science for Financial Econometrics*, 189-205.
27. Jowsey, E. (2011). Real estate economics. Palgrave Macmillan.
28. Kaklauskas, A., Zavadskas, E. K., Dargis, R., & Bardauskiene, D. (2015). Sustainable development of real estate. *Sustainable Development*.
29. Keeping, M., & Shiers, D. (2009). Sustainable Property Development: A guide to real estate and the environment. John Wiley & Sons.
30. Malpezzi, S., & Wachter, S. (2005). The role of speculation in real estate cycles. *Journal of Real Estate Literature*, 13(2)/ 141-164.
31. Oladiran, O., & Dickins, L. (2024). PropTech and Real Estate Innovations: A Guide to Digital Technologies and Solutions in the Built Environment. Taylor & Francis.