

شناسایی الگوی ایجاد رانت زمین و مسکن در شهرستان طالقان، با استفاده از روش گراندد تئوری

زیور حدادی

دانشجوی مقطع دکتری تخصصی رشته جغرافیای برنامه‌ریزی روستایی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

رحیم سرور^۱

استاد برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

سید جمال الدین دریاباری

دانشیار برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۲/۰۵ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۲/۲۰

چکیده

موضوع رانت مبحث بسیار رایج اقتصادهای مبتنی بر فروش منابع طبیعی به شمار می‌آید. در کشور ایران، تجمع منابع پولی حاصل در فروش نفت در دست دولت، باعث ایجاد رانت شده است. منبعی که دولت به صلاح دید خود در حوزه‌های مختلف توزیع می‌نماید. در این میان ترکیب عامل پول (حاصل از رانت در قالب وام‌های بانکی، مجوزها، اخبار و اطلاعات) با زمین و مسکن در قالب رانت زمین و مسکن و تغییر کاربری اراضی در کشور ایران بسیار رایج است. علاقه این گونه رانت به تمرکز مکانی پایتخت (ملی و منطقه‌ای) و پیرامون آن را به کانون چنین رانتی تبدیل نموده است. پژوهش حاضر ارتباط با رانت یاد شده در محدوده شهرستان طالقان به عنوان یکی از پس کرانه‌های کلانشهرهای تهران و کرج، به منظور شناسایی فرآیند محلی-منطقه‌ای ایجاد و گسترش رانت به انجام رسیده است. این پژوهش با استفاده از روش تحقیق کیفی (با استفاده از مدل نظریه‌سازی گراندد تئوری) به انجام رسیده است. نوع تحقیق بنیادی بوده و دارای هدف دانش‌افزایی است. ابزار تحقیق مصاحبه عمیق، جامعه آماری پژوهشگران حوزه رانت زمین و مسکن، تعداد نمونه ۱۵ نفر (کارشناسان و مطلعین محلی) بوده‌اند. تجزیه و تحلیل حاصل از مصاحبه نیز با نرم‌افزار ۲۰۱۸ MAXQDA به انجام رسیده است. نتایج در دو سطح واژگانی و مقوله‌ای مورد تحلیل قرار گرفته است. بدین ترتیب ۵ مقوله ۵۴ نکته مرتبط با ابعاد و عوامل ایجاد و گسترش رانت در سطح شهرستان طالقان شناسایی شده است.

کلیدواژه‌گان: رانت زمین و مسکن، تغییر کاربری، شهرستان طالقان، سد طالقان، نرم‌افزار ۲۰۱۸ MAXQDA.

مقدمه

بحث درباره چرایی ارزشمند بودن زمین شهری و تلاش برای تبدیل زمین‌های روستایی و کشاورزی به زمین شهری، به نظریات متعدد نظریه مکان مرکزی از ابداعات والتر کریستالر^۱، جغرافیدان پرآوازه آلمانی است که برای اولین بار در کتاب او با جغرافیدانان، اقتصاددانان و جامعه‌شناسانی باز می‌گردد که در این حوزه مطالعات ارزشمندی را به انجام رسانیده‌اند. از جمله، نظریه مکان مرکزی، والتر کریستالر، بر اساس اسن 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 (حاتمی‌نژاد و دارابخانی، ۱۳۸۶). بر اساس نظریه فن‌تونن براساس این نظریه فعالیت‌های کشاورزی و ارزش زمین‌ها متناسب با فاصله آنها از بازار (شهری) تعریف می‌شود (دوایر متحدالمرکزی حول شهرها) (Ari et al, 2019). نیز نظریه ارنست برگس^۲ ساخت دوایر متحد‌المرکز، که ایجاد شهرها را مبتنی بر قطع‌هایی اختصاصی برای فعالیت‌های تجارت و سکونت می‌داند، این قطع‌ها 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 رانیز، در خود جای داده است)، منطقه بیرونی (که اصولاً به عنوان یک منطقه مسکونی بشمار می‌آید. این منطقه، منطقه‌ای باز با فضاهای توسعه و پارکهای عمومی است. در این منطقه، خصیصه های شهری در محل تقاطع وسایل ارتباطی، یک هسته قدیمی، یک بازار محلی، یک روستا یا هسته کهن صنعتی، شکل یافته و همه جا گیر می‌شود)، حاشیه شهر یا مرزهای ده شهر هستند (van der Hoeven & Hitters, 2019). مرور نظریات ارائه شده نشان می‌دهد که در مجموع آنچه پهنه‌های زمین یکسان و هم ارزش 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 سواورترین فعالیت‌های تجاری (که به صورت پیش فرض در رقابت قیمتی 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 تعیین کنند رفتار آنها کدام‌اند؟ در اقتصادهای لیبرالیستی، بازار و بخش خصوصی (هرچند دولت‌ها همواره با مکانیسم‌هایی نظیر وضع مالیات و قوانین تجارت بر این فعالیت نظارت دارند)^۳ تعیین کننده 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

^۱ Walter Christaller

^۲ Ernest Berges

^۳ امکان دارد که در یک اقتصاد بازار دولت در اقتصاد دخالت داشته باشد. تفاوت اصلی اقتصادهای بازار و اقتصادهای با برنامه در میزان تأثیر دولت نیست، بلکه در این است که آیا این تأثیر برای ممانعت اجباری از تصمیم بخش خصوصی به کار می‌رود یا نه.

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).^۱

اقتصاد ایران (پس از انقلاب اسلامی)، دارای ماهیت رانتی بوده^۲ 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 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 واژه‌های فربه 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. بنابراین هر چند نمونه مورد مطالعه پژوهش شهرستان طالقان واقع در استان البرز است، اما بایستی ارتباط این منطقه را در ارتباط تنگاتنگ با کلانشهر تهران (در ارتباط با معنا و مفهوم تمرکز اقتصادی-سیاسی) جستجو نمود. شهر کرج^۳ برپایه سرشماری سال ۱۳۹۵ دارای جمعیتی برابر با ۱۵۹۲۱۴۹۲ نفر بوده است. این رقم با احتساب جمعیت ساکن در حومه شهر به ۱۹۷۳۴۷۰ تن می‌رسد. این ارقام کرج را به چهارمین شهر پرجمعیت ایران و بیست و دومین کلانشهر پرجمعیت خاورمیانه تبدیل می‌نمایند. در صورت بررسی الگوی توسعه شهری منطقه‌ای کلانشهر تهران برای کلانشهر کرج چند نکته بدیهی قابل شناسایی است:

نخست شکاف طبقاتی عظیم بین مناطق شهری کلانشهر تهران یکی از ویژگی‌های اصلی شهرنشینی در این کلانشهر است. بر گزارش مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۷، قیمت (بر اساس میانگین قیمت متر مربع زمین/مسکن کلنگی) مسکن بین گران‌ترین منطقه (منطقه ۳)^۴ و ارزان‌ترین (منطقه ۲۰)^۵ منطقه شهر تهران، اختلاف قیمتی معادل ۷۱٪ وجود داشته است. برای شهر کرج نیز در سال ۱۳۹۹، اختلاف قیمت مشاهده شده بین ارزان‌ترین و گران‌ترین مناطق^۶ در

^۱ اقتصاد دستوری یا اقتصاد کنترل شده یا اقتصاد با برنامه (Planned economy) در برابر اقتصاد آزاد تعریف می‌شود و به نظام اقتصادی گفته می‌شود که طبق دستور یک سازمان یا یک نهاد غیر خصوصی شکل گرفته باشد. نظام‌های اقتصادی سوسیالیستی و اقتصاد دولتی شکل‌هایی از آن هستند. طرح زمین و مسکن ملی و عدم مالکیت زمین توسط بخش خصوصی اقدام و راهبرد کنترل بازار زمین و مسکن در برخی از اقتصادهای دستوری قلمداد می‌شود. نیز در اقتصادهای مختلط ترکیبی از دو روش بازار آزاد و کنترل دولتی اعمال می‌گردد. اقتصادی که در آن هم برنامه‌ریزی مرکزی و هم راهکارهای تولید و توزیع بازار وجود دارد، اقتصاد مختلط نامیده می‌شود.

^۲ بررسی قرارگیری کشور ایران در حوزه اقتصادهای رانتی نیازمند مراجعه به آمار و ارقام در حوزه‌های مختلف است، نخست، آمار صادراتی کشور ایران که تفکیک صادرات نفتی از غیر نفتی را نشان می‌دهد (با توجه به معیار تامین بخش عمده درآمد کشور رانتی از محل فروش منابع زیرزمینی-روزمینی به خارج از کشور). بر اساس آمار و ارقام موجود در فاصله سال‌های درآمدهای نفتی منبع اصلی درآمد و تامین ارز مورد نیاز کشور در مبادلات خارجی است. این منبع در فاصله سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۷، به صورت میانگین ۸۱٪ کل صادرات کشور را به خود اختصاص داده است. در دوره مورد اشاره تنها ۱۹٪ از صادرات کشور را منابع غیرنفتی تشکیل داده-اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۹).

^۳ در سال ۱۳۸۹ خورشیدی پس از تصویب مجلس شورای اسلامی، شهر کرج به همراه ۳ شهرستان دیگر در قالب استان البرز جای گرفت (شیعه و همکاران، ۱۳۹۰). در حال حاضر دارای ۶ شهرستان کرج، ساوج بلاغ، نظرآباد، طالقان، اشتهارد و فردیس است.

^۴ هر متر مربع ۱۲۸۱۵۶ هزار ریال

^۵ هر متر مربع ۱۷۸۳۱ هزار ریال

^۶ گران‌ترین منطقه واقع در مهرشهر کرج (قیمت آپارتمان نوساز معادل هر متر مربع ۱۰۰۰۰۰ هزار ریال) و ارزان‌ترین منطقه محله حصار (قیمت آپارتمان نوساز معادل هر متر مربع ۱۷۰۰۰ هزار ریال)

حدود ۵۸۸٪ بوده است. بنابراین اختلاف قیمت زمین و مسکن در شهر کرج نیز، به مانند الگوی تهران، نشانه رواج بازار رانتی مسکن است.

ویژگی دوم^۱ که در حقیقت ادامه ویژگی اول بازار مسکن شهر تهران است. به بیان دیگر اشباع قیمتی و نیاز به تنوع مصرف مسکن (به عنوان کالایی لوکس)، منجر به تمایل قشر مرفه شهری (برخوردار از رانت بالا) به ویلاسازی در نواحی خوش آب و هوای استان (مانند لواسانات، در تازه‌ترین نمونه احداث شهرک باستی هیلز در این بخش)، عمده چنین ساخت و سازهایی در اراضی منابع طبیعی، نیز بدون مجوز (و در صورت اخذ مجوز با تخلف قابل توجه تراکم‌سازی همراه است)، در قالب موارد تمتع مالی و ارتباطات بالای اشغالگران زمین و سازندگان باعث عدم تمایل به خورد قانونی با آنان می‌شود. بنابراین این گونه از رشد را می‌توان تحت عنوان رشد گسسته رانتی کلانشهر تهران نامید. لازم به ذکر است که پیش‌رانه چنین حرکتی قطعاً نفع اقتصادی است که در قالب ما به التفاوت تغییر کاربری زمین کشاورزی-باغ (یا مسکن روستایی) به ویلا و آپارتمان‌های لوکس محقق می‌شود.

بنابراین با الگو برداری از شهر تهران (و جستجوی ارائه گونه‌ای لوکس‌تر از کالای مسکن)، تمایل قشر مرفه در شهر کرج (نیز شهر تهران، به ویلاسازی در نواحی خوش آب و هوای استان)، فعالان بازار مسکن و اشغالگران اراضی و بهره‌مندان از رانت را به فکر ساخت و ساز (و تغییر کاربری اراضی عمدتاً کشاورزی) در شهرستان طالقان انداخته است. چرا که ناحیه طالقان زیستگاه حیات وحش و گونه‌های متنوع گیاهی است که واجد ارزش‌های تفرجگاهی قابل توجه و دارای آثار ارزشمند طبیعی است. بر اساس آمار رسمی، این شهر در سال ۱۳۹۵، دارای جمعیتی معادل ۳۵۴۵ نفر بوده است. اما نکته مهم در زمینه جمعیت شهر طالقان تفاوت جمعیت فصل سرد و گرم در این شهر است. بر اساس برآوردهای صورت گرفته در تابستان جمعیت شهر تا دو برابر نیز افزایش می‌یابد. رواج ساخت و ساز مسکن ویلایی، فصلی در این شهر، به همراه تغییر کاربری‌های عمده که در این شهر (توسط جمعیت مهاجر-سازندگان و زمین‌خواران) در این شهر به وقوع پیوسته است، نیازمند ارزیابی کامل و همه‌جانبه، جهت شناسایی کلیت فرآیند، عوامل و ذی‌نفعان (و در عین حال ذی‌ضررها) است. تا بتوان در قالب فرآیندی شفاف ضعف و قوت-های عمده این فرآیند را شناسایی نمود. حال سوال اصلی پژوهش بدین قرار مطرح می‌گردد: آیا رشد و گسترش شهر طالقان مبتنی بر اقتصاد رانتی بوده است؟ چگونه چنین رشدی محقق شده است (مکانیسم‌ها و فرآیند)؟

در این بخش به اختصار مطالعات صورت گرفته در حوزه ارتباط رانت زمین و مسکن بررسی شده است: نقی-لو (۱۳۹۷) نقش دولت را در ارتباط با سیاست‌های قیمت‌گذاری محصولات کشاورزی در تغییر کاربری اراضی کشاورزی موثر می‌داند. برژندی و همکاران (۱۳۹۶) عوامل مرتبط با رانت تغییر کاربری اراضی را در سه دسته کولوژیکی- جغرافیایی، اقتصادی- نهادی و اجتماعی- فرهنگی طبقه‌بندی نموده‌اند. کمانرودی کجوری و حسینی (۱۳۹۷) نقش شهرداری و عامل درآمدزایی را در رانت زمین و مسکن مهم ارزیابی می‌کند. نیز مشفق و همکاران (۱۳۹۸) نقش کمیسیون ماده ۵ شهرداری را در تغییر رانتی کاربری اراضی شهری مهم و موثر ارزیابی می-نمایند. روستایی و همکاران (۱۴۰۰) کنشگران فعال در بازار زمین و مستغلات شهری را عاملان اصلی در تولید

^۱ این رویکرد مبتنی بر نظریه قطب رشد (Growth Pole Theory) است که معتقد به تمرکز امکانات و خدمات در چند مرکز محدود است، پس از اشباع مراکز، رشد در حوزه‌های صنعت، خدمات و کشاورزی به پیرامون منتقل می‌شود (Dobrescu & Dobre, 2014). در این نمونه رانتی مسکن، در شهرهای تهران و سپس کرج، اقدام به حرکت به سمت بیابلات خارج از کلانشهر نموده است (در قالب لوکس سازی).

فضای رانتی دانسته‌اند. در ادامه، بخشی از مطالعات خارجی نیز به مفهوم رانت زمین و مسکن پرداخته‌اند، در این بین راگر (۲۰۱۹) معتقد است برتری ارزش مبادله‌ای بر ارزش مصرفی سبب ایجاد رانت زمین و مسکن می‌شود. دجانگ (۲۰۱۹) عوامل کلان اقتصادی نظیر رابطه غیرتولیدی اقتصادی (فروش منابع خام) را سبب گسترش رانت زمین و مسکن می‌داند. مولر و همکاران (۲۰۲۱) نبود امکان فعالیت اقتصادی مولد را از عوامل اصلی گسترش رانت زمین و مسکن قلمداد می‌کنند. یائو و تیان (۲۰۲۱) رشد و توسعه صنعتی را عامل کاهش رانت زمین و مسکن قلمداد می‌کنند.

پژوهش حاضر از نوع تحقیق بنیادی بوده و دارای هدف دانش افزایی است. جامعه آماری، 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 غیرتصادفی هدفمند استفاده شده است. در این راستا، اشباع نظری معیار حجم و تعداد مورد نیاز بوده است. از تعداد ۵۰ درخواست مصاحبه، با توجه به حساسیت موضوع تنها ۱۵ 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 ۲۰۱۸ MAXQDA جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات مصاحبه استفاده شده است.

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 فرایند 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. پژوهشگر به جای این که مطالعه خود را با نظریه از پیش تصور شده‌ای آغاز کند، کار را با یک حوزه مطالعاتی خاص شروع کرده، اجازه می‌دهد که نظریه از دل داده‌ها پدیدار شود. نظریه بر گرفته از داده‌ها نسبت به نظریه‌ای که حاصل جمع‌آوردن یک سلسله مفاهیم بر اساس تجربه یا تاملات صرف است، با احتمال بیشتری می‌تواند نمایانگر واقعیت باشد و از آن جا که نظریه‌های زمینه‌ای از داده‌ها استنتاج می‌شوند، می‌توانند با ایجاد بصیرت و ادراک عمیق‌تر، رهنمود مطمئنی برای عمل باشند (Karimimoshaver et al, 2020).

مراحل انجام تجزیه و تحلیل گراند تئوری (به صورت کیفی) شامل سه مرحله (با الهام از روش تحلیلی گراند تئوری) به انجام رسیده است. نخست: کدگذاری باز^۲، دوم: کدگذاری محوری^۳، سوم: کدگذاری انتخابی^۴ بوده است (Liu & Tseng, 2021).

کدگذاری باز: بخشی از فرایند تحلیل داده‌هاست که به خردکردن، مقایسه‌سازی، نامگذاری، مفهوم‌پردازی و مقوله‌بندی داده‌ها می‌پردازد. طی کدگذاری باز، داده‌ها به بخش‌های مجزا خرد شده و برای به‌دست آوردن مشابهت‌ها و تفاوت‌هایشان مورد بررسی قرار می‌گیرند. کدگذاری باز دربرگیرنده رویه‌های زیر است (Karimimoshaver et al, 2020).

¹ Grounded Theory

² Open Coding

³ Axial Coding

⁴ Selective Coding

کدگذاری محوری: کدگذاری محوری مرحله دوم تجزیه و تحلیل در نظریه‌پردازی زمینه‌بنیان است. هدف این مرحله برقراری رابطه بین مقوله‌های تولید شده در مرحله کدگذاری باز است. این کدگذاری، به این دلیل محوری نامیده شده که کدگذاری حول محور یک مقوله تحقق می‌یابد. در این مرحله پژوهشگر یکی از مقولات را به عنوان مقوله محوری انتخاب کرده، آن را تحت عنوان پدیده محوری در مرکز فرایند، مورد کاوش قرار داده و ارتباط سایر مقولات را با آن مشخص می‌کند (Maysami et al, 2020).

کدگذاری انتخابی: پدیده مورد نظر، ایده و فکر محوری، حادثه، اتفاق یا واقعه‌ای است که جریان کنش‌ها و واکنش‌ها به سوی آن رهنمون می‌شوند تا آن را اداره، کنترل و یا به آن پاسخ دهند. پدیده محوری با این سؤال اصلی همراه است که داده‌ها به چه چیزی دلالت می‌کنند؟ مقوله محوری ایده (انگاره، تصور) یا پدیده‌ای است که اساس و محور فراگرد است. این مقوله همان عنوانی (نام یا برچسب مفهومی) است که برای چارچوب یا طرح به وجود آمده در نظر گرفته می‌شود. مقوله‌ای که به عنوان مقوله محوری انتخاب می‌شود باید به قدر کافی انتزاعی بوده و بتوان سایر مقولات اصلی را به آن ربط داد (Markey et al, 2020).

مبانی نظری

تعریف 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 و ریکاردو^۲ و کارل مارکس^۳ 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^۴ 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^۵ 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 ویتال، 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

¹ Adam Smith

² David Ricardo

³ Karl Marx

⁴ David Hyde Pierce

⁵ Rent-seeking

تخصصی (در مدیریت) می شود. در نتیجه رقابت بین شرکت ها و بخش های اقتصادی خنثی می گردد (D'Amtt, S., & Del Panta, 2017).

رانت زمین و مسکن، نظام شهری سرمایه‌داری، زمین و ساختمان و به‌طور کلی فضای موثر شهری محمل نابرابری اقتصادی و متضمن امتیازات ذاتی است که در اقتصاد سیاسی شهری به آن رانت فضایی می‌گویند، و معلول ارزش مبادلاتی از فضا است. گفینی رانت را توزیع سودی می‌داند که در بخش‌های دیگر تولید شده است (گفینی^۱: نقل شده از هاروی^۲ ۱۳۷۹:۱۸۳). و مفهومی نظری است که به‌واسطه آن اقتصاد سیاسی با مسئله سازمان فضایی و گسترش جغرافیای سرمایه‌داری است (هاروی، ۱۴: ۱۳۸۷). 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.

رانت از دیدگاه میلز^۳ (۱۵۱) رانت زمین و عرضه و تقاضایی را تعیین می‌کند که کمتر به مسائل خود زمین بازمی‌گردد و بسیار پیچیده است. یا در طرف دیگر رانت اراضی از نظر گفینی (۶۰-۶۱) 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 فضا است. 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 مستقیماً به منافع مورد انتظار از یک محصول مربوط می‌شود و متغیری پویاست (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، ۱۵۳: ۱۳۷۹). اولی دارای ارزش مصرفی است و دومی دارای ارزش مبادلاتی. زمین چون وارد چرخه‌ی عرض و تقاضا می‌شود، دارای ارزش مبادلاتی است. در همین فرآیند ارزش مبادلاتی است که به‌عنوان عنصری برای بیگانگی جمعی (کلیدواژه‌ای که بنیان افکار مارکس و هگلیان را تشکیل می‌دهد: اندیشه کنش ارتباطی و گفت‌وگو ایده آل هابر برای شرایط بیگانگی جمعی ارائه می‌شود) انسان‌ها در شهرهای مدرن تبدیل می‌شود (پیری، ۱۳۹۸).

منطقه مورد مطالعه

شهرستان طالقان دارای مساحتی معادل 112700 هکتار است. بنابراین شهرستان طالقان ۲۱.۷٪ از مساحت استان البرز را تشکیل می‌دهد. به لحاظ جمعیتی، جمعیت شهرستان طالقان، ۰.۶ جمعیت استان البرز را تشکیل داده است.

¹ Gaffiny

² David harvey

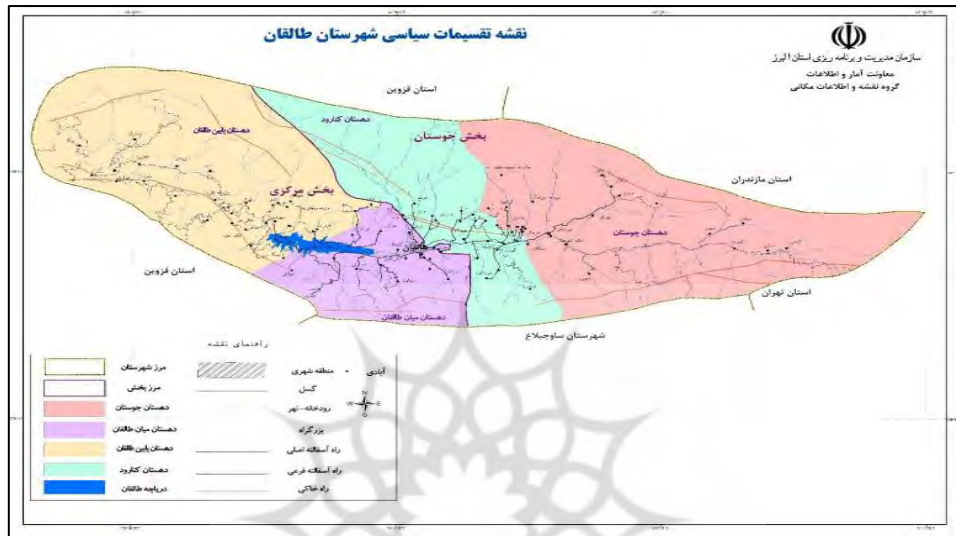
³ Charles Wright Mills

نکته جالب توجه در باب مقایسه جمعیت شهرستان با استان نرخ بالاتر پایین تر بعد خانوار در سطح شهرستان طالقان قابل تامل است. امری که با توجه به بافت روستایی شهرستان قابل تامل است.

جدول 1. مقایسه جمعیت استان البرز و شهرستان طالقان

شاخص	زن	مرد	جمعیت	خانوار	نسبت جنسی	بعد خانوار
استان البرز	1,336,065	1,376,335	2,712,400	856,116	103.0	3.2
شهرستان طالقان	8,335	8,480	16,815	6,354	101.7	2.6
درصد از جمعیت کل	0.62	0.62	0.62	0.74	-	-

منبع: (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵)



شکل 1. تقسیمات سیاسی شهرستان طالقان

منبع: (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۹)

موقعیت خاص محدوده جنوبی سد طالقان، از لحاظ برخورداری از چشم‌انداز بکر و نیز اراضی مسطح قابل توسعه این محدوده را به بهترین موقعیت برای تغییر کاربری اراضی و در نهایت توسعه رانت محور تبدیل نموده است. بنابراین طیف گسترده‌ای از سازمان‌ها، نهادها و تعاونی‌ها اقدام به احداث شهرک در این محدوده نموده‌اند. ۸ شهرک که تا سال ۱۳۹۹، دو مورد از آن‌ها ساخته و به بهره‌برداری رسیده است، محصول توسعه رانتهی بر اساس شهرک-سازی (شهرک ویلایی) بوده است. تقریباً تمامی این طرح‌ها در محدوده جنوبی سد مکان‌یابی شده است. نیز هتل‌های متعددی که در سطح شهرستان در نظر گرفته شده است. این هتل‌ها عموماً در محدوده شهر طالقان قرار داشته‌اند. توسعه ویلایی نیز بیشتر در محدوده جنوبی سد قرار گرفته است.

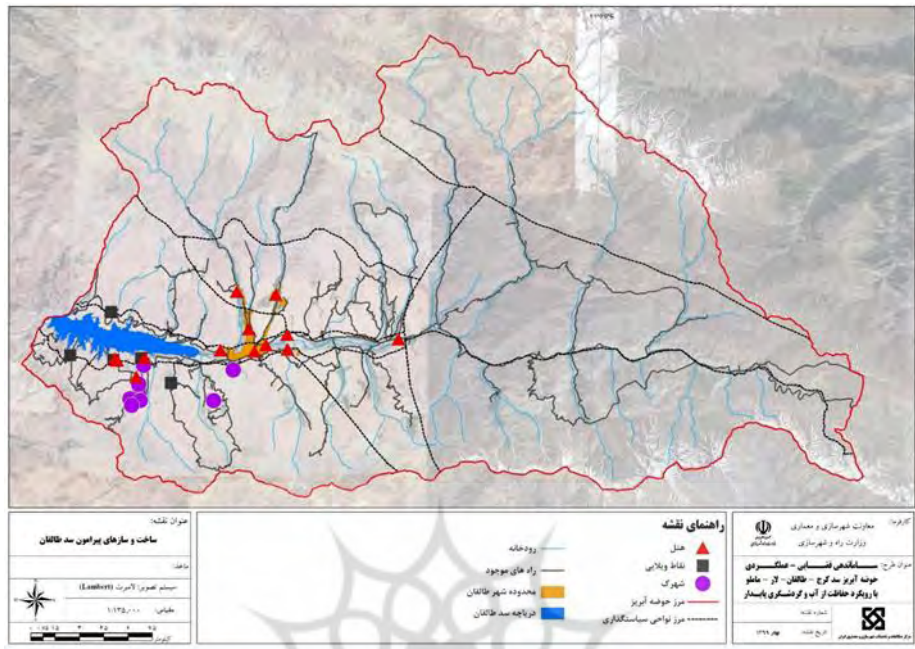
جدول 2. طرح‌های محدوده شهرستان طالقان

نام	موقعیت حدودی	وضعیت حدودی
تعاونی مسکن فرهنگیان	گردنه میان بیشه	ساخته شده دارای ۳۸۰ واحد ۱۸ خانوار ساکن ۸۴ واحد ویلایی خالی
تعاونی دانشگاه فردوسی	گردنه میان بیشه	ساخته نشده
تعاونی بانک کشاورزی	گردنه میان بیشه	ساخته نشده
نیروی انتظامی	گردنه میان بیشه	ساخته نشده
تعاونی پیراپزشکی	گردنه میان بیشه	ساخته نشده
تعاونی وزارت کشور	بین میناوند و باریکان	ساخته نشده

تعاونی بانک مرکزی	بعد باریکان به سمت گلینک	100 واحد ساخته شده ۴۰۰ واحد باقی مانده است
شهرک پزشکان	زیدشت	ساخته شده

منبع: (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۶)

شکل ۲. ساخت و ساز پیرامون سد طالقان

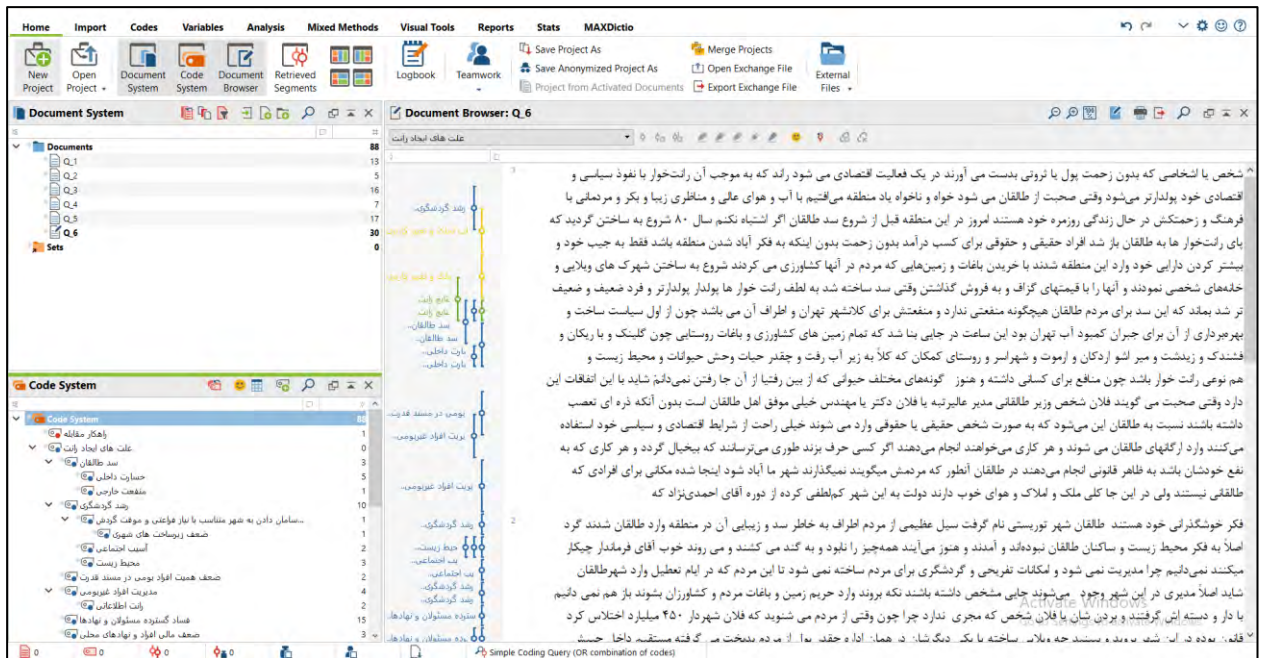


منبع: (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۶)

از این وضعیت می‌توان چنین نتیجه گرفت که بیشترین تغییر کاربری اراضی در محدوده و حریم شهری (حوزه اختیارات شهرداری) و روستایی (حوزه اختیارات بنیاد مسکن و دهیاری) به وقوع پیوسته است.

تجزیه و تحلیل

نظرات ۱۵ کارشناس محلی (حجم در نظر گرفته شده برای نمونه، معادل با ۵۰ نفر بود که تنها ۱۵ نفر از کارشناسان محلی حاضر به مصاحبه شدند) بر مبنای حوزه‌های اصلی مرتبط ایجاد رانت در سطح شهرستان طالقان جمع‌آوری گردید. این نظرات در نرم‌افزار MAXQDA ۲۰۱۸ وارد شد. 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، ۵۴ کد مفهومی و کد فرعی در تنظیم گردید. در ادامه، شمای کلی فرآیند انجام شده در اثرم‌افزار، ماتریس شناسایی شده و ماتریس رنگی مرتبط با مقوله‌ها و عوامل ترسیم و ارائه شده است.



شکل 3. نمای کلی فرآیند تعریف شده در نرم‌افزار MAXQDA ۲۰۱۸

منبع: یافته‌های تحقیق، (۱۳۹۹)

در ادامه ماتریس رنگی با توجه به فراوانی هر کدام از مقوله‌ها ارائه شده است. آبی: انواع رانت، سبز: نمودهای رانت شهری، نارنجی: دلایل ایجاد رانت، زرد: ذی‌نفعان رانت، سورمه‌ای: انواع رانت هستند. 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 ۶۶۸ رتبه شناسایی شده است. از این بین تنها تا رتبه ۲۲، که مهم‌ترین موارد بوده‌اند ارائه شده است. بر این اساس مهم‌ترین واژگان رانت شهری با توجه به نظرات کارشناسان شامل: رانت، اقتصاد، زمین، شهری، بخش، رانتی، ایجاد، خصوصی، دولت، اقتصادی بوده است. در ادامه جدول واژگان با بالاترین استفاده در ادبیات رانت شهری ارائه شده است.

جدول 3. تکرار واژگان

رتبه	درصد از کل متن	فراوانی	تعداد حرف	واژه
1	1.70	51	4	زمین
2	1.14	34	4	رانت
2	1.14	34	5	منطقه
4	1.07	32	6	کاربری
5	0.97	29	5	تغییر
6	0.84	25	4	مردم
7	0.77	23	5	افراد
7	0.77	23	2	سد
9	0.67	20	5	روستا

^۱ حذف حرف اضافه و ربط مانند "از" "با" "در" و ... باعث جافتادن برخی از رتبه‌ها شده است.

شهر	3	19	0.63	10
غیر	3	18	0.60	11
ساخت	4	17	0.57	12
کار	3	16	0.53	13
سال	3	15	0.50	14
طبیعی	5	15	0.50	14
اراضی	5	14	0.47	16
طرح	3	14	0.47	16
مسکونی	6	14	0.47	16
منابع	5	14	0.47	16
قانونی	6	13	0.43	20
گرفته	5	13	0.43	20
انجام	5	12	0.40	22
تهران	5	12	0.40	22

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

نیز ابر داده واژگان تبیین کننده رانت به فرار شکل زیر ارائه شده است.



شکل 4. ابر داده، واژگان تبیین کننده رانت

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

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 قسمت کوچکی از نتایج کدگذاری باز براساس کد ثانویه، کدهای مفهومی و مقولات ارائه شده است.

دلایل ایجاد رانت

بر اساس نظرات کارشناسان و مطلعین محلی دو دلیل عمده پیش زمینه ایجاد رانت زمین و مسکن در محدوده شهرستان طالقان را سبب شده‌اند. دلیل نخست را می‌توان در قالب مواهب طبیعی مرتبط با آب و هوا و مناظر طبیعی و حیات وحش که این شهرستان را به مقصدی بیلاقی برای گردشگری تبدیل نموده است، جستجو نمود. طبیعت کوهستانی، بارندگی بالا، درجه حرارت پایین، همگی شهرستان طالقان را به گزینه‌ای ایده‌آل برای گذراندن روزهای

گرم تابستان، نیز گذران فراغت آخر هفته، تبدیل نموده است. نیز فاصله نسبتاً نزدیک این شهرستان با کلانشهرهای تهران، کرج و قزوین این شهرستان را به گزینه ایده‌آل برای گردشگری تبدیل نموده است.

جدول 4. مقوله علت های ایجاد رانت

مقوله	کد مفهومی	تکرار	کدهای ثانویه	تکرار	زیرکد ثانویه	تکرار
علت های ایجاد رانت	سد طالقان	۳	خسارت داخلی	۵		
			منفعت خارجی	۱		
	رشد گردشگری	۱۰	سامان دادن به شهر متناسب با نیاز فراعتی و موقت گردشگران	۱	ضعف زیرساخت‌های شهری	۱
			آسیب اجتماعی	۲		
			محیط زیست	۳		
	ضعف اهمیت افراد بومی در مسند قدرت	۲				
	مدیریت افراد غیربومی	۴	ایجاد رانت اطلاعاتی	۱		
	فساد گسترده مسئولان و نهادها	۱۵	دریافت رشوه	۱		
	ضعف مالی افراد و نهادهای محلی	۳				

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

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 بانک-ها (در قالب وام‌های کلان، بلندمدت و بازپرداخت طولانی مدت) را به دست 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. اما به نظر کارشناسان و مطلعین محلی، آنچه که گردشگری برای شهرستان به ارمغان آورده است، نه توسعه زیرساخت‌های محلی، که رشد زیرساخت‌های مرتبط با گردشگری و فراغت آخر هفته بوده است. بدین معنا که فرآیند توسعه این شهرستان مبتنی بر نیازهای موقت گردشگران بوده است، به نحوی که خدمات درمانی، آموزشی، رفاهی و ... مورد نیاز شهروندان دایمی، حتی در شهر طالقان (شهرک) همچنان با ضعف اساسی مواجه است. از طرف دیگر رشد گردشگری بدون احترام به فرهنگ بومی، منجر به تاثیرگذاری شدید گردشگران بر فرهنگ و هویت محلی شده است. نیز مصرف منابع و آلوده نمودن عرصه‌های شهری-روستایی و طبیعی نیز آسیب دیگری در زمینه رشد گردشگری به شمار می‌آید.

سد طالقان^۱ عامل مهم دیگری است که در ایجا رانت زمین و مسکن موثر بوده است. حال در صورتی که نیاز به ایجاد چنین سدی را ریشه یابی نماییم، در گام اول نیاز آبی کلانشهر تهران^۲ را که با جمعیت ۸.۷ میلیون نفری (۱۳۹۵) مواجه می‌شویم. شهری با بالاترین تراکم شهری در کشور، که بر مبنای یکی از خاصیت‌های مرتبط با رانت که همانا تمرکز سیاسی-فضایی ایجاد شده است. بنابر نظر افراد محلی، تنها سود سد یاد شده مرتبط با تامین نیاز آبی خارج از استان و به نوعی استثمار آبی منطقه است. هزینه احداث این سد بر مبنای بدوجه عمومی (ناشی از درآمدهای نفتی) تامین شده است. خسارات مرتبط با احداث سد نیز در قالب تخریب روستاها، زمین‌های کشاورزی، باغات، گونه‌های گیاهی-جانوری وحشی و ... بوده است که تمامی بر جامعه محلی تحمیل شده است.

سایر عوامل مرتبط با علت‌های ایجاد رانت، از طرف افراد محلی بدین شرح بیان شده است: مدیریت افراد غیربومی (اطلاع اختصاصی از احداث پروژه) که در قالب ایجاد رانت اطلاعاتی و فراخواندن سرمایه-های خارج از استان اجرا شده است. ضعف همیت افراد بومی در مسند قدرت، در قالب عدم مقاومت مقامات بومی در سطوح ملی، استانی و محلی در برابر طرح‌هایی که به زیان منطقه و مردمان بومی بوده است، متجلی شده است. در نهایت، ضعف بنیان مالی مقامات محلی (شهرداری و دهیاری) سبب شده است که صاحبان سرمایه (خصوصی و غیرخصوصی) با استفاده از سرمایه خود به اشکال قانونی (پرداخت هزینه بالا جهت دریافت مجوز) و غیرقانونی (پرداخت رشوه) بتوانند مجوزهای لازم جهت تغییر کاربری و ساخت و ساز رانته را دریافت نمایند (برای زمین‌هایی که دارای مالکیت‌های منابع طبیعی-عرضه‌های ملی و مانند آن بوده‌اند). نیز زمین‌های دارای مالکیت خصوصی نیز به واسطه ضعف بنیان مالی مردمان محلی توسط افراد غیربومی به راحتی خریداری شده است.

جدول ۵. مقوله انواع رانت

مقولات	کدهای مفهومی	تکرار	کدهای ثانویه	تکرار
انواع رانت	رانت اطلاعاتی	9	دسترسی ویژه به اطلاعات طبقه‌بندی شده	9
	رانت قانونی-قضایی	6	برخورداری از حمایت ویژه و تبعیض آمیز دستگاه قضایی-قانون‌گذاری	9
	رانت اقتصادی	10	بهره‌مندی ویژه از منابع بانکی	6
	رانت سیاسی	12	تحت حمایت مقامات ملی-محلی قرار داشتن	10

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

ذی‌نفعان رانت در شهرستان طالقان

مدیریت شهری-روستایی، سرمایه‌داری خصوصی استانی-خارج استانی، مداخله نهادی-سازمانی، مقامات دولتی (ملی-استانی)، نهادهای نظامی و نهادهای شبه خصوصی ذی‌نفعان عمده فرآیند ایجاد رانت زمین و مسکن در محدوده شهرستان طالقان به شمار می‌آیند. بیان آغاز و نحوه ارتباط این ذی‌نفعان شاید دشوار به نظر برسد. یکی از

^۱ در فروردین سال ۱۳۸۱، عملیات ساخت سد مخزنی طالقان آغاز شد و در سال ۱۳۸۵ به بهره‌برداری رسید. این سد از نوع خاکی با هسته رسی است. ارتفاع آن از پی ۱۰۹ متر، حجم مخزن آن ۴۲۰ میلیون متر مکعب و مساحت دریاچه آن ۱۲ کیلومتر مربع است.

^۲ به طور کلی تأمین آب استان تهران در مجموع از ۵ سد، که شامل دو سامانه سامانه شرق و غرب صورت می‌گیرد. سامانه شرق شامل سدهای لاز، لتیان و ماملو و سامانه غرب شامل سدهای امیرکبیر و طالقان است.

فرایندهای منطقی قابل تبیین شاید بدین شکل قابل تبیین باشد. انواع مالکیت عرضه ملی، زمین خصوصی، مالکیت وقفی، تملک و مالکیت نهادهای مختلف (نظامی، دولتی، حکومتی و عمومی) مالکیت عمده زمین در محدوده مورد مطالعه را تشکیل داده است. بنابراین طیف گسترده‌ای از مالکان در محدوده را شامل می‌شوند. هر کدام از مالکان یاد شده در فرآیند افزایش ارزش (ناشی از ایجاد شهرستان و شهر طالقان و احداث سد طالقان) متنفع شده‌اند، اما قدرتمندترین این مالکیت‌ها به دنبال بالاترین سود از حداکثر توان خود استفاده نموده‌اند. به عنوان نمونه مالکیت خصوصی محلی، فاقد توان چانه‌زنی و سرمایه لازم برای تغییر کاربری و ایجاد سازه‌هایی نظیر ویلا، هتل و شهرک بوده است. بنابراین تنها گزینه پیش روی این مالکان خصوصی محلی واگذاری ملک خود با قیمت نسبتاً بالاتر از حد معمول بوده است. نهادهایی نظیر اوقاف و امور خیریه نیز به صورت پیش‌فرض بخش‌های مختلفی از محدوده را حق طبیعی خود می‌داند، نهادهای دولتی، نظامی و مانند آن‌ها نیز با پشتوانه قانون و قدرت بخش‌هایی را تحت مالکیت خود قرار داده است. نهاد مالکیت عمومی (شهرداری و دهیاری)، نیز با تکیه بر عوارض مرتبط با مجوز ساخت و صدور پروانه ساخت و پایان‌کار از قدرت خود در فرآیند توسعه رانتهی زمین و مسکن سود برده است. در مجموع شبکه‌ای از ذی‌نفعان در سطوح مختلف از رانت زمین و مسکن به اشکال و حدود مختلف بهره‌مند شده‌اند.

جدول 6: مقوله ذی نفعان

مقوله	کد مفهومی	تکرار	کدهای ثانویه	تکرار	زیر کدهای ثانویه	تکرار
ذی‌نفعان	مدیریت شهری-روستایی	۱	شهرداری	۱		
			دهیاری	۱		
	سرمایه‌داری خصوصی	۳	شرکت‌های به ظاهر تولیدی	۱		
	استانی-خارج استانی					
	مداخله نهادی-سازمانی	۶	نهادهای حکومتی	۱	قوه قضاییه	۱
					اوقاف و امور خیریه	۱
	مقامات دولتی (ملی-استانی)	۱	اداره آموزش و پرورش	۲	طرح شهرک فرهنگیان	۱
			منابع طبیعی	۲	طرح طوبی	۱
			اداره راه و شهرسازی	۱		
			میراث فرهنگی	۱		
	نهادهای نظامی		سپاه پاسداران انقلاب اسلامی	۱		
	نهادهای شبه خصوصی	۱	قرض الحسنه حکمت	۱	سازنده شهرک پزشکان	۱

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

مقاصد اصلی رانت در شهرستان طالقان

بر اساس نتایج به دست آمده از مصاحبه با افراد و مطلعین محلی، مقاصد اصلی رانت در سطح شهرستان طالقان، روستاهایی واقع در جنوب سد طالقان هستند که از بهترین چشم‌انداز ممکن به سد برخوردار هستند. روستاهای یاد شده شامل سه روستای زیدشت، باریکان و فشندک هستند. از جمله مهمترین دلایل ذکر شده برای جذابیت استفاده از رانت زمین و مسکن در این محدوده‌ها، همانگونه که پیشتر نیز ذکر گردید، چشم‌انداز زیبا، دسترسی مناسب، فراهم بودن اراضی مناسب ساخت شهرک، ویلا و هتل در محدوده سه جنوب سد و روستاهای یاد شده بوده است.

جدول 7. مقوله مقاصد اصلی تغییر کاربری و رانت

مقوله	کد مفهومی	تکرار	کدهای ثانویه	تکرار
-------	-----------	-------	--------------	-------

۲	چرایی مقصد تغییر کاربری و رانت شدن	۵	روستاهای پایین دست سد	مقاصد اصلی تغییر کاربری و رانت
---	------------------------------------	---	-----------------------	--------------------------------

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

نتایج رانت در شهرستان طالقان

بررسی و دستیابی به نتایج مرتبط با رانت زمین در محدوده شهرستان طالقان امری به شدت پیچیده و دارای سطوح متنوع و متعددی است. اما از دیدگاه افراد محلی، تاثیر آنچه که در ارتباط با رانت زمین و مسکن در سطح شهرستان به وقوع پیوسته است، عموماً مربوط به ایجاد شکاف طبقاتی (به معنای دقیق‌تر، ایجاد وضعیتی دوگانه در محدوده شهرستان بین گردشگران و ساکنان موقت ویلاها و هتل‌ها، برخورداران و متنفعین از انواع مختلف رانت، افرادی که از لحاظ پایگاه اقتصادی-اجتماعی با مردمان بومی در تضاد کامل قرار دارند. بخش دوم مردمان محلی، دارای فرهنگ و هویت متمایز، ساکنان و مالکان اصلی منطقه که در فرآیند توسعه رانتی زمین و مسکن در منطقه به حاشیه رانده شده‌اند و در رقابت قدرت و سرمایه مغلوب واقعی به شمار می‌آیند) بوده است. نیز، متنفع شدن مردمان غیربومی هم از طریق خروج آب از منطقه و هم در قالب تملک و تصرف اراضی، شهرک‌ها و ویلاهایی که به لطف رابطه، قانون و سرمایه به تازه‌واردان اعطا شده است. دو بعد یاد شده مهم‌ترین ابعاد ذکر شده توسط مطلعین محلی و کارشناسان بومی بوده است.

جدول ۸. مقوله نتایج رانت

تعداد تکرار	کد مفهومی	مقوله
۱	شکاف طبقاتی	نتایج رانت
۱	متنفع شدن ذی‌نفعان غیر بومی	

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

راهکار مقابله با رانت

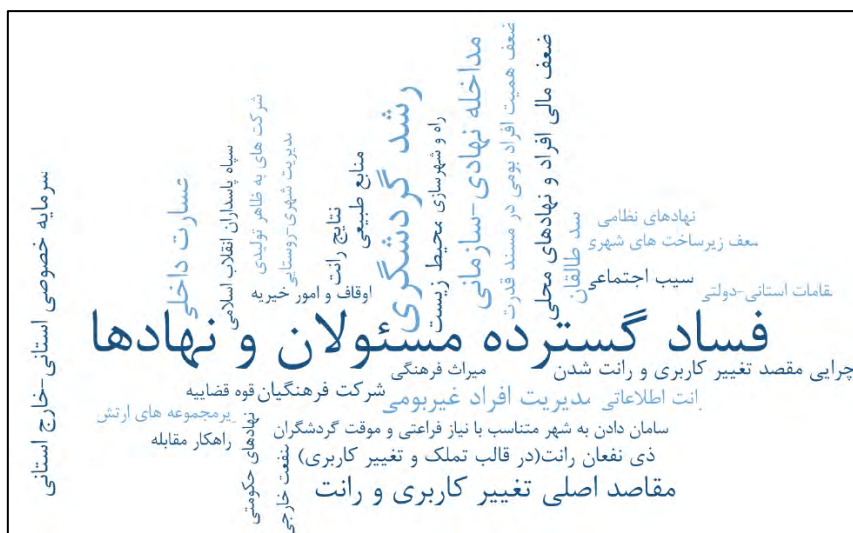
آنگونه که در بعد نتایج رانت (در سطح محلی) مورد تاکید قرار گرفت، مقوله رانت دارای ابعاد بسیار متنوعی است، بنابراین راهکارهای مقابله با آن نیز به شدت متنوع است. اما آنچه در سطح محلی بیشترین تاکید را به خود اختصاص داده است، عموماً بر ایجاد شفافیت و رفع انحصار تاکید دارد. بدین معنا که هر گونه طرح، پروژه و امر و تصمیم سرنوشت‌سازی بایستی به صورت کاملاً شفاف به اطلاع افکار عمومی برسد. امری که ایجاد رانت اطلاعاتی را به حداقل ممکن می‌رساند. همچنین رفع انحصار نیز، همپای ایجاد شفافیت می‌تواند منجر به کاهش احتمال وقوع رانت گردد. در چنین انگاشتی برابری همگان در برابر قانون باعث می‌گردد انجام امور فراقانونی متوقف گردد، واگذاری مجوز به افراد خاص از بین رفته و عبور از قانون به حداقل ممکن تقلیل یابد.

جدول ۹. مقوله راهکار مقابله با رانت

تعداد تکرار	کد مفهومی	مقوله
۱	شفافیت	راهکار مقابله
۱	رفع انحصار	

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

در ادامه، ابر داده مرتبط با ترکیبات و مقوله‌های شناسایی شده ترسیم شده است.



شکل ۵. ترکیبات و مقوله‌های تبیین کننده رانت در سطح محلی

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۹)

در نهایت کدگذاری انتخابی رانت شهری به قرار شکل زیر ارائه و تبیین شده است.

کدگذاری انتخابی فرآیند رانت زمین و مسکن

در انتها، فرآیند کدگذاری انتخابی، با توجه به داده و اطلاعاتی جمع‌آوری شده از مصاحبه و نظرات کارشناسان و مطلعین محلی، در قالب برقرار نمودن ارتباطات بین مقوله‌های شناسایی شده ترسیم شده است. بر اساس اطلاعات به دست آمده از منابع، شهرستان طالقان به واسطه برخورداری از منابع طبیعی قابل ملاحظه همواره یک مقصد گردشگری (به طور خاص بیلاقی) به شمار آمده است. از طرف دیگر نیاز فزاینده کلانشهر تهران (کلانشهر تهران و چند کلانشهر دیگر به واسطه توسعه رانتی و مبتنی بر تمرکزهای شهری) باعث توجه به احداث سد در شهرستان طالقان شده است. سد یاد شده با ایجاد مناظر بکر دو چندان باعث افزایش جذابیت این منطقه به عنوان یک مقصد گردشگری گردید (ایجاد شهرستان و مرکزیت شهری را نیز نباید فراموش نمود). امری که توسعه زیرساخت‌های گردشگری را به عنوان یکی از فعالیت‌های دارای پتانسیب سودآوری بالا مطرح نمود. فرصت به دست آمده در محدوده یاد شده، پیشتر توسط تصمیم‌گیران و تصمیم‌سازان حوزه مدیریت کلان و استانی شناسایی شده است (رانت اطلاعاتی)، بنابراین، توسعه زیرساخت‌ها توسط پیشگامان برخوردار از رانت کلید خورد (در حوزه شناسایی فرصت). از طرف دیگر، ایجاد زیرساخت‌های گردشگری در محدوده شهرستان نیازمند به سرمایه بالا بوده است (که از طرف ساکنان محلی با اقتصاد کشاورزی-دامداری) قابل تامین نبوده است. منابع مورد نیاز نیز از مکانیزم‌های سازمان‌ها و نهادهای دولتی-حکومتی، خصوصی و شبه خصوصی در قالب وام، بودجه و مانند آن‌ها تامین شده است. بخشی از سرمایه یاد شده جهت دریافت مجوز (قانونی-غیرقانونی) به مقامات محلی (دولتی، عمومی) پرداخت شده هدف بخشی نیز جهت خرید اراضی به اشخاص حقیقی پرداخت گردیده است. در نهایت رانت اقتصادی، اطلاعاتی، قانونی توانسته کاربری اراضی و مجوز ساخت و ساز را در اراضی مستعد ایجاد هتل، شهرک و ویلا را به دست آورد. هدف اصلی شناسایی شده برای ذی‌نفعان یاد شده اراضی جنوبی سد طالقان بوده است. نتایج این فرآیند نیز در قالب زیان‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی به عموم ساکنین منطقه وارد آمده است.

- پیری، ع. (۱۳۹۱)، تبیین حکمروایی مطلوب و کارائی ارتباطی شهر. نمونه موردی: نظام شهری استان آذربایجان شرقی. استاد راهنما: محمدرضا دلال پورمحمدی.
- تقیلو، ع. (۱۳۹۷)، سناریوهای تغییر کاربری اراضی نواحی روستایی (مطالعه موردی دهستان باش قلعه-ارومیه). پژوهش و برنامه ریزی روستایی (JOURNAL OF RESEARCH AND RURAL PLANNING)، ۷(۳) (پیاپی ۲۳)، ۲۹-۴۴.
- حاتمی نژاد، ح.، دارابخانی، ر. (۱۳۹۸)، تحلیلی بر نظریه مکان مرکزی کریستالر. فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی « سپهر ». 15(60). 65-69.
- روستایی، ش.، و حیدری چپانه، ر.، و اصغری زمانی، ا.، و توسلیان، ر. (۱۴۰۰)، تحلیل نیروهای موثر در شهری شدن رانت در قالب طرح های آماده سازی زمین مسکونی شهری (مطالعه موردی: شهر زنجان). پژوهش های جغرافیای انسانی (پژوهش های جغرافیایی)، ۵۳(۱)، ۸۵-۱۰۳.
- طاهری، ا.، صفاری امان، س. (۱۳۸۵)، تاثیر دولت رانتیر بر دموکراسی در ایران (پهلوی دوم). فصلنامه علمی-پژوهشی تاریخ. سال چهارم، شماره ۱۲.
- کمانرودی کجوری، م.، و حسینی، ف. (۱۳۹۷)، رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنندج. پژوهشهای جغرافیای انسانی (پژوهش های جغرافیایی)، ۵۰(۲)، ۳۱۷-۳۳۷.
- مشفق، و.، حقیقت نایینی، غ.، حبیبی، م. (۱۳۹۸)، ررسی رابطه تغییرات کاربری اراضی و قیمت زمین در شهر تهران با تأکید بر مصوبات کمیسیون ماده پنج، دوره ۳۰، شماره ۴ - شماره پیاپی ۷۶، زمستان ۱۳۹۸، صفحه ۱-۱۸.
- هاروی، د. (۱۳۷۶)، عدالت اجتماعی و شهر. ترجمه فرخ حسامیان. تهران. پردازش
- هاروی، د. (۱۳۸۷)، شهری شدن سرمایه، چرخه ی دوم انباشت سرمایه در تولید محیط مصنوع. ترجمه عارف اقوامی مقدم. چاپ اول. نشر اختران. تهران
- 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. Retrieved from <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301420718303672>. doi:<https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2019.03.016>
- D'Amtt, ,, & Dll Pttt ,, G. (2))) . D... rnttirimmvve a dddditional 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>
- De Jong, M., Hoppe, T., & Noori, N. (2019). City Branding, Sustainable Urban Development and the Rentier State. How Do Qatar, Abu Dhabi and Dubai Present Themselves in the Age of Post Oil and Global Warming? *Energies*, 12(9). doi:10.3390/en12091657
- 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>
- 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, 1-16. doi:<https://doi.org/10.1016/j.esp.2020.08.002>
- Markey, K., Tilki, M., & Taylor, G. (2020). Practicalities in doctorate research of using grounded theory methodology in rrrrr rtdddigg rrr ee' hhhvrrrr s wnnn aarigg fir ultrr ll ly ii vrr ee ptt innts. *Nurse Education in Practice*, 44, 102751. doi:<https://doi.org/10.1016/j.nepr.2020.102751>
- 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>

Müller, N., Murray, I., & Blázquez-Salom, M. (2021). Short-term rentals and the rentier growth coalition in Pollença (Majorca). *Environment and Planning A: Economy and Space*, 0308518X211033307. doi:10.1177/0308518X211033307

Rrrrr t., M. (00)). Frmm 'rraative iity' to 'oo-go rraa' – 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>

Rodgers, S (2019) Urban growth machine. In: Kitchin, R. and Thrift, N. (eds.) *The International Encyclopedia of Human Geography*. Amsterdam, The Netherlands: Elsevier, pp. 40-45. ISBN 9780080449111.

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>

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>

Yao, Z., & Tian, L. (2021). How did collectivity retention affect land use transformation in peri-urban areas of China? A case of Panyu, Guangzhou. *Journal of Rural Studies*, 79, 1-10. doi:<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.08.009>

