



انجمن علمی پدانشد غیر عامل ایران

شناسایی ابعاد و عوامل رانت زمین و مسکن در ایران با استفاده از گراند تئوری

زیور حدادی^۱، رحیم سرور^{۲*}، سید جمال الدین دریاباری^۳

- ۱- دانشجوی مقطع دکتری تخصصی رشته جغرافیای برنامه‌ریزی روستایی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
- ۲- استاد، برنامه ریزی شهری، گروه جغرافیا، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول).
- ۳- دانشیار، برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

دریافت دست‌نوشته: ۱۳۹۹/۱۱/۲۵؛ پذیرش دست‌نوشته: ۱۴۰۰/۰۳/۲۰

واژگان کلیدی	چکیده
رانت زمین، رانت مسکن، تحلیل کیفی، گراند تئوری	گام نخست در حل هر مسئله شناخت دقیق مسئله است. علیرغم شنیده شدن موضوع و مسئله رانت زمین و مسکن به عنوان یک چالش عمده در سطح شهرها، روستاها و اراضی طبیعی کشور و آسیب‌های شدید ناشی از آن؛ سیاست و راهکار مناسب و منسجمی برای آن در نظر گرفته نشده است. یکی از دلایل چنین شرایطی عدم وجود تئوری و نظریه دقیق در رابطه با چگونگی پیدایش، عملکرد و بازتولید این فرآیند است. پژوهش حاضر با هدف ایجاد تئوری و نظریه جامع رانت قابل استفاده و تعمیم به ساخت زمین و مسکن در ایران به انجام رسیده است. روش در نظر گرفته شده برای این تحقیق کیفی (با استفاده از مدل نظریه‌سازی گراند تئوری) بوده است. نوع تحقیق بنیادی و دارای هدف دانش‌افزایی است. ابزار تحقیق مصاحبه عمیق، جامعه آماری پژوهشگران حوزه رانت زمین و مسکن، تعداد نمونه ۱۰ نفر (صاحب تالف در حوزه رانت زمین و مسکن) بوده‌اند. تجزیه و تحلیل حاصل از مصاحبه نیز با نرم‌افزار MAXQDA به انجام رسیده است. نتایج در دو سطح واژگانی و مقوله‌های پژوهش مورد تحلیل قرار گرفته است. نتایج پژوهش حاکی از آن است که در ایران آنچه به عنوان رانت زمین و مسکن جریان دارد عباراتی نظیر زمین‌خواری، کوه خواری، جنگل‌خواری و ... است که ریشه در اقتصاد دارد؛ لذا راهکارهایی نظیر تحت‌ظابطه در آوردن مقوله مالکیت، به عنوان نمونه مالکیت‌هایی نظیر وقفی، الزام سازمان اوقاف به امور خیریه به رفتار قانونمند، جهت دهی این کاربری و این نهاد در راستی خیر عمومی و نفع جمعی رامی‌توان ارائه نمود.

۱- پیش‌گفتار

جامعه‌شناسانه و اکولوژیک (زیست‌شناسانه) اقدام به برآورد تراکم رفتارهای مجرمانه (اعتیاد به الکل، خودکشی، جنایت)، بیماری‌های روان و فقر در پهنه‌های شهری نمودند. از دیدگاه این مکتب، شهر به مثابه یک اندامواره نه تنها به شیوه نظام‌مند سامان‌دهنده کاربری‌ها بر اساس سلسله مراتب درآمدزایی آن‌ها است، بلکه به صورتی قاعده‌مند اقدام به توزیع متفاوت جرم و جنایت در مناطق و محلات شهری مینماید (*Hedborg et al., 2020*) مرور نظریات ارائه شده حاکی از آن است که در مجموع آنچه پهنه‌های زمین یکسان و هم‌ارزش را در سطح کشور و منطقه ارزشمند می‌نماید، در وهله اول فعالیت و در وهله دوم سکونت است (نوع فعالیت و ارزش افزوده خلق شده توسط فعالیت اقتصادی-تجاری، نیز سکونت، کیفیت‌های سکونتی و طبقه اجتماعی ساکن). در چنین انگاشتی زمین شهری، دارای بهترین دسترسی، مطلوب‌ترین همجواری، مطلوب‌ترین گزینه برای استقرار سودآورترین فعالیت‌های تجاری (که به صورت پیش فرض در رقابت قیمتی تعیین تعیین می‌شوند) اختصاص می‌یابند. دیگر فعالیت‌های شهری نیز در چنین فرآیندی مکان‌گزینی شده و در مجموع پهنه‌های سکونتی (اعم از شهر یا روستا) شکل می‌گیرند.

حال بایستی به این سوال پاسخ داده که کنشگران عرصه تعیین نوع فعالیت (و یا مرکزیت بخشیدن به یک مکان) چه کسانی هستند و مکانیسم‌های تعیین‌کننده رفتار آنها کدامند؟ در اقتصادهای لیبرالیستی، بازار و بخش خصوصی (هرچند دولتها همواره با مکانیسم‌هایی نظیر وضع مالیات و قوانین تجارت بر این فعالیت نظارت دارند) تعیین‌کننده مکانهای مرکزی فعالیت‌های با حداکثر بهره‌وری اقتصادی است (در چنین فضایی، رقابت به معنای پرداخت بالاترین بها برای زمین توسط سودآورترین فعالیت اقتصادی مرکزیت فضایی را مشخص می‌نماید)، و به نوبه آن سایر فعالیت‌ها، بسته به میزان بهره‌وری خود در حول آن فعالیت سامان خواهند یافت، شاهد این ادعا را می‌توان در تراکم و قیمت بسیار بالایی مراکز شهرهای عمده جهان یافت (*Roberts, 2006*).

اقتصاد ایران (پس از انقلاب اسلامی)، دارای ماهیت رانتی بوده است و از لحاظ نوع نگاه به مالکیت خصوصی در بستر اقتصاد آزاد قرار می‌گیرد (هر چند در دوره‌های مختلف روش‌های سوسیالیستی نیز در اقتصاد اتخاذ و اعمال شده است). تحت

بحث درباره چرایی ارزشمند بودن زمین شهری و تلاش برای تبدیل زمین‌های روستایی و کشاورزی به زمین شهری، به نظریات متعدد نظریه مکان مرکزی که از ابداعات والتر کریستالر است و برای اولین بار در کتاب او با جغرافیدانان، اقتصاددانان و جامعه‌شناسانی باز می‌گردد مطرح شده است. هم‌چنین، نظریه مکان مرکزی، والتر کریستالر، بر اساس این نظریه نقطه یا مکان مرکزی به مکانی گفته می‌شود که کالا و خدمات را در اختیار نواحی حول و حوش خود قرار می‌دهد و از این نظر برای مناطق متعددی مرکزیت دارد و منبع مایحتاج آن‌ها به حساب می‌آید. در واقع این نظریه در جهت پاسخگویی به علت توزیع فضایی شهرها و نظام سلسله مراتب بین آنها طرح ریزی شده است و مرکزیت یک مکان با افزایش و کاهش سرویس دهی به آن مکان افزایش و کاهش می‌یابد (*Darabkhani & Hataminejad, 2007*) بر اساس نظریه فنتون نیز فعالیت‌های کشاورزی و ارزش زمین‌ها متناسب با فاصله آن‌ها از بازار (شهری) تعریف می‌شود (دوایر متحدالمرکز حول شهرها) (*Ari, Akkas, & Asutay, 2019*). هم‌چنین، نظریه ارنست برگس ساخت دوایر متحد المرکز، که ایجاد شهرها را مبتنی بر قطاع‌هایی اختصاصی برای فعالیت‌های تجارت و سکونت می‌داند، این قطاع‌ها شامل منطقه مرکزی (شامل مرکز و بخش قدیمی شهر؛ که مجموعه ای از مراکز عمده فروشی، خرده فروشی، تجاری و اداری و بخشی از واحدهای مسکونی است)، منطقه میانی (که شامل یک منطقه مسکونی متراکم می‌شود و صنایع سبک کوچک را نیز در خود جای داده است)، منطقه بیرونی (که اصولاً به عنوان یک منطقه مسکونی است و این منطقه، منطقه‌ای باز با فضاهای پروسعت و پارک‌های عمومی است) در این منطقه خصیصه‌های شهری در محل تقاطع وسایل ارتباطی، هسته قدیمی، بازار محلی، روستا یا هسته کهن صنعتی، شکل یافته است، حاشیه شهر یا مرزهای ده شهر (منطقه بیرونی حومه شهری و آن سوی مرزهای اداری شهر که یک حوزه پروسعت روستایی به شمار می‌آید و با توسعه شهر پیش رفته است و صنایع جدید در مسیر راه‌های ارتباطی مهم و اطراف شهرک‌ها و روستاها ایجاد می‌شوند

(*van der Hoeven & Hitter, 2019*).

در مطالعات مکتب اکولوژی شهری با ترکیب دو نگاه

شهری مبتنی بر رانتی معمولاً بهترین اراضی و خوش آب و هواترین نواحی را مقصد گسترش شهری قرار داده است و با تخریب باغات و اراضی کشاورزی باعث آسیب‌رسانی بر تولید کشاورزی-دامی را سبب شده است. بنابراین، قابلیت اشتغال بالای بخش کشاورزی (و نیز تولیدی بودن این بخش) و تمرکز اشتغال کشاورزی در نواحی روستایی کشور، ضرورت حفظ هر چه بیشتر این نواحی را مطرح مینماید. حفظ نواحی روستایی نیز از دو طریق ممکن است، که شامل جلوگیری از تبدیل روستا به شهر (در عین استقرار خدمات مورد نیاز روستانشینان) و جلوگیری از گسترش نواحی شهری به مناطق روستایی-کشاورزی (تمرکز نواحی شهری به رشد و بازآفرینی درونی نواحی و مناطق داخلی شهری) می‌گردد.

در نهایت، اقداماتی نظیر گسترش ویلاسازی در مناطق حاصل‌خیز کشاورزی، به عنوان پیشران‌های گسترش شهری که جهت دهنده به توسعه شهری (به طور خاص در شهرهای بزرگ کشور هستند، منجر به گران شدن اراضی کشاورزی حاشیه شهرها می‌شود، از طرفی حفر چاه‌های نیمه عمیق و عمیق شده و به نوبه خود باعث کاهش محصولات و افت بهره‌وری در بخش کشاورزی می‌شوند و ضربه‌های مهلکی بر کشاورزی و در نهایت تولید کشور وارد می‌آورند. همچنین، ترکیب اقتصاد رانتی با رشد شهری -روستایی در ایران دارای تبعات عدیده‌ای است که نیازمند تعدیل و تغییر است، از طرفی، هدف برنامه‌ریزی ارائه نوع و الگویی از برنامه است که متضمن خیز حداکثری در حوزه‌های اجتماعی-اقتصادی، زیست‌محیطی و گروه‌ها و طبقه‌های اجتماعی-اقتصادی، قومی-زبانی و ... می‌باشد. قابل ذکر است که پیش فرض رسیدن به چنین هدفی، در وحله اول، مفهوم‌سازی و نظریه‌سازی فرآیند شکل‌گیری اقتصاد رانتی و تاثیر آن بر بازار زمین و مسکن است؛ هدفی که در این پژوهش با رویکرد کیفی در جستجوی دستیابی به آن مطرح شده است.

۲- تعریف مفاهیم

رانت

معنی لغوی واژه رانت، کرایه و اجاره گرفتن از چیزی است. رانت از واژه‌های رایج در ادبیات اقتصادی است، که وارد مباحث اقتصاد سیاسی شده است. آدام اسمیت^۱، ریکاردو^۲

هر کدام از رویکردهای مورد اشاره نقش انکارناپذیر قدرت حاکم در تعیین گروه‌های بهره‌مند غیرقابل انکار است. با چنین نگرشی واژه‌های مرکز، قدرت، حکوت دولت در راستای واژه‌های حکومت‌های رانتی به شمار می‌آیند. به همین ترتیب پایتخت به مثابه محل استقرار حکومت از اهمیت ویژه‌ای برخوردار می‌گردد. به بیان دیگر، در مباحث شهری و منطقه‌ای هر نوع سکونتگاهی ماهیت خود را در ارتباط با پایتخت و نقش‌های سیاسی-اقتصادی و اجتماعی واگذار شده به او (توسط پایتخت) می‌یابد. به همین ترتیب الگوهای فعالیت‌های اقتصادی، فرآیندهای رشد شهری و ... پایتخت به مانند یک الگوی استاندارد برای سایر شهرهای کشور رانتی بدل می‌گردد.

تمرکز شدید جمعیت، مصرف شدید منابع طبیعی (آب، برق، سوخت خودرو و ...)، آلودگی شدید هوا و وضعیت بحرانی منابع آب شرب شهری، افزایش تعداد جمعیت حاشیه‌نشین در بعد اقتصادی-اجتماعی و کالبدی، کاهش شدید جمعیت روستایی کشور (در اثر مهاجرت و تبدیل روستا به شهر) و چالش‌های مرتبط با اقتصاد و اشتغال مرتبط با آن در سال ۱۳۹۵، نسبت اشتغال ۱۵ سال به بالا در نقاط روستایی برابر با ۴۳٪ و برای نقاط شهری معادل ۳۷٪ بوده است. نرخ مشارکت اقتصادی نیز در سال ۱۳۹۵، در مناطق روستایی معادل ۴۱٪ و در مناطق شهری معادل ۳۸٫۹٪ بوده است. نرخ بیکاری شهری ۱۳٫۷٪ و نرخ بیکاری روستایی ۸٫۹٪ بوده است.

ترکیب اشتغال در بخشهای مختلف اقتصاد ایران در سال ۱۳۹۵، بدین قرار بوده است (بر اساس تعداد شاغلین هر بخش) ۱٪، ۵۰٪ خدمات، ۳۱٫۹٪ صنعت و ۱۸٪ کشاورزی. از طرف دیگر ۵۲٫۸٪ جمعیت روستایی کشور در بخش کشاورزی، ۲۲٫۴٪ در بخش صنعت و ۲۲٫۸٪ در بخش خدمات اشتغال دارند، این آمار برای مناطق شهری ۵٫۹٪ در بخش کشاورزی، ۳۴٫۲٪ در بخش صنعت و ۵۹٫۷٪ در بخش خدمات است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). بر اساس این موارد می‌توان گفت در دو بعد آسیب توسعه شهری در نواحی روستایی مشخص می‌شود، نخست در زمینه تخریب زمین و دوم تسلط اقتصاد رانتی شهری بر اقتصاد تولیدی کشور. توسعه‌های

^۲David Ricardo

^۱Adam Smith

می‌گویند، و معلول ارزش مبادلاتی از فضاست. گفینی رانت را توزیع سودی می‌داند که در بخش‌های دیگر تولید شده است (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۸۳) و مفهومی نظری است که به واسطه آن اقتصاد سیاسی با مسئله سازمان فضایی و گسترش جغرافیای سرمایه‌داری است (هاروی، ۱۳۸۷: ۱۴).

بنابراین، چنین به نظر می‌رسد که رانت وسیله و شاخصی است که نحوه استفاده از اراضی و مکان‌یابی فضایی را از طریق پویایی رقابتی، عقلانی می‌کند. رانت زمین معلول ارزش مبادله‌ای فضا و در نتیجه معلول عقلانیت ابزاری است که در واقع از رهگذر آن شهرنشینی و تمام روابط فضایی و اقتصادی - اجتماعی موجود در آن، غیرارتباطی و ابزاری شده است. دیدگاه میلر^۴ رانت زمین، عرضه و تقاضایی را تعیین می‌کند که کمتر به مسائل خود زمین بازمی‌گردد و بسیار پیچیده است. یا از طرف دیگر رانت اراضی از نظر گفینی مازادی است از نحوه توزیع سودی که در بخش‌های دیگر تولید شده است ناشی می‌شود.

مالکیت زمین به معنای انحصار حق استفاده افراد خاص از قیمت‌هایی از فضاست. مسئله‌ای که می‌ماند تعیین ارزش زمین است، به عبارتی تعیین "شرایط" تحقق این حق انحصاری در چارچوب اقتصاد. رانت از دیدگاه هاروی در هر شکلی که ظاهر شود ناشی از شکل اقتصادی است که مالکیت خصوصی زمین بدون توجه در عدالت شهر و با راهبرد سودآوری بیشتر است. سودآوری که در نتیجه ارزش افزوده‌ای بدون تولید و فعالیت اقتصادی است که صرفاً گذر زمان آن را به وجود خواهد آورد (Spiess, 2008). ارزش مصرفی و مبادله‌ای و تأثیر آن در رانتی شدن زمین ارزش مصرفی و مبادله‌ای مؤلفه‌ای است که به طور مستقیم به منافع مورد انتظار از یک محصول مربوط می‌شود و متغیری پویا می‌باشد (وودال، ۲۰۰۳: ۲۱). با این حال این کلمه با دو مفهوم استفاده می‌شود: زمانی به معنای کارایی و موارد استفاده است و گاهی گویای قدرت خریدی است که داشتن یک شیء برای صاحبش ایجاد می‌کند (داروی، ۱۳۷۹: ۱۵۳). اولی دارای ارزش مصرفی است و دومی دارای ارزش مبادلاتی. قابل ذکر است زمین چون وارد چرخه عرض و تقاضا می‌شود، دارای ارزش

کارل مارکس^۵ در قرن نوزده جزء اولین اقتصاددانانی هستند که در ارتباط با رانت بحث کرده‌اند. هر سه اندیشمند اقتصادی، رانت را درآمد و عواید حاصل از زمین و طبیعت می‌دانند. درآمدی که بدون تلاش به دست می‌آید و در برابر مفاهیمی چون سود و مزد به کار می‌رود که نتیجه تلاش و فعالیت اقتصادی است (طاهری، ۱۳۸۵: ۱۰۶). دیوید پیرس^۶ نیز در فرهنگ لغت اقتصاد مدرن رانت را این‌چنین تعریف می‌کند: رانت پرداختی است درازای یک عامل تولید که از میزان لازم برای حفظ وضعیت کاربرد فعلی آن بیشتر است (فرهنگ لغت اقتصاد مدرن انگلستان، ۲۰۱۵).

رفتار رانت جویانه

توضیحی که مولفان حوزه رانت از رفتار رانت‌جویانه ارائه می‌دهند، شامل مشوق‌های ایجاد شده برای دستیابی به رانت بالاتر از طریق افزایش تولید (استخراج) و صادرات فراوان منابع یا با اصلاح سیستم مالیاتی است. در این معنا، بسیاری از نویسندگان رفتار رانت‌جویانه را پدیده‌ای اقتصادی-سیاسی ناشی از تصمیم‌گیری دولتی می‌دانند. بنابراین، می‌توان آن را به عنوان نتیجه دوگانگی صادرات و تولید، دوگانگی مالی (لوونگ و وینتال، ۲۰۱۰) یا چارچوب‌های سیاسی (کارل، ۱۹۹۷) دانست. رفتار رانت‌جویانه اهمیت عمده‌ای در تحلیل شخصیت متمایز نخبگان (اقتصادی) مسلط بر یک کشور دارد، که توصیف‌کننده نحوه استفاده از درآمد حاصل از استخراج بالای منابع توسط شکارچیان (رانت)، گروه‌های بوروکراتیک / نظامی (تقویت دولت)، سیاست‌های حمایت (توزیع انتخابی)، و استراتژیک (پروژه‌های توسعه‌ای) را شرح می‌دهد. از این رو، توضیحات مختلفی در مورد تأثیرات چنین رفتار ارائه شده است، رفتار رانت‌جویانه مانع از مدرنیزاسیون، پیشرفت در آموزش و صلاحیت تخصصی (در مدیریت) می‌شود. در نتیجه رقابت بین شرکت‌ها و بخش‌های اقتصادی خنثی می‌گردد (D'Amato, S., & Del Panta, 2017).

رانت زمین و مسکن

نظام شهری سرمایه‌داری، زمین و ساختمان و به‌طور کلی فضای شهری محمل نابرابری اقتصادی و متضمن امتیازات ذاتی است که در اقتصاد سیاسی شهری به آن رانت فضایی

^۴tent-seeking

^۶Charles Wright Mills

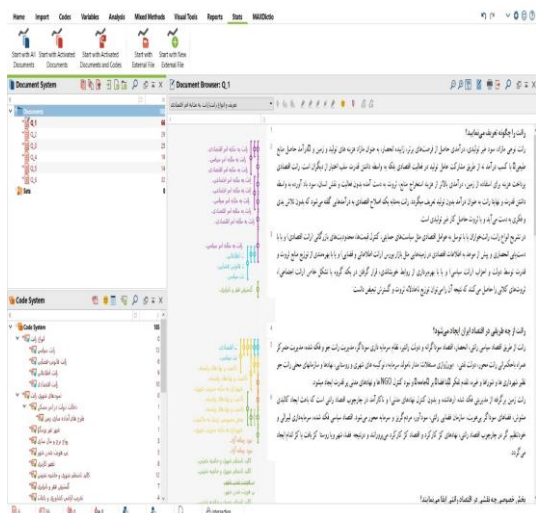
^۵Karl Marx

^۶David Hyde Pierce

است (Liu & Tseng, 2021).

۴- یافته‌های پژوهش

نظرات ۶ کارشناس حوزه رانت بر مبنای حوزه‌های اصلی مرتبط ایجاد رانت در فضاهای زیست‌کشور (شهر و روستا) جمع‌آوری شده است. این نظرات در نرم‌افزار MAXQDA وارد شده است. در ابتدا کدگذاری آزاد در قالب مفاهیم پراکنده مورد توجه کارشناسان به انجام رسید. سپس، با استفاده از روش کدگذاری محوری در قالب ۵ مقوله، ۳۱ کد مفهومی و کد فرعی در تنظیم گردید. در ادامه، شماری کلی فرآیند انجام شده در نرم‌افزار MAXQDA ۲۰۱۸، ماتریس شناسایی شده و ماتریس رنگی مرتبط با مقوله‌ها و عوامل ترسیم و ارائه شده است.



شکل ۱- نمای کلی فرآیند تعریف شده در نرم‌افزار MAXQDA 2018، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰.

سپس بر اساس مصاحبه صورت گرفته شده و وارد کردن نتایج آن در نرم‌افزار MAXQDA ۲۰۱۸ ماتریس ۳۶ عددی مرتبط با مقوله‌ها، کدهای مفهومی با توجه به نظرات ۶ کارشناس ارائه شده است.

مبادلاتی است. در همین فرآیند ارزش مبادلاتی است که به‌عنوان عنصری برای بیگانگی جمعی (کلیدواژه‌ای که بنیان افکار مارکس و هگلیمان را تشکیل می‌دهد: اندیشه کنش ارتباطی و گفتمان ایده‌آل‌ها برای شرایط بیگانگی جمعی ارائه می‌شود) انسان‌ها در شهرهای مدرن تبدیل می‌شود (پیری، ۱۳۹۸).

۳- روش پژوهش

پژوهش حاضر با هدف ایجاد تئوری و نظریه جامع رانت قابل استفاده و تعمیم به ساخت زمین و مسکن در ایران به انجام رسیده است. روش در نظر گرفته شده برای این تحقیق کیفی (با استفاده از مدل نظریه‌سازی گراند تئوری) بوده است. نوع تحقیق بنیادی و دارای هدف دانش‌افزایی است. جامعه آماری پژوهش حاضر شامل کلیه کارشناسان و متخصصین حوزه رانت زمین و مسکن (با شرط صاحب تالیف در این زمینه) بوده است. در این راستا، برای شناسایی نمونه مورد مطالعه از روش نمونه‌گیری سیستماتیک و هدفمند استفاده شده است. در این راستا، اشباع نظری معیار حجم و تعداد مورد نیاز بوده است. از تعداد ۱۵ درخواست مصاحبه، با توجه به حساسیت موضوع تنها ۶ نفر با انجام مصاحبه موافقت نموده، مصاحبه با این افراد به صورت عمیق به انجام رسیده است. ابزار جمع‌آوری اطلاعات در این پژوهش شامل مصاحبه عمیق بوده است. نرم‌افزار تحلیل کیفی در این مقاله، نرم‌افزار MAXQDA ۲۰۱۸ جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات مصاحبه بوده است.

هم‌چنین، گراند تئوری^۱ (نظریه زمینه‌ای) یک روش پژوهش عمومی برای تولید تئوری است. منظور از نظریه زمینه‌ای، نظریه برگرفته از داده‌هایی است که در طی فرآیند پژوهش به صورت نظام‌مند گردآوری و تحلیل شده‌اند. در این راهبرد، گردآوری و تحلیل داده‌ها و نظریه‌ای که در نهایت از داده‌ها استنتاج می‌شود، در ارتباط نزدیک با یکدیگر قرار دارند. مراحل انجام تجزیه و تحلیل گراند تئوری (به صورت کیفی) شامل سه مرحله (با الهام از روش تحلیلی گراند تئوری) به انجام رسیده است که شامل نخست: کدگذاری باز^۲، دوم: کدگذاری محوری^۳، سوم: کدگذاری انتخابی^۴ بوده

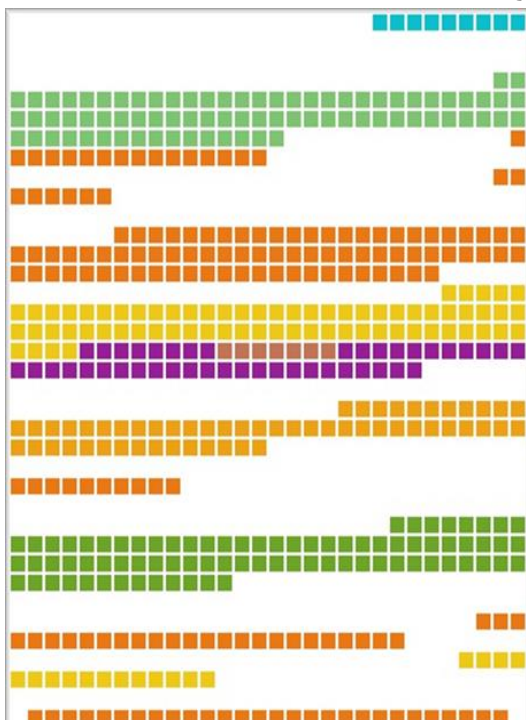
^۱Axial Coding

^۲Selective Coding

^۳Grounded Theory

^۴Open Coding

ارائه شده است.



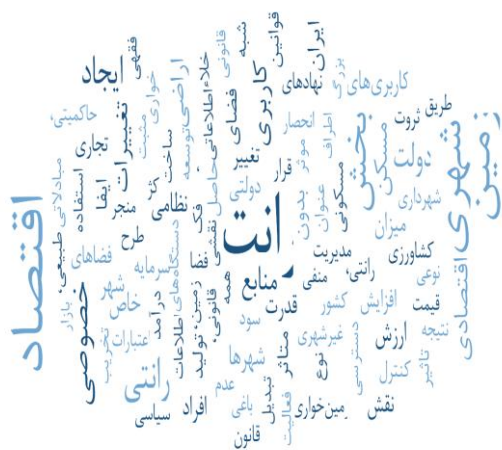
شکل ۳- ماتریس رنگی حوزه‌ها و مقوله‌های مرتبط با رانت، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰.

Code System	Q_1	Q_2	Q_3	Q_4	Q_5	Q_6	SUM
انواع رانت							0
رانت سیاسی	■	■	■	■	■	■	6
رانت قانونی- قضایی							3
رانت اطلاعاتی	■	■					5
رانت اقتصادی	■		■				5
نمودهای شهری رانت							0
دخالت دولت در امر مسکن				■			1
طرح های آماده سازی زمین				■			1
شهر غیر بومگرا	■						1
رواج برج و مال سازی	■				■		2
بی هویت شدن شهر	■						1
تعمیر کاربری	■	■	■	■		■	5
د نامنظم شهری و حاشیه نشینی	■	■					2
گسترش فقر و نابرابری	■				■		5
تخریب اراضی کشاورزی و باغات	■						2
نقش دی نفعان							0
خشش خصوصی نزدیک به حاکمیت	■	■	■	■			5
نبود بخش خصوصی رقابتی	■					■	1
شهرداری به مثابه مدیریت شهری	■			■		■	3
لظ نهادهای حکومتی بر شهرداری					■		1
درآمدزایی غیربایدار		■				■	3
حاکمیت و نهادهای وابسته	■	■	■				6
حکومت متمرکز	■					■	3
دلایل ایجاد رانت							0
درآمد ماراد	■	■	■	■			3
ضعف بنیاد تولید	■			■		■	4
عدم شفافیت	■	■	■		■		4
نبود رسانه آزاد	■						1
خلا قانونی	■		■				2
ضعف سیستم مالیات بندی	■			■		■	4
ضعف در نظارت قانونی	■				■		4
نبود قانون	■		■			■	2
تعریف و انواع رانت							0
رانت به مثابه امر اجتماعی	■	■					2
رانت به مثابه امر سیاسی	■	■		■			4
رانت به مثابه امر اقتصادی	■	■				■	2
SUM	24	16	13	14	10	16	93

شکل ۲- ماتریس حوزه‌ها و مقوله‌های مرتبط با رانت، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰.

هم‌چنین، در شکل ۳ نیز ماتریس رنگی با توجه به فراوانی هر کدام از مقوله‌ها ارائه شده است. تشریح رنگ‌های این ماتریس را می‌توان به شرح زیر مطرح نمود:

- آبی: انواع رانت،
 - سبز: نمودهای رانت شهری،
 - نارنجی: دلایل ایجاد رانت،
 - زرد: ذینفعان رانت،
 - سورمه‌ای: انواع رانت.
- علاوه بر سطح‌بندی مقوله‌ها، کدهای مفهومی و کدهای فرعی، تحلیل دیگری نیز در این پژوهش ارائه شده است که بر مبنای تحلیل واژگان مورد استفاده کارشناسان و متخصصین حوزه رانت شهری بوده است. بر این اساس ۱۲۶۵ رکورد و ۴۶۸ رتبه شناسایی شده است. از این بین تنها تا رکورد ۴۰ و رتبه ۳۵، که مهمترین موارد بوده‌اند ارائه شده است. بر این اساس مهم‌ترین واژگان رانت شهری که با توجه به نظرات کارشناسان مطرح شده است شامل: رانت، اقتصاد، زمین، شهری، بخش، رانتی، ایجاد، خصوصی، دولت، اقتصادی بوده است. در جدول شماره ۱ واژگان با بالاترین استفاده در ادبیات رانت شهری



شکل ۴- ابر داده، واژگان تبیین کننده رانت، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰.

تجاری	۵	۱۰	۰.۳۲	۳۵
تولید	۵	۱۰	۰.۳۲	۳۵
حاصل	۴	۱۰	۰.۳۲	۳۵

کدگذاری محوری:

کدگذاری محوری و شکل دهی مقولات: در مرحله بعد، کدهای اولیه (به علت تعداد فراوان آنها) به کدهای ثانویه تبدیل می‌شوند. چند کد ثانویه تبدیل به یک کد مفهومی می‌شود. در جداول زیر نتایج کدگذاری باز براساس کد ثانویه، کدهای مفهومی و مقولات ارائه شده است.

-**تعریف رانت:** به صورت کلی رانت به عنوان مفهومی اقتصادی ریشه در تامین درآمد ناشی از فروش مواد خام دارد. در چنین وضعیتی حکومت (دولت به مثابه بازوی اجرایی حکومت) مدیریت این منابع را بر عهده دارد. عدم برنامه‌ریزی لازم در کنار بی‌نیازی دولت‌ها به دریافت مالیات و عوارض مرتبط با خدمات، نیز بی‌توجهی به تولید نتیجه چنین وضعیتی است. از طرف دیگر، نحوه و روش هزینه کرد درآمد به دست آمده مرتبط با فروش منابع طبیعی (در مثال کشور ایران، نفت و گاز) چالش عمده دیگری است که بسیاری از رانت‌های بعدی (رانت اقتصادی، سیاسی، اطلاعاتی و ...) را به وجود می‌آورد. بدین معنی، انتخاب انواع هزینه کردها، انتخاب تهیه‌کنندگان طرح‌ها، انتخاب اجراکنندگان، مکانیزم‌های پرداخت هزینه‌ها همگی فرآیندهایی هستند که باعث ایجاد انواع مختلف رانت می‌گردد.

بر اساس نتایج تحلیل مرتبط با مصاحبه‌های صورت گرفته رانت در بنیان به صورت فرآیندی سیاسی تعریف شده است، بدین معنا که ساختار و سازمان سیاسی کشور نخستین حلقه تصمیم‌گیرنده در رابطه با نوع و روش هزینه نمودن درآمدهای حاصل از فروش منابع است. در ادامه کارشناسان مورد سوال قرار گرفته چنین تشخیص داده‌اند که فرآیندهای مرتبط با ایجاد گروه‌های هم‌سو، جهت حفظ جایگاه سیاسی (حفظ حضور در عرصه سیاست به عنوان حلقه اولیه دست‌یابی به رانت) عامل مهم دیگری است که رانت را تعریف و مشخص می‌نماید. در ادامه مکانیزم‌های مالی و پولی که در اختیار قوه مجریه (نیز مقننه)، در قالب تعیین نرخ بهره بانکی، اعطای تسهیلات به گروه‌های اجتماعی، اقتصادی و ... است، می‌تواند باعث بهره‌مندی و محرومیت گروه‌های خاص گردد.

جدول ۱- تکرار واژگان حوزه‌ها و مقوله‌های مرتبط با رانت

رتبه	درصد از کل متن	فراوانی	تعداد واژگان	واژه
۱	۲.۷۹	۸۷	۴	رانت
۲	۲.۵۳	۷۹	۶	اقتصاد
۳	۱.۸۰	۵۶	۴	زمین
۴	۱.۷۶	۵۵	۴	شهری
۵	۱.۳۸	۴۳	۳	بخش
۶	۱.۱۲	۳۵	۵	رانتی
۷	۰.۹۳	۲۹	۵	ایجاد
۷	۰.۹۳	۲۹	۵	خصوصی
۹	۰.۷۴	۲۳	۴	دولت
۱۰	۰.۶۷	۲۱	۷	اقتصادی
۱۰	۰.۶۷	۲۱	۶	کاربری
۱۰	۰.۶۷	۲۱	۵	منابع
۱۳	۰.۶۴	۲۰	۷	تغییرات
۱۳	۰.۶۴	۲۰	۴	مسکن
۱۵	۰.۶۱	۱۹	۵	اراضی
۱۶	۰.۵۱	۱۶	۵	ایران
۱۷	۰.۴۸	۱۵	۴	ارزش
۱۷	۰.۴۸	۱۵	۳	خاص
۱۹	۰.۴۵	۱۴	۴	بدون
۱۹	۰.۴۵	۱۴	۳	شهر
۱۹	۰.۴۵	۱۴	۵	شهرها
۱۹	۰.۴۵	۱۴	۵	نظامی
۲۳	۰.۴۲	۱۳	۵	افراد
۲۳	۰.۴۲	۱۳	۴	قدرت
۲۳	۰.۴۲	۱۳	۳	نقش
۲۶	۰.۳۸	۱۲	۴	ایفا
۲۶	۰.۳۸	۱۲	۴	فضای
۲۶	۰.۳۸	۱۲	۱۰	کاربرها
۲۶	۰.۳۸	۱۲	۵	متاثر
۲۶	۰.۳۸	۱۲	۵	میزان
۳۱	۰.۳۵	۱۱	۵	تغییر
۳۱	۰.۳۵	۱۱	۶	سرمایه
۳۱	۰.۳۵	۱۱	۶	فضاهای
۳۱	۰.۳۵	۱۱	۶	قوانین
۳۵	۰.۳۲	۱۰	۶	افزایش
۳۵	۰.۳۲	۱۰	۵	تاثیر

جدول ۲- مقوله تعریف رانت

مقولات	کدهای مفهومی	تکرار	کدهای ثانویه	تکرار
تعریف رانت	رانت به مثابه امر اقتصادی	۳	بهرهمندی ویژه و انحصاری از منابع پولی-مالی	۳
	رانت به مثابه امر سیاسی	۶	قرار داشتن در موقعیت بالای سیاسی و سوء استفاده از قدرت به نفع خود، افراد و جریانهای نزدیک به خود	۶
	رانت به مثابه امر اجتماعی	۵	تشکیل گروهها و جریانهای اجتماعی همسو و بهره‌مند از	۵
	کدهای مفهومی	تکرار	کدهای ثانویه	تکرار
	رانت اطلاعاتی	۹	دسترسی ویژه به اطلاعات طبقه‌بندی شده	۹
	رانت قانونی-قضایی	۶	برخورداری از حمایت ویژه و تبعیضاًمیز دستگاه قضایی-قانونگذاری	۹
	رانت اقتصادی	۱۰	بهرهمندی ویژه از منابع بانکی	۶
	رانت سیاسی	۱۲	تحت حمایت مقامات ملی-محلی قرار داشتن	۱۰

بیاورند، قرار دارند. طبیعی است که این افراد نیز یا خود در حوزه سیستم بانکی و پولی صاحب منصب هستند و یا با متولیان این سیستم به طرق مختلف رابطه دارند. در ادامه مشخص می‌گردد که رانت اطلاعاتی، به معنای دستیابی به اطلاعات مفید، موثر در حوزه اقتصادی که افراد و نهادها را قادر می‌سازد، پیش از انجام طرح، قانون، اصلاحات پولی-مالی و ... زمینه را برای دستیابی به بیشترین سود ممکن فراهم آورند، قرار دارد. بدیهی است که این افراد نیز یاد خود در مسند قدرت سیاست و یا دارای ارتباط نزدیک با این گروه هستند.

-نمود رانت شهری: دستیابی ویژه به رانت سیاسی(جهت اخذ مجوز)، رانت اقتصادی(جذب منابع بانکی)، رانت اطلاعاتی(اطلاع پیش از موعد اعلان عمومی از اطلاعات حساس) و رانت قضایی(مصونیت از محاکمه و مجازات) سبب ایجاد وضعیت رقابت نابرابر در تمامی حوزه‌ها می‌شود(بایستی توجه داشت که در بسیاری از موارد رانت‌خواران از چند یا تمامی انواع رانت بهره‌مند هستند). از آنجا که ذات تامین درآمد ناشی از فروش منابع طبیعی با سرمایه‌گذاری در حوزه تولید منافات دارد، بهترین بازار برای ورود رانتی بازار معاملات است. بنابراین، به موازات ایجاد رانت، انواع مختلف بازارهای مبادله‌گری ایجاد می‌شود. بازارهایی نظیر ارز، طلا، سکه، بورس و در نهایت زمین و مسکن شهری از جمله مهمترین این بازارها هستند. سطوح نابرابر دستیابی به رانت در نهایت سود هنگفت اقلیت و زیان اکثریت را به همراه دارد. بالاترین نمود چنین وضعیتی در بزرگترین تراکم‌های زیستی کشور، یعنی شهرها به وقوع می‌پیوندد. در این راستا، گسترش شهرهای موجود و تبدیل اراضی روستایی و کشاورزی به شهری به پدیده‌ای عام تبدیل می‌گردد. به عبارت دیگر، نمود فضایی رانت در کشور در عرصه‌های شهری به بهترین نحو ممکن متجلی شده است. فضاهاى شهری قطب‌بندی شده نتیجه چنین فرآیندی است. در ادامه نموده‌های عمده رانت در بستر شهری ارائه شده است.

-انواع رانت: پس از تعریف رانت به صورت کلی، انواع رانت در قالب انواع بهره‌مندی خاص از مزایای مرتبط با توزیع درآمد به دست آمده ناشی از فروش منابع طبیعی، مشخص می‌گردد که عامل سیاست، به معنای افراد حاضر در عرصه سیاست(در این معنا حاکمیت به معنای قوه‌های مجریه، مقننه، قضایی، نهادها و بنیادهای حاکمیتی) است. این افراد با استفاده از ابزارهای مختلف اجرایی، قانون‌گذاری، جزایی و ... می‌توانند سهم بالایی از این منابع به خود اختصاص دهند. در سطح بعدی، افراد، گروهها و تشکلهایی که می‌توانند به راحتی سهم‌های بالایی از منابع موجود در بانکها(در قالب وام‌های کلان، بلندمدت و بازپرداخت طولانی مدت) را به دست

جدول ۴- مقوله ذینفعان رانت

تکرار	کدهای ثانویه	تکرار	کدهای مفهومی	مقولات
۲	تسلط نهادهای حکومتی بر شهرداری	۷	شهرداری به مثابه مدیریت شهری	ذینفعان رانتی
۱	درآمدزایی غیر پایدار			
۴	نبود بخش خصوصی رقابتی	۱۲	بخش خصوصی نزدیک به حاکمیت	
۳	حکومت متمرکز	۳	حاکمیت و نهادهای وابسته	

-**دلایل ایجاد رانت:** در باب دلایل ایجاد رانت در کشور، متخصصان مورد مصاحبه قرار گرفته معتقد هستند که در مرتبه نخست، تامین درآمد مازاد که در عمل دولت آن را متعلق به خود می‌داند، منجر شده که دولت خود را از امر تولید بی‌نیاز بداند، در نتیجه حمایت و سرمایه‌گذاری لازم را در این حوزه به انجام نرساند. این امر باعث کاهش جذابیت تولید، نهادی که کاندیدای اول جذب سرمایه مازاد است، شده است. در نتیجه بازار مبادلات جای نهاد تولید را گرفته است. از طرف دیگر، ضعف/نبود ساختار شفاف و روشن مالیاتی- قانونی جهت نظارت بر معاملات و بورس بازی باعث سود هنگفت فعالان این حوزه در نتیجه جذابیت بیش از حد بازارهای معاملات در اقتصاد رانتی کشور شده است. در این میانه، با توجه به اینکه فعالین و بهره‌مندان حوزه مبادلات رانتی، یا خود درون حاکمیت قرار دارند یا بستگان، نزدیکان و ... آنها در این بازارها فعال هستند، شفافیت، اطلاع‌رسانی و رسانه آزاد برتافته نمی‌شود و بنیان‌های شفافیت به کلی از بین می‌رود.

جدول ۳- مقوله نمود رانت شهری

تکرار	کدهای ثانویه	تکرار	کدهای مفهومی	مقولات
۱	طرحهای آمادسازی زمین	۱	دخالت دولت در بازار مسکن	نمود رانت شهری
۱	طرحهای توسعه شهری			
		۳	رواج شهر غیربومگرا	
		۱	برج و مالسازی	
۱	تفروشی شهری	۵	بی هویت شدن شهر	
		۸	تغییر کاربری	
		۷	گسترش فقر و نابرابری	
		۴	تخریب اراضی کشاورزی و باغات	

-**ذینفعان رانت:** تجزیه و تحلیل مرتبط با مصاحبه‌های انجام گرفته نشان دهنده وجود سه گروه عمده ذینفع در عرصه رانت در کشور است. نخست بخش به ظاهر خصوصی که در سایه بسط روابط نزدیک با اجزای مختلف حکومت توانسته از انواع مختلف رانت بهره‌مند شود. این بخش به نام بخش خصوصی و به لطف حمایت‌های رانتی توانسته است که بخش خصوصی واقعی را از صحنه فعالیت اقتصادی واقعی (تولیدی) حذف نماید و علیرغم ناکارآمدی به حیات خود ادامه دهد. بخش دومی از ذینفعان رانتی، شهرداری است که به عنوان نهادی عمومی، اما در حقیقت نهادی بدون قدرت اجرایی، تابع اجزای مختلف حاکمیت است. این نهاد برای دستیابی به منابع و درآمدزایی حاضر به سازش و همکاری و نادیده گرفتن قوانین و مقررات در عرصه‌های شهری است. در نهایت، حاکمیت، شامل سه قوه، نهادهای انقلابی، سازمان‌هایی نظیر اوقاف و امور خیریه است که با بهره‌مندی از رانت قانونی (در قالب عدم نظارت پذیری، معافیت‌های مالیاتی و ...)، در حوزه‌های شهری، عملاً نه تابع دولت و نه تابع شهرداری‌های هستند. سه ذینفع یاد شده در فرآیندهایی کاملاً مشابه نفع عمومی را فدای نفع فردی، نهادی و گروهی نموده‌اند. در ادامه ذینفعان شناسایی شده قابل مشاهده هستند.

جدول ۵- مقوله دلایل ایجاد رانت

تکرار	کدهای ثانویه	تکرار	کدهای مفهومی	مقولات
۹	ضعف سیستم مالیات بندی	۲	خلا قانونی	دلایل ایجاد رانت
۶	ضعف در نظارت قانونی			
۴	نبود قانون			
۳	نبود رسانه آزاد	۷	عدم شفافیت	
۹	ضعف بنیاد تولید	۴	درآمد مازاد	

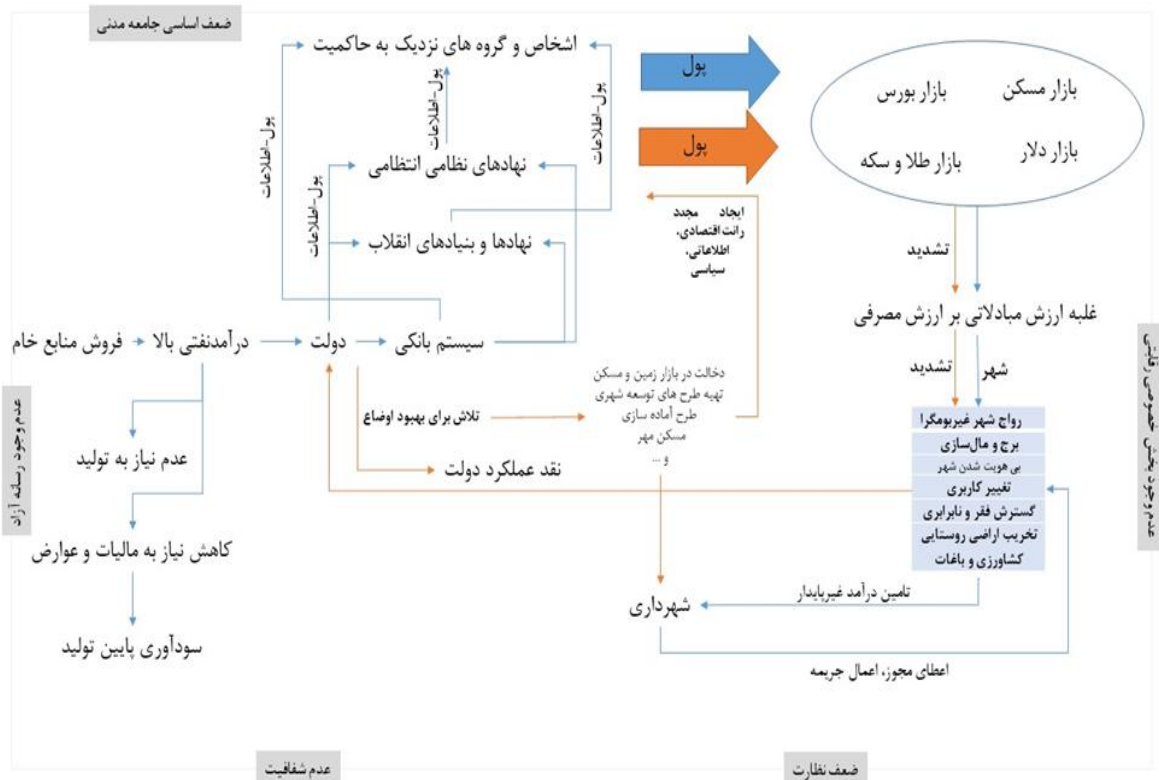
می‌نماید. بخش‌های مختلف حاکمیت سهم خود را از بودجه دریافت می‌نماید، بخش‌های خصوصی نزدیک به حاکمیت نیز در قالب وام و تسهیلات از این منابع برخوردار می‌شود. در ادامه با توجه به نبود مکانیزم تولید واقعی، منابع موجود به سمت بازار معاملات روانه شده است و این بخش را رونق می‌دهند (نبود مکانیزم مالیاتی کارآمد نیز مزید بر علت می‌گردد). یکی از بازارهای رونق یافته در این فرآیند بازار مسکن است که در این فرآیند ارزش مبادلاتی آن بر ارزش مصرفی آن می‌نماید.

انواع مختلف توسعه‌ها و تغییر کاربری‌های شهری در این فرآیند به وقوع می‌پیوندد، رشد قیمت مسکن و کاهش قدرت خرید شهروندان دولت را وادار به دخالت در این بازار مینماید. طرح‌های توسعه شهری، آماده سازی زمین و ... از جمله دخالت دولت به شمار می‌رود. اما نتیجه چنین دخالتی چون باز هم از کانال نهادهای رانت محور انجام می‌گیرد باز هم تشدید شرایط نابسامان مسکن و زمین را در پی دارد. شهرداری-دهیاری به مثابه مدیر فضاهای شهری روستایی نیز عملاً مشوق توسعه‌های رانتی هستند، چرا که در این فرآیند درآمدهایی (هرچند ناپایدار) برای آنان خلق می‌شود. تم غالب فضای تشریح شده بر عدم شفافیت، ضعف نظارت، ضعف بنیادی جامعه مدنی و رسانه آزاد، عدم وجود بخش خصوصی واقعی، کارآمد و رقابتی استوار است.

کدگذاری انتخابی فرآیند رانت شهری

در انتها، فرآیند کدگذاری انتخابی، با توجه به داده و اطلاعاتی جمع آوری شده از مصاحبه و نظرات کارشناسی، در قالب برقرار نمودن ارتباطات بین مقوله‌های شناسایی شده ترسیم شده است. بدین معنا، آغاز فرآیند تولید رانت در اقتصاد با فروش منابع خام و درآمدزایی حاکمیت از این بخش آغاز می‌گردد، در ادامه دولت (به عنوان نماینده حاکمیت) بی‌نیاز شده از درآمدهای ناشی از تولید و مالیات، بخش‌های یاد شده را مورد کم توجهی قرار می‌دهد (بدیهی است که چنین وضعیتی توسط بخش قانون‌گذاری و سایر بخش‌های حاکمیت نیز رقم می‌خورد). در ادامه دولت با اعمال مکانیزم‌های پولی-جدی، بودجه‌ای اقدام به توزیع درآمدهای حاصل شده

شناسایی ابعاد و عوامل رانت زمین و مسکن در ایران با استفاده از گراند تئوری



شکل ۵- کدگذاری انتخابی فرآیند رانت شهری، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰.

۵- نتیجه گیری

تجزیه و تحلیل صورت گرفته در این پژوهش نشان داد که آنچه تحت در ایران به عنوان رانت زمین و مسکن جریان دارد (عباراتی نظیر زمین خواری، کوه خواری، جنگل خواری و ...) در ایران رواج دارد، ریشه آن در اقتصاد می باشد. اقتصادی که با تامین منابع ناشی از فروش منابع حجم عظیمی از پول را روانه بازارهای ایران می نماید. تجمیع حجم عظیم پول در دستان دولت (به عنوان نماینده اجرایی حاکمیت) خودکامگی این نهاد و توزیع منابع بین دوستان (و البته توزیع عمومی در قالب یارانه) را به دنبال دارد. توسعه سیستم بانکی و دسترسی به منابع ویژه بانکی توسعه بازارهای زودبازده و تورم را نیز به دنبال دارد. تمرکز بازارهای یاد شده در مراکز (مراکز تجمع نهاد حکومت و وابستگان آنها) عرصه های شهری و غیرشهری را به کاندیداهای رشد افسارگسیخته تبدیل نموده است و هر گونه تلاش برای متوقف نمودن و منظم نمودن چنین رشدی خود منجر به بازتولید فرآیند یاد شده می گردد، چرا که شفافیت، رسانه آزاد و جامعه مدنی وجود ندارد.

همچنین، در راستا مطالعات صورت گرفته شده می توان پیشنهاداتی از جمله موارد زیر را ارائه نمود: تحت ظابطه در آوردن مقوله مالکیت، به عنوان نمونه مالکیت هایی نظیر وقفی، الزام سازمان اوقاف به امور خیریه به رفتار قانونمند، جهت دهی این کاربری و این نهاد در راستی خیر عمومی و نفع جمعی (سازمان یاد شده در بسیاری از موارد حتی حاضر با اطلاع رسانی دقیق با تهیه کنندگان طرح های توسعه شهری در زمینه موقعیت املاک و ساختمان های تحت مالکیت خود نیست) منبع: مراجعه شخصی نگارنده به سازمان یاد شده و عدم همکاری این سازمان و عدم وجود استاد معتبر و دقیق درباره املاک تحت مدیریت این سازمان). اتخاذ تصمیم جدی درباره نهاد مدیریت شهری- روستایی (شهرداری- دهیاری)، به نحوی که با اختیارات بالا و در قالب نهاد عمومی و دولت محلی، مدیریت سیاسی، امنیتی، اقتصادی- اجتماعی، کالبدی سکونتگاه های شهری- روستایی را در دست بگیرد. ادغام این شهرداری در نهاد دولت، به نحوی که هم از نظم و سلسله مراتب سازمانی برخوردار گردد و هم از

حمایت قطعی دولت برخوردار گردد، تا بتوان حداقل کارایی،
تخلف از طرف نهاد شهرداری-دهیاری به نیت کسب درآمد
شفافیت را از این نهاد انتظار داشت. تا دیگر شاهد تشویق
نبود.

۶-مراجع

- [۱] حاتمی نژاد، ح.، دارابخانی، ر. (۲۰۰۷). تحلیلی بر نظریه مکان مرکزی کریستالر. فصلنامه علمی- پژوهشی اطلاعات جغرافیایی « سپهر»، ۱۵ (۶۰): ۵۹-۶۹.
- [۲] طاهری. ابوالقاسم. صفاری امان، سارا. (۱۳۸۵). تاثیر دولت رانتیر بر دموکراسی در ایران (پهلوی دوم). فصلنامه علمی- پژوهشی تاریخ. سال چهارم، شماره ۱۲.
- [۳] هاروی. دیوید. (۱۳۸۷). شهری شدن سرمایه، چرخه ی دوم انباشت سرمایه در تولید محیط مصنوع. ترجمه عارف اقوامی مقدم. چاپ اول. نشر اختران. تهران.
- [۴] پیری، عیسی. (۱۳۹۱). تبیین حکمروایی مطلوب و کارایی ارتباطی شهر. نمونه موردی: نظام شهری استان آذربایجان شرقی. استاد راهنما: محمدرضا دلال پورمحمدی.
- [5] Ari, I., Akkas, E., Asutay, M., & Koç, M. (2019). Public and private investment in the hydrocarbon-based rentier economies: A case study for the GCC countries. *Resources Policy*, 62, 165-175.
- [6] Harvey. David. (2008). *Urbanization of capital, the second cycle of capital accumulation in the production of artificial environment*. Translated by Aref Aqwami Moghaddam. First Edition. Published by Akhtaran. Tehran.
- [7] Harvey. David. . (1997). *Social justice and the city*. Translated by Farrokh Hesamian. Tehran. Processing.
- [8] van der Hoeven, A., & Hitters, E. (2019). The social and cultural values of live music: Sustaining urban live music ecologies. *Cities*, 90, 263-271. Retrieved from <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S026427511830996X>. doi:<https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.02.015>.
- [9] Hedborg, S., Eriksson, P.-E., & Gustavsson, T. K. (2020). Organisational routines in multi-project contexts: Coordinating in an urban development project ecology. *International Journal of Project Management*. Retrieved from <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0263786320300041>. doi:<https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2020.01.003>.
- [10] Roberts, M. (2006). From 'creative city' to 'no-go areas' – The expansion of the night-time economy in -British town and city centres. *Cities*, 23(5), 331-338. Retrieved from <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275106000448>. doi:<https://doi.org/10.1016/j.cities.2006.05.001>.
- [11] D'Amato, S., & Del Panta, G. (2017). Does rentierism have a conditional effect on violence? Regime

oil dependency and civil war in Algeria. *The Extractive Industries and Society*, 4(2), 361-370. doi:<https://doi.org/10.1016/j.exis.2017.01.002>.

- [12] Spiess, A. (2008). Developing adaptive capacity for responding to environmental change in the Arab Gulf States: Uncertainties to linking ecosystem conservation, sustainable development and society in authoritarian rentier economies. *Global and Planetary Change*, 64(3), 244-252. doi:<https://doi.org/10.1016/j.gloplacha.2008.10.008>.
- [13] Liu, C., & Tseng, M.-Y. (2021). Paradigmatic variation in hedging and boosting: A comparative study of discussions in narrative inquiry and grounded theory research. *English for Specific Purposes*, 61, ۱-۱۶. doi:<https://doi.org/10.1016/j.esp.2020.08.002>.
- [14] Karimimoshaver, M., Ahmadi, M. A., Aram, F., & Mosavi, A. (2020). Urban views and their impacts on citizens: A grounded theory study of Sanandaj city. *Heliyon*, 6(10), e05157. doi:<https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2020.e05157>.
- [15] Maysami, A. M., & Mohammadi Elyasi, G. (2020). Designing the framework of technological entrepreneurship ecosystem: A grounded theory approach in the context of Iran. *Technology in Society*, 63, 101372. doi:<https://doi.org/10.1016/j.techsoc.2020.101372>.
- [16] Markey, K., Tilki, M., & Taylor, G. (2020). Practicalities in doctorate research of using grounded theory methodology in understanding nurses' behaviours when caring for culturally diverse patients. *Nurse Education in Practice*, 44, 102751. doi:<https://doi.org/10.1016/j.nepr.2020.102751>.



انجمن علمی برنامه ریزی و توسعه شهری ایران

Identifying the dimensions and factors of land and housing rent in Iran using grounded theory

zivar haddadi¹, Rahem Sarvar^{2*}, Seyed jamalodin Daryabari³

1. PhD Student in Geography Of Rural Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
2. Professor of Urban Planning, Department of Geography, Science and Research Branch Islamic Azad University, Tehran, Iran.
3. Associate Professor of Urban Planning, Department of Geography, Science and Research Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Abstract:

The first step in solving any problem is to know the problem. Despite the issue of land and housing rent being heard as a major challenge in the cities, villages and natural lands of the country and the severe damages caused by it; A suitable and coherent policy and solution has not been considered for it. One of the reasons for such conditions is the lack of theory and accurate theory regarding the origin, function and reproduction of this process. The current research has been carried out with the aim of creating a theory and a comprehensive theory of usable rent and generalizing it to the construction of land and housing in Iran. The method considered for this research was qualitative (using the grand theory model). The type of research is fundamental and has the purpose of increasing knowledge. The research tool of in-depth interview, the statistical population of researchers in the field of land rent and housing, the sample number was 10 people (loss owners in the field of land rent and housing). The analysis of the interview has also been done with MAXQDA software. The results have been analyzed in two lexical levels and research categories. The results of the research indicate that in Iran, what is used as land and housing rent are expressions such as land consumption, mountain consumption, forest consumption, etc., which are rooted in economics; Therefore, solutions such as bringing under control the category of ownership, as examples of ownership such as endowments, obliging the organization of endowments for charitable affairs to behave lawfully, orienting this use and this institution towards public good and collective benefit can be presented.

Key Words: Land rent, housing rent, qualitative analysis, grounded theory.

* Corresponding author: Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran;
sarvarh83@gmail.com