

## مقاله پژوهشی

## پروژه‌های توسعه شهری و تولید رانت در کلانشهر تهران

ابوالفضل مشکینی<sup>۱\*</sup>، الهام امیرحاجلو<sup>۲</sup>

۱. دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

۲. دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

(دریافت: ۱۴۰۰/۰۱/۲۷ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۴/۲۸)

## Urban Development Projects and Production of Rent in Tehran Metropolis

Abolfazl Meshkini<sup>1</sup>, Elham Amirhajlou<sup>2</sup>

1. Associate Professor, Department of Geography, Tarbiat Modarres University, Tehran, Iran

۲. Ph.D. in Geography and Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran

(Received: 16/Apr/2021

Accepted: 19/Jul/2022)

## Abstract

Urban development projects as a powerful and innovative political process is a result of the global neoliberalism project, which matures under unequal geographical development by covering up real social relations. This project infiltrates opposing but mutually beneficial groups, none of which are willing to withdraw from their interests. The purpose of this article is to make clear how rent appropriation continues through changes in urban development policies and projects in the last three decades in Tehran metropolis. The methodology of this article is based on the philosophy of critical realism and with a rethinking approach, it pays attention to the power and its consequences in urban planning and the class nature of urban development projects. The findings showed that there is a structural relationship between "urban development projects" and polarization in Tehran metropolis. Urban development projects, as a new way of producing the artificial environment, give priority to special economic interests compatible with the rent accumulation strategy and to a large extent ignore the interests and priorities of powerless social groups, including the urban poor and low-income classes. In addition, the urban development projects implemented in Tehran metropolis create a high level of rent gap, rent and land price increase, which lead to gentrification with a speculative and rent-seeking character.

**Keywords:** Urban Development Projects, Global Neoliberalism, Rent, Polarization, Rent Gap, Tehran Metropolis.

## چکیده

پروژه‌های توسعه شهری به عنوان فرایند سیاسی قدرتمند و نوآورانه برآمده از پروژه نئولیبرالیسم جهانی ذیل توسعه نابرابر جغرافیایی با سرپوش گذاشتن بر روی مناسبات واقعی اجتماعی نضج می‌یابد و در معارضه گروه‌های هم‌سود که هیچ‌یک حاضر به کناره‌گیری از منافع خود نیستند، نفوذ می‌کند. هدف از این مقاله شفاف ساختن چگونگی تداوم تصاحب رانت از طریق تحول در سیاست‌ها و پروژه‌های توسعه شهری در سه دهه اخیر در کلانشهر تهران است. روش‌شناسی این مقاله مبتنی بر فلسفه رئالیسم انتقادی است و با رویکردی بازاندیشانه به قدرت و پیامدهای آن در برنامه‌ریزی شهری و ماهیت طبقاتی پروژه‌های توسعه شهری توجه می‌کند. یافته‌ها نشان داد رابطه ساختاری بین «پروژه‌های توسعه شهری» و قطبی شدن در کلانشهر تهران وجود دارد. پروژه‌های توسعه شهری به عنوان شیوه جدیدی از تولید محیط مصنوع، به منافع اقتصادی خاص که سازگار با استراتژی انباشت رانت اولویت می‌دهد و تا حد زیادی از منافع و اولویت‌های گروه‌های اجتماعی بی‌قدرت از جمله فقرای شهری و طبقات کم‌درآمد صرفه نظر می‌کند. علاوه بر این، پروژه‌های توسعه شهری به اجرا درآمده در کلانشهر سطح بالایی از شکاف اجاره و رانت و افزایش قیمت زمین ایجاد می‌کند که به اعیانی‌سازی با شخصیتی سوداگرانه و رانت‌جویانه منتهی می‌شوند.

**واژه‌های کلیدی:** پروژه‌های توسعه شهری، نئولیبرالیسم جهانی، رانت، قطبی شدن، شکاف اجاره، کلانشهر تهران.

\*Corresponding Author: Abolfazl Meshkini

E-mail: [meshkini@modares.ac.ir](mailto:meshkini@modares.ac.ir)

نویسنده مسئول: ابوالفضل مشکینی

## مقدمه

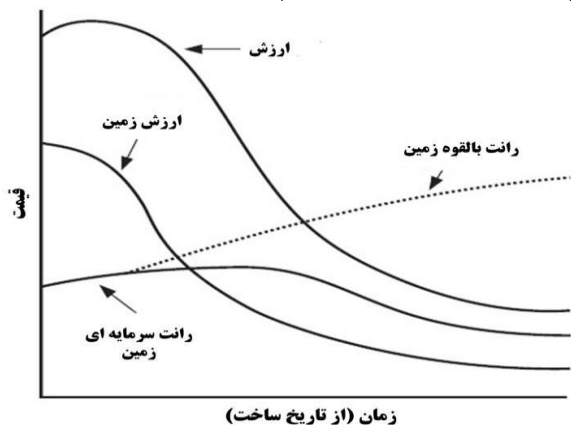
سرمایه شیوه تولید انقلابی بوده و ابداع بورس‌بازی در فرایند تولید یکی از خصایص آن است، با این حال نوآوری در تولید مستلزم نوآوری موزی در مصرف است. این روند همچنین مستلزم نوآوری در زیرساخت‌های اجتماعی و فیزیکی، اشکال فضایی و فرایندهای گسترده اجتماعی بازتولید است (Harvey, 2013: 191). این نوآوری به صورت‌بندی‌های فضایی نیز تعمیم می‌یابد و غلبان سیاست‌ها و پروژه‌های توسعه شهری بخش مهمی از این فرایند نوآورانه است. از منظر اسمیت (۲۰۰۲) در تدوین سیاسی پروژه‌های توسعه شهری، عملکرد هماهنگ قدرت دولتی در تمام مقیاس‌های سیاست‌گذاری و نیز نفوذ مکانیزم‌های مالی جهانی (مانند بانک‌ها، سیستم‌های اعتباری و غیره ...) مهم هستند چراکه چنین نفوذهایی، پروژه‌های توسعه شهری اعیانی‌سازی را هم در کشورهای توسعه‌یافته و هم توسعه‌نیافته در دو دهه گذشته تحریک می‌کنند. با این حال چنین ابداعاتی تحت نظام سرمایه‌داری به معنای کندوکاوی سودآور است. در کشور انعطاف‌ناپذیری برخی قوانین و حقوق زمین منجر به سوءاستفاده‌های احتمالی دولت و برخی نخبگان اقتصادی سیاسی می‌شود و دست رانت‌خواران را برای زمین‌خواری و بورس‌بازی باز می‌گذارد. این امر انحصار فضا توسط نخبگان تکنوکرات و فن‌سالاری است که با تعریف پروژه‌های توسعه شهری، زمینه رانت‌خواری و سوءاستفاده از ارزش فضا را به زیان مردم و ساکنین فراهم می‌کنند. شهرداری‌ها، ادارات مسکن و شهرسازی و سازمان نوسازی به عنوان عاملان فضای قدرت هستند که به عنوان ائتلافی در ساخت این پروژه‌ها و پیشبرد آن عمل می‌کنند. این نهادها از طریق تصویب طرح‌ها با حمایت از این پروژه‌های سوداگرانه به روند کالایی‌شدن مسکن مشروعیت می‌بخشند. همچنین از طریق مقررات و قوانین موجود و استفاده از آن‌ها در جهت سهولت بهسازی بافت‌های شهری و تهیه طرح‌های سودآور برای پروژه‌های بافت فرسوده، تشکیل سبد پروژه‌های سرمایه‌گذاری و بازاریابی و ترویج پروژه‌ها از طریق فراخوان، همایش، انتخاب مستقیم سرمایه‌گذار، عقد قراردادهایی با حاشیه سود مناسب نسبت به سایر پروژه‌ها و حمایت‌های قانونی از سرمایه‌گذار در اجرای پروژه، تجاری‌سازی را سرعت می‌بخشند. هدف این مقاله فهم روابط بین دو مؤلفه محوری یعنی پروژه‌های توسعه شهری و تولید رانت و تشدید قطبی شدن در کلانشهر تهران در بطن نئولیبرالیسم جهانی است. برای این منظور در این مقاله به نقد

برنامه‌ریزی شهری توسعه محور نئولیبرالیستی در کلانشهر تهران می‌پردازیم. این مقاله براساس این ایده یا فرض سرچشمه گرفته است که یک رابطه ساختاری بین پروژه‌های توسعه شهری و تصاحب سرمایه و شکاف رانتی در کلانشهر تهران وجود دارد. از این منظر، پروژه‌های توسعه شهری که به عنوان شیوه‌های غالب تولید فضای شهری، پویایی‌های جدیدی برای انباشت و انحصار رانت در سه دهه گذشته ایجاد کرده‌اند، مورد بحث قرار می‌گیرند.

تفسیر اجتماعی رانت زمین در ادبیات مارکسیستی همچنان موضوعی مناقشه برانگیز است. معضل اساسی نظری در تبیین پرداختی است که می‌باید در اساس نظریه ارزش-که کار انسانی مولفه کلیدی آن است - به مالکان زمین صورت گیرد. چگونه زمین بکر که محصول کار انسانی نیست دارای ارزش می‌شود؟ مارکس از طرفی ارزش زمین را بیان کاملاً غیرمنطقی ذیل مناسبات اجتماعی سرمایه‌داری محض می‌داند و از طرف دیگر رانت زمین را به منزله قالبی می‌داند که در چارچوب آن مالکیت بر زمین، مولد ارزش است (Capital 3, 830-35 & ۶۱۸). مارکس بر آن بود که زمین می‌تواند کارکردهای متنوعی را چون یک عامل، ابزار یا شرایط تولید و ذخیره‌گاه سایر ارزش‌های مصرفی داشته باشد. در نظام سرمایه‌داری زمین به مجرای برای جریان سرمایه از طریق تولید تبدیل می‌شود و به قسمی سرمایه ثابت را به وجود می‌آورد. زمانی که کارخانه‌ها و واحدهای مسکونی بر روی زمین قرار می‌گیرند، زمین به منزله شرایط تولید فضا عمل می‌کند (Harvey, 2013: 142). نتیجه‌گیری که مارکس ارائه می‌کند این است که زمین را باید به منزله دارایی خالص مالی در نظر گرفت و همینطور زمین باید به نوعی سرمایه صوری تبدیل شود. سرمایه صوری نوعی حق مالکیت بر بخشی از درآمدهای آتی است (Harvey, Ch 9 & 11: ۲۰۱۳). مالکان زمین می‌توانند برای تضمین خلق رانت زمین در آینده، سرمایه را تحت فشار دهند؛ آن‌ها ساختار جغرافیایی تولید، مبادله و مصرف، تقسیم اجتماعی و فنی کار را در فضا و فضاهای اجتماعی اقتصادی بازتولید را شکل می‌دهند و تأثیر قدرتمندی بر سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های فیزیکی اعمال می‌کنند. آن‌ها نوعاً برای الگوی خاصی از توسعه، شکل خاصی از سرمایه‌گذاری و فعالیت‌ها رقابت می‌کنند که بهترین چشم‌انداز را برای افزایش رانت‌های آتی را دربردارد (Marx, 1967: 159).

نیل اسمیت یک رویکرد جغرافیایی مارکسیستی را برای بررسی انتقادی مسائل سیاسی و اقتصادی سیاست‌ها و

گرفته می‌شود. بنابراین، می‌توان گفت که پروژه‌ها و سیاست‌های توسعه شهری برای تقویت رشد اقتصادی محلی تحت سلطه اولویت‌های این منافع تجاری محلی، سرکوب گروه‌های ناتوان و غیررقابتی اجتماع محلی و پنهان کردن گزینه‌های سیاست عمومی جایگزین برای آن‌ها هستند (Jonas & Wilson, 1999).



شکل ۱. چرخه تکاملی و ارزیابی شکاف رانته

منبع: اسمیت، ۱۹۹۶.

همان طوری که محقق برجسته جغرافیای مارکسیست، اسمیت (۲۰۰۲) استدلال می‌کند که پروژه‌های توسعه شهری نیز با بهره‌گیری از شهرسازی نئولیبرالی شکل گرفته‌اند، که به لفاظی برای اثبات این ادعا فضا می‌دهد که پروژه‌های توسعه شهری جنتریفیکشن لازم، اجتناب‌ناپذیر و انکارناپذیر هستند و ممکن است کیفیت زندگی طبقات مختلف اجتماعی از جمله هم جمعیت مستقر شده و جابجا شده در شهر را افزایش دهد (Smith, 2002). با این حال، چنین رویکردی، ماهیت طبقاتی پروژه‌های توسعه شهری جنتریفیکشن را نادیده می‌گیرد چرا که از طریق اجرای چنین پروژه‌هایی نابرابری طبقاتی از نظر روابط فضایی - اجتماعی تشدید شده است. می‌توان استدلال کرد که جنتریفیکشن، بازآفرینی و توسعه اقتصادی مبتنی بر گفتمان‌هایی هستند که در پس تدوین پروژه‌های توسعه شهری برای به دست آوردن رضایت فعال مردم ساکن در شهرها استفاده می‌شوند. به عبارت دیگر، شهرسازی نئولیبرالی به دنبال تولید قدرت هژمونیک برای تعریف اولویت‌های سیاسی شهری است (سوئینگدو و هاینن، ۲۰۰۳). بدیهی است برای وقوع جنتریفیکشن باید برگشتی از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد وجود داشته باشد. هم شکاف اجاره و هم شکاف ارزش مقایسه مداومی از گذار از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد در فرایند

پروژه‌های توسعه شهری بسط داده است (Smith, 1996 & ۲۰۰۲). نقطه شروع بحث اسمیت (۱۹۸۷) مفهوم شکاف رانته است (شکل ۱). در سه دهه گذشته، شکافی در بخش‌های داخلی شهرها بین رانت واقعی به دست آمده از زمین با بهترین کاربری کنونی از نظر ارزش مبادله پدید آمده است. از دیدگاه سرمایه‌داری، این شکاف رانت به عنوان نامولدی اقتصادی تصور می‌شود، چرا که زمین‌های دارای شکاف اجاره، فواید و بازده بالایی را برای انباشت سرمایه ارائه نمی‌دهد (Smith, ۱۹۹۶-۱۹۸۷). طبق نظر اسمیت (۱۹۹۶) شکل‌گیری و اجرای سودا محور و رانت‌خواری پروژه‌های توسعه شهری مربوط به سطح شکاف اجاره در شهرها است. به منظور کاهش شکاف اجاره از طریق ارزشمند شدن مجدد قبل از ارزش‌زدایی بخش‌های داخلی شهرها، پروژه‌های توسعه شهری تدوین و اجرا شده‌اند. از نظر اسمیت (۱۹۹۶)، از آنجایی که اکثر پروژه‌های توسعه شهری به عنوان مکانیسم‌های سوداگری و رانت‌خواری تولید کننده فضای قدرت در کشورهای سرمایه‌داری تولید شده‌اند، این پروژه‌ها منجر به فرایند جنتریفیکشن می‌شوند. در حقیقت جنتریفیکشن شهری به عنوان خرید و نوسازی املاک شهری فرسوده در محله‌های شهری رو به زوال با گروه‌های با درآمد بالا، و در نتیجه بهبود ارزش املاک که اغلب باعث جابجایی گروه‌های اجتماعی کم‌درآمد از محله‌های شان می‌شود، تعریف شده است. مفهوم شکاف اجاره توسط اسمیت (۱۹۸۷) به عنوان مفهوم کلیدی توضیح فرایندهای جنتریفیکشن ارائه شده است.

کاکس و مایر (۱۹۸۸) استدلال می‌کنند که شکل مدرن روابط محلی عمداً توسط ائتلاف تجاری محلی به منظور تضعیف آگاهی طبقه کارگر و جلب حمایت‌های عمومی به منظور انباشت سرمایه ترویج می‌شود. این ترویج روابط محلی از طریق طرح مجدد مفهوم «اجتماع محلی» صورت واقعیت یافت که یک بیان هژمونیک را بسط می‌دهد که ادعا می‌کند منافع، فعالیت‌ها و استراتژی‌های ائتلاف تجاری محلی در خدمت تمام اجتماع محلی است. در اقتصاد محلی، منافع نخبگان تجارت محلی به عنوان نفع کل اجتماع محلی در نظر

۱. معادل فارسی اصطلاحات مختلفی چون اعیانی‌سازی، معاصر سازی، باززنده‌سازی و اصالت‌بخشی استفاده گردیده است که هیچکدام نمی‌تواند اصطلاح اروپایی-آمریکایی به درستی معنی نمایند. در این مقاله بیشتر معاصر سازی و اعیانی‌سازی مدنظر بوده ولی از اصطلاح اصلی استفاده گردیده است.

این ایده سرچشمه گرفت که کالایی شدن مکان انگیزه اصلی در پس رشد شهری است. طبق گفته لوگان و ملاچ، مثل همه کالاهای، مکان‌ها هم مبادله می‌شوند. سرمایه‌دار به برتری شهر در ارزش مبادله مکان بر ارزش مصرف آن از طریق کالایی شدن آن علاقمند است و این اولویت‌بندی ارزش مبادله در تعارض مستقیم با اولویت‌ها و انتظارات ساکنان محلی ارزش استفاده‌گرا قرار دارد (Logan & Molotch, 1987). در این کالایی شدن مکان، رویکرد ماشین رشد بر نقش بازیگران جامعه کسب و کار محلی (توسعه‌دهندگان املاک، رانت‌خواران، سرمایه‌داران، شرکت‌های ساختمانی ... و غیره) در شکل دادن به سیاست‌های شهری تأکید دارد (Logan & Molotch, 1987). در توضیح پویایی پروژه‌های توسعه شهری از دیدگاه عاملیت‌گرای لوگان و ملاچ (۱۹۸۷) فضای شهری را به عنوان تجلی فضایی منافع نخبگان کسب و کار متکی به زمین شهر تصور می‌نمایند. این نخبگان کسب و کار متکی به زمین شامل بازرگانان محلی، صاحبان املاک، سرمایه‌داران، شرکت‌های ساختمانی، مغازه‌داران، صاحبان هتل، املاک و مستغلات، شرکت‌های آب و برق، و کلا و همچنین دانشگاه‌ها و رسانه‌های محلی هستند. به عنوان اولین مجموعه از بازیگران در ماشین رشد؛ توسعه‌گران املاک، سرمایه‌داران و شرکت‌های ساختمانی به طور مستقیم از رشد اقتصادی و توسعه شهری بهره‌مند می‌شوند. گروه دوم بازیگران از قبیل رسانه‌های محلی و ابزار شرکت‌های خدماتی به طور غیر مستقیم از رشد اقتصادی بهره‌مند می‌شوند. به عنوان بازیگران فرعی، مجموعه سوم از بازیگران مانند دانشگاه‌ها، موسسات فرهنگی، باشگاه‌های ورزشی و اتحادیه‌های کاری از رشد حمایت می‌کنند. رویکرد ماشین رشد نشان می‌دهد که نخبگان کسب و کار متکی به زمین، قدرتمندترین گروه بازیگران در تدوین سیاسی پروژه‌های توسعه شهری را تشکیل می‌دهند. از طریق گفت‌وگوها و فعالیت‌های ماشین‌های رشد، پروژه‌های توسعه شهری به عموم مردم به عنوان یک فرصت اجتناب‌ناپذیر و مقتضی برای کمک به رشد اقتصادی محلی معرفی و ارائه شدند. بنابراین هرگونه ملاحظه سیاسی در مورد «پروژه‌های توسعه شهری» نیاز به بررسی شکل‌گیری و سازماندهی بازیگران ماشین رشد مانند توسعه‌دهندگان املاک، انجمن‌های کسب و کار محلی، رسانه‌های محلی و دانشگاه و غیره دارد.

نوآوری و وجه تمایز این مقاله در پرداختن به ماهیت طبقاتی پروژه‌های توسعه شهری است، که از طریق اجرای چنین پروژه‌هایی نابرابری طبقاتی از نظر روابط فضایی - اجتماعی

جنتریفیکیشن است (Smith, 1987). به علت هزینه‌های بالای بهسازی، محلی‌ها قادر به پرداخت اجاره نیستند. در نتیجه گروه‌های تخصصی و حرفه‌ای در این املاک جایگزین آن‌ها خواهند شد. از منظر اسمیت در ظهور محله‌های جنتریفیکیشن شده بر اساس هزینه‌کرد سرمایه در پروژه‌های نوسازی بزرگ مقیاس شهری فقط سرمایه‌گذاران و توسعه‌گران سودجو، نقش آفرینی می‌کنند. آن‌ها در نواحی فرسوده بر اساس شکاف مابین رانت واقعی و رانت بالقوه بعد از نوسازی (شکاف اجاره) عمل می‌کنند. پس از آن فرایند از محل کیفیت ساختمان‌های مجاور و افزایش رانت‌های آن‌ها سود می‌برند. در نظریه اسمیت مالکان املاک، اربابان و توسعه‌گران بازیگران اصلی در جنتریفیکیشن هستند. آن‌ها بر اساس منافع یا افزایش رانت املاک‌شان رفتار می‌کنند، اما تصمیماتشان برای سرمایه‌گذاری مشروط به کیفیت محلات نشده است. فضا یک عامل مهم در نظریه اسمیت است. وقتی شکاف اجاره گسترده‌تر می‌شود چرخه پویایی بازار به‌وسیله سرمایه‌گذاران و توسعه‌گرانی تحریک می‌شوند که منتظر بازگشت منافع بیشتر سرمایه هستند (ر.ک: رهنما: ۱۳۸۸: ۱۶۱).

به طور خلاصه، اسمیت (۱۹۸۷، ۱۹۹۶، ۲۰۰۲) مفاهیم کلیدی جغرافیای مارکسیستی را به منظور بررسی ساختار اقتصادی سرمایه‌داری پروژه‌های توسعه شهری ارائه داد. او مفهوم «شکاف اجاره» را به عنوان موضوع اصلی در توضیح پایه اقتصادی پروژه‌های توسعه شهری معرفی کرد. با توجه به این مفهوم، پروژه‌های توسعه شهری در جهان در سایت‌های شهری مدون شده و به اجرا درآمده‌اند که در آن سطح بالایی از شکاف اجاره وجود دارد. علاوه بر این، از آنجا که بسیاری از پروژه‌های توسعه شهری یک شخصیت سوداگرانه و رانت‌جویانه دارند، آن‌ها به جنتریفیکیشن یا اعیانی‌سازی منتهی می‌شوند. از نظر اسمیت (۲۰۰۲)، اعیانی‌سازی یک استراتژی شهری سرمایه‌داری جهانی برای ارائه پویایی جدید و جهانی برای انباشت سرمایه است چرا که به پدیده گسترده‌ای در بسیاری از مناطق جغرافیایی سرمایه‌داری جهان تبدیل شده است. در نهایت، اسمیت این موضوع را روشن ساخته است که چگونه شهرسازی نئولیبرال توسط دولت سرمایه‌داری اجرا شده و سرمایه به عنوان نیروی محرکه‌ی پروژه‌های توسعه شهری اعیانی‌سازی عمل کرده است.

ماشین رشد، تئوری محوری است که در مورد پروژه‌های توسعه شهری وجود دارد و از دهه ۱۹۸۰ در ایالات متحده شروع به تسلط بر ادبیات نمود. رویکرد ماشین رشد بر اساس

**شکاف رانتی** در کلانشهر تهران است، در ادامه به بررسی پروژه‌های سرمایه‌گذاری در تولید زیرساخت‌ها و محیط مصنوع و اثراتش بر تحولات بازار زمین و مسکن و شکاف قیمت زمین و تولید رانت می‌پردازیم و در نهایت یک تبیین نظری و بازنمایی انتقادی جهت یافتن روابط بین انگاره‌های مفهومی و حوادث انضمامی و یافته‌های تجربی خاص کلان شهر تهران انجام خواهد شد.

### شرح و تفسیر نتایج

بعد از انقلاب پروژه‌های توسعه شهری متعددی در قالب بهسازی و نوسازی، محرک توسعه، ساماندهی، جامع و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی به اجرا درآمده و یا نیمه کاره رها شده‌اند؛ و اخیراً هم پروژه‌هایی تحت عنوان بازآفرینی شهری مطرح شده است. در این مقاله بیشتر پروژه‌های بهسازی و نوسازی بخش مرکزی شهری یا به اصطلاح اروپایی امریکایی «جنتریفیکیشن» (معاصر سازی) و پروژه‌های محرک توسعه مدنظر بوده است. می‌توان گفت مهم‌ترین و پرحاشیه‌ترین پروژه توسعه شهری بعد از انقلاب، پروژه نواب بود. تا قبل از اجرای پروژه نواب، تحول در بازار مسکن و املاک، به گونه‌ای بود که مناطق همجوار با سایت پروژه نواب، جزو مناطق راکد از نظر معاملات و قیمت املاک به شمار می‌رفتند. قیمت املاک در فاصله ۷۵-۱۳۷۳، افزایش یافت، هرچند هنوز کمتر از متوسط شهر تهران ۳۱۲ درصد است. این در حالی است که کیفیت زندگی در محیط اطراف به خاطر افزایش ساخت و ساز مسکن، بدون تأمین خدمات لازم و کافی کاهش یافته بود. قیمت مسکن در این محدوده از شمال به جنوب، با حرکت از خیابان آزادی به طرف خیابان قزوین کاهش یافت. همچنین با حرکت از شرق محدوده به طرف غرب، از میانگین قیمت مسکن کاسته می‌شود (نقشه ۱ تا ۶).

اگر چه اجرای پروژه نواب تأثیرات کوتاه‌مدتی بر افزایش قیمت زمین داشت، ولی بیشتر بر بازار مسکن کلانشهری تأثیر گذاشت و از طریق بازار زمین، ارزش این منطقه تحت تأثیر قرار گرفت. بدین معنا که اجرای پروژه نواب در فاصله سال‌های ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۰ موجب افزایش گسترده روند تخریب و نوسازی در منطقه پیرامون و در نتیجه ایجاد تحول‌هایی در بازار مسکن بافت‌های پیرامون شد. تحولات صورت گرفته در بازار مسکن در اواخر دهه ۱۳۷۰ تا حدود زیادی متأثر از مصوبه‌های ۲۶۹ و ۳۲۹ کمیسیون ماده ۵ است. بر اساس مصوبه ۲۶۹ کمیسیون ماده ۵ مصوب سال ۱۳۷۶ ساخت و ساز

تشدید شده است. این مقاله توانسته به شیوه انتقادی با تکیه بر رویکرد اقتصاد سیاسی این موضوع را روشن ساخته که چگونه «شهرسازی نئولیبرال» توسط دولت اجرا شده و سرمایه به عنوان نیروی محرکه پروژه‌های توسعه شهری عمل کرده است.

### داده‌ها و روش کار

روش‌شناسی این مقاله با رویکردی بازنمایشانه مبتنی بر فلسفه رئالیسم انتقادی روی بسکار (Sayer, 2006) است. کانون توجه نظریه رئالیست بر روابط بین حوادث گسسته به عنوان علت و معلول نیست، بلکه به قدرت یا استعداد موضوع تحت مطالعه توجه دارد (Sayer, 1979). رئالیسم انتقادی حالتی بسط یافته از ماتریالیسم دیالکتیک است. ماتریالیسم بر این دلالت دارد که جهان باید در درجه اول در قالب علل مادی درک شود و نه در قالب روح، ذهن یا ایده‌ها. با این وجود دیالکتیک معتقد است که این مسأله در بهترین حالت در قالب نظامی از فرایندها و روابط بهتر دیده می‌شود تا مجموعه پیچیده‌ای از چیزهای از پیش آماده شده، مانند ماتریالیسم مکانیکی و پوزیتویسم (Dobson, 2001). در یک بافت پژوهشی، بازنمایشی به معنای توجه به قدرت و پیامدهای آن در روابط پژوهشی است (ر.ک: آیتکین و ولنتاین، ۱۳۹۵). این مسئله سبب برانگیختن سوالات دشواری راجع به سیاست‌های مکانی هم از لحاظ جغرافیایی و هم اجتماعی می‌شود. رویکرد بازنمایشانه در این مقاله منجر خواهد شد نه تنها نسبت به اهداف سیاسی توسعه شهری و بازنمایی قدرت متعهد باشیم بلکه مسؤل تعبیر آن‌ها نیز باشیم. طبق روش رئالیستی به تولید داده بر اساس چارچوب نظری خود می‌پردازیم. در روش رئالیستی ما به دنبال توضیح مولد هستیم؛ یعنی اینکه به دنبال پیدا کردن سازو کار یا سازوکارهای مولد هستیم که موجب ترتب (رابطه منظم) بین دو یا چند متغیر شوند. (ر.ک: Bleiki, 2005). در این تحقیق ساختارها و سازوکارهای موجود در موضوع «پروژه‌های توسعه شهری و تولید رانت» که در نظریه‌ها و پژوهش‌های نظری مطرح و پیشنهاد شده‌اند، مورد مطالعه قرار می‌گیرند. در این روش پرسش اصلی این است که چگونه فرایند توسعه شهری و مکانیسم‌های سیاست شهری در تولید رانت در کلانشهر تهران کمک کرده، سبب چه تغییری شده و برنامه‌ریزان و نهادها و تکنوکرات‌ها به عنوان کنش‌گران اجتماعی چگونه عمل کرده‌اند. روابط مورد توجه در این پژوهش بیشتر جوهری و معطوف به روابط درونی بین پدیده‌ها هستند. واحد تحلیل اجتماعی بوده و نوع تحلیل عمدتاً کیفی و تاحدی کمی است. به منظور قضاوت فرضیه تحقیق که بیانگر رابطه بین دو مفهوم یعنی **پروژه توسعه شهری و تولید**

تملیک به صورت اجاره و ... و عدم نگهداری ساختمان‌ها که در مدت کوتاهی آثار فرسودگی در آن‌ها نمایان بوده از پیامدهای طرح است (بحرینی و امین زاده، ۱۳۸۵: ۲۲-۲۴).

در مورد امکان ایجاد سوددهی مناسب برای پروژه‌های شهری، لازم به ذکر است که امروزه چه در سطح ملی و چه در سطح مدیریت‌های محلی، با سرعت زیادی شاهد فرآیند تجاری‌سازی در خصوص کالاهای عمومی و پروژه‌های عمرانی هستیم. مسکن تبدیل به یک کالای سرمایه‌ای شده که تشکیل سرمایه عامل مهم و بنیادی در تحقق توسعه آن است. این فرآیند تجاری‌سازی، هم در مورد پروژه‌های مشارکتی دولتی ملی و محلی با بخش خصوصی و هم در مورد پروژه‌های غیرمشارکتی مصداق دارد. به‌طور مثال در مورد منطقه ۲۲ وضعیت ویژه‌ای حاکم است. هنگام تدوین، تصویب و اجرای طرح تفصیلی در این منطقه اتفاقاتی افتاد که بارگذاری‌های گسترده‌ای در این منطقه صورت گرفت. درحالی که این میزان بارگذاری‌های مسکونی در منطقه ۲۲ دور از انتظار همه مسئولان بود. در شکل‌گیری این پروژه‌های نوسازی و برج‌سازی‌ها و ساخت محیط مصنوع، نیروهای برنامه‌ریزی شهری به طور همزمان متمرکز و غیرمتمرکز شده‌اند و این سازمان‌بندی‌های مجدد منجر به تسلط موسسات جدید محلی و مراکز کارآفرینی پیش‌تاز شد و همانند آنچه در پروژه‌های منطقه ۲۲ در قالب پروژه‌های عمرانی و تجاری پیاده شد این مسئله بر شهری‌سازی رانت درون سازمان‌های مختلف نهادی و سازمانی تأکید می‌کند. طرح‌های بازسازی و بازآفرینی شهری از نظر ساختار حکومتی و مبنای ایدئولوژیکی قدرتمند نئولیبرالی که بر اجرای پروژه‌ها تأثیر می‌گذارد، بسیار پیچیده می‌شود. عواقب این پروژه‌ها در تهران در مورد پروژه انتقال قدرت و تفویض اختیار و پروژه‌های ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی نیز به مراتب دراماتیک‌تر است که محدودیت این قالب پژوهشی مانع از بحث بیشتر است، در حالی که در نتیجه این پروژه‌ها بی‌عدالتی اجتماعی، جدایی فضایی و قطبش اجتماعی و فضایی تشدید شده است که در ادامه بیشتر توضیح داده می‌شود (رجوع به نقشه ۱ تا ۶).

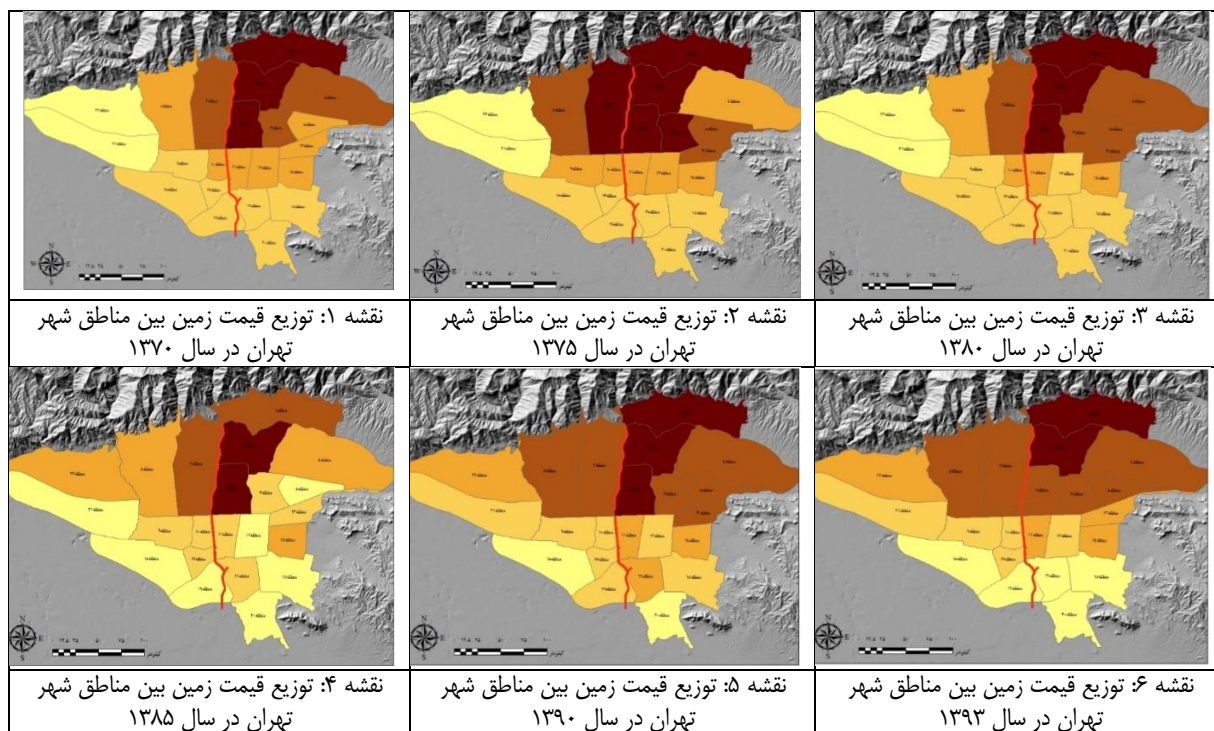
شاید مهم‌ترین سیاست تأثیرگذار بر عملکرد «پروژه‌های توسعه شهری» که منجر به سیالیت رانت، شمالی-جنوبی شدن قیمت زمین و طرد بیشتر تهیدستان از شهر تهران شد، سیاست فروش تراکم بود. این سیاست قیمت زمین را در کلانشهر تهران به شدت افزایش داد و مسکن برای گروه‌های بیشتری از مردم غیرقابل استطاعت شد. در سال ۱۳۸۱ خورشیدی، در مناطق شمالی تهران قیمت فروش مازاد تراکم ۸۰ درصد ارزش زمین بود و این میزان در پایین‌ترین حد خود به ۴۰ درصد می‌رسید و

در مناطق تهران تا ۷ طبقه محدود شد. برطبق مصوبه مذکور، احداث یک طبقه اضافه بر تراکم مجاز در املاک کمتر از ۳۰۰ متر مجاور معابر کمتر از ۱۲ متر داده شد و در اراضی بزرگ‌تر مجاور معابر عریض‌تر تا ۴ طبقه اضافه ساخت و ساز مجاز شناخته شد. از آنجا که عمده املاک مسکونی واقع در بافت پیرامون محور نواب کمتر از ۳۰۰ مترمربع مساحت داشتند و معابر آن‌ها نیز دارای عرض کمتر از ۱۲ متر بودند، براساس این مصوبه مشمول احداث یک طبقه اضافه بر تراکم مینا (۱۲۰ درصد) شدند. این مصوبه در کنار تحولات به وجودآمده در ارزش قیمت زمین و املاک در منطقه، تحت تأثیر احداث بزرگراه نواب، منجر به افزایش گسترده ساخت و ساز در فاصله سال‌های ۱۳۷۸ و ۱۳۷۹ شد. ارزش املاک این منطقه که از مناطق کم‌تحرك شهر تهران بود در فاصله سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۵ حدود ۲۸۵ درصد افزایش یافت (هاشم‌خانی، ۱۳۸۹؛ عرصه، ۱۳۹۵). این تحول قیمت نقش عمده‌ای در روند تخریب و نوسازی با گرایش به افزایش تراکم ساختمانی در محدوده بافت پیرامون نواب داشت. هر چند ساخت و سازهای انفرادی در داخل محله‌های فرسوده و احداث ساختمان‌های چهار طبقه و پنج طبقه بدون تأمین زیرساخت‌ها و خدمات لازم، نه تنها موجب ایجاد ارزش افزوده اقتصادی در این بافت‌ها نشد، بلکه به کاهش کیفیت محیط مسکونی و افزایش مشکلات و محدودیت‌های بهسازی پهنه‌های فرسوده این مناطق انجامید. اجرای پروژه نواب به دلیل عدم نظارت بر روند ساخت و ساز در بافت‌های پیرامونی موجب ایجاد ساخت و سازهای نامناسب با افزایش تراکم و تعداد طبقات در ساخت و سازهای انفرادی شد. در نتیجه به استثنای جهش‌های قیمتی مسکن در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۷۹ و ۱۳۸۲ که تحت تأثیر ساختار کلان بخش مسکن اتفاق افتاد، اجرای پروژه نواب تأثیر چندانی بر روند قیمت در محدوده و مناطق پیرامون نواب نداشت، ولیکن تأثیراتی در عوامل اجتماعی و فیزیکی از جمله یکنواختی فضا و مقیاس غیرانسانی، ایجاد بنای بی‌هویت و کسالت‌بار، با نماهای همسان تکرار شده به جا گذاشت.

پروژه نواب اگرچه اتصال شمال به جنوب شهر را تسهیل نموده، ولی شکاف‌های بسیاری در مقیاس محلی از جمله اخراج ساکنین اصلی از محل، ناراضی‌های اهالی اطراف از انقطاع‌هایی که نه تنها در بافت کالبدی بلکه در ساختار شبکه اجتماعی منطقه ایجاد کرده است. مشکلات مربوط به ساکنین طرح در ارتباط با عدم تأمین خدمات شهری و کاربری‌های عمومی در سطح محلی، قشری شدن ساکنین برج‌ها و مشکلات مربوط به

عمیق‌تر شدن شکاف قیمت زمین بین مناطق شمالی و جنوبی رو به افزایش است. همان طوری که نقشه ۴ نشان می‌دهد از تعداد پرننگ‌ترین مناطق که نشان از قطبی شدن قیمت زمین دارد، کاسته شده و فقط منطقه ۳ و ۶ در این گروه قرار گرفته‌اند. اما همچنان الگوی شمالی-جنوبی قیمت زمین در تهران حفظ شده است. برخلاف تلاش‌ها و ایده‌هایی که در طرح جامع اول و دوم مبنی بر شرقی - غربی کردن و شکستن جهت شمالی-جنوبی شد ولی در عمل این ایده محقق نشد. در سال ۱۳۸۵ بیشترین قیمت زمین همچنان به منطقه ۳ و کمترین قیمت زمین به منطقه ۸ اختصاص یافته است. در نقشه ۵ که مربوط به توزیع قیمت زمین در سال ۱۳۹۰ است، الگوی شمالی-جنوبی توزیع قیمت همچنان در عرصه شهر خود را تثبیت نموده است و مناطق ۱، ۳ و ۶ جزو گران‌ترین مناطق شهر محسوب می‌شوند. در این سال منطقه ۱ گران‌ترین و منطقه ۱۸، ارزان‌ترین زمین‌ها را به خود اختصاص داده‌اند. در سال ۱۳۹۳ الگوی توزیع قیمت زمین به شدت به سمت شمال شهر و در مناطق ۱ و ۳ متمرکز شد و قطب آن و فاصله شمال و جنوب شهر نیز بیشتر شده است (نقشه ۶). در همین سال ارزان‌ترین منطقه از نظر قیمت زمین منطقه ۲۰ بوده و در مقابل گران‌ترین منطقه از نظر قیمت زمین منطقه ۳ است.

مستقیماً قیمت زمین و قیمت تمام شده مسکن را تحت تأثیر خود قرار داد. در سالیان اخیر سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن به ۵۵ درصد و به بالاترین حد خود در طول تاریخ اقتصادی کشور رسیده است. افزایش سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن، به همراه کاهش «توان‌پذیری» خانوارها، نشان می‌دهد که سیاست ازدیاد تراکم ساختمانی از طریق «تراکم‌فروشی»، خلاف استدلال‌های پشتیبان آن، باعث ناکارآمدی بازار مسکن و تخصیص نابهینه منابع می‌شود. فرایندگی رانت زمین از طریق تراکم‌فروشی در بازار مسکن، هر دم سهم بیشتری از سرمایه‌های مولد ملی را می‌بلعد و بدین ترتیب بخش مسکن به‌طور روزافزون نقشی «متعارض» با رشد اقتصاد ملی می‌یابد. برای برقراری رابطه تعاملی بخش مسکن با اقتصاد ملی، باید مهار و نسبت آن در هزینه ساخت کاهش یابد. در سال ۱۳۸۰ به نظر می‌رسد روند شکاف قیمت زمین بین مناطق شمالی و جنوبی رو به افزایش است. همان طوری که نقشه‌های ۱ تا ۶ نشان می‌دهند مناطق پرننگ‌تر که نشان از قیمت بالاتر دارند در مناطق شمالی بیشتر دیده می‌شود و مناطق جنوبی شهر از نظر قیمت زمین افت ارزش داشته‌اند. در این سال بیشترین و کمترین قیمت زمین به ترتیب به منطقه ۳ و منطقه ۹ اختصاص یافته است. به نظر می‌رسد در سال ۱۳۸۵ روند



۱۳۷۰ تا ۱۳۹۳ مورد بررسی قرار گرفت. همانطور که در این

در قسمت بالا، نحوه توزیع متوسط قیمت زمین در سال

میلیون دلار به منظور نوسازی بافت‌های فرسوده اعطا می‌کرد و بر اساس آن تهران و چند کلانشهر دیگر امکان جذب این منابع و تعریف چند پروژه مداخله متمرکز را پیدا کردند.

بین سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۴ تصور روشنی از محدوددهای بافت‌های فرسوده و همچنین نحوه اقدام به نوسازی و مقاوم‌سازی وجود نداشت و اقدامات شهرداری (سازمان نوسازی) متمرکز بر تعریف و تهیه چند طرح و همچنین اجرای طرح «ساخت و ساز حاشیه بزرگراه شرق» در منطقه ۱۵ بود که امکان استفاده از منابع مالی را پیدا کرده بود. اجرای این طرح در سال ۱۳۸۲ به دست سازمان نوسازی شهر تهران آغاز شد و رویکرد طرح (همانند کلیه طرح‌های متمرکز) مبتنی بر تأمین منابع مالی، تملک محدوده‌ای در حدود ۴۰ هکتار، اجرای بزرگراه شرق و ساخت بلوک‌های مسکونی، تجاری و اداری در حاشیه آن بود تا با استفاده از درآمد ناشی از فروش، هزینه‌های تملک و اجرای بزرگراه نیز تأمین شود، به طوریکه حین اجرای پروژه خوب بخت یعنی ۸۴-۱۳۸۲ منطقه ۱۵ و مناطق همجوار آن یعنی ۱۶ و ۱۷ و ۱۹ با بیشترین نوسانات تغییر قیمت زمین مواجه شدند.

پرداختن جدی شهرداری تهران به نوسازی بافت‌های فرسوده به سال ۱۳۸۵ بر می‌گردد. در این سال محدوده بافت‌های فرسوده شهر تهران از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب و ابلاغ گردید. طبق دیدگاه سازمان نوسازی در آن زمان، نخستین پیش نیاز نوسازی این محدوده‌ها تهیه طرح و برنامه اجرایی بود. لذا تهیه طرح‌های موضعی با عنوان طرح‌های منظر شهری در برنامه قرار گرفت و بین سال‌های ۸۸-۱۳۸۵ حدود ۷۰ طرح در سازمان تهیه و با اتمام تعدادی از طرح‌های سازمان در سال ۱۳۸۶، تعیین سازوکار و فرآیند اجرای طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده به عنوان چالشی جدی مطرح شد. به منظور پاسخ به این چالش، سازمان به عنوان نمونه در یکی از محله‌های فرسوده شهر تهران (محله خوب بخت منطقه ۱۵) اقدام به آغاز عملیات اجرایی نمود؛ اقداماتی که با راه‌اندازی دفتر محلی شروع شد و با ترغیب و هدایت ساکنان به تجمیع پلاک‌های ریزدانه و ساخت پروژه‌های جدید ادامه یافت.

همان طوری که نقشه‌های مربوط به توزیع قیمت زمین نیز نشان می‌دهد، برخی مداخله‌ها سطح دولت و شهرداری تأثیرات هرچند زودگذری در تغییرات قیمت داشته‌اند؛ به عنوان مثال در دوره‌ای که موضوع بافت‌های فرسوده مورد توجه دولت و شهرداری قرار می‌گیرد و با آغاز مداخله در بافت فرسوده

نقشه‌ها ملاحظه می‌شود می‌توان گفت پس از اشباع شدن توسعه در محورهای کانونی و شمالی، رانت و ارزش مازاد با حرکت به سمت نواحی بیرونی‌تر، بقای خود را با گسترش شهر حفظ می‌کند. به این ترتیب ملاحظه می‌شود با تغییر افزایش قیمت زمین به سمت نواحی بیرونی‌تر، هژمونی سرمایه هیچ فضایی را دست نخورده به حال خود وانگذاشته و رفته رفته بر تمام عرصه‌های زیستی تا حتی مناطق جنوبی شهر هم نفوذ یافته است. گفتمان توسعه و نوسازی شهری به ویژه قانونی شدن فروش تراکم، عامل اساسی این وضعیت است. سیاست فروش تراکم و پروژه‌های نوسازی شهری، معمولاً با ارزش‌گذاری مجدد زمین و عدم استطاعت اقشار کم‌درآمد همراه است که از پس افزایش هزینه‌های نگه‌داری و افزایش اجاره‌ها و قیمت‌ها بر نمی‌آیند. آغاز تغییر فضا زمانی است که مالکان محله را رها می‌کنند و با مرکززدایی ارزش زمین به سمت پیرامون روبه‌رو می‌شویم.

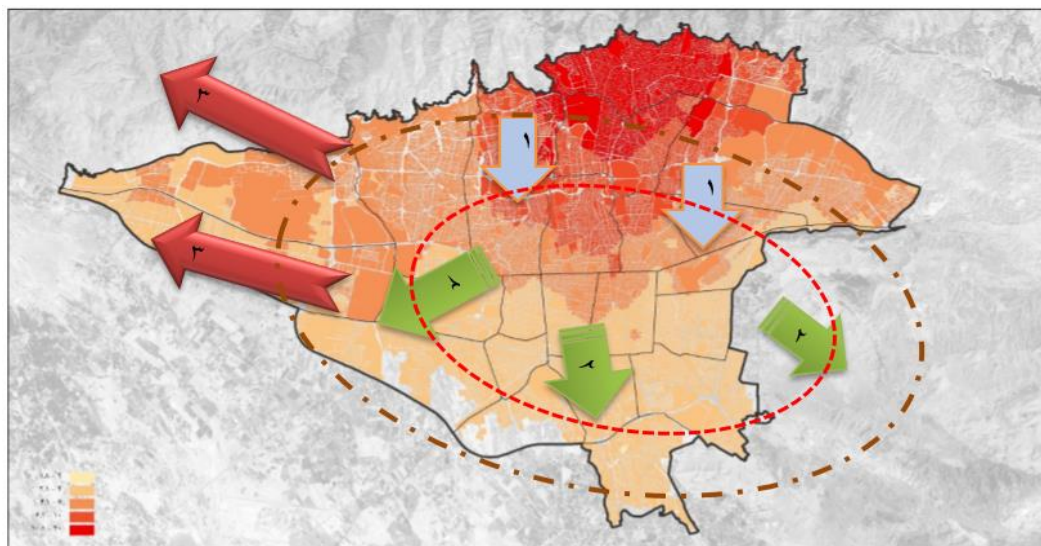
دوره ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳ توجه دوباره به مناطق مرکزی شهری در نتیجه اقدامات بازنمایانه سازمان نوسازی و اجرای پروژه‌های نوسازی شهری در تهران است. با گذشت زمان و همزمان با جلب توجه به مقوله بافت‌های فرسوده در مقیاس ملی و در قالب قوانین و آیین‌نامه‌ها، شهرداری تهران از سال ۱۳۸۱ آغاز به برنامه‌ریزی و مداخله در بافت فرسوده نموده است. به ویژه در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ در قالب راه‌اندازی دفاتر تسهیل‌گری و مبتنی بر اقدامات اجتماعی در این بافت‌ها تداوم یافته است. قبل از دهه ۱۳۸۰ به جز پروژه نواب، مداخله خاصی در این محدوده‌ها صورت نگرفته و با نوسانات قیمت زمین هم روبه‌رو نبودند. در سال ۱۳۸۱ و بر اساس نتایج مطالعات مشترک آژانس همکاری‌های بین‌المللی جایکا و مرکز مدیریت و پیشگیری از بحران شهر تهران، بافت‌های فرسوده شهر تهران و آسیب‌پذیری آن‌ها در برابر زلزله (به دلیل وجود گسل‌های شمال و جنوب شهر) مورد توجه قرار گرفت. در همین سال، سازمان نوسازی شهر تهران از طرف شهرداری تهران مأموریت یافت تا ضمن بررسی موضوع، اقدام به اتخاذ راهکارهای مؤثر کند. وقوع زلزله بم در سال ۱۳۸۲ اهمیت موضوع را بیش از پیش روشن ساخت و توجه به نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در برنامه‌های دولت و شهرداری تهران، اهمیت بیشتری یافت. برای نخستین بار در قانون بودجه سال ۱۳۸۲ کشور، تبصره‌ای برای نوسازی این محدوده‌ها تصویب شد. این تبصره به شهرداری‌های کلانشهرها امکان استفاده از منابع وام خارجی را تا سقف ۳۰۰



دوره تحول در قیمت مسکن به حساب آورد چراکه اکثر مناطق درصد تغییرات بالایی در قیمت مسکن را ثبت نموده‌اند و به غیر از مناطق شمالی برخی از مناطق جنوبی مثل ۱۴ و ۱۵ نیز در گروه بالاترین تغییرات قرار گرفته‌اند. افزایش قیمت زمین و مسکن در این مناطق به دلیل پرداختن جدی شهرداری تهران به پروژه‌های نوسازی شهری بافت‌های فرسوده به سال ۱۳۸۵ برمی‌گردد. در کلانشهر تهران با حرکت به سمت شمال شهر قیمت اراضی مسکونی افزایش یافته و چنانچه در شکل ۲ نیز قابل مشاهده است، میزان قیمت در مناطق مستقر در بخش شمالی شهر در قیاس با مناطق جنوبی بالاتر است. اما نکته قابل توجه در این خصوص این است که علی‌رغم این تفاوت در دوره مورد بررسی (۱۳۷۰-۱۳۹۳) کلانشهر تهران با پدیده رشد بالای قیمت اراضی در مناطق جنوبی روبرو بوده است که به مرور زمان امکان خرید زمین در این مناطق را به‌ویژه برای خانوارهای با درآمد کمتر مشکل ساخته و این گروه به تملک اراضی پیرامونی کلانشهر تهران تمایل یافته‌اند. در مرحله اول تغییرات، کم‌درآمدها تمایل به سکونت در مناطق جنوبی‌تر شهر داشتند که در مرحله بعدی به سمت حاشیه شهر رانده شده و در ادامه به هاله‌های دوم و در وضع موجود به سمت مناطق پیرامونی‌تر ادامه دارد.

(۱۳۸۱) و شرکت عمران و بهسازی شهری ایران تاسیس می‌شود (۱۳۷۸) و تسهیلات ارزان قیمت ساخت، ودیعه مسکن و تخفیف در هزینه مجوز ساخت، اجزای اصلی بسته تشویقی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری باعث رونق بازار مسکن در مناطق دارای بافت فرسوده شد که این تغییرات در دوره ۸۰-۱۳۷۵ و دوره ۸۵-۱۳۸۰ دیده می‌شود. در این دوره باعث اقبال سرمایه‌های بخش مسکن و ساختمان به مناطق مرکزی و جنوبی شهر تهران شد و در برخی مناطق باعث افزایش قیمت زمین و مسکن شده است.

اجرای پروژه‌های توسعه شهری که بعد شهری و منطقه‌ای داشته‌اند تأثیرات مستقیمی بر قیمت زمین اراضی مجاور خود داشته است. بهترین نمونه از این سرمایه‌گذاری‌ها که توسط شهرداری و دولت انجام شده است می‌توان به تأسیس پروژه‌های تفریحی-گردشگری در اراضی عباس‌آباد در منطقه ۳، نوسازی محله خوب بخت و تأسیس بزرگراه نواب در مرز مناطق ۱۰ و ۱۱ (به عنوان محور اتصال دهنده شمال و جنوب شهر) و بزرگراه امام علی (ع)، پروژه آتی‌ساز و بسیاری از پاساژها و مجتمع‌های تجاری-اداری-مسکونی اشاره نمود که ارزش افزوده قابل توجهی را به مناطق اطراف خود تحمیل نمودند. دوره ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۵ را می‌توان نقطه عطف و مهم‌ترین



شکل ۲. قیمت زمین در کلانشهر تهران و نمای شماتیک تحرکات کم درآمدها برای تأمین مسکن

منبع: مهندسان مشاور عرصه، ۱۳۹۵.

حاکمیت شهری با چالش فزاینده‌ای از یکپارچه‌سازی ساختارهای شهری روبه‌رو است. نتیجه این امر اغتشاش و چندپارگی شهری و عدم تعادل است که در نتیجه تضاد بنیادینی بین رانت و ارزش‌های افسارگسیخته زمین ایجاد

سیاست فروش تراکم به مثابه نوعی استراتژی‌های آزادسازی آگاهانه و به منظور افزایش رشد شهری با جذب سرمایه‌گذاری از بخش خصوصی طراحی شده بودند. در حالی که این استراتژی‌های تمرکززدایی از سرمایه در حال اجرا بود،

هزینه‌های اصلی را بر سازندگان تحمیل کنند. از این رو بین بورس‌بازی و احتکار زمین در بخش مرکزی شهر و طرد فقرا و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی ارتباطی برقرار است. مهم‌ترین مشکل ناشی از احتکار زمین که هزینه‌های معامله را بالا می‌برد عدم تجمیع و ایجاد یک انحراف یک‌سویه در بازار زمین در جهت تفرق هر چه بیشتر است. بدین ترتیب تعدد و تنوع فضایی در تفرق مالکیت در نواحی درون شهری رابطه میان احتکار زمین در بخش مرکزی و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی را آشکار می‌سازد. مالکیت متفرق در مرکز شهر به دلیل شیب اجاره زمین در نزدیکی مرکز شهر و کاهش متوسط اندازه قطعات ناشی از آن است. زمین‌های مرکز شهر ارزش بیش‌تری دارند چراکه فاصله آن‌ها تا مرکز شهر کمتر، و زمان آمدوشد و ارتباطات کوتاه‌تر است. بنابراین، اقسار پردرآمدتر می‌توانند با انحصاری کردن زمین و بهسازی آن در تعیین قیمت‌ها مداخله کنند و دست‌آخر انحصار قیمت را نیز به‌دست بگیرند. هم‌چنین می‌توانند با خالی‌نگه‌داشتن املاک‌شان تا زمان افزایش قیمت، در رابطه عرضه و تقاضا مداخله کنند. از این رو شدت احتکار زمین در این اراضی افزایش می‌یابد و در نتیجه بهترین راه کاهش هزینه در یک بازار آزاد گسترش شهرها به اراضی بیرونی شهر و گسترش افقی شهری است. برخی به این امر رانت اطلاق کرده و آن را به ناکارآمدی بازار زمین شهری در عرضه زمین ربط می‌دهند که اساس آن وجود تجمیع زمین است. بنابراین زمانی که دولت می‌گوید تهران را باید گران کنیم، به همین سادگی می‌گویند فقرا نمی‌توانند در شهرها زندگی کنند؛ فقیران به حاشیه شهر تعلق دارند در حالیکه ثروتمندان به شهرها تعلق دارند. برنامه‌ها و سیاست‌های دولت، به ایجاد رانت و جداگرتینی طبقات و گروه‌های مختلف اجتماعی منجر می‌شوند. رانت به معنای بازده ناشی از تسلط بر یکی از عوامل نایاب یا انحصاری تولید مانند سرمایه، کار، یا زمین است. برنامه‌های توسعه شهری برای برخی از مالکان زمین و مستغلات ایجاد ارزش‌های مازاد و رانت می‌کنند، که بازار را از حالت رقابت و مکان‌گزینی کامل خارج کرده و خانوارها را مختل می‌کند. سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهری، شامل برنامه‌های بازسازی و نوسازی در عمل به سود لایه‌های بالای جامعه شهری بوده و لزوماً به ارتقای کیفیت سکونت و بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده برای ساکنین قبلی آن‌ها نمی‌انجامد. در مورد پروژه‌های بافت فرسوده شهری می‌توان گفت ماهیت پر مسئله تجمیع زمین برای بازسازی فرصتی را برای اعمال سود

می‌شود که با متمرکزسازی سرمایه در هسته کلانشهر تهران و تولید مرکزیت غیرواقعی همراه است و حاشیه‌های شهری مطرود که با دشواری‌های تحمل ناپذیری زندگی می‌کنند را شکل می‌دهند. از آنجایی که بازار زمین و ساخت مسکن در تهران عرضه‌محور بوده و متناسب با تقاضای ساکنین نبوده است و از طرف دیگر سرمایه‌گذاری‌های عمده بخش ساختمان در کلانشهر تهران در اختیار گروه‌های خاصی بوده و این گروه‌ها تمایل بیشتری به سمت مناطقی داشته‌اند که در تصویر کلی شهر از نظر قیمت، موقعیت مناسب تری داشته‌اند، در نتیجه ضمن حفظ و تقویت الگوی شمالی-جنوبی قیمت زمین و مسکن طی این دوران، شهرداری به عنوان دولت محلی متاثر از این جریان سرمایه‌گذاری‌ها در سودای درآمدزایی بیشتر، از بسیاری از ضوابط و معیارهای شهرسازی چشم‌پوشی و حتی عدول نموده و خود به عنوان یک طرف جریان رانت‌خواری زمین و مسکن وارد بازار شده است.

فضامندی رانت و گسترش آن به سمت پیرامون کلانشهر تهران (نقشه‌های ۱ تا ۶)، به جدایی‌گزینی و قطبش دامن می‌زند، چرا که زمین‌های حاشیه شهر به دلیل رانت پایینی که دارند امکان و انگیزه تصاحب رایگان را فراهم می‌کند. این مورد در مورد بافت‌های پیرامون بخش مرکزی و حاشیه‌های جنوبی تهران به دلیل ارزش پایین زمین و اقامت گروه‌های کم‌درآمد بیشتر صادق است. همانطور که در نقشه‌های توزیع قیمت زمین در تهران ملاحظه شد، پس از مداخله دولت و نقش‌آفرینی سازمان نوسازی شهری تهران و تأسیس شرکت عمران و بهسازی و توجه بیشتر این سازمان به این به اصطلاح بافت‌های مسئله‌دار و ناکارآمد در برنامه‌های توسعه، قیمت این زمین‌ها با افزایش روبه‌رو شد. در این مرحله هم باز گروه‌های کم‌درآمد متضرر شده و یک گام دیگر عقب‌نشینی کرده و به سمت زمین‌های حاشیه بیرونی شهر طرد شدند. بنابراین، گسست با جابه‌جایی جمعیت به سمت بیرون و جایگزینی آنان با گروه‌های متوسط درآمدی از یک سو و تهی‌کردن ذخایر موجودی مسکن فقرا در مناطق مرکزی شهر از سوی دیگر روی داد.

پروژه‌های توسعه شهری در قالب ساخت و سازهای شهری بزرگ مقیاس و انبوه‌سازی نظیر ایجاد بزرگراه‌ها، پارک‌ها، مراکز تجاری بزرگ و سایت‌های مسکونی در نواحی درون شهری اغلب نیازمند تجمیع زمین است که در نتیجه به افزایش هزینه‌های ساخت می‌انجامد و هنگامی خود را بروز می‌دهد که مالکین املاک شخصی یقین پیدا می‌کنند که می‌توانند

از قبیل استعمال واژگانی مثل ناکارآمدی و با تعریف واژگانی همچون بازآفرینی در مقابل آن، خود را در نقش نجات‌دهندگان و منجی این بافت‌ها جا می‌زنند و با تجاهل خود را طبیبان فضا می‌پندارند. یعنی دست بر روی این فضاها می‌گذارند و آن‌ها را مرکز توجه قرار می‌دهند یا به عنوان قلب تپنده و قطب توسعه تهران معرفی می‌کنند مانند منطقه ۲۲ یا ناکارآمد می‌خوانند مانند بافت فرسوده منطقه ۱۲ یا سکونتگاه‌های غیررسمی در حاشیه تهران می‌نامند. فضاها را آنگونه که می‌خواهند با انگ‌زنی به مردم معرفی می‌کنند. سپس پروژه‌های توسعه شهری رانت‌محور و سوداگرانه را به عنوان راه‌حلی برای بازآفرینی این فضاها غیرمولد اقتصادی معرفی می‌کنند که قرار است این مناطق به اصطلاح ناکارآمد را به فضاهای جذاب سرمایه‌گذاری و اشتغال‌زا و کارآمد و سودآور تبدیل کند.

در مورد پروژه‌های سازندگی و پروژه‌های توسعه شهری که از دهه ۱۳۷۰ به بعد در کلانشهر تهران طرح‌ریزی و پیاده شد، می‌توان گفت که اکثر پروژه‌های توسعه شهری از طریق اعیانی‌سازی یا جنتریفیکیشن و نوسازی در سایت‌های مختلف شهر به عنوان مکانیسم‌های سوداگری و رانت‌خواری تولیدکننده فضای قدرت شناخته شده‌اند. به‌طوری که سیاست‌مداران شهری با سردادن شعار توسعه و تبلیغ دغدغه بازآفرینی و نوسازی شهری، به دنبال بیشینه‌سازی سود افراد و گروه‌های خاص سودجو و پویایی حرکت سرمایه در مکان‌های شهری هستند تا آنجا که هیچ نقطه‌ای از کلانشهر تهران از این افسارگسیختگی در امان نمی‌ماند. این مسئله زمانی اهمیت می‌یابد که امروز شاهد انتقال سیاست‌های بازسازی و سوداگری پس از اشباع زمین‌های شمال شهر به سمت زمین‌های جنوب هستیم (نقشه‌های ۱ تا ۶ نشان‌دهنده روند جابجایی سرمایه و رانت و شکاف فزاینده شمال جنوبی قیمت زمین در کلانشهر است). به همین ترتیب روز به روز ابتکارات بیشتری را در زمینه تجاری‌سازی انواع کالاهای عمومی شاهد هستیم؛ ابتکاراتی که می‌کوشند با ایجاد راه‌های درآمدزایی برای پروژه‌های توسعه شهری، تمام یا بخشی از اصل و نیز سود منابع مالی به‌کار گرفته شده در ساخت پروژه‌های مذکور را به تأمین‌کنندگان سرمایه هریک از این پروژه‌ها (مثلاً خریداران اوراق قرضه و مشارکت مربوط به هر پروژه) بپردازند. طرح اوراق مشارکت پروژه نواب، اولین تجربه ایرانی در تأمین مالی پروژه‌های شهری توسط اوراق مشارکت محسوب می‌شد و در نتیجه کم‌تجربگی مدیریت شهری در این زمینه، باعث ایجاد مشکلاتی در مدیریت مالی پروژه نواب شد. به این ترتیب بروز

بین مالک و توسعه‌گر ایجاد می‌کند. تجمع‌کنندگان زمین با خرید املاک به ارزش کاربری موجود سود می‌برند. روشن است که نتیجه پروژه‌های توسعه شهری، پاسخگویی به امکان ساخت و ساز املاک است که به صورت موتور تولید سود برای اشکال رانت درگیر در تولید محیط مصنوع عمل می‌کنند. نیروی محرک ساخت و ساز املاک همانا جستجو برای سود است و بدون شک این امر می‌تواند سودهای هنگفتی به همراه داشته باشد. بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، فرصت‌های بسیاری را برای توسعه‌گران به وجود آورد. توسعه پرونق املاک در بخش خصوصی، در واقع چشم‌انداز سودی است که در ساخت و ساز مشخص می‌شود و رمز موفقیت آن است که ارزش ساختمان تمام شده بیشتر از هزینه ساخت باشد.

تجربه نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری با طرح‌های منظر شهری و تأسیس دفاتر تسهیل‌گری به عنوان نماینده شهرداری جهت مداخلات با رویکرد اجتماعی در محله‌های تاریخی، قدیمی و فرسوده شهر تهران در جایگاه تسهیل‌کننده امر نوسازی و میانجی بین ساکنین، مالکین و سازندگان بخش خصوصی، ابتکار عملی و نظری دیگری بود. در عمل این دفاتر به دلیل وابستگی مالی به شهرداری، تبدیل به کارگزاران شهرداری شدند که به تحقق برنامه‌های طرح تفصیلی اعم از بازگشایی معابر، تأمین خدمات، فضای سبز و کاهش هزینه‌های شهرداری در فرایند اجرای طرح تفصیلی کمک می‌کردند. این نوع مداخله وکالتی-نیابتی هم با شکست مواجه است. قطعاً یک متخصص فضا سخنگوی مردم و فضا نمی‌تواند باشد و به جای آن‌ها صحبت کند، زیرا هیچکس حق ندارد به جای آن-هایی که به طور مستقیم ذی‌ربط هستند، صحبت نماید. همان طوری که در مورد تهران می‌بینیم این دفاتر ملزم به اجرای برنامه‌های کالبدی در چارچوب طرح تفصیلی و همسوئی با دولت عمل می‌کنند و نوعی حمایتگری کاذب است. سکوت کاربران مسئله مهمی است؛ در واقع کل مسئله آن است که این دفاتر یا منافع خود را تأمین می‌کنند یا در خدمت نیروهای مالی سرمایه‌داران خصوصی یا دولتی هستند. علاوه بر این، سیاست تراکم تشویقی از مهمترین سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده است که علی‌رغم تغییر رویکرد در قوانین شهری از فرسودگی به ناکارآمدی در سال ۱۳۸۹ همزمان با قانون احیا و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و از نوسازی به بازآفرینی، این سیاست همواره در دستورکار سیاست‌گذاران و مجریان ذی‌ربط قرار گرفته است. در واقع سیاست‌مداران شهری با انگ‌زنی و برچسب زنی به این بافت‌ها

ایمانی شدن محله خواهد انجامید. افزون بر این، جهش قیمت در سایت‌هایی که پروژه نوسازی انجام گرفته، حاکی از وجود یک شکاف ارزش است.

، هرگاه پروژه بازسازی و نوسازی شهر درمیان است پروژه‌های توسعه شهری میانجی فشار رانتی بر گروه‌های کم‌درآمد و فضای طبیعی می‌شود و به گسست و طرد فقرا به حاشیه و زوال منابع طبیعی می‌انجامد. علاوه بر این، تنش اجتماعی میان مالک زمین/سرمایه‌دار بر سر رانت، در عالم تئوری، بازتاب تنش میان ارزش مصرفی و ارزش مبادله‌ای است، چراکه حاکی از تصاحب و کالایی کردن شرایط طبیعی تولید یا بازتولید (زمین یا مسکن) به نفع اقلیتی و به زیان گروه‌های دیگر است. در نتیجه، با توجه به جایگاه حیاتی مسکن در زندگی اجتماعی - اقتصادی تهیدستان شهری، می‌توان نتیجه گرفت که در فرایند بازسازی و نوسازی شهری، تنش میان مالک زمین و سرمایه‌دار (بورس‌بازان و انبوه‌سازان) بر سر رانت به تشدید فشار بر تهیدستان و طبیعت خواهد انجامید. از این رو می‌توان بیان کرد انباشت و تصاحب در یک نقطه، ضرورتاً با فقیرسازی در نقطه‌ای دیگر همراه است. این‌ها به طور درونی همسته‌اند. هر شمولی، دربرگیرنده طرد است. در نتیجه، فقر و نابرابری شهری، پدیده‌هایی مانند آنچه معمولاً می‌شناسیم، نیستند. قطب و نابرابری فضایی آن، شکل ناگزیر فاز کنونی شیوه تولید فضا در پیوند با ایدئولوژی سیاسی تمامیت خواه و رانت محور در دوره متاخر (دهه ۱۳۷۰) است. رانت اساساً به واسطه همین تولید سیستماتیک فقر و نابرابری توسط پروژه‌های توسعه شهری فضایی پیش می‌رود. در نتیجه باید به این شکل نوپدید تولید محیط مصنوع و سازوکار بازتولید و منطبق درونی آن توجه کرد.

توضیح و تفسیر در مورد پروژه‌های توسعه شهری بحث برانگیز است. اولین اینکه این پروژه‌ها، قطعی شدن را درون شهر تشدید می‌کند. برداشت‌های غلطی در مورد پروژه‌های توسعه شهری بیان شده است. مانند این که اعیان‌سازی یا نوسازی و بازآفرینی و دیگر پروژه‌های توسعه شهری فرایندی مفید و بدون ابهام است که به بهبود و ارتقای کیفیت زندگی شهری می‌انجامد. در واقعیت این امر، اعیان‌سازی بیانگر نوعی نابرابری و انسداد اجتماعی است. چیزی جز آوارگی مردم محلی و گروه‌های فقیر را به دنبال ندارد که به موازات حرکت به سمت پیرامون شهری، حاشیه‌ای تر و بی‌اهمیت تر می‌شوند. پروژه‌های توسعه شهری و بازآفرینی و خدماتی که به دنبال دارد فقط برای بخشی از جامعه یعنی طبقه متوسط و بالای

بی‌نظمی‌هایی در پرداخت تعهدات مالی شهرداری نسبت به خریداران اوراق مشارکت پروژه نواب، باعث شد که انتشار اوراق مشارکت شهری توسط شهرداری‌ها تا مدت نسبتاً زیادی به حاشیه رانده شود (ر.ک: هاشم‌خانی، ۱۳۸۹). باید توجه کرد که ماهیت بسیاری از پروژه‌های شهری به صورتی است که در صورت راه‌اندازی هر چه سریع‌تر هر کدام از این پروژه‌ها، تنها دسته‌ای از شهروندان به منافع درآمدی غیرمستقیمی دست خواهند یافت و بقیه منتفع نخواهند شد. برای مثال؛ نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده بخش مرکزی تهران می‌تواند منجر به ارتقای قیمت املاک مناطق اطراف شده و در نتیجه بخشی از افراد که توان خرید و یا اجاره این مساکن را ندارند به خارج از بافت و به حاشیه شهر تهران فراقنتی می‌شوند. مواردی از این دست می‌تواند باعث شود که تعدادی از شهروندان علاقه زیادی به خرید اوراق مشارکت شهری مربوط به برخی از پروژه‌های شهری خاص داشته باشند و یا تمایل به سرمایه‌گذاری و مشارکت در ساخت داشته باشند. به طبع کسب چنین سود مضاعفی، منجر به تحریک بیشتر بخشی از شهروندان برای خرید اوراق مشارکت مربوط به برخی پروژه‌های شهری خاص یا مشارکت در سرمایه‌گذاری خواهد شد. با توجه به اینکه پروژه‌های شهری در نوع خود پتانسیل کافی برای کسب سود را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌آورد، بنابراین می‌توان انتظار داشت که با از بین بردن موانع سرمایه‌گذاری و تشویق بیشتر سرمایه‌گذاران، از حضور بیشتر آن‌ها در راستای تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری شهری و انباشت استفاده کرد. سرمایه‌گذاران می‌توانند با اجرای مناسب و کارای پروژه، رضایت خاطر شهرداری را فراهم آورده و زمینه را برای کسب امتیاز پروژه‌های بزرگ‌تر و وسیع‌تر را هموار سازند. نظریه اعیانی‌شدن و شکاف اجاره، حاوی مفاهیمی مرتبط با این مطالعه است که با همراه تعدیل‌هایی مناسب، می‌تواند در مورد تهران به کار آید. حتی اگر وقایع تهران را نتوان به کل با نظریه کلاسیک اعیانی‌شدن تفسیر کرد، چارچوب مفهومی این نظریه هم‌چنان به روشن‌تر شدن بحث کمک می‌کند. عوامل اقتصادی و جغرافیایی (فضایی) خاصی در فرایند ایجاد شکاف‌های رانتی در تهران نقش دارند، از جمله: سرمایه‌گذاری روی زیرساخت‌ها (ایستگاه متروی و ساخت بزرگراه‌ها)؛ بهسازی و نوسازی بخش مرکزی شهر و فرایند اعیانی‌شدن محله‌ها. این عوامل نقشی آشکار در تعمیق شکاف رانتی داشته‌اند. تکثیر دفاتر تسهیلگری، هم‌زمان با رشد چشم‌گیر قیمت آپارتمان‌ها که ثمره افزایش شکاف رانت بود، سرانجام به

سوداگری زمین بالا رفت، امکان واگذاری برای گروه‌های کم‌درآمد کمتر شد. در حقیقت ارزش افزوده واقعی تغییر نکرد، اما ارزش سوداگرانه یا همان حباب زمین، گسترده‌تر شد. از این رو می‌توان گفت «پروژه‌های توسعه شهری» فقط می‌توانند یکپارچگی و انسجام و وحدت انتزاعی حاصل از ایده‌های ذهنی معماران و شهرسازان ایجاد کنند ولی در مواجهه با جمعیتی که در اثر اجرای این پروژه‌ها آواره و بی‌خانمان یا سلب مالکیت می‌شوند نمی‌تواند توجیه‌کننده باشد.

### بحث و نتیجه‌گیری

مباحث اخیر تحت عنوان گفتمان توسعه، عدالت فضایی، بازآفرینی شهری نه به عنوان رویدادی محلی و حاشیه‌ای بلکه به عنوان هدف کانونی پروژه‌های توسعه شهری برآمده از رویکرد جهانی نئولیبرلیسم، بیانگر این است که پیوند تولید فضای شهری تهران با افزایش کارآمد ارزش (انباشت رانت) همراه شده است. هرچه رانت‌جویی بیشتر می‌شود، نقدینگی بیشتری را می‌طلبد و با هدایت بیشتر سرمایه‌ها و پس‌اندازها به توسعه کالبدی و بخش مستغلات به ضرر بخش‌های مولدی که زیربنای رشد اقتصادی پایدار هستند، هزینه زمین و مسکن افزایش می‌یابد و در مقابل هزینه مکان‌گزینی فعالیت‌های صنعتی در سطح شهر افزایش می‌یابد و رشد فعالیت‌های بخش‌های اقتصادی کاهش می‌یابد و کم‌کم مدار مولد و تولیدی که بر روند توسعه شهری تأثیرگذار بوده از صحنه بیرون می‌شود و نمی‌تواند فضای شهری مطلوب را ایجاد نماید. چنین توسعه کالبدی منجر به تجاری‌شدن / کالایی‌شدن زمین و بازار مسکن منجر به کاهش توان‌پذیری گروه‌های درآمدی ضعیف و خروج آنان از بازار مسکن می‌شود. توسعه کالبدی و تولید فضاهای خاص کلانشهر تهران تحت تأثیر این پروژه‌ها با گسترش گروه‌های اجتماعی متوسط در تهران ارتباط دارد. نیروهای نهفته در پس این مستغلاتی شدن فضا، عملکرد نظام مدیریتی کشور و سیاست‌های مدیریت زمین و مسکن شهری و ساختار اقتصادی و سیاسی بازار مستغلات است که در یک چشم‌انداز تاریخی بسترساز شکاف رانتی، قطبی‌شدن و تولید فقر و نابرابری در کلانشهر تهران بوده است. درواقع انگیزه‌های مشترک اقتصادی پشت پروژه‌های توسعه شهری، رژیم انباشت رانت و ارزش‌افزایی است. زیرا این پروژه‌ها به زمین به عنوان عامل تولید در دست توسعه‌گران و سازندگان نگاه می‌کند که خود را همچون محرک اصلی تولید الگوهای فضایی و فرصت‌های جدید برای تملک رانتی وارد می‌کنند. در مجموع

جامعه مفید بوده است. این امر دست کم در کلانشهر تهران به توسعه نینجامیده است. امری که به بویژه از سوی دولت مورد حمایت بوده است، چرا که به نظر می‌رسد افراد با طبقه متوسط بهتر می‌توانند در حل بحران‌های پی در پی دولت کمک کنند. در هر حال پروژه‌های توسعه شهری در کلانشهر تهران تنها عامل سیالیت و جذب افراد با درآمد بالا به محل پروژه نبود، بلکه سیالیت سرمایه را نیز به همراه داشته است. می‌توان چنین استنباط کرد که این مسئله فقط به جدایی بیشتر در سکونت کمک کرده است. از منظر هاروی یکی از خصایص چرخه دوم انباشت سرمایه در کشورهای توسعه‌نیافته، فضا‌مند شدن سرمایه با کالایی‌شدن فضا است. سرمایه ثابت، حکم کالایی مصرفی می‌گیرد (مسکن)، که در این صورت باعث افزایش قیمت زمین و رانت می‌شود (شمس و پالیزبان، ۱۳۸۹: ۶۴ و ۵). به گفته گاتدینر این فرایندی است که در طی آن زمین هم به عنوان یک سرمایه ثابت محسوب می‌شود که منجر به تولید محیط مصنوع می‌شود و هم به عنوان سرمایه در گردش که مجموعه‌ای از جریان‌های مالی را ناشی می‌شود که از رانت مسکن و تغییر در ارزش سرمایه محیط مصنوع ساخته می‌شود. بنابراین زمین چندوجهی است (گاتدینر، ۲۰۰۵: ۱۳۰-۱۳۳). از زمانی که بحث فروش تراکم و تغییر کاربری در تهران مطرح شد ناگهان، مابه‌التفاوت قیمت مربوط به هزینه تأمین خدمات زمین با قیمت معاملاتی روز، افزایش پیدا کرد و شکاف بین این دو، به صورت تصاعدی تشدید شد. قیمت معاملاتی زمین، تا قبل از تراکم فروشی، تابعی از دو طبقه تراکم ساختمانی روی زمین بود، اما وقتی تراکم زیاد شد و به بالای چهار طبقه و پنج طبقه رسید، ارزش بالقوه زمین به شکل عجیبی جهش کرد و بیشتر شد. قیمت زمین در آن زمان، برابر با قیمت بالقوه ارزش سوداگری شد. این ارزش به توافق با شهرداری برای میزان تراکم و تغییر کاربری بستگی داشت در حالی که قیمت طبیعی زمین برابر با میزان تراکمی بود که در طرح جامع مسکن برای زمین‌ها تعیین شده بود. فروش تراکم و آمادگی شهرداری به تغییر کاربری و خرید و فروش مقررات ساختمانی در تهران، وسوسه زمین را بیشتر کرد و دولت دیگر امکان مهار قیمت زمین به این معنی که قیمت صفر باشد و فقط هزینه تأسیسات اخذ شود را نداشت. در نتیجه هرگونه واگذاری زمین‌های دولتی عملاً با واگذاری رانت برابر شد و نگاه تجاری به این اراضی تشدید شد. بنابراین عملکرد دولت به سمتی رفت که زمین‌ها حتماً به انبوه‌ساز و حتماً با قیمت معاملاتی روز به شکل طرح‌های مشارکت واگذار شود. در این سال‌ها هر چقدر قیمت

- Cox, K. R. & Mair, A. (1989). Urban Growth Machines and the Politics of Local Economic Development. *International Journal of Urban and Regional Research*, 13: 137-146.
- Dobson, P. J. (2001). The Philosophy of Critical Realism- An Opportunity for Information System Research. *Information Systems Frontier*, 3 (2): 199-201.
- Gottdiener, M. & Budd, L. (2005). *Key Concepts in Urban Studies*, Sage.
- Harvey, D. (1982). *The Limits to Capital*. Oxford, chap.9,11.
- Jonas, A.E.G & Wilson, D. (1999). The City as Growth Machine: Critical Reflections Two Decades Later. in A.E.G Jonas and D. Wilson (eds) *The Urban Growth Machine: Critical Perspectives Two Decades Later*, Albany, NY: State University of New York Press: 3-18.
- Logan, J.R. and Molotch, H. (1987), *Urban fortunes: the political economy of place*, Berkeley and Los Angeles, University of California Press.
- Marx, C. (1967), *Capital*. 3 vols. International Publishers, New York.
- Sayer, A. (1979). Epistemology and Conceptions of people and nature in geography, *Geoforum*, 10.
- Smith, N. (1987), Academic war over the field of geography: the elimination of geography at Harvard, 1947-51. *Annals of the Association of American Geographers*. 77: 155-72.
- Smith, N. (1996), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, London & New York.
- Smith, N. (2002), *Scales of Terror: The Manufacturing of Nationalism and the War for US Globalism*, In S Zukin and M Sorkin (eds) *After the World Trade Center*, Routledge, New York.
- Swyngedouw, E. & Heynen, N. (2003), Urban political ecology, justice and the politics of scale, *Antipode*. 35 (5): 898-918.
- می‌توان گفت وظیفه پروژه‌های توسعه شهری رهایی‌بخش به عنوان یک پروژه انتقادی، زمینه‌سازی و خلق شرایط برای توسعه شهری متوازن از طریق درونی کردن نیازهای گروه‌های کم‌درآمد و منافع متعارض و ممانعت از تصرف و کنترل مستقیم تمامی ابزارهای حکومتی و ارزش افزوده توسط یک گروه یا طبقه است تا ضعف سوء استفاده از ارزش فضا و تصاحب و رانت فضایی به بازتولید اجتماعی مخاطره آمیز شکاف رانتی و قطبی‌شدن در کلانشهر تهران منجر نشود.

### منابع

- آیتکین، استورات و ولنتاین، گیل (۱۳۹۵). رویکردهایی به جغرافیای انسانی. ترجمه: محمد سلیمانی، علیرضا آل‌امین، الهام امیرحاجلو و ابوالفضل زنگانه. تهران: انتشارات ناقوس.
- بحرینی، حسین و امین زاده، الهام (۱۳۸۵). طراحی شهری در ایران: نگرشی نو. هنرهای زیبا، ۱ (۲۶)، ۱۳-۲۶.
- بلیکی، نورمن (۱۳۹۵). طراحی پژوهش‌های اجتماعی. ترجمه: حسن چاوشیان، تهران: نشر نی.
- خاتم، اعظم (۱۳۸۳). بازار و مرکزیت شهر. گفتگو، ۴۱، ۴۱-۱۴۱-۱۲۷.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۸). برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها (اصول، مبانی، تئوری‌ها، تجربیات و تکنیک‌ها). مشهد: انتشارات دانشگاه فردوسی، مشهد.
- سایر، آندرو (۱۳۸۸). روش در علوم اجتماعی: رویکردی رئالیستی. ترجمه: عماد افروغ. تهران: پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.
- شمس، مجید و پالیزیان، سیاوش (۱۳۸۹). بررسی اثرات سیاست‌های اقتصاد نفتی بر بازار مسکن در ایران. *نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۳ (۱)، ۵۷-۷۶.
- مهندسان مشاور عرصه (۱۳۹۵). طرح شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی در تهران و توانمندسازی جوامع آن‌ها با تأکید بر بهسازی شهری (از دیدگاه شهرنگر)، جلد دوم، تهران: شرکت بازآفرینی شهری ایران.
- هاروی، دیوید (۱۳۹۲). شهری‌شدن سرمایه: چرخه دوم انباشت سرمایه در تولید محیط مصنوع. ترجمه: عارف اقوامی مقدم. تهران: نشر دات.
- هاشم خانی، میثم (۱۳۸۹). کاربرد اوراق مشارکت شهری برای تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: پروژه امام علی (ع)). *اقتصاد شهر*، ۶، ۲۶-۲۲.