



Research Paper

## Explaining the Factors and Consequences of Rent on Urban Spaces The Case Study A Tabriz City

Akbar Asghari Zamani <sup>a</sup>✉, Shahrivar Roostaei <sup>a</sup>, Hojjat Mohamadi <sup>a</sup>

<sup>a</sup>. Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran (Corresponding Author) **Email:** [azamani621@gmail.com](mailto:azamani621@gmail.com)

### ARTICLE INFO

#### Keywords:

Rent,  
Rentier,  
Urban Management,  
Grounded Theory,  
Tabriz City.

#### Received:

28 March 2023

#### Received in revised form:

12 June 2023

#### Accepted:

3 July 2023

#### Available online:

1 August 2023

pp. 59-77

### ABSTRACT

Rent, in its general sense, is a non-productive and competitive productivity that is achieved through natural or artificial scarcity. In urban issues, changing the objective function of urban management in order to make a profit that harms the public interest can be considered as rent. Current study has been done using a qualitative approach of grounded theory and with the aim of conceptualizing the rent phenomenon in urban management. Categories of core phenomena with features; Waste of resources, Commodity of urban space, prevalence of rentier spirit and culture, public dissatisfaction and reduction of social capital and then causal conditions, context and intervening conditions, strategies and consequences were identified and categorized as research results; That causal conditions, including; Centralized administrative structure, oil economy, legal context, weak traditions of collective action, policy of economic adjustment and downsizing of the government; Context include; Sensitivity of regulatory bodies, intensity of reaction and public demand, organizational will; Intervention conditions include; Upstream laws, administrative structure, external relations and internal organizational relations and strategies include; Strengthening the institutionalization of urban management, support seeking, transparency, indifference and accompanying. The adoption of each strategy is based on conditions and contexts, and the consequences can, depending on them, be effective in intensifying or weakening rents as a central phenomenon, or even confirm the continuation of the existing process.

**Citation:** Asghari Zamani, A., Roostaei, Sh., & Mohamadi, H. (2023). Explaining the Factors and Consequences of Rent on Urban Spaces The Case Study A Tabriz City. *Journal of Sustainable City*, 6 (2), 59-77.

<http://doi.org/10.22034/JSC.2022.299273.1526>



© The Author(s)

**Publisher:** Iranian Geography and Urban Planning Association.

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## Extended Abstract

### Introduction

In its general sense, rent is a non-productive and competitive product that is achieved through natural or artificial scarcity. In urban issues, changing the objective function of urban management to make a profit that harms the public interest can be considered Rent. Capitalism targets the artificial environment and produces space to continue the cycle of capital accumulation.

The result of the movement of capital in the artificial environment is a fundamental spatial constraint on scarce urban resources and facilities, which leads to the deprivation of some against the deprivation of another.

The reckless circulation of capital in the second cycle and urban spaces is a factor for residential segregation, types of rents, the tendency to integrate the capitalist structure, unequal development of urban spaces and the classification of society.

In the meantime, urban management, with its regulatory nature in this unequal competition, must consider the public interest and act in order to balance public and private goals.

In countries based on oil economics, with the discovery of oil and the extraction of oil revenues since the early 20th century, a change in these countries' urban systems has emerged and led to a deeper connection between these countries and capitalist relations.

In other words, in metropolises that are dependent on the oil economy, the discovery of oil is a turning point in their urban development, which links urbanization with the mechanisms of the capitalist and liberal schools. As a result, urban management becomes a model known as a rentier, which urban management does not act as a regulator but as an actor in the competition for urban space.

In other words, urban management goes beyond its regulatory path and acts in the direction of the goals and interests of capitalism or, at the very least, specific individuals and groups. This is due to the fact that rentier urban management makes

itself dependent on the construction market, by removing people from the management and participation cycle and thus eliminating toll and tax revenues, which in order to maintain this revenue must provide urban spaces to capital to make money from this.

What is discussed as the main issue in this study is the behavior of this phenomenon and its process in the urban management organization and for more scrutinizing the research issue in the context of urban space, the phenomenon has been considered in the urban management system of Tabriz metropolis.

### Methodology

The Current research approach is a qualitative type, which has been done by the method of grounded theory. According to this method, the data collected by in-depth interviews are analyzed in three stages open coding, axial coding, and selective coding, and then the theory is discovered about the understudied phenomenon. The main data source in the data-driven method is an interview, which has been interviewed along with documentary sources in the Current study.

These interviews are exploratory, and after each interview, the data obtained from them are encoded. After conducting the interviews and analyzing the responses, the categories were identified and placed under the causal conditions, contextual conditions, intervening conditions, core phenomena, strategies and consequences.

### Results and discussion

Based on the analysis performed and the results obtained, the causal conditions that cause the phenomenon of rentier in the Urban Management Organization of Iran include; 1- Centralized administrative structure 2- Oil economy 3- Legal grounds and context 4- Weakness in the traditions of collective action 5- Economic adjustment policy and 6- Government downsizing policy.

The phenomenon of rent in urban management, according to its characteristics, causes the waste of city resources. Part of this waste has been in the

shadow of the commodification of urban space, as a result, urban space is invaded and occupied like a commodity under the control of the capital, and is transformed. In this process, individuals and groups tend to rent based on their abilities and capabilities, such as business capital or personal and group relationships, which in the long run will become a culture. As a result, local city management, which is responsible for regulating the relationship between the use of the city and creating a balance between private and public goals, faces public dissatisfaction and the continuation of the local city management and inability to solve problems, leads to reducing trust and social capital at various levels.

Based on the research results, the type of strategy adopted to deal with the rent phenomenon depends on 1- the sensitivity of regulatory bodies 2- public reaction and desire, and 3- organizational will, which can be described as the underlying conditions.

Intervention conditions under the headings; 1- Superior rules 2- Administrative structure 3- External relations 4- Internal relations are labeled.

Finally, the strategies extracted in five codes include; 1- Strengthening the institutionalization of urban management 2- Support-seeking 3- Transparency 4- Indifference and 5- Accompanying.

### **Conclusion**

It seems that the experience of Iran's urban management, especially at the local level, has not been successful in practice because

it has been implemented in a centralized legal and administrative context and even based on the preference and recognition of centralized bureaucracy and not the potential and attraction of society. And always due to the lack of effective participation of people based on historical backgrounds and other factors, has been a place for the phenomenon of rent. In this process, the element of urban management and the private sector encourages the commodification of the urban space and seeks to change it not in the public interest but the interest of some groups. The city management's assumption of the city leads to daily life in decision and action and the continuation of the fundamental issues and problems of the city. An example of this for the metropolis of Tabriz has been the continuation and even expansion of the phenomenon of Slums in recent decades.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



## تبیین عوامل و پیامدهای رانت بر فضاهای شهری، مطالعه موردی: شهر تبریز

اکبر اصغری زمانی<sup>۱</sup>✉، شهرپور روستایی<sup>۲</sup>، حجت محمدی ترکمانی<sup>۳</sup>

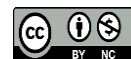
۱- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.  
 Email: azamani621@gmail.com

۲- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران  
 ۳- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

اطلاعات مقاله	چکیده
<p><b>واژگان کلیدی:</b> رانت، رانتیور، مدیریت شهری، رویکرد داده بنیاد</p>	<p>رانت در معنای عام آن، آورده‌ای خارج از فعالیت مولد و رقابتی است که از طریق کمیاب‌های طبیعی یا ساختگی حاصل می‌شود. در مباحث شهری، تغییر تابع هدف مدیریت شهری باهدف کسب سود که به منافع عموم آسیب وارد آورد را می‌توان تحت عنوان رانت قلمداد کرد. پژوهش حاضر با استفاده از رویکرد کیفی نظریه داده بنیاد و باهدف مفهوم‌سازی پدیده رانت در مدیریت شهری به انجام رسیده است. مقوله‌های پدیده محوری با ویژگی‌های؛ اتلاف منابع؛ کالا شدگی فضای شهری، رواج روحیه و فرهنگ رانتیور، نارضایتی عموم و تقلیل سرمایه اجتماعی و در ادامه شرایط علی، شرایط زمینه‌ای، شرایط مداخله‌گر، راهبردها و پیامدها به‌عنوان نتایج پژوهش شناسایی و دسته‌بندی شد که شرایط علی شامل؛ ساختار متمرکز اداری، اقتصاد نفتی، زمینه و بستر قانونی، ضعف سنت‌های عمل جمعی، سیاست تعدیل اقتصادی و کوچک‌سازی دولت، شرایط زمینه‌ای اعم از؛ حساسیت نهادهای نظارتی، شدت واکنش و خواست عمومی، اراده سازمانی، شرایط مداخله‌گر شامل؛ قوانین فرادستی، ساختار اداری، روابط برون‌سازمانی و روابط درون‌سازمانی و راهبردها شامل؛ تقویت نهادینگی مدیریت شهری، حمایت خواهی، شفافیت، بی‌تفاوتی و همراهی بوده است. اتخاذ هر یک از راهبردها بر اساس شرایط و زمینه‌هایی انجام می‌شود و پیامد آن می‌تواند بسته به آن‌ها در تشدید یا تضعیف رانت به‌عنوان پدیده محوری مؤثر باشد، یا حتی بر ادامه روند موجود صحنه گذارد.</p>
<p><b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۲/۰۱/۰۸</p> <p><b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۱/۰۳/۲۲</p> <p><b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۲/۰۴/۱۲</p> <p><b>تاریخ چاپ:</b> ۱۴۰۲/۰۵/۱۰</p> <p>صص. ۷۷-۵۹</p>	

استناد: اصغری زمانی، اکبر؛ روستایی، شهرپور و محمدی ترکمانی، حجت. (۱۴۰۲). تبیین عوامل و پیامدهای رانت بر فضاهای شهری، مطالعه موردی: شهر تبریز. مجله شهر پایدار، ۶ (۲)، ۷۷-۵۹.

<http://doi.org/10.22034/JSC.2022.299273.1526>



## مقدمه

شهرها نمود فضایی تمدن بشری به شمار می‌روند که عالی‌ترین سرمایه‌های مادی و معنوی نوع بشر را در خود جای داده‌اند. این موجودیت فضایی حاصل مازاد اقتصادی - به تعبیر هاروی - و ارزش افزوده مارکسی می‌باشد که حیات و ممت شهری در آن است. فضای شهری بیش از هر چیز نمود اقتصاد سیاسی حاکم بر آن است و اقتصاد سیاسی، تغییرات شهری اعم از تغییرات فضای شهری را حاصل نیروهای دولت و سرمایه می‌داند، به طوری که تفکرات سرمایه‌داری و سوسیالیستی فضایی متفاوت از هم، تولید می‌کنند. «ساختار فیزیکی شهرها محصول نیروهای بازار و نیز قدرت دولت است» (گیدنز، ۱۳۸۱: ۶۱۳). «بر اساس نظریه تولید فضای لوفور، تولید فضا اصلی‌ترین سازوکار بقای سرمایه‌داری است» (فنی و محمودی، ۱۳۹۷: ۳۷). سرمایه‌داری برای تداوم چرخه انباشت سرمایه، محیط مصنوع را هدف قرار داده و به تولید فضا می‌پردازد. حاصل جولان سرمایه در محیط مصنوع، قیود فضایی بنیادینی بر منابع و تسهیلات کمیاب شهری است که بر خورداری عده‌ای در مقابل محرومیت بخشی دیگر را در پی دارد. هاروی بیان می‌دارد که «گردش بی‌پروای سرمایه در چرخه دوم و در فضاهای شهری عاملی برای جدایی‌گزینی سکوتی، انواع رانت، گرایش به انسجام ساختار سرمایه‌داری، توسعه نابرابر فضاهای شهری و طبقاتی شدن اجتماع است» (هاروی، ۱۳۹۲). در این میان، مدیریت شهری می‌باید با خاصیت تنظیم‌کنندگی<sup>۱</sup> اش<sup>۱</sup> در این رقابت نابرابر منافع عموم را مورد نظر قرار داده و در جهت تعادل اهداف عمومی و خصوصی عمل نماید.

شهرهای با سیستم اقتصاد سیاسی رانتیر اختصاصات خاص خود را دارند. «در کشورهای متکی بر اقتصاد نفتی با کشف نفت و استحصال درآمدهای نفتی از اوایل قرن ۲۰، تحولی در نظام شهری این کشورها پدیدار و در واقع موجب برقراری پیوند عمیق‌تر این کشورها با مناسبات سرمایه‌داری گشته است. به عبارتی در کلان‌شهرهایی که وابسته به اقتصاد نفتی هستند، کشف نفت نقطه عطفی در تحولات شهرسازی آن‌ها محسوب می‌شود که شهرسازی آن را با سازوکارهای مکتب سرمایه‌داری و لیبرالی‌گره می‌زند» (ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۰۵ به نقل از Wiedmann et al, 2012). به تبع آن مدیریت شهری تبدیل به الگویی می‌شود که از آن با عنوان "رانتیر" یاد می‌شود. مدیریت شهری نه به‌عنوان تنظیم‌کننده که به‌عنوان کنشگر در رقابت بر سر فضای شهری برمی‌آید. به بیان دیگر مدیریت شهری از مسیر تنظیم‌کنندگی‌اش خارج و در جهت اهداف و منافع سرمایه‌داری و یا حداقل، افراد و گروه‌هایی خاص عمل می‌کند. این امر از آنجایی ناشی می‌شود که مدیریت شهری رانتی با حذف مردم از چرخه مدیریت و مشارکت و در نتیجه حذف درآمدهای حاصل از عوارض و مالیات خود را وابسته به بازار ساخت‌وساز می‌کند که برای حفظ این درآمد باید فضاهای شهری را در اختیار سرمایه قرار دهد تا از این محل به کسب درآمد بپردازد. طبیعی است که انتقال سرمایه به این بخش باید سود و منافی حداقل برابر و یا بیشتر از بازارهای موازی برای صاحبان آن‌ها داشته باشد و سیستم مدیریت شهری از طریق وضع قواعد و اعطای امتیازات این مهم را محقق می‌سازد. مواد قانونی چون کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها یا کمیسیون ماده ۵ را می‌توان جمله ابزارهای آن دانست.

در یک اقتصاد سیاسی فک شده و خودتنظیم‌گر در چارچوب اقتصاد رانتی، نهادهای کژ کارکرد اقتصاد کژ کارکرد می‌پروارند و این یک دلیل برای به وجود آمدن فضا یا شهر کژ بافت<sup>۲</sup> یا کژ اندام می‌گردد (اطهاری، ۱۳۸۹). این دیدگاه نسبت به شهر و تغییرات آن ریشه در رویکرد اقتصاد سیاسی دارد. «در رویکرد اقتصاد سیاسی فضا، هر ایدئولوژی

1. Regulatory

2. Dysplasia

اقتصادی و هر فلسفه سیاسی، فضای جغرافیایی خاص خود را می‌سازند» (مردعلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۸). بر این اساس فضا به صورت عام و فضای شهری به صورت خاص توسط سرمایه‌داری تغییر می‌یابد، تا گردش سرمایه به سهولت و بدون هیچ مانعی انجام شود. از این رو فضای شهری تبدیل به کالایی می‌شود که بر اساس اهداف خاص تولید و مصرف می‌شود. قابل توجه اینکه سرمایه‌داری سوداگر همواره در صدد اعمال تغییرات به نفع خود است که این امر موجب نادیده گرفته شدن منافع گروه‌های دیگر و آنچه که تحت عنوان فرودستان شهری از آن یاد می‌شود، می‌گردد.

اصطلاح سازمان و دولت چاق می‌تواند دیگر ویژگی دولت رانتیر باشد. «هزینه نمودن درآمدهای عظیم رانتی نیاز به دیوانسالاری گسترده دارد. از این جهت سیستم بوروکراسی دولت رانتی روز به روز گسترش می‌یابد و دولت سنگین شده و تحرک خود را از دست می‌دهد. به نحوی که هزینه‌های جاری آن به مراتب از هزینه‌های عمرانی و صنعتی آن بیشتر و منابع کشور که باید صرف سرمایه‌گذاری و پیشرفت کشاورزی و صنعتی شود، خرج پرداخت حقوق به انبوه کارمندان می‌شود که کارایی چندانی ندارند و نبود آن‌ها هیچ خلأی را به وجود نمی‌آورد. اما دولت رانتی برای ادامه حیات خود و وابستگی افراد و گروه‌های سیاسی و اقتصادی به خود، این روند را ادامه می‌دهد. در نتیجه توسعه واقعی در دولت‌های رانتی به وجود نمی‌آید» (رحیمی، ۱۳۹۳: ۶۱). این مسئله در مدیریت شهری بدین صورت جلوه‌گر می‌شود که بخش تحقیق‌یافته درآمدهای پیش‌بینی شده در بودجه، صرف هزینه‌های جاری شده و عدم تحقق آن به حساب سهم فعالیت‌های عمرانی منظور می‌شود. شهرداری‌های کلان‌شهرهای ایران پس از اعمال سیاست تعدیل اقتصادی و کوچک‌سازی دولت، گزینه آسان تأمین منابع مالی از رانت مرتبط با حقوق توسعه زمین را برگزیدند. همین امر آنان را از دریافت قیمت تمام‌شده عوارض و خدمات بی‌نیاز نمود. این بی‌نیازی منجر به کاهش پاسخگویی و مسئولیت‌پذیری تصمیم‌گیران شهری شد. بر اساس متون متعدد اقتصاد سیاسی تصمیم‌گیران زمانی اقدامات خود را بر اساس نظرات مردم صورت می‌دهند که نیازمند، (۱) رأی شهروندان و (یا ۲) مالیات/ عوارض آنان باشند. کسب درآمد از حقوق توسعه زمین منجر به این می‌شود که شهرداری در ارتباط با شهروندان ملزم به پاسخگویی و حساب‌پذیری نباشد (قانونی، ۱۳۹۶: ۱۳۳). بر همین منوال در عرصه مدیریت محلی و شهری به دلیل فاصله گرفتن و احساس بی‌نیازی به مردم و شهروندان، اشتباهات و خطاها افزایش می‌یابد و این اشتباهات از طریق منابع حاصل از رانت پوشانیده می‌شود.

با تصویب قانون خودکفایی شهرداری‌ها بدون در نظر گرفتن منابع جایگزین کمک‌های دولتی، این نهاد عمومی برای جبران هزینه‌های خود دو گزینه در پیش رو داشت؛ وضع عوارض و مالیات و اعطای مجوزهای رانتی به زمین‌ها و فعالیت‌های شهری؛

باتوجه به اینکه اعمال عوارض و مالیات عمدتاً با مقاومت افراد و گروه‌ها به‌ویژه در سیستم حکمرانی متمرکز می‌شود و افراد تمایلی به همکاری ندارند، شهرداری‌ها راه‌حل دوم را در پیش گرفتند و کسب درآمد از آن طریق را پیشه کردند. این شرایط به شکل‌گیری الگویی در مدیریت شهری انجامید که با عنوان دولت رانتیر شناخته می‌شود که در آن درآمدهای رانتی سهم عمده در ساختار درآمدی آن دارد، به دلیل غالب نبود عوارض مشارکت‌های مردمی، نظرات شهروندان جایگاهی در تصمیم‌گیری‌ها ندارد و فضای شهری به خواست و تمایل سرمایه‌باز تولید می‌شود. صاحبان سرمایه و رانت‌جویان از فضای شهری به تدریج با کسب رانت تبدیل به گروه‌های قدرتمند اقتصادی و سیاسی می‌شوند که برای تداوم بخشی به جریان رانتی که از آن منتفع می‌شوند، در صدد کسب کرسی در مراجع تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیر شهر برمی‌آیند. شکل دیگر از رانت در عرصه مدیریت شهری در قالب کمک‌های انتخاباتی و حمایت از افراد برای حضور در جایگاه‌های مدیریتی شهر است تا تسهیلگر امتیازات و مجوزهای رانتی شوند. در این صورت، بودجه و بودجه‌ریزی به‌عنوان سندی که

تعیین‌کننده سهم سرمایه‌گذاری در مناطق و فعالیت‌های مختلف شهری است، نه بر اساس منافع عمومی که بر اساس رجحان افراد و گروه‌ها و بر اساس تابع هدف آن‌ها شکل می‌گیرد و در این فرآیند برنامه‌ریز نه به‌عنوان مدافع عموم که به‌عنوان توجیه‌گر خواست صاحبان قدرت عمل می‌کند. در این شرایط برخورداری از خدمات مختلف و سرمایه‌گذاری‌های عمومی نه بر اساس نیاز و استحقاق که بر اساس عواملی تعیین می‌شود که می‌توان از آن با عنوان خواست کانون‌های قدرت یاد کرد. این کانون‌های قدرت می‌تواند اقتصادی، سیاسی و نظایر آن باشد. «برخی از مطالعات تجربی نشان داده است که دلایل اصلی عملکرد ضعیف دولت مربوط به تخصیص نادرست بودجه و هزینه کرد ناکارآمد منابع است» (Hari, 2018:1). اما این چرخه رانتیر هرچه که باشد تبلور آن در فضای شهری است و آنچه که اطهاری (۱۳۸۹) با عنوان شهر کژ بافت یا کژ اندام یاد می‌کند، موجودیت فضایی می‌یابد. هزینه زیستن در چنین فضایی را عموم شهروندان متحمل می‌شوند، اما این ساخت ناکارآمد در سایه منفعت‌جویی گروه‌ها و افرادی محدود در امتزاج با سیاست و اقتصاد رانتی رخ داده است و مدیریت شهری به‌عنوان دولت محلی در عوض جبران شکست بازار و شکست‌های در بازار، آن را تشدید نموده است.

فرآیندهای مذکور به دلیل ساختار اقتصادی مرسوم کلان‌شهرهای ایران، بر تولید فضای شهری اثر گذاشته و به‌عنوان عامل تعیین‌کننده به شمار می‌رود. بروز رانت جویی در سیستم مدیریت شهری و آنچه آن را به الگویی رانتیر بدل می‌سازد، پدیده‌ای است که نمی‌توان آن را انکار نمود. درعین‌حال این مسئله به‌جز معبود کارهایی که انجام شده، بیان و کنکاش نگردیده است. در ادامه این مسیر به‌واقع نوپا، پژوهش حاضر باهدف صورت‌بندی مسئله مذکور در سازمان مدیریت شهری ایران با رویکردی داده بنیاد جاری شده است.

به‌بیان‌دیگر آنچه به‌عنوان مسئله اساسی در این پژوهش طرح و بحث می‌شود، رفتارشناسی این پدیده در سازمان مدیریت شهری بوده است. با توجه به روش‌شناسی این پژوهش که مبتنی بر رویکرد داده بنیاد بوده است، ناگزیر از شناسایی و تبیین عوامل علی، عوامل زمینه‌ای، عوامل مداخله‌گر و ویژگی‌های خود پدیده رانت می‌باشد که در ادامه اقدامات و راهبردهای متناسب مواجهه با پدیده ارائه خواهد شد. در نهایت، خروجی این رویکرد روش‌شناختی، ارائه تصویری از فرآیندی است که از طریق پدیده رانت بر مدیریت شهری و تولید فضای شهر تأثیر می‌گذارد. برای تدقیق بیشتر مسئله پژوهش در متن فضای شهری، پدیده موردبررسی در سیستم مدیریت شهری کلان‌شهر تبریز موردنظر بوده است و بدین منظور اعضای نمونه مشارکت‌کننده عمدتاً از افراد دخیل و صاحب‌نظر در سازمان مدیریت شهری این شهر انتخاب شده‌اند. کما اینکه کلان‌شهرهای ایران در خصوص ساختار و سازمان مدیریت شهری از الگویی کمابیش واحد تبعیت می‌نمایند و پدیده موردبررسی -رانت- هرچند با شدت و ضعف متفاوت، در همه آن‌ها مصادیقی را شامل می‌شود. پیرو مسئله مطروحه، هدف پژوهش نه صرفاً مفهوم‌سازی و نظریه‌پردازی در باب پدیده رانت و رانتیر که تأکید و تمرکز بر روی گزاره‌های اجرایی مفهوم رانت در سازمان مدیریت شهری به‌ویژه در شهر تبریز مدنظر قرار گرفته است. اینکه پدیده رانت در یک نظام شهرنشینی جهان‌سومی با چه فرآیند و رفتاری در فضای شهری بروز و ظهور می‌یابد؟

پژوهش‌های تجربی موجود در خصوص رانت بنا به رشته‌های تخصصی متنوع درگیر با موضوع، دامنه وسیعی را شامل می‌شود. اما آنچه که قرابت بیشتری با موضوع پژوهش که سعی در بازتعریف مفهوم رانت از منظر مدیریت شهری دارد، می‌توان مواردی را به شرح ذیل اشاره داشت؛

علی و عبدالعزیز<sup>۱</sup> (۲۰۱۷) در پژوهشی با عنوان " رفتارهای رانت جویانه در توسعه املاک و مستغلات؛ مروری بر

ادبیات نظری" در کشور مالزی به بررسی سه موضوع عمده؛ ۱- تعریف و مفهوم رانت جویی. ۲- عوامل مؤثر بر بروز رفتار رانت جویانه. ۳- تأثیرات رفتارهای رانت جویانه به‌ویژه در توسعه املاک و مستغلات پرداخته‌اند. مانگانلی و مورگانتِه<sup>۱</sup> (۲۰۱۷)، در مقاله "دینامیک رانت زمین شهری در شهرهای پایتخت منطقه‌ای ایتالیا" به بررسی تغییرات رانت زمین در شهرهای پایتخت منطقه‌ای ایتالیا از سال ۱۹۷۷ تا ۲۰۱۲ بر اساس تئوری رانت زمین شهری پرداخته‌اند. مقاله نشان می‌دهد که رانت مطلق و تفاوتی به پویایی ارزش زمین در ارتباط با شهرهای خاص می‌انجامد. مقاله "تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانتی و انسجام شهر؛ مطالعه موردی شهر زنجان" توسط توسلیان و همکاران (۱۳۹۸) ارزش مصرفی و مبادله‌ای زمین عاملی برای شکل‌گیری رانت مدنظر قرار گرفته داده است که موجب پیوستگی یا هم‌پیوندی محلات و مناطق می‌شود. بر اساس این تحقیق توسعه شهر و عرضه زمین در قالب طرح‌های آماده‌سازی نه بر مبنای نیاز جمعیتی و رشد آن که مازاد بر آن و با اهداف رانتی انجام شده است. روستایی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان "تحلیل نیروهای مؤثر در شهری شدن رانت در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی شهری؛ مطالعه موردی: شهر زنجان" به تحلیل نقش عوامل مؤثر و مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تولید فضای رانتی شهر زنجان پرداخته‌اند. در این مقاله تولید فضای رانتی در فرآیند توسعه شهری توسط کنشگران در ارتباط با قدرت نهادها و مدیران محلی در جریان‌ات اقتصادی- اجتماعی معرفی شده است که هرچقدر این قدرت ضعیف باشد، کنشگران نقش آفرینی زیادی خواهند داشت. بر اساس نتایج حاصله شاخص‌های کنترل محدوده شهری بیشترین ارتباط را با ساخت شهری مبتنی بر رانت دارد، شاخص سهم قیمت زمین بیشترین تأثیر را در قیمت تمام‌شده مسکن و سهم ارزش‌افزوده نفت تولید ناخالص داخلی بیشترین تأثیر را در تولید فضا رانتی دارد. درنهایت ممانعت از تبدیل زمین به اوراق بهادار ملکی و مستغلاتی برای بروز کنش رانت جویی باز توزیعی و چرخش به سیاست‌های بازآفرینی شهری از جمله راه‌های مقابله با تولید فضای رانتی معرفی شده است. خندان و همکاران (۱۳۹۸)، در مقاله‌ای با عنوان "واکاوی عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلان‌شهر تهران" که در آن سه بخش مدیریتی، اقتصادی و اجتماعی به‌عنوان جنبه‌های تأثیرگذار بر بروز رانت جویی شناخته شده‌اند. پژوهش "تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا: ارائه مدل مفهومی تلفیقی" از سوی برهانی و همکاران (۱۳۹۶) به ارائه مدلی جهت تبیین عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین با رویکرد اقتصاد سیاسی پرداخته‌اند. این مدل تغییرات شهری را بدون در نظر گرفتن نفع عمومی و مبتنی بر اقتصاد بازار می‌داند. درنهایت عواملی چون دولت، سرمایه و فرآیندهای جهانی‌شدن، تأثیرگذارترین عوامل بر تغییر کاربری فضاهای شهری می‌باشد. صامتی و بخشایش (۱۳۹۱)، در پژوهشی شکل‌گیری رانت را در ترکیب بودجه‌ای شهرداری اصفهان موردبررسی قرار داده‌اند. در این پژوهش ساختار درآمدی شهرداری‌ها نه مبتنی بر ظرفیت اقتصادی شهر که مبتنی بر درآمدهای رانتی معرفی شده است. در پژوهش درویشی (۱۳۹۱)، سیاست‌های رانتی دولتی به‌عنوان عاملی مهم در قیمت زمین و مسکن معرفی می‌شود که تأثیر آن‌ها بیشتر در مناطق ۴، ۱، ۳ و ۲ شهر تبریز بوده است. بیدرام (۱۳۹۰) فروش تراکم به‌عنوان زمینه اصلی رانت جویی در ساختار بودجه‌ای شهرداری‌ها تبیین می‌کند و به ارتباط منفی بین کارایی و فروش تراکم تأکید دارد. یزدانی (۱۳۸۲)، رانت را در نتیجه سیاست‌های تعدیل اقتصادی دهه ۷۰ می‌داند که در طول زمان باعث کاهش قدرت مدیریت شهری و در مقابل افزایش قدرت رانت جویان و سوداگران می‌شود. رئیس دانا در بررسی‌های خود در زمینه رانت ارضی شهری در ایران، ضمن معرفی انواع رانت و مصداق آن‌ها از



زمین شهری، نوع جدیدی از رانت را با عنوان «رانت القایی شهرداری‌ها» یا «رانت زمینه‌سازی»<sup>۱</sup> مطرح کرده است. به اعتقاد وی، این نوع رانت دست‌ساز نهادهای دولتی و شهرداری‌هایی است که از طریق امتیازها یا اجرای محدودیت‌ها و جرائم و عوارض رانت شبه رانت مطلق، انحصار یا تفاوتی را به وجود می‌آورند؛ به این ترتیب که برخی از طبقات اجتماعی با تکیه بر منابع مالی می‌توانند ساختمان چندطبقه (افزایش تراکم) را به ازای پرداخت وجوه لازم احداث کنند؛ بنابراین، زمین آن‌ها ممکن است محصول بیشتری (واحد‌های مسکونی بیشتر) داشته باشد. این امر به موقعیت انحصاری آنان به مثابه لایه اجتماعی شریک سرمایه‌داری بخش ساختمانی (یا یک طبقه اجتماعی به زبان هاروی) مربوط می‌شود، اما این اعطای تراکم (تراکم فروشی) ممکن است متوجه محیط‌ها و فضاهایی شود که می‌توان در آن‌ها خانه‌های منحصربه‌فرد (از حیث مناظر و مزایا و زیست‌محیطی) بنا کرد؛ در این صورت، شبه رانت مطلق یا انحصار طبقاتی (به زبان هاروی) ایجاد می‌شود، اما این گونه تراکم فروشی‌ها در ایران، رانت‌های القایی را به صورت رانت تفاوتی ریکاردویی پدید می‌آورند؛ یعنی اگر فروش تراکم، اراضی محله‌ها، ناحیه‌ها یا مناطق خاص را شامل شود، با فرض ثابت بودن ترکیب اندام‌واره سرمایه این رانت پدید می‌آید. وقتی شهرداری‌ها با توجه به ضوابط بهینه‌سازی رفاه عمومی شهری، تراکم را برحسب محدوده تقسیم‌بندی می‌کنند، معمولاً در این رانت شریک می‌شوند تا به گونه‌ای به مالیات، عوارض بر درآمد یا ثروت دست یابند و آن را به نفع شهر در صندوق خدمات شهری قرار دهند. این وضعیت با حالتی که شهرداری بی‌توجه به موازین دیگر و صرفاً برای افزایش درآمد در قالب بخشی از مالیه شهری تراکم فروشی می‌کند، متفاوت است (کمانرودی کجوری و حسینی، ۱۳۹۷:۳۲۳ به نقل از رئیس دانا، ۱۳۸۲).

### مبانی نظری

طرح مفهوم رانت به اقتصاددانان کلاسیک به‌ویژه دیوید ریکاردو برمی‌گردد. «دیوید پیرس در فرهنگ لغت اقتصاد مدرن رانت را پرداختی می‌داند در ازای یک عامل تولید که از میزان لازم برای حفظ وضعیت کاربرد فعلی آن بیش‌تر است» (Pearce, 1992). در ادبیات رانت جویی، رانت به پاداشی اطلاق می‌شود که از تلاش برای کسب امتیاز به دست می‌آید (Hilman & Ursprung, 2015:3). کروگر<sup>۲</sup> (۱۹۷۴) اولین کسی بود که رفتارهای رانت جویانه را شناسایی و برچسب‌گذاری کرد، با این حال این اصطلاح در اصل از تولاک (۱۹۶۷)، برای نشان دادن تمایل مردم به منتفع ساختن خود از طریق سازوکارهای سیاسی، گرفته شده است. هزینه‌های اجتماعی در اثر استفاده از منابع برای نفوذ سیاسی یا اداری که سود خاصی را اختصاص می‌دهد، به عنوان "رانت جویی" شناخته می‌شود که توسط گوردن تولاک<sup>۳</sup> (-۲۰۱۴) (۱۹۲۲) پیشنهاد شد (Hilman & Ursprung, 2015:2). رانت جویی تمایل به ائتلاف منابع دارد، چراکه منابع را به سمت فعالیت‌های غیرمولد سوق می‌دهد (Tullock, 1967; Katz & Rosenberg, 1989; Scully, 1991; Del Rosal, 2011; Hari Adi, 2018). نگو<sup>۴</sup> (۲۰۰۸)، اظهار داشت که رانت جویی معنای گسترده‌تری نسبت به فساد دارد. فساد یکی از اشکال رانت جویی است؛ بنابراین، درج موضوع فساد در گفتمان رانت جویی بسیار مهم می‌شود (Hari Adi, 2018:2). رانت جویی از نظر شخصی سودمند است، اما هزینه‌های اجتماعی ایجاد کرده است، زیرا منابع در تلاش‌های توزیعی غیرمولد به کار گرفته شده است. رانت در شرایط مختلفی جستجو می‌شود، اما رانت اصلی برای تحلیل

1. Paving Rent  
2. Krueger  
3. Gordon Tullock  
4. Ngo

اقتصادی، از تصمیمات سیاست عمومی ناشی می‌شود. رانت نه الزاماً ولی می‌تواند همراه با فساد باشد. رانت شامل فساد باشد یا نه، "رانت جو" بودن یا "توزیع‌کننده رانت" بودن رفتاری مثال‌زدنی نیست و در تناقض با این ایدئولوژی است که بشر را ذاتاً "خوب" می‌داند. "خوب بودن" در مشارکت تولیدی برای کالاهای عمومی بر اساس توانایی شخصی و نادیده گرفتن انگیزه‌های مالیات زیاد و جذابیت فرصت‌های رانت جویی، تجلی دارد (Hilman & Ursprung, 2015:3).

یکی دیگر از مفاهیم مرتبط با رانت مفهوم دولت رانتیر می‌باشد. این اصطلاح اولین بار توسط مهدوی<sup>۱</sup> (۱۹۷۰) مطرح شد و به سهم درآمدهای نفتی در تولید ناخالص ملی اشاره دارد. در این مفهوم عمده درآمد دولت از محل فروش یک منبع طبیعی، عموماً نفت تأمین می‌شود و در نتیجه بلندمدت آن، ویژگی‌هایی برای دولت و به‌طور کلی جامعه پدید می‌آید که عموماً منفی بوده و در تضاد با اهداف توسعه‌ای هر جامعه است. ورود مفهوم رانت به قلمرو زمین شهری به دیوید هاروی برمی‌گردد، اگرچه قبل از او زمینه‌های بحث آن توسط انگلس مطرح‌شده بود (رئیس دانا، ۱۳۸۸:۳۷). دیوید هاروی (۱۳۹۲) در کتاب مشهور خود شهری شدن سرمایه بیان می‌کند که در نظام سرمایه‌داری رانت زمین در شهرها برای پوشش گردش سرمایه و پول عنوان وجه اصلی بازتولید نظام سرمایه‌داری در محیط مصنوع به تولید فضای رانتی می‌انجامد.

پژوهش در مفهوم رانت و نقش آن در تغییرات شهری رویکرد اقتصاد سیاسی و به‌ویژه اقتصاد سیاسی فضا می‌طلبد. «دیدگاه اقتصاد سیاسی به مطالعه نقش اقتصاد سیاسی در تغییرات شهری پرداخته و اینکه چگونه تصمیمات شهری به سود طبقات مختلف اخذ می‌شود، توجه دارد» (Smith & Timberlake, 1997:79). اقتصاد سیاسی عبارت است از بررسی جریان‌های اجتماعی و نهادینه‌ای که از طریق آن‌ها، گروه‌های معینی از طبقات متنفاً اقتصادی - سیاسی، تخصیص منابع تولیدی کمیاب را در جهت منافع خودکنترل می‌کنند (برهانی و همکاران، ۱۳۹۶: به نقل از علوی تبار، ۱۳۷۴:۱۷۹). در یک تعریف دیگر، اقتصاد سیاسی عبارت است از بررسی جریان‌های اجتماعی و نهادی که از طریق آن‌ها گروه‌های معینی از طبقات درآمد اقتصادی - سیاسی، تخصیص منابع تولیدی را در حال آینده و در جهت منافع خودکنترل می‌کنند (تودارو، ۱۳۶۴:۴۰). رهیافت اقتصاد سیاسی به دنبال پاسخ به این پرسش است که سیاست شهری در جهت منافع چه کسانی یا چه گروه‌هایی است (خلیل‌آبادی، ۱۳۹۰:۱۱۶). در سیستم رانتیر نیز افراد و گروه‌هایی با ایجاد ترتیباتی حتی قانونی سعی در تخصیص منابع به نفع خود می‌باشند و این امر هزینه‌هایی را بر کل سیستم تحمیل می‌کند. درنهایت «نقطه اشتراک نظریه‌پردازان اقتصاد سیاسی تأکید بر نقش کنش انسانی و به‌ویژه بر نقش سردمداران اقتصادی و قدرتمندان سیاسی است. به اعتقاد آن‌ها در ساختار نظام شهری برخی گروه‌ها سود می‌برند و برخی دیگر متضرر می‌شوند. در واقع اقتصاد سیاسی شهر همچنین ژئوپلیتیک شهری به قدرت سیاسی و اجتماعی و اینکه تصمیمات شهری به سود افراد قدرتمند است توجه می‌کند و تأکید دارد چگونه کشمکش‌های سیاسی و تصمیم‌گیری تعیین‌کننده شکل فضای شهری است» (خلیل‌آبادی، ۱۳۹۰:۱۱۷).

## روش پژوهش

رویکرد تحقیق حاضر از نوع کیفی است که با روش گراند تئوری<sup>۲</sup> (نظریه داده بنیاد) انجام شده است. «پژوهش کیفی فرآیند پیچیده‌ای است که انجام آن مستلزم صرف وقت نسبتاً طولانی بوده و داده‌ها به روش استنباط استقرایی تحلیل می‌شوند» (دانایی فرد و همکاران، ۱۳۸۳: ۵۴). بر اساس این روش، داده‌های جمع‌آوری شده به‌وسیله مصاحبه عمیق در سه

1. Mahdavy  
2. Grounded Theory

مرحله کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری انتخابی تحلیل شده (فلیک، ۱۳۹۴:۳۲۹) و در ادامه در مورد پدیده مورد بررسی، نظریه کشف می‌شود.

رویکرد داده بنیاد، یک روش خاص توسط گلیر و استراوس (۱۹۶۷) به منظور ایجاد نظریه از داده‌ها ایجاد شده است (Corbin & Strauss, 2008:19). نظریه زمینه‌ای به عنوان یک روش استقرایی و مقایسه‌ای معرفی می‌شود که دستورالعمل‌های سیستماتیک را برای جمع‌آوری، ترکیب، تجزیه و تحلیل و مفهوم‌سازی داده‌های کیفی به منظور ساخت نظریه ارائه می‌کند (Charmaz, 2001). می‌توانیم ببینیم که دیدگاه‌ها در مورد انجام تحقیقات داده بنیاد، بسته به اینکه مدافع کدام رویکرد باشیم متفاوت است. با این حال سه طرح غالب قابل تشخیص و تمییز است؛ ۱- رویکرد سیستماتیک توسط استراوس و کوربین (۱۹۹۸) و کوربین و استراوس (۲۰۰۸) ۲- طرح نوظهور مربوط به گلیر (۱۹۹۲) و ۳- طرح ساخت‌گرا که توسط چارمز (۱۹۹۰)، (۲۰۰۰) و (۲۰۰۶) حمایت می‌شود (Creswell, 2012:424).

بر این اساس که «با بهره‌گیری از ابزار مصاحبه می‌توان بهتر به زبان خود شرکت‌کنندگان از تجربه آنان آگاه گردید» (بازرگان، ۱۳۸۷)، در این پژوهش از مصاحبه‌های عمیق و نیمه ساختاریافته به عنوان اصلی‌ترین ابزار جمع‌آوری داده‌ها مورد استفاده قرار گرفت. «مصاحبه‌ها به سه دسته مصاحبه‌های سازمان‌یافته، نیمه سازمان‌یافته و سازمان نیافته تقسیم می‌گردند» (سرمد و همکاران، ۱۳۸۴). در پژوهش حاضر بر اساس رویه نمونه‌گیری نظری، گزینش افراد عموماً با استفاده از روش گلوله برفی (ارجاع زنجیره‌ای) انجام شده است. بنا بر ماهیت موضوع پژوهش حاضر، در گزینش افراد مشارکت‌کننده در مصاحبه، ویژگی‌ها و شروطی چون؛ سابقه حضور در سازمان مدیریت شهری اعم از بخش اجرایی، تقنینی و نظارتی و دیگر سوابق مرتبط با پدیده محوری موضوع، بیش از سایر عوامل مدنظر بوده است. عمده ویژگی‌های توصیفی مصاحبه‌شوندگان در جدول شماره ۱ ارائه شده است؛

جدول ۱. ویژگی‌های توصیفی مشارکت‌کنندگان در مصاحبه

ردیف	حوزه فعالیت	تعداد	درصد
۱	قانون‌گذاری و نظارت	۷	۳۵
۲	مدرس دانشگاه	۳	۱۵
۳	کارشناس و مدیر اجرایی	۵	۲۵
۴	سایر ذینفعان	۵	۲۵
۵	مجموع	۲۰	۱۰۰

#### مراحل کدگذاری در تئوری داده بنیاد

گام اول: کدگذاری باز - گام دوم: کدگذاری محوری - گام سوم: کدگذاری انتخابی<sup>۴</sup>  
 فرآیند تحلیل داده‌ها با کدگذاری باز آغاز می‌گردد. این فرآیند شامل جدا کردن داده‌ها و تعیین مفاهیم به عنوان بلوک‌های داده خام است که در عین حال آن مفاهیم از نظر ویژگی‌ها و ابعادشان واجد شرایط هستند (Corbin & Strauss, 2008:230). داده‌های خام مصاحبه پس از دریافت، در قالب مفاهیم تجزیه می‌شود و برچسب و عنوان مناسب برای هر کدام انتخاب می‌شود.

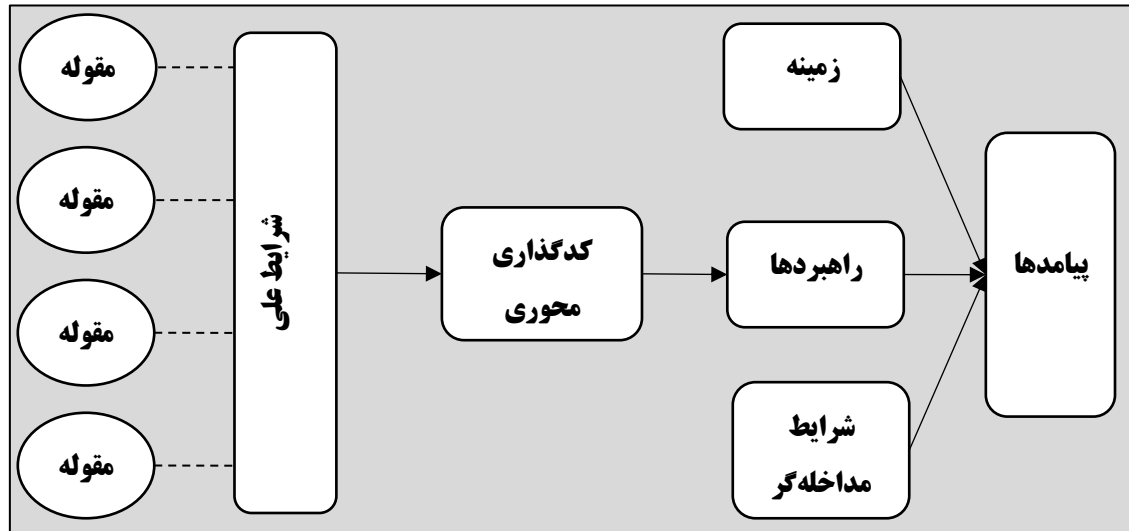
مرحله بعد در تحلیل داده‌ها، کدگذاری محوری می‌باشد. به عقیده کوربین و استراوس (۲۰۰۸)، کدگذاری محوری

1. Snow Ball
2. Open Coding
3. Axial Coding
4. Selective Coding

ارتباط دادن مفاهیم به یکدیگر بر اساس ویژگی محوری آنهاست (Corbin & Strauss, 2008:230). به عبارتی مفاهیم و برجسب‌های ایجادشده در کدگذاری باز، بر اساس ویژگی محوری‌شان با همدیگر تلفیق می‌شوند. در پژوهش حاضر، در تعیین مقوله‌ها و بهبود بخشی آنان سعی بر لحاظ تکثر رویکردها به موضوع بوده و مجموعه‌ای از رویکردهای اقتصادی، سیاسی، کالبدی و سازمانی مدنظر قرار گرفته است.

ارتباط سایر طبقه‌ها با طبقه محوری در پنج عنوان می‌تواند محقق شود (اشتراوس، ۲۰۰۸:۱۱۲):

۱- شرایط علی<sup>۱</sup> ۲- راهبردها (کنش‌ها و تعاملات)<sup>۲</sup> ۳- بستر حاکم (زمینه)<sup>۳</sup> ۴- شرایط مداخله‌گر<sup>۴</sup> ۵- پیامدها<sup>۵</sup>



شکل ۱. کدگذاری محوری بر اساس مدل پارادایمی اشتراوس و کوربین (۱۹۹۸)

در این پژوهش که از طرح نظام‌مند اشتراوس و کوربین (۱۹۹۸) برای استخراج کدها، مفاهیم و مقوله‌ها بهره‌گیری شده است، پس از انتخاب یک طبقه به عنوان طبقه یا پدیده محوری در فرآیند کدگذاری محوری، شرایط علی را می‌توان طبقه‌ای دانست که آن پدیده محوری را تحت تأثیر مستقیم قرار می‌دهد. به عبارتی، شرایط علی مجموعه‌ای از متغیرهای فعال است که ارتباط زیادی را با پدیده محوری دارند. شرایط زمینه‌ای یا بستر، شرایطی را شامل می‌شود که بر راهبردها تأثیرگذار است. درعین حال تمییز آن‌ها از شرایط علی دشوار می‌باشد. از نظر ارتباط با پدیده محوری، در مقایسه با شرایط علی وابستگی کمی را داراست. شرایط مداخله‌گر بر انتخاب نوع راهبرد تأثیر می‌گذارد. پیامدها نیز به اثرات و نتایج اتخاذ و اعمال راهبرد انتخابی اشاره دارد.

## یافته‌ها

همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، منبع اصلی داده‌ها در روش داده بنیاد مصاحبه می‌باشد که در پژوهش حاضر نیز در کنار منابع اسنادی مصاحبه نیمه ساختاریافته بوده است. این مصاحبه‌ها به صورت اکتشافی بوده و پس از انجام هر مصاحبه، کدگذاری داده‌های حاصل از آن‌ها انجام شده است. در ادامه و در جدول شماره ۲، متن یک مصاحبه، کدهای اولیه و

1. Casual Conditions
2. Actions & Interactions
3. Context
4. Intervening Conditions
5. Consequences

کدگذاری اولیه به تفصیل ارائه شده است.

## جدول ۲. نمونه‌ای از کدگذاری اولیه مصاحبه‌ها

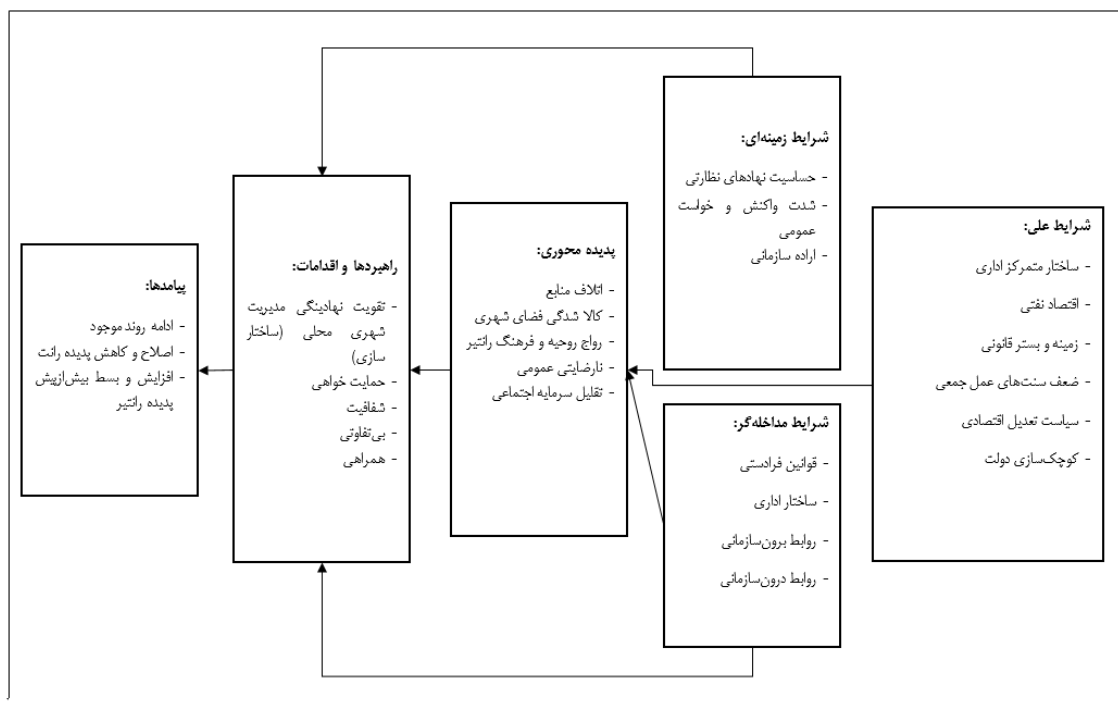
متن مصاحبه	استخراج کدهای اولیه
«در مدیریت شهری رانت به کارهایی اطلاق می‌شود که طی آن منابع عمومی شهر به افراد نزدیک به مدیران یا منتفدان در مدیریت شهری تعلق می‌گیرد. برای مثال واگذاری پروژه‌ها و قراردادهای به شرکت‌هایی که گاهی مدیران یا اطرافیان آن‌ها سهام‌دار آن هستند. هرگاه واگذاری‌ها در شرایط غیررقابتی اتفاق افتد نشانگر وجود رانت در مدیریت شهری است. برای مثال عدم برگزاری مزایده و مناقصات برای پروژه‌های شهری. یا ممکن است پدیده‌ای چون استخدام نیروهای نزدیک به افراد خاص و مدیر آن‌ها بدون ضابطه انجام می‌شود، جلوه‌هایی از رانت در مدیریت شهری باشد.»	- پدیده رانت در مدیریت شهری وجود دارد - با منابع عمومی شهر سروکار دارد - افراد نزدیک به مدیران و منتفدان - پروژه‌ها و قراردادهای شهری - واگذاری در شرایط غیررقابتی - ترک تشریفات در واگذاری‌ها - استخدام بدون ضابطه - جلوه‌های مختلف دارد
«بیشتر نزدیک به سؤال قبل است که در حالت کلی منابع عمومی را سلیقه‌ای مصرف کردن و به نفع عده‌ای خاص مصادره کردن می‌باشد. این منابع می‌تواند مادی یا غیرمادی شهر باشد.»	- سلیقه‌ای مصرف کردن منابع - به نفع عده‌ای خاص
«عواملی که باعث بروز می‌شود یکی اینکه انسان زیاده‌طلب هست و به معنای اقتصادی سیری‌ناپذیر و از این‌رو سعی دارد حداکثرها را به دست آورد. گاهی به دلیل عواملی چون نبود نظارت و شفافیت در مدیریت شهری اتفاقاتی می‌افتد که افراد از منابع به نفع خود استفاده می‌کنند و به طرق مختلف درصد توجیه آن برمی‌آیند. عوامل مختلف دیگر را می‌توان برشمرد که از آن جمله می‌توان به نبود اطلاع عمومی، بی‌تفاوتی مردم، نبود مشارکت مردم، به‌نوعی ساخت‌وپاخت افراد در داخل سازمان، نبود برخورد لازم با موارد مشاهده‌شده و همچنین گاهی نبود مدارک و مستندات لازم برای برخورد می‌باشد. چر که به نظر من گاهی اوقات رانت‌خواری قابل‌مشاهده و سنجش نیست پس برخورد با آن نیز سخت است.»	- منابع مادی و غیرمادی شهر - انسان زیاده‌طلب و سیری‌ناپذیر - استفاده از منابع به نفع خود - نبود نظارت و شفافیت - نبود اطلاع عمومی - بی‌تفاوتی مردم - نبود مشارکت مردم - ساخت‌وپاخت داخل سازمان - فقدان برخورد لازم با موارد موجود - نبود اسناد و مدارک لازم - غیرقابل مشاهده و سنجش ناپذیر بودن رانت در برخی موارد
«تعریف شهرداری به‌عنوان نهاد عمومی غیردولتی که از خوداتکایی درآمد و هزینه کرد برخوردار است بر پیچیدگی موضوع می‌افزاید، یعنی به دلیل بودجه درون‌زای سازمان و نظارت و تصویب آن به‌وسیله شورا که یک مرجع محلی به‌حساب می‌آید و تعارض منافع حاصله، احتمال سوگیری در تخصیص‌ها و برنامه‌ها افزایش می‌یابد.»	- خوداتکایی درآمدی و هزینه‌ای - نظارت از سوی شورا به‌عنوان مرجع محلی - تعارض منافع بین شورا و شهرداری - طرح‌های توسعه شهری به‌ویژه طرح جامع - تعیین جهات توسعه - اولویت پروژه‌های شهری
«ریشه بسیاری از رانت‌ها در طرح‌های توسعه شهری است. عمدتاً در طرح جامع شهر که خطوط کلی توسعه شهر مشخص می‌شود. اینکه تعیین جهات توسعه بر چه اساسی صورت می‌پذیرد، آیا صرفاً معیارهای علمی تأثیرگذار در این انتخاب است یا خیر؟ در قالب همین طرح‌ها اولویت‌هایی برای پروژه‌های شهری تعریف می‌شود که عموماً در اجرا نادیده انگاشته می‌شود. جایجایی این اولویت‌ها تأثیر عمده‌ای در بروز رانت‌های احتمالی دارد. گذر بندی‌ها، منطقه بندی‌های کاربری و تراکم‌های ساختمانی پیشنهادی در طرح‌های شهری، همه و همه در طرح‌های شهری ریشه دارد.»	- خوداتکایی درآمدی و هزینه‌ای - نظارت از سوی شورا به‌عنوان مرجع محلی - تعارض منافع بین شورا و شهرداری - طرح‌های توسعه شهری به‌ویژه طرح جامع - تعیین جهات توسعه - اولویت پروژه‌های شهری - جایجایی اولویت‌ها - گذر بندی‌های پیشنهادی - منطقه بندی‌های کاربری - تراکم ساختمانی پیشنهادی - تعدد فعالیت‌های مدیریت شهری - تعدد مراجع مافوق - اعمال نظر بخش‌های اجرایی و قانون‌گذاری - هرچند به‌صورت غیررسمی - انتصابات خاص - تأثیر عوامل خارج از سازمان - وابستگی‌های سیاسی و حزبی - تصمیم‌گیری بر ترجیحات غیر از رفاه عمومی - بخش نظارتی در هر سیستم به‌عنوان بخشی است که به رصد سیستم برای رفع ایرادات آن می‌پردازد. از این‌رو بخش‌های نظارتی در مدیریت شهری می‌تواند به کاهش رانت بینجامد.
«برداشت دیگر از سؤال می‌تواند این باشد که با کنترل چه بخش‌هایی می‌توان رانت را در مدیریت شهری کنترل کرد که در این صورت باید گفت به نظر من رانت یا برای ثروت است	- بخش نظارتی در هر سیستم به‌عنوان بخشی است که به رصد سیستم برای رفع ایرادات آن می‌پردازد. از این‌رو بخش‌های نظارتی در مدیریت شهری می‌تواند به کاهش رانت بینجامد. - برداشت دیگر از سؤال می‌تواند این باشد که با کنترل چه بخش‌هایی می‌توان رانت را در مدیریت شهری کنترل کرد که در این صورت باید گفت به نظر من رانت یا برای ثروت است

- یا برای قدرت. به بیان دیگر افراد به اقدامات رانتیر می‌پردازند تا قدرت و ثروت به دست بیاورند. رانت برای ثروت و قدرت پس ابتدا باید بخش‌هایی را که واجد ثروت آفرینی هستند کنترل نمود. برای نمونه بخش زمین و ساخت‌وساز شهری، بخش پروژه‌ها و قراردادها.
- در خصوص قدرت نیز گاه افراد به خاطر کسب قدرت که می‌تواند هدف و یا وسیله باشد به رانتیر در مدیریت شهری می‌پردازند. علاقه ذاتی افراد به تأثیرگذاری، کنترل و تخصیص منابع گاه با حضور در مناصب تحقق می‌یابد که مدیریت شهری نیز از جمله آن‌هاست. برای همین افراد به طرق مختلف مانند فعالیت‌های سیاسی و انتخاباتی برای حضور در مراجع تصمیم‌گیری مدیریت شهری تلاش می‌کنند.
- «همان‌گونه که قبلاً گفتم مدیریت شهری به دلیل ماهیت پیچیده و چندبعدی آن از جنبه‌های مختلف و توسط افراد و بخش‌ها و سازمان‌های مختلف مورد مداخله قرار می‌گیرد و این امر باعث انحراف از اهداف اصلی آن می‌شود. پس هم عوامل درون‌سازمانی تأثیرگذار است هم عوامل برون‌سازمانی. در عوامل درون‌سازمانی گاه اهداف و اغراض شخصی همچون سوءاستفاده‌های مالی شخصی و گروهی افراد درون سیستم به‌عنوان نمودی از عوامل درون‌سازمانی می‌باشد.
- در بیرون از سازمان در حالت کلی می‌توان وابستگی مدیریت شهری به دیگر بخش‌ها را از عوامل موثر دانست. برای مثال وابستگی مالی یا وابستگی قانونی به مراجع دیگر حداقل در برخی اوقات باعث بروز رانت در سازمان مدیریت شهری می‌شود. هر چند عوامل اصلی مدیریت شهری توسط مردم و به‌صورت مستقیم انتخاب می‌شوند لکن در روند کار در تعامل با بخش‌های مختلف دولتی این وابستگی به وجود می‌آید. در وابستگی مالی شهرداری‌ها به دلیل قانون خودکفایی مجبور به ایجاد و بهره‌مندی از برخی رانت‌ها می‌شود»

#### - کدگذاری اولیه مصاحبه S1

- (۱) منابع عمومی شهر به افراد نزدیک به مدیران یا منتفذان در مدیریت شهری تعلق می‌گیرد
- (۲) واگذاری‌ها در شرایط غیرقانونی اتفاق می‌افتد
- (۳) عدم برگزاری مزایده و مناقصات برای پروژه‌های شهری
- (۴) استخدام نیروهای نزدیک به افراد خاص و مدیر آن‌ها بدون ضابطه
- (۵) منابع عمومی را سلیقه‌ای مصرف کردن و به نفع عده‌ای خاص مصادره کردن
- (۶) انسان زیاده‌طلب هست و به معنای اقتصادی سیری‌ناپذیر
- (۷) نبود نظارت
- (۸) نبود شفافیت
- (۹) نبود اطلاع عمومی
- (۱۰) بی‌تفاوتی مردم
- (۱۱) نبود مشارکت مردمی
- (۱۲) ساخت‌وپاخت افراد در داخل سازمان
- (۱۳) نبود برخورد لازم با موارد مشاهده‌شده
- (۱۴) گاه نبود مدارک و مستندات لازم برای برخورد
- (۱۵) خوداتکایی درآمدی و هزینه‌ای شهرداری
- (۱۶) تعارض منافع بین شهرداری و شورا
- (۱۷) طرح‌های توسعه شهری یکی از گلوگاه‌های بروز رانت است
- (۱۸) ملاک تعیین جهات توسعه در ذیل طرح جامع شهر بر بروز رانت موثر است
- (۱۹) گلوگاهی برای بروز رانت است.
- (۲۰) اینکه اولویت پروژه‌های شهری بر چه اساسی تعیین می‌شود یکی از زمینه‌های بروز رانت است
- (۲۱) جابجایی اولویت‌های پیش‌بینی‌شده در طرح‌های شهری
- (۲۲) تصمیمات بر مبنای خواست افراد و گروه‌های منتفد و نه بر مبنای منافع عمومی اتخاذ می‌شود
- (۲۳) بخش‌های نظارتی در مدیریت شهری می‌تواند به کاهش رانت بینجامد
- (۲۴) رانت یا برای ثروت یا برای قدرت است
- (۲۵) بخش‌هایی را که واجد ثروت آفرینی هستند را باید کنترل نمود.
- (۲۶) بخش زمین و ساخت‌وساز شهری و بخش پروژه‌ها و قراردادها از بخش‌های مهم در کنترل رانت هستند
- (۲۷) هم عوامل درون‌سازمانی تأثیرگذار است هم عوامل برون‌سازمانی
- (۲۸) اهداف و اغراض شخصی همچون سوءاستفاده‌های مالی شخصی و گروهی افراد به‌عنوان نمودی از عوامل درون‌سازمانی می‌باشد.
- (۲۹) وابستگی مالی یا وابستگی قانونی به مراجع دیگر حداقل در برخی اوقات باعث بروز رانت می‌شود.
- (۳۰) گذر بندی‌های شهری و اینکه بر چه اساسی صورت گیرد
- (۳۱) منطقه بندی‌های کاربری و تراکم‌های ساختمانی پیشنهادی بر بروز رانت تأثیرگذار است.
- (۳۲) تعدد مأموریت و عرصه‌های فعالیتی مدیریت شهری از دیگر عوامل موثر می‌باشد
- (۳۳) تعدد مراجعی که به‌نوعی مافوق حساب می‌شوند
- (۳۴) نمایندگان مجلس، استانداری، فرمانداری و بسیاری از افراد و اداراتی سعی بر تأثیر بر مدیریت شهری به دلایل مختلف دارند
- (۳۵) وابستگی‌های سیاسی و حزبی مدیریت شهری و عوامل (مدیران و کارکنان) آن

در نهایت، پس از انجام مصاحبه‌ها و تحلیل پاسخ‌های مربوط به مصاحبه‌شوندگان در قالب کدگذاری باز، محوری و انتخابی، مقولات به دست آمده شناسایی و در ذیل شرایط علی، شرایط زمینه‌ای، شرایط مداخله‌گر، پدیده محوری، راهبردها و پیامدها قرار گرفت که در شکل شماره ۲ ارائه شده است.



شکل ۲. فلوجارت پارادایمی پدیده رانت در سازمان مدیریت شهری ایران

## تشریح مقوله‌ها

### شرایط علی مربوط به بروز پدیده رانت

بر اساس تحلیل‌های انجام شده و نتایج حاصله، عواملی که موجب بروز پدیده رانتیر در سازمان مدیریت شهری ایران می‌شود، شامل؛ " ساختار متمرکز اداری"، "اقتصاد نفتی"، "زمینه‌ها و بستر قانونی"، "ضعف در سنت‌های عمل جمعی"، "سیاست تعدیل اقتصادی" و "سیاست کوچک‌سازی دولت" بوده است.

ساختار اداری و دیوانسالاری کشور ایران همواره متمرکز بوده است. به لحاظ تاریخی شکل‌گیری دیوانسالاری در کشور ایران بر پایه خواست پادشاه و بر اساس منابع مالی متمرکز شکل گرفته است. این ساختار در ادامه و یا اتکا به منابع حاصل رانت نفت تکمیل شده و ادامه یافته است که کم و کیف عملکرد آن بر پایه میزان منابع حاصل از رانت مذکور بوده است. مدیریت شهری و شهرداری‌ها نیز تا دهه ۷۰ وابسته به همین منابع متمرکز و رانتی به تأمین خدمات برای شهرها می‌پرداختند که در اثر اجرای سیاست‌های تعدیل اقتصادی و به تبع آن کوچک‌سازی دولت، موضوع خودکفایی و خوداتکایی شهرداری‌ها در دستور کار قرار گرفت که بدون تعریف جایگاه قانونی و پیش‌بینی منابع متناسب همراه بوده است. در نتیجه اجرای این سیاست، مدیریت شهری محلی در قالب شهرداری‌ها به منابع مختلف درآمدی روی آوردند که عمده‌ترین آن، صدور امتیازهای رانتی برای زمین شهری و ساخت‌وساز بود تا از این طریق به اداره شهر بپردازند. در عین حال تمرکززدایی به این شکل، در سایه نبود تجربه عمل جمعی و محلی موفق، عرصه فضای شهری را به محل

بروز انواع رانت‌ها بدل ساخت که گروه‌های مختلف درصدد بهره‌مندی از آن برآمدند و مدیریت شهری محلی بنا بر نیازهای خود و برای تصاحب بخشی از این رانت، در تله رانتیر به دام افتاد.

#### پدیده رانتیر ناشی از شرایط علی

شرایط علی بحث شده در بخش پیشین که موجب تکوین پدیده رانت در مدیریت شهری می‌شود، در مسیر خود و بنا بر ویژگی‌های خود، موجب اتلاف منابع شهر می‌شود. این منابع اعم از منابع مادی و معنوی مربوط به شهر می‌باشد. بخشی از این اتلاف در سایه کالا شدگی فضای شهری بوده است که در نتیجه آن فضای شهری تحت جولان و سیطره سرمایه به‌مانند کالا مورد دخل و تصرف قرار می‌گیرد و تغییر شکل می‌دهد. اینجاست که فضای شهری نه به خواست عموم که به خواست سرمایه تولید می‌شود. تغییر در کاربری‌ها با انگیزه رانت تفاوتی حاصل از این تغییر به نفع سرمایه و باهدف گردش سریع و سهل آن - حتی استوار به محمل‌های قانونی توجیه‌گر این تغییر - و تغییر کارکرد کاربری‌های تعریف‌شده، در خدمت عملکردهای سودآور در تبعیت از اقتضائات بازار و رانت حاصل از آن که حتی بدون تکیه‌گاه قانونی شکل عملیاتی به خود می‌گیرد، نمونه‌هایی از تغییر و تولید فضاهای شهری است که در تناقض با مسلمات مرتبط با فضاهای شهری است. در این فرآیند افراد و گروه‌ها بر اساس توان و امکانات خود نظیر سرمایه سوداگر و یا روابط شخصی و گروهی متمایل به رانت می‌شوند که در بلندمدت به یک فرهنگ بدل خواهد شد. اما آنچه در نهایت از این فرآیند متضرر خواهد شد، کلیت فضای شهری و عموم است که کیفیت محیط و زیست‌پذیری شهر تقلیل می‌یابد. در نتیجه مدیریت محلی شهر که وظیفه تنظیم روابط در بهره‌مندی از شهر (در معنای کلی آن) و ایجاد توازن بین اهداف خصوصی و عمومی را بر عهده دارد با نارضایتی عمومی مواجه شده و ادامه روند و ناتوانی مدیریت شهری محلی از حل مسئله به تقلیل اعتماد و سرمایه اجتماعی در سطوح مختلف می‌انجامد.

#### شرایط زمینه‌ای

راهبردهایی که می‌توان در مقابل پدیده رانت اتخاذ نمود متفاوت می‌باشد و بسته به زمینه پدیده است. در خصوص وجود مفهوم و پدیده رانت در مدیریت محلی شهری، در میان صاحب‌نظران تقریباً اتفاق نظر وجود دارد و تفاوت‌ها در کم و کیف و شدت و ضعف آن بوده است. بر اساس نتایج حاصل از پژوهش، نوع راهبرد متخذه برای مقابله با پدیده رانت به‌نوعی به "میزان حساسیت نهادهای نظارتی" در مدیریت شهری محلی بستگی دارد. اگر نهادهای نظارتی آن را پدیده‌ای طبیعی در روند کار بدانند، مسلماً راهبردهایی انفعالی و بی‌تفاوت در پیش خواهند گرفت، کما اینکه اگر آن را بازخورد منفی برای سیستم تلقی نمایند، بر راهبردهای اصلاحی و پیشگیرانه تمرکز خواهند داشت. میزان شناخت و آشنایی عموم و به تبع آن "واکنش و خواست عمومی" در خصوص پدیده رانت از دیگر زمینه‌های اساسی برای تعیین نوع راهبرد انتخابی می‌باشد. این که عموم مردم وجود و تأثیر پدیده رانت را تجربه زیسته خود حس نمایند، بر نوع واکنش و نتیجتاً راهبردها تأثیر دارد. مأموریت سازمانی نهاد محلی مدیریت شهری در قالب شهرداری و شورای شهر را می‌توان در طول یک پیوستار و طیف تعریف کرد که در سوی آن ارتقای شرایط بهزیستی برای عموم شهروندان و در سوی دیگر آن، اختصاص فضای شهری به نفع گروه‌هایی خاص قرار دارد. کیفیت تعریف بیانیه مأموریت سازمان و عمل به آن بر نوع راهبرد مواجهه با پدیده رانت تأثیرگذار است که در اینجا با عنوان "اراده سازمانی" در مواجهه با رانت برچسب‌گذاری شده است. هرچند شرایط زمینه‌ای از نظر تأثیرگذاری بر پدیده و راهبردها درجه دوم اهمیت قرار دارد، ولی به نظر می‌رسد آنچه که تعیین‌کننده است و بر تعیین‌کنندگی شرایط علی اثرگذار، همان شرایط زمینه‌ای است. شرایط زمینه‌ای به‌عنوان نقطه شروع، ضریب تکاثری ایجاد کرده و می‌تواند در پذیرش مفهوم رانت به‌عنوان یک پدیده مخرب و در مقابل



به‌عنوان حق و دارایی مسلم، تأثیر گذارد. به‌نوعی می‌توان مقبولیت یا عدم مقبولیت پدیده را در دل شرایط زمینه‌ای جست.

### شرایط مداخله‌گر

شرایط مداخله‌گر بر انتخاب و اتخاذ و حتی اعمال انواع راهبردها مؤثر می‌باشد. این شرایط و متغیرهای مداخله‌گر تحت عناوین "قوانین فرادستی"، "ساختار اداری"، "روابط برون‌سازمانی" و "روابط درون‌سازمانی" برجسب‌گذاری شده‌اند. ممکن است قوانین فرادستی بهره‌گیری برخی راهبردها را تسهیل نماید یا با مانع مواجه سازد. ساختار اداری امکان برای پیاده‌سازی برخی راهبردها را داشته باشد یا نه. روابط درون‌سازمانی و برون‌سازمانی نیز بر نوع راهبرد متخذه تأثیرگذار است. اگر روابط درون‌سازمانی مبتنی بر همکاری باشد، افراد و مدیران سعی بر اتخاذ راهبردهای متکی بر درون سازمان خواهند داشت و هرچقدر این روابط درون‌سازمانی کمرنگ‌تر و روابط برون‌سازمانی پررنگ باشد، تمایل به راهبردهای برونی و حمایت خواهانه بیشتر خواهد بود که در این شرایط بر ساختارها و حتی افراد خارج از سازمان تکیه می‌شود.

### راهبردها و اقدامات

راهبردهای مستخرج از پژوهش در ۵ کد شامل "تقویت نهادینگی مدیریت شهری"، "حمایت خواهی"، "شفافیت"، "بی‌تفاوتی" و "همراهی" جای گرفته است.

عوامل مؤثر بر پدیده رانت و زمینه و دیگر شرایط مداخله‌گر متفاوت بوده و کارکرد متفاوتی برجای می‌گذارند. از این رو راهبردهای متفاوتی را می‌توان در مقابل آن‌ها به کار بست. زمانی که سازمان و اعضای آن متفق‌اند بر ارتقای نهادینگی مدیریت شهری محلی، راهبرد تقویت نهادینگی را برای تحکیم جایگاه مدیریت شهری محلی و رفع تعارضات موجود در پیش می‌گیرند تا از این طریق بتوان بر مدیریت مسئله رانت در مدیریت شهری فائق آیند. زمانی که درون سازمان یکپارچگی وجود ندارد و به‌نوعی اراده جمعی برای برخورد با مسئله وجود ندارد، افراد و بخش‌ها به فراخور تشخیص روابط برون‌سازمانی خویش، راهبرد حمایت خواهی را برای جلب حمایت ساختارهای دیگر در راستای حل مسئله در پیش می‌گیرند. راهبرد شفافیت زمانی مطرح می‌شود که ریشه بروز پدیده رانت را در روابط ناسالم و نامشخص بدانیم. در این راهبرد بر مشخص شدن جریان‌های مالی، اداری و سازمانی تأکید می‌شود تا از این محل بتوان در صورت بروز جریان‌های ناصحیح حساسیت گروه‌ها و افراد را برانگیخت که البته این امر به مشارکت و حضور مؤثر جامعه برمی‌گردد که در گرو تحقق جامعه مدنی است. دسته دیگر راهبردها تحت عنوان بی‌تفاوتی طرح می‌شود. کار بست این راهبرد زمانی است که رانت به‌عنوان پدیده‌ای گریزناپذیر تلقی شود و به‌نوعی غیرقابل حذف و مدیریت. اگر این راهبرد را بر روی یک پیوستار فرض کنیم، با افزایش شدت آن، می‌توان راهبرد همراهی را نیز متصور بود که بخش‌ها و افراد داخل سازمان به همراهی و گاه بهره‌مندی از پدیده می‌اندیشند.

### بحث

مدیریت شهری به‌ویژه در سطح محلی که در قالب شوراها و شهرداری به‌عنوان اولین حلقه سازمان مدیریت شهری و در تعامل مستقیم با مردم در حال فعالیت هستند، بنا بر ماهیت آن، درگیر مسئله‌ای به نام رانت می‌باشد که در جنبه‌های مختلف قابل رصد و تبیین می‌باشد و خروجی آن به طرق مختلف تأثیر غالباً سوئی بر شهر، فضای شهری و زندگی شهری دارد. جلوه‌های این پدیده متنوع بوده و شاید در برخی موارد قابل شناسایی نیز نباشد. پژوهش حاضر که درصدد ارائه تصویری بدیع -نه الزاماً جامع‌و‌مانع- از این پدیده در مدیریت شهری -با تأکید بر شهر تبریز- برآمده است. پرداختن

به این موضوع با رویکرد داده بنیاد انجام شده است که ناگزیر از شناسایی عوامل علی، مداخله گر، زمینه‌ای و ویژگی‌های خود پدیده است. نیز اقدامات و راهبردها و پیامدهای کاربست آن‌ها در مواجهه با پدیده مدنظر دیگر، دستاورد این رویکرد روش‌شناختی می‌باشد. لحاظ این عوامل و مشخصه‌ها به صورت توأمان-ضمن پذیرش تعاریف قبلی و موجود در خصوص پدیده- می‌تواند به مثابه تعریفی جدید از پدیده رانت در مدیریت شهری باشد.

بر اساس نتایج حاصل از کاربست رویکرد روش‌شناختی داده بنیاد می‌توان گفت که رانت پدیده‌ای است که اولاً در مدیریت شهری وجود دارد، همچنین مشخصه‌هایی چون؛ اتلاف منابع شهر، ترویج روحیه رانتی، کالا شدگی فضای شهری، نارضایتی عمومی و تقلیل سرمایه اجتماعی دارد. این پدیده که بر اساس ویژگی‌های طرح‌شده، پدیده‌ای منفی تلقی می‌شود، بر علل و عوامل متعددی متکی است. این عوامل اعم از عوامل علی، زمینه‌ای و مداخله گر می‌باشد. ساختار متمرکز اداری از مهم‌ترین عوامل علی و تأثیرگذار است.

### نتیجه‌گیری

به لحاظ تاریخی، سیستم متمرکز و دیوانسالاری شکل‌گرفته بر پایه آن که از ابتدای تشکیل تحت قدرت متمرکز پادشاهی بوده است، به‌عنوان یک عامل مهم در شکل‌گیری ذهنیتی تمرکزگرا در دهه‌های بعدی نیز به قوت خود ادامه یافته و علیرغم تصویب قانون شوراها در سال ۱۳۷۵ باهدف جلب مشارکت مردم در مدیریت شهری محلی، این ذهنیت از بین نرفته است و در سایه نبود تجربه عمل جمعی در بین مردم، تمایل محدودی به مشارکت در اولین تجربه وجود داشته است. بدون شک اقتصاد نفتی و استقلال دولت از مردم و در نتیجه عدم احساس ضرورت بر مشارکت دهی آنان، بر تداوم این روند مؤثر بوده است. در چنین شرایطی، اجرای سیاست‌های تعدیل اقتصادی و ذیل آن کوچک‌سازی دولت که یکی از جلوه‌های آن خوداتکایی و خودکفایی شهرداری‌ها بود، در سایه نبود مشارکت به مسئله‌ای همیشگی برای شهرها بدل گردید که مدیریت شهری محلی برای بقای خود و تأمین هزینه‌ها به توزیع رانت و بهره‌مندی جزئی خود از آن، تن داده است. مواجهه با این پدیده نیز به‌عنوان یک مسئله، راهبردهای مختلفی را می‌تواند در برگیرد که وابسته به عوامل متعدد درون‌سازمانی و برون‌سازمانی می‌باشد. این راهبردها دامنه متنوعی را از تقویت نهادینگی شورا، شفافیت تا بی‌تفاوتی و همراهی با پدیده دربر می‌گیرد. اجرای هرکدام از این راهبردهای درنهایت خروجی خاص خود را دارد که می‌توان آن را در ادامه روند فعلی، کاهش آثار منفی پدیده و حتی افزایش و تشدید آن دانست.

پدیده رانت که هم اثر و هم نتیجه کژ کارکردی در سازمان مدیریت شهری است، به تولید فضایی کژ بافت- به تعبیر اطهری، ۱۳۸۹- به‌ویژه در سطح محلی می‌انجامد. مسئله زمانی تشدید می‌شود که عنصر مدیریت شهری در کنار بخش خصوصی به کالا شدگی فضای شهر دامن می‌زند و درصدد تغییر آن نه به نفع عموم که به نفع برخی گروه‌ها برمی‌آید. این انگاشت نسبت به شهر از جانب مدیریت شهری، روزمرگی در تصمیم و اقدام و تداوم مسائل و مشکلات اساسی شهر را در پی دارد. نمونه آن برای کلان‌شهر تبریز تداوم و حتی گسترش پدیده حاشیه‌نشینی در دهه‌های اخیر بوده است. تشدید دوگانگی فضایی و اقتصادی در بین مناطق مختلف شهر نمودی دیگر از این پدیده سیال است که هزینه نهایی آن متوجه فضای شهری و زندگی شهروندان می‌باشد.

### تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول این مقاله حامی مالی نداشته است.

## منابع

- اطهاری، کمال. (۱۳۸۹). اقتصاد شهری و اقتصاد شهر در ایران. *نشریه اقتصاد شهر*، ۷، ۶۵-۵۶.
- اووه، فلیک. (۱۳۹۴). *درآمدی بر تحقیق کیفی*. ترجمه هادی جلیلی، تهران: نشر نی.
- ایمانی شاملو، جواد؛ رفیعیان، مجتبی؛ داداش پور، هاشم. (۱۳۹۵). سوداگری شهری و واگرایی فضایی؛ تحلیل تحولات فضایی کلان‌شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت. *فصلنامه ژئوپلیتیک*، ۱۲(۱)، ۱۳۵-۱۰۴. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5.1>
- بازرگان، عباس. (۱۳۸۷). *مقدمه‌ای بر روش‌های تحقیق کیفی و آمیخته؛ رویکردهای متداول در علوم رفتاری*. چاپ اول، تهران: انتشارات دیدار.
- برهانی، کاظم؛ رفیعیان، مجتبی؛ مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۹۶). تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا: ارائه مدل مفهومی تلفیقی. *مجله جامعه‌شناسی ایران*، ۱۸(۳)، ۱۰۹-۸۶. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.17351901.1396.18.3.4.6>
- بیدرام، رسول. (۱۳۹۰). بررسی زمینه‌های رانت جویی در ساختار بودجه‌ای شهرداری‌ها و ارتباط آن با کارایی؛ نمونه موردی شهرداری‌های کلان‌شهرها. *نشریه مدیریت شهری*، ۹، ۸۲-۶۱.
- تودارو، مایکل. (۱۳۶۴). *توسعه اقتصادی در جهان سوم*. ترجمه غلامعلی فرجادی. تهران: وزارت برنامه‌بودجه، مرکز مدارک اقتصادی، اجتماعی و انتشارات.
- توسلیان، رحیم؛ روستایی، شهرپور؛ حیدری چپانه، رحیم؛ اصغری زمانی، اکبر. (۱۳۹۸). تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانتی و انسجام ساخت شهر مطالعه موردی: شهر زنجان، *مجله شهر پایدار*، ۲(۳)، ۹۵-۷۹. <https://doi.org/10.22034/JSC.2019.190701.1048>
- خلیل‌آبادی، حسن. (۱۳۹۰). *ژئوپلیتیک شهری*. چاپ اول، تهران: نشر پژوهشی نوآوران شریف.
- خندان، مینا؛ جهانشاهلو، لعلا؛ ذبیحی، حسین. (۱۳۹۸). واکای عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه ۱ کلان‌شهر تهران. *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۹(۲)، ۲۵۵-۲۳۹. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1398.9.2.16.2>
- دانایی‌فرد، حسن؛ الوانی، سید مهدی؛ آذر، عادل. (۱۳۸۳). *روش‌شناسی پژوهش کیفی در مدیریت؛ رویکردی جامع*. تهران: انتشارات صفار.
- درویشی، فرزانه. (۱۳۹۱). بررسی تأثیر سیاست‌های رانتیر بر نوسانات بازار زمین شهری؛ مناطق ده‌گانه تبریز. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز.
- رحیمی، حسن. (۱۳۹۳). نفی رانتیرسیم در نهج‌البلاغه. *فصلنامه پژوهشنامه نهج‌البلاغه*، ۲(۶)، ۷۳-۵۷.
- روستایی، شهرپور؛ حیدری چپانه، رحیم؛ اصغری زمانی، اکبر؛ توسلیان، رحیم. (۱۴۰۰). تحلیل نیروهای مؤثر در شهری شدن رانت در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی شهری (مطالعه موردی: شهر زنجان). *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۵۳(۱)، ۸۵-۱۰۳. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2019.282830.1007949>
- رئیس دانا، فریبرز. (۱۳۸۲). معرفی گونه تازه‌ای از رانت زمین شهری. *فصلنامه اقتصاد سیاسی*، ۱(۲)، ۱۱۸-۱۰۹.
- رئیس دانا، فریبرز. (۱۳۸۸). فساد، ویژه بهر، ویژه خواری (در قلمرو امتیازهای دولتی). *نشریه حقوق و اقتصاد*، ۵۱-۳۷.
- سرمد، زهره؛ بازرگان، عباس؛ حجازی، الهه. (۱۳۸۴). *روش‌های تحقیق در علوم رفتاری*. تهران: نشر آگاه.
- صامتی، مجید؛ بخشایش، الهام. (۱۳۹۱). تحلیلی از شکل‌گیری رانت در ترکیب درآمدها در بودجه شهرداری اصفهان با تأکید بر فروش تراکم. *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، ۱۲(۳)، ۶۶-۴۷. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.17356768.1391.12.3.7.6>
- علوی تبار، علیرضا. (۱۳۷۴). اقتصاد سیاسی تورم و تثبیت اقتصادی. *نشریه راهبرد*، ۱۹۶-۱۷۹.
- فنی، زهره؛ محمودی، لقمان. (۱۳۹۷). تولید فضای شهری؛ در گفتمان سه‌گانه لفور و پارادایم شهریت مامفورد. *مجله رشد آموزش جغرافیا*، ۱۲۰، ۴۲-۳۶.
- قانونی، حسین. (۱۳۹۶). *تحلیل اثرات دولت رانتی بر برنامه‌ریزی شهری با تکیه بر تفکر نهادی (مورد کاوی اصفهان)*. رساله دکتری برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه اصفهان.

کمانرودی کجوری، موسی؛ حسینی، فرشته. (۱۳۹۷). رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنج. پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۵۰(۲)، ۳۱۷-۳۳۷. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2017.60221>

گیدنز، آنتونی. (۱۳۸۱). جامعه‌شناسی. ترجمه منوچهر صبوری، تهران: نشر نی.

مردعلی، محسن؛ حسین پور، رضا؛ امیری، الهام. (۱۳۹۱). مدخلی بر اقتصاد سیاسی نظام شهری در ایران با تأکید بر کلان‌شهر تهران. تهران: انتشارات مدیریت فناوری اطلاعات و مرکز اسناد.

هاروی، دیوید. (۱۳۹۲). شهری شدن سرمایه؛ چرخه دوم انباشت سرمایه در محیط مصنوع. ترجمه عارف اقوامی مقدم، چاپ دوم، تهران: انتشارات دات.

## References

- Alevi Tabar, A. (1998). Political economy of inflation and economic stabilization. *Strategy Magazine*, 6, 196-179. [In Persian].
- Ali, S., & Abdil Aziz, A. R (2017). Rent-seeking Behaviors in Property Development: A Literature Review. *he third International Conference on Construction and Building Engineering (ICONBUILD 2017) Smart Construction Towards Global Challenges*. <http://dx.doi.org/10.1063/1.5011576>
- Athari, K. (2010). Urban economy and city economy in Iran. *Journal of City Economy*, 7, 65-56. [In Persian].
- Bazargan, A. (2007). *An introduction to qualitative and mixed research methods; Common approaches in behavioral sciences*. First edition, Tehran: Didar Publications. [In Persian].
- Bazrgan, Z., & Mahmoudi, L. (2017). production of urban space; In Lefebvre's triple discourse and Mumford's paradigm of citizenship. *Journal of Geography Education Development*, 120, 36-42. [In Persian].
- Bedram, M. (2011). Examining the fields of rent-seeking in the budget structure of municipalities and its relationship with efficiency; A case study of metropolitan municipalities. *Journal of Urban Management*, 9, 61-82. [In Persian].
- Burhani, K., Rafiyan, M., & Meshkini, A. (2016). Urban land use changes and the political economy of space: providing an integrated conceptual model. *Iranian Journal of Sociology*. 18(3), 109-86. <https://doi.net/dor/20.1001.1.17351901.1396.18.3.4.6>[In Persian].
- Charmaz, K. (2001). Grounded Theory: Methodology and Theory Construction. *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences*, 6396-6399. <http://dx.doi.org/10.1016/B0-08-043076-7/00775-0>
- Corbin J & Strauss, A. L. (2008). *Basics of qualitative research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory*, 3rd ed. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Creswell, J. W. (2012). *Educational research: Planning, conducting, and evaluating quantitative and qualitative research* (4th ed.). Upper Saddle River, NJ: Pearson Education.
- Danaifard, H., Alwani, S. M., & Azar, A. (2002). *qualitative research methodology in management; A comprehensive approach*. Tehran: Safar Publications. [In Persian].
- Darvishi, F. (2011). *Investigating the impact of rentier policies on urban land market fluctuations; Ten regions of Tabriz*. Master's Thesis of Geography and Urban Planning, Tabriz University. [In Persian].
- Del Rosal, I. (2011). 'The Empirical Measurement of Rent-Seeking Costs.' *Journal of Economic Surveys*, 25(2), 298-325. <https://doi.org/10.1111/j.1467-6419.2009.00621.x>
- Giddens, A. (2001). *Sociology*. Translated by Manouchehr Sabouri, Tehran: Nei Publishing. [In Persian].
- Hari Adi, P. (2018). *Rent-Seeking Behaviour in Local Government Budget in Indonesia*. Submitted in fulfilment of the requirement for the degree of Doctor of Philosophy, Victoria Graduate School of Business, College of Business, Victoria University.
- Harvey, D. (2012). *urbanization of capital; The second cycle of capital accumulation in the artificial environment*. translated by Aref Ohogi Moghadam, second edition, Tehran: Dat Publications. [In Persian].
- Hillmana, A.L., & Ursprungb, H.W. (2015). *Rent seeking: The idea, the reality, and the*

*ideological resistance.*

- Imani Shamlou, J., Rafiyan, M., & Dadashpour, H. (2015). urban commercialism and spatial divergence; Analysis of spatial developments of Tehran metropolis based on oil economy. *Geopolitics Quarterly*, 12(1), 104-135. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5.1> [In Persian].
- Kamanrdi Kejori, M., & Hosseini, F. (2017). Land and housing rent and construction violations in Sanandaj city. *Human Geography Research*, 50(2), 337-317. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2017.60221> [In Persian].
- Katz, E., & Rosenberg, J. (1989). Rent-seeking for budgetary allocation: Preliminary results for 20 countries.' *Public Choice*, 60(2), 133-44. <https://doi.org/10.1007/BF00149241>
- Khalilabadi, H. (2011). *Urban geopolitics*. First edition, Tehran: Sharif Innovation Research Publication. [In Persian].
- Khandan, M., Jahanshahlou, L., & Zabihi, H. (2018). Analyzing the factors affecting the increase of urban land rent in the 1st district of Tehran metropolis. *Regional Planning Quarterly*, 9(2), 255-239. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1398.9.2.16.2> [In Persian].
- Kouni, H. (2016). *Analyzing the effects of rentier government on urban planning based on institutional thinking (case study of Isfahan)*. Doctoral thesis on urban and regional planning, Isfahan University. [In Persian].
- Krueger, A. O. (1974). 'The political economy of the rent-seeking society.' *The American Economic Review*, 64(3), 291-303. [https://doi.org/10.1007/978-3-540-79247-5\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-540-79247-5_8)
- Mahdavy, H (1970). *The Patterns and Problems of Economic Development in Rentier States: The Case of Iran*, in M.A. Cook (ed.), *Studies in the Economic History of the Middle East*, London, Oxford University Press.
- Manganelli, B., & Murgante, B. (2017). The Dynamics of Urban Land Rent in Italian Regional Capital Cities, *Land*, 6(3), 2-18. <https://doi.org/10.3390/land6030054>
- Mard Ali, M., Hosseinpour, R., & Amiri, E. (2011). *An entry on the political economy of the urban system in Iran with an emphasis on the metropolis of Tehran*. Tehran: Publications of Information Technology Management and Document Center. [In Persian].
- Ngo, T.-W. (2008). Rent-seeking and economic governance in the structural nexus of corruption in China. *Crime, Law and Social Change*, 49(1), 27-44. <https://doi.org/10.1007/s10611-007-9089-x>
- Pearce, David. W. (1992). *The MIT dictionary of modern economics*. MIT Press, 4th ed.
- Rahimi, H. (2013). Negation of rentierism in Nahj al-Balagha. *Nahj al-Balagha Research Quarterly*, 2(6), 57-73. [In Persian].
- Raisi dana, F. (2003). Introducing a new type of urban land rent. *Journal of Political Economy*, 1(2), 118-109. [In Persian].
- Raisi dana, F. (2009). Corruption, special benefit, special humiliation (in the realm of government privileges). *Journal of Law and Economics*, 6, 51-37. [In Persian].
- Rural, Sh., Heydari Chianeh, R., Asghari Zamani, A., & Tuslian, R. (2021). Analysis of effective forces in the urbanization of rent in the form of urban residential land preparation plans (case study: Zanzan city). *Human Geography Research*, 53(1), 85-103. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2019.282830.1007949> [In Persian].
- Samati, M., & Bakshaish, A. (2011). An analysis of the formation of rent in the composition of revenues in the budget of Isfahan municipality with an emphasis on density sales. *Economic Research Quarterly*, 12(3), 66-47. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.17356768.1391.12.3.7.6> [In Persian].
- Sarmad, Z., Bazargan, A., Hijazi, A. (2005). *Research methods in behavioral sciences*. Tehran: Aghaz Publishing. [In Persian].
- Scully, G. W. (1991). Rent-seeking in US government budgets, 1900–88. *Public Choice*, 70(1), 99-106. <https://doi.org/10.1007/BF00239349>
- Smith, P., & Timberlake, F. (1977), *Urban political economy*. Third edition, New York, mc grew hill.
- Strauss, A., & Corbin, J. (1998). *Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory* (2nd ed.). Sage Publications, Inc.
- Todaro, M. (1364). *Economic development in the third world*. Translated by Gholam Ali Farjadi. Tehran: Ministry of Planning and Budget, Center for Economic, Social and Publishing Documents. [In Persian].

- Tullock, G (1967). The welfare costs of tariffs, monopolies, and theft. *Economic Inquiry*, 5(3), 224-232. <https://doi.org/10.1111/j.1465-7295.1967.tb01923.x>
- Tuslian, R., Rural, Sh., Heydari Chianeh, R., Asghari Zamani, A. (2018). Analysis of residential land supply policies, rental space production and city construction coherence, a case study: Zanzan city. *Journal of Sustainable City*, 2 (3), 79-95. <https://doi.org/10.22034/JSC.2019.190701.1048> [In Persian].
- Whoa, F. (2014). An introduction to qualitative research. Translated by Hadi Jalili, Tehran: Ney Publishing. [In Persian].
- Wiedmann, F., Salama, A. M., & Thierstein, A. (2012). Urban evolution of the city of Doha: an investigation into the impact of economic transformations on urban structures. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 29(2), 35-61. <http://dx.doi.org/10.4305/METUJFA.2012.2.2>

