

سوداگری شهری و واگرایی فضایی تحلیل تحولات فضایی کلان‌شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت

جواد ایمانی شاملو- دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس
دکتر مجتبی رفیعیان - دانشیار برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه تربیت مدرس
دکتر هاشم داداش‌پور- دانشیار برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه تربیت مدرس

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۱۱/۳۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۸/۲

چکیده

مفهوم فضا و تحولات فضایی از موضوعات پرچالشی است که در عرصه علوم مختلف نظیر جغرافیا، برنامه‌ریزی شهری و طراحی شهری مطرح است و به‌منظور تبیین و روشن‌گری در این عرصه، طی چند دهه گذشته رویکرد و مفاهیم مختلفی شکل گرفته‌اند که بحث حول عنصر قدرت (سیاست) از مهمترین آنهاست و در ادامه بحث‌های انتقادی و در قالب رویکردهایی نظیر اقتصاد سیاسی فضا معرفی شده است که با تعمیم فضایی از رهیافت رادیکالی اقتصاد سیاسی - انتقاد از مناسبات سرمایه‌داری در حوزه فضا - به واکاوی و پوشش در این حوزه می‌پردازد، لذا برای تطبیق رویکرد اقتصاد سیاسی فضا در کشورهای متکی بر اقتصاد نفت، مؤلفه‌های فضایی منبعث از نظام سرمایه‌داری از جمله سوداگری در تولید فضا و به‌تبع آن جدایی‌گزینی‌های فضایی در کلان‌شهر تهران مورد مطالعه قرار گرفته است. نتایج نیز گرایش‌های سوداگرانه و رانت‌جویانه در فعالیت‌های ساختمانی را آشکار کرده است که شکاف و جدایی‌گزینی شمال و جنوب تهران نیز پیامد این گرایش‌ها می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: تحولات فضایی شهر، اقتصاد سیاسی فضا، سوداگری، اقتصاد نفتی، تهران.

۱- مقدمه

مطالعه در حوزه فضای شهری موضوعی است که در رشته‌های گوناگون از جمله برنامه‌ریزی شهری، جغرافیا، اقتصاد، جامعه‌شناسی، طراحی شهری و ... مورد بررسی قرار گرفته و برخورد آرا هریک از رشته‌ها، موجد چالش‌هایی بوده که تحول معرفت‌شناسی مفهوم فضا از دیدگاه‌ها و نگرش‌های صرف کالبدی تا نگرش‌هایی که تأکید بر جنبه‌های ارزشی مفهوم فضا دارند، شاهد این موضوع است، به عبارتی در بستر رویکردهایی نظیر رویکرد انتقادی مسیر انتقال مفاهیمی نظیر قدرت در مباحث اجتماعی به وجود آمده و زمینه‌ساز شکل‌گیری مکاتبی نظیر اقتصاد سیاسی شده است؛ اقتصاد سیاسی نیز در راستای تحول و تعمیم خود در بستر جامعه و شهر، رنگ فضا به خود گرفته و مکتب اقتصاد سیاسی فضا را بنیان نهاده است که عموماً مفهومی است مارکسیستی که از اصول اقتصاد سیاسی رادیکال پیروی می‌کند و سرمایه‌داری را با اصول خود یعنی سود و ارزش اضافی، در هسته تحلیل و انتقادات خود قرار داده و آن را عامل اصلی توصیف تحولات و سازمان فضایی شهرها قلمداد می‌کند (Afroogh, 1999)؛ از طرفی در کشورهای متکی بر اقتصاد نفتی نیز 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- از جمله کلان‌شهرهای ایران- کشف نفت نقطه عطفی در تحولات شهرسازی آنها محسوب می‌شود که شهرسازی آن را با سازوکارهای مکتب سرمایه‌داری و لیبرالی گره می‌زند (Wiedmann et al., 2012) و موج انباشت، گردش و سود حاصل نیز در قالب تولید فضا و سرمایه ثابت رو به افزایش می‌گذارد. از سویی علاوه بر مکانیسم‌های سرمایه‌داری شرایط ویژه‌ای که ممکن است در شهرهای نفتی وجود داشته باشد آن است که در اقتصاد مبتنی بر رانت نفتی، بخش قابل توجهی از ثروت کشور از ذخایر نفتی است نه نیروی کار و این امر موجب افزایش فرهنگ رانت‌خواری و رونق فعالیت‌های سوداگرانه می‌شود همچنین در این‌گونه کشورها از جمله ایران که به دلیل بی‌نیازی دولت از مالیات شهروندان، فقدان سیستم مالیاتی مناسب همچون مالیات بر ارزش افزوده کاملاً محسوس

است، بستر نیز برای فعالیت‌های سوداگرانه فراهم است. لذا در کلان‌شهرهای مربوط به اقتصاد نفتی علاوه بر اینکه مناسبات و مؤلفه‌های سرمایه به سرعت در حال گردش است، موضوع سود و سوداگری رنگ بیش‌تری دارد (Karl, Kheyroddin and et al., 2013; Karl, 2004; 2005). بنابراین هدف اصلی این مطالعه بررسی تحولات فضایی کلان‌شهرهای کشورهای مبتنی بر اقتصاد نفتی تحت مناسبات نظام سرمایه‌داری می‌باشد. در این راستا سؤالی که در این پژوهش دنبال می‌شود آن است که، چگونه تحولات فضایی کلان‌شهر تهران متأثر از روابط سرمایه‌داری و لیبرالی منبعث از اقتصاد نفتی است؟ به عبارتی برای تبیین جریان پایدار تحولات فضایی در شهرها رویکردهای مختلفی می‌توان اتخاذ نمود، یک سر آن رویکردهای عینی صرف که دل‌مشغولی خود را در فیزیک فضا دنبال می‌کنند تا جریان‌هایی که اساس را در ورای این فیزیک دانسته و مفاهیم ارزشی پیونددهنده صورت به پشت پرده این ظواهر را مدنظر قرار می‌دهند؛ در تأیید نظر دومین گروه و با توجه به توافق رویکرد نظری این پژوهش با آرا گروه دوم، نقش مفاهیم ارزشی از جمله سیاست و قدرت در فرآیند ساخت یابی فرم و ساختار شهرها غیرقابل اغماض است؛ چه در مرحله سیاست‌گذاری و چه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های مرتبط با شهر که در نهایت متغیر وابسته این فرآیندها عنصر فضا است. بنابراین اتخاذ رویکردی که در تبیین جریان تحولات فضایی که از بعد قدرت مسئله را دنبال می‌کنند در این پژوهش مدنظر بوده که در واقع مناسبات فضایی قابل درک در شهرها را با قالب قدرت تحلیل کند و از این‌رو چارچوب مطالعه نیز اقتصاد سیاسی فضا بوده است.

۲- پیشینه تحقیق

لازم است در این قسمت به چند نمونه از مطالعات صورت در زمینه تبیین تحولات فضای شهری با در نظر گرفتن مؤلفه قدرت و مشخصاً از رویکرد اقتصاد سیاسی فضا اشاره شود. پیران (1991) در مقاله‌ای با عنوان «دیدگاه‌های نظری در جامعه‌شناسی شهر و شهرنشینی (مکتب اقتصاد سیاسی فضا)» به واکاوی نظری این حوزه پرداخته است. حاتم‌زاده و عبدی (2007) در مقاله‌ای تحت عنوان «اقتصاد سیاسی و فضای شهری» خوانش اقتصاد سیاسی

از فضای شهری داشته‌اند. ایمانی و رفیعیان (2015) در مقاله‌ای با عنوان «قدرت و بازتعریف نظریه برنامه‌ریزی شهری (با تأکید بر دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا)» با تأکید بر رویکردهای اقتصاد سیاسی، نقش مؤلفه‌های سیاسی (قدرت) را در بازتعریف نظریه برنامه‌ریزی شهری، مورد مطالعه قرار داده‌اند؛ کاظمیان (2004) در رساله دکتری خود با عنوان «تبیین رابطه ساختار حاکمیت و قدرت شهری با سازمان‌یابی فضا، تلاش برای طراحی مدل (نمونه منطقه کلان-شهری تهران)» تحولات سازمان فضایی کلان‌شهرها را در رابطه با ساختار حاکمیت و قدرت مورد بررسی قرار می‌دهد. افروغ (1997) در رساله دکتری تحت عنوان «فضا و نابرابری اجتماعی: مطالعه جدایی‌گزینی فضایی و تمرکز فقر در محله‌های مسکونی تهران» به بررسی پدیده جدایی‌گزینی فضایی و تأثیر آن در تشکیل خرده‌فرهنگی خاص پرداخته است. جاحیانی (2006) در مقاله‌ای تحت عنوان «شهر گرایی، سرمایه و نحوه استفاده از زمین در شهر» از رویکرد اقتصاد سیاسی برای تبیین تحولات فضایی شهرها بهره جسته است. بوسر (2012) در پژوهش خود با عنوان «تولید فضا در مناطق کلان‌شهری: تحلیل لوفوری حاکمیت و تحولات فضایی» به بررسی تحولات فضایی مناطق کلان‌شهری با رویکردی اقتصاد سیاسی پرداخته است. همچنین حسین الحق (2012) در پژوهش خود با عنوان «اقتصاد سیاسی فضاهای شهری: زمین و مستغلات در شهر داکا» به نحوه تبلور روابط سرمایه‌داری در فضا و از آن جمله بازار املاک و مستغلات پرداخته است. مهدوی‌وفا و همکاران (2009) نیز در مقاله خود با عنوان «نقش اقتصاد سیاسی در ساختار فضایی تهران و پیرامون» بر موضوع تبلور پیوند سازمان فضایی با طبیعی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در قامت نواحی کلان‌شهرها تأکید دارند. ویدمن و همکاران (2012) در مقاله‌ای با عنوان «تحولات شهری دوحه: بررسی تأثیر تحولات اقتصادی بر ساختار شهر» به بررسی نقش ویژگی اقتصادی و سیاسی در اقتصاد نفتی در تولید فضا (با تأکید بر نظریه لوفور) پرداخته و تحولات کالبدی فضایی شهر را در ارتباط با ویژگی‌های اقتصاد کلان کشور مورد مطالعه قرار داده است. محملی ایبانه (2011) در مقاله‌ای با عنوان «مقایسه تطبیقی مکاتب مطالعات مورفولوژی شهری به‌منظور تکمیل آن بر اساس دستگاه تحلیلی مکتب اقتصاد سیاسی فضا» به نقش فرآیندهای سیاسی، اقتصادی و اجتماعی

حاکم بر روند تاریخی شکل‌گیری بافت و مطالعات مورفولوژی شهری توجه داشته‌اند. مردعلی و همکاران (2012) در تحقیقی با عنوان «مدخلی بر اقتصاد سیاسی نظام شهری در ایران با تأکید بر کلان‌شهر تهران» به بررسی نقش سرمایه و سرمایه‌داران در اداره امور دولت‌ها و به تبع آن در اقتصاد و سیاست بین‌المللی پرداخته و ظهور این روابط در نظام شهری پرداخته است. با در نظر گرفتن شکاف‌های موجود در مطالعات مذکور، مطالعه حاضر حتی‌الامکان به دنبال پر کردن این شکاف‌هاست، بدین ترتیب که در راستای هدف پژوهش، مدنظر قرار دادن پدیده تحلیل جدایی‌گزینی‌های موجود در کلان‌شهرها متأثر از روابط سرمایه‌داری و مشخصاً روابط سرمایه‌داری و لیبرالی که در کشورهای نفتی ممکن است وجود داشته باشد.

۳- مبانی نظری: فضا و خوانش اقتصاد سیاسی از مفهوم فضای شهر

۳-۱- تبیین مفهوم فضا و فضای شهری

موضوع فضا و فضای شهری همواره از بحث‌های اصلی مجامع علمی معماری و شهرسازی بوده است و مفهوم آن در طول تاریخ تفکر اجتماعی و در قالب مکاتب تئوری کلاسیک و نو شکل گرفته است (Norberg-Schulz, 1975: 50). به عبارتی فضا و چگونگی سازمان‌یابی آن از مسائل پرچالشی است که موضوع اختصاصی و کانون توجه علوم جغرافیایی و شهری و مکاتب مختلف فکری آن از دیرباز تاکنون تلقی کرد. در حیطه فلسفی شناسی فضا نیز سه دیدگاه عمده ارائه شده است که در میان آرا فلسفی اهمیت بیشتری دارند و چارچوب‌های مفهومی را ارائه می‌دهند: موضع مطلق یا جوهری^۱، موضع ربطی^۲ یا نسبی و موضع معرفت‌شناختی^۳.

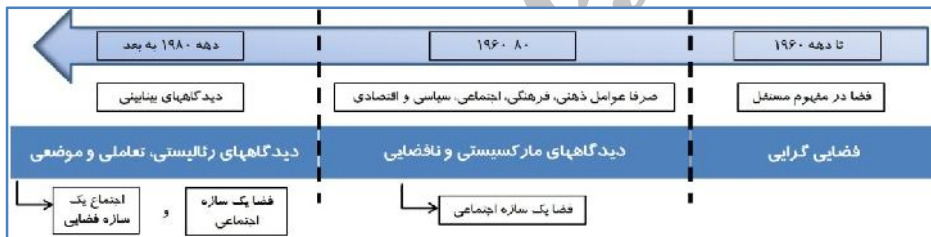
همان‌طور که در شکل شماره ۱ آمده است تطور مفهوم فضا در دیدگاه‌های فضایی بدین ترتیب بوده است که ناکارآمدی فضاگرایی دهه ۶۰، واکنش‌هایی برانگیخت. یک طرف طیف این واکنش را مارکسیست‌ها تشکیل می‌دادند که به‌طور مطلق و کامل فضا را نفی کردند.

1- Substantive

2- Relational

3- Epistemological

به‌زعم اینان، تمام روابط و فرآیندهای فضایی در واقع روابط اجتماعی‌اند که شکل فضایی پیدا کرده‌اند به‌گونه‌ای که در این دوره تأکید بر آن است که «فضا یک سازه اجتماعی است» (Massey, 1987: 11). طرف دیگر این طیف، متفکرانی بودند که این گرایش افراطی را نپذیرفته‌اند و ضمن نفی موضع جوهری فضا، موضع ربطی یا نسبی اتخاذ نمودند و تأکیدشان بر این بود که «اجتماع نیز یک سازه فضایی است». در نهایت با توجه به کمبود هریک از دیدگاه‌های پیشین در دهه ۸۰ دیدگاه بینابینی مطرح شد که قائل به این موضوع هستند که فضا یک ساخت اجتماعی است اما روابط اجتماعی نیز روی فضا بنا می‌شود (Afroogh, 1997: 29) لذا آنچه مسلم است باگذشت زمان با آشکار شدن ضعف قدرت رویکردهای عینی در تبیین فضا توجه به عوامل انسانی- اجتماعی در سازمان‌دهی کالبد و فضا‌گریزناپذیر می‌شود و فضا دلالت‌های اجتماعی و جامعه‌شناسانه بیشتری می‌یابد.



شکل شماره ۱: سیر تطور مفهوم فضا طی دهه‌های اخیر

در این رهگذر، فضای شهری نیز به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌های مفهوم فضا، عرصه ایفای نقش بازیگرانی است که هریک به‌عنوان کنشگرانی از جامعه خود محسوب می‌شوند (Bahraini, 1998: 313) که موجب برقراری رابطه پویا بین ابعاد اجتماعی و فیزیکی شهر می‌گردد؛ بدین معنی که فضای شهری مشتمل بر دو فضای اجتماعی و فیزیکی می‌شود (Madanipour, 2000: 48) در همین راستا مطالعات گسترده‌ای در حوزه جامعه‌شناسی شهری بر روی مفهوم فضای شهری انجام و نظریه و دیدگاه‌های مختلفی مطرح شده است و هریک از صاحب‌نظران بسته به زاویه دید خود، دسته‌بندی‌های مختلفی را ارائه کرده‌اند؛ از جمله گیدئون سیوبرگ، الیزابت لباس، ویلیام فلانینگن، پیترو تیلور و پرویز پیران؛ که

افروغ (1998) با جمع‌بندی دیدگاه‌های و آراء اندیشمندان، تقسیم‌بندی زیر را ارائه می‌دهد:

- ۱- دیدگاه اکولوژیست‌ها، ۲- دیدگاه فرهنگ‌گرایی، ۳- دیدگاه روابط قدرت و مدیریت مداری، ۴- پدیده‌گرایی، ۵- دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا، ۶- دیدگاه‌های جامعه‌شناسی شهری غیرفضایی.

حال از آنجا که در این پژوهش دغدغه اصلی، ساختار روابط اقتصادی، فرآیند انباشت سرمایه در قالب سرمایه ثابت و پیامدهایی فضایی این روابط در سطح کلان‌شهرهاست، دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا به‌عنوان عدسی پژوهشی این مطالعه در قبال فضا و تحولات آن خواهد بود. در واقع دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا به‌جای مسئله شهر، دلالت‌های فضایی را مد نظر قرار می‌دهد. در ادامه مسیر تجلی مفهوم اقتصاد سیاسی فضا در راستای چارچوب مفهومی این پژوهش تبیین خواهد شد.

۲-۳- تفکر انتقادی و مؤلفه قدرت در فضای شهری

لیبرالیسم به‌عنوان اولین مدافع نگاه به انسان ظهور یافت ولی در روند تکاملی خود از این تفکر اولیه فاصله گرفت و با پوسته جدید خود با نام نئولیبرالیسم، شکل تازه‌ای از سلطه را به کار گرفت. از شیوه‌های نوین استعمار و سلطه بر انسان شامل دور ماندن از حقیقت جامعه، عدم آگاهی و یا فریب اذهان و سوق دادن جامعه به سمت مصرفی شدن سود جست. به‌عبارتی بهره‌کشی و سوءاستفاده از لایه‌های مختلف اجتماعی به نفع نظام سرمایه، موضوعی است که گریبان‌گیر ساختارهای اجتماعی شد و برنامه‌ریزی به‌عنوان دانش فرد نخبه و دارای قدرت و مشروعیت ابزاری برای اعمال این سلطه شکل گرفت و به ابزاری در دست قدرت‌های حاکم و مستبد بدل شد (Horkheimer, 1982: 244). اما در اوایل دهه ۷۰ میلادی اندیشمندان حوزه فلسفه به ساختارهای پنهان قدرت پی برده و در مقابل آن به انتقاد برخاستند و زمینه را برای تجلی رویکرد انتقادی فراهم کردند (Brenner, 2009; Rafeian, Jahanzad, 2015: 234). اینان با هدف آگاه‌سازی افراد و تحول اجتماعی، تأکید دارند که واقعیت‌ها را نمی‌توان جدای از ارزش‌ها دانست. لذا روشنفکران باید نسبت به جامعه مورد بررسی موضعی انتقادی داشته باشند (Nozari, 2005: 124 and Ebrahimi, 2007). مکتبی مبتنی بر ارزش‌ها و نقش

دولت‌ها در جریان‌های مختلف که خود را همچون «تحلیل هنجارین» می‌نمایاند، و در حوزه برنامه‌ریزی نیز با ماهیت اجتماعی و سیاسی برنامه‌ریزی سروکار دارد و از برداشت‌های عینی و «رها از ارزش» موضع اثبات‌گرا پرهیز می‌کند (Abdi Daneshpour, 2008: 70).

این شرایط بسترساز توجه به مؤلفه قدرت در عرصه شهر و فضاهاى شهری می‌شود که اندیشمندان مختلفی از جمله هاروی، فوکو، داویدف و ... در ارتباط با آن اظهار نظر کرده‌اند و ساخت‌یابی فضا را محصول مبارزه و کشمکش طبقات می‌دانند. در این راستا نظریه کنشگر- شبکه نیز دریافتی از قدرت و بازی قدرت است و تأثیر هم‌زمان کنشگران مختلف بر پیدایش سیاست‌ها و تصمیم‌ها را تشکیل می‌دهد. پس تناقضات و تمایزات فضایی حاصل تناقضات و تمایزات منافع کنشگران مختلف موجود در جامعه است (Dunleavy, 1980). قدرت‌رانی نیز از کانال‌های مختلف از جمله: فرآیند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، محصول فرآیند تصمیم‌گیری، ساختار و مؤلفه‌های محیط موردنظر تصمیم‌گیری اعمال می‌شود حال با توجه به این مسئله که این سه حوزه، در ارتباط مستقیم با برنامه‌ریزی قرار دارد که برآیند این سازوکارها نیز در قالب فضا متبلور می‌شود، لزوم توجه به تعامل برنامه‌ریزی با نظام قدرت و تأثیر آن بر فضاهاى شهری کاملاً مشهود است. نظریه‌های اختصاصی تبیین‌گر قدرت در مناسبات شهری را نیز می‌توان در سه حوزه نظریه انتخاب عمومی، نظریه مطالعات قدرت در اجتماعات محلی، نظریه اقتصاد سیاسی (Kazemian, 2004: 66-67) قرار داد که با توجه به هدف این مطالعه، رویکرد اقتصاد سیاسی به‌عنوان رویکرد پشتیبان نظریه قدرت در شهر انتخاب شده است که با گذر از صافی فضا مفاهیم و دیدگاه‌های مکتب اقتصاد سیاسی فضا نیز، به‌عنوان مکتبی انتقادی شکل می‌گیرد (Mahmeli Abyane, 2011).

۳-۳- اقتصاد سیاسی رادیکال و فضا

اقتصاد سیاسی دانشی میان‌رشته‌ای است مبتنی بر درک جامع فرآیندهای اجتماعی در قالب کنش‌های متقابل دولت و اقتصاد در ساخت و عملکرد بازار (Rahnamaei and Vosooghi, 2013; Katouzian, 2003: 36; Gilpin, 1999) حال اگر نقش مسلط روابط و مناسبات

اقتصادی در سیطره بازار باشد، رهیافت رادیکال اقتصاد سیاسی، به انتقاد از این وضعیت می‌پردازد به عبارتی در اقتصاد نوکلاسیک تعادل موجود در مناطق و اشتغال و مؤلفه‌های اقتصادی را حاصل عملکرد ظریف بازار می‌دانند، در مقابل دیدگاه‌های مغایر چون چپ سنتی مانند نئومارکسیستی معتقد است سرمایه همواره جغرافیای نابرابر را طلبیده است و به نقش راهبردی دولت به شیوه دمکراتیک در کاهش نابرابری‌های تأکید دارد (Pike and et al., 2006: 84-85) و به همین سبب، با توجه به انتقاد دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا به نقش بازار و نظام سرمایه در الگودهی به فضا، یک نگرش مارکسیستی به مؤلفه فضا محسوب می‌شود که باید ریشه‌های آن را در اقتصاد سیاسی رادیکال دنبال کرد؛ از نظر رادیکال‌ها موضوع اصلی در بازسازی جامعه، تعهد عمیق به اصل برابری است، همچنین به باور آنها در یک جامعه مبتنی بر مالکیت خصوصی، افراد منافع متضادی دارند و انسجام اجتماعی از بین می‌رود؛ چرا که مالکیت خصوصی افرادی را که فاقد مالکیت هستند منکوب می‌نماید و موجب بی‌عدالتی می‌شود. اندیشه‌های رادیکال بیشترین تأثیر را در آرا کارل مارکس نشان می‌دهد، مبانی نقد اقتصاد سیاسی کارل مارکس، توضیح روشن اقتصاد سیاسی مارکسیستی است. اقتصاد سیاسی مارکسیستی نقد اقتصاد سیاسی سرمایه‌داری و زیر سؤال بردن مفروضات اصلی آن است. مارکس اساس طبیعت‌گرایانه اقتصاد سیاسی کلاسیک را مورد سؤال قرار می‌دهد و نظریه‌ای درباره جامعه سرمایه‌داری ساخت که در مفاهیم ارزش، ارزش مازاد و طبقه ریشه داشت. جامعه سرمایه‌داری بر اساس نوع اجتماعی خاصی از تولیدات استوار است که در آن تولید کالاهای مفید تابع توسعه ارزش مازاد است. لذا مارکس می‌گوید «کالبدشناسی جامعه مدنی را باید در اقتصاد سیاسی جست» (Clark, 2010: 69-71; McLean, 2002: 625).

اقتصاد سیاسی فضا تعمیم نقد مارکس از اقتصاد سیاسی است. به عبارتی مفهوم اقتصاد سیاسی فضا و بن‌مایه آن قویاً منشعب از رویکرد اقتصاد سیاسی است و اقتصاد سیاسی فضا با حفظ اصول تحلیل‌های اقتصاد سیاسی، آن را در قالب فضا نیز تعمیم می‌دهد (Afroogh, 1997: 155) که به علل پیدایش سکونتگاه‌های مختلف می‌پردازد و می‌کوشد با ریشه مسئله درگیر شود (Piran, 1991) و تأکید بر این است که چشم‌انداز و جهت‌گیری فضایی در ارتباط

تنگتنگ با شیوه تولید اقتصادی و به تبع آن روابط اجتماعی قرار دارد (Zieleniec, 2014: 28). در واقع اقتصاد سیاسی، ایدئولوژی، فرهنگ، بینش و ... بسان طراحان شهری هستند که نقش خود را بر پیکر شهر وارد می‌کند و به عبارتی تحولات فضای شهری پیش از آنکه امری طبیعی باشد سیاسی به‌شمار می‌آید (Hataminezhad, 2008; Castell, 1977). یعنی قدرت و سیاست و اصول نظام‌های حکومتی در سازمان فضایی جلوه‌گر می‌شوند (Ahmadipour and et al, 2014). این دیدگاه، فضا را پدیده‌ای می‌داند که تولید می‌شود، سپس می‌کوشد تا سازوکارهای حاکم بر تولید فضا را کشف نماید، در این رهگذر اولین نتیجه‌گیری آن است که تولید فضا، چه مستقیم و چه غیرمستقیم، انعکاس روابط طبقاتی یا به بیان کلی‌تر بهره‌کشی است (Papoli Yazdi and Rajabi Sanajerdi, 2004: 312) و طبقه حاکم از طریق محیط مصنوع به کل جامعه دست‌اندازی می‌کند و به اعمال کنترل دست می‌زند. بر این اساس هدف اقتصاد سیاسی فضا، کشف الگوهای فضایی فرآیند تولید، توزیع و مصرف و نقش دولت، گروه‌ها و طبقات اجتماعی در شکل بخشی به این الگوهاست (Piran, 1991). اقتصاددانان حوزه اقتصاد سیاسی شهری، شهر را به‌مثابه مرکز مبارزه طبقاتی صاحبان کار و کارگران (در محیط کار) و همچنین مرکز مبارزه میان گروه‌هایی که به دنبال سودآوری از زمین‌های شهری‌اند از یک‌سو و از سوی دیگر کسانی که می‌خواهند بر روی این زمین‌ها زندگی کنند، به تصویر می‌کشند. در این دیدگاه توسعه تاریخی فرم شهری ناشی از این مناقشات و نیاز به ایجاد زمینه و شرایط لازم برای تولید و بازتولید سرمایه‌داری است. شرایط لازم برای پاسخ به این نیازها است که سیاست‌های شهری را در راستای منافع طبقه سرمایه‌دار شکل می‌دهد (Caves, 2005, 354). در خوانش ساختارگرایی از اقتصاد سیاسی فضا، شهرها و پدیده‌های شهری، بخشی از یک جامعه وسیع‌تر محسوب می‌شود و برای شناخت عمیق‌تر و منطقی‌تر مسائل شهری باید کل جامعه که شهر جزئی از آن است مورد بررسی قرار گیرد (Shakoei, 2004: 124).

۳-۴ تحولات فضای شهری کشورهای نفتی

امروزه استراتژی‌های نئولیبرالی در روح و روان شهرها ریشه دوانده و قریب به اتفاق شهرها با مکانیسم‌های نظام سرمایه‌داری آمیخته شده‌اند و موجب شده است تا فضاهای شهری به صورت تنگاتنگ تحت نیروهای سیاسی و اقتصادی بازتولید شوند که محملی برای تسهیل روابط سرمایه‌داری باشد؛ لذا تولید فضا پدیده‌ای است در راستای تحکیم روابط انباشت، گردش، سود، به‌عنوان مؤلفه‌های اصلی سرمایه‌داری. از طرفی برای اعمال موارد مذکور در فضای شهر نیاز به قدرت و هژمونی است که قدرت نیز جریان تولید فضا را به‌نفع سرمایه و سرمایه‌دار - طبقات مرفه جامعه - شکل می‌دهد. چنانچه تاریخ شهرنشینی در غرب و ایران نیز بیانگر این موضوع است که نابرابری و فقر به‌صورت شکاف بین فقیر و غنی وجود داشته و همواره در جریان تولید فضای شهری تبلور فیزیکی یافته است، در جهان امروز نیز سلطه نگرش نئولیبرالیستی بر تعمیق و گسترش این شکاف دامن زده است (Kazemian, 2004). از جایی که سرمایه باید تولید اضافی ایجاد کند تا بتواند ارزش اضافی به‌وجود آورد و این به‌نوبه خود باید دوباره سرمایه‌گذاری شود تا بتواند ارزش اضافی بیشتری را ایجاد کند، لذا نیاز دائمی به یافتن زمینه‌های سودآور تولید و جذب مازاد سرمایه، سیاست سرمایه‌داری را شکل می‌دهد. سرمایه به‌سوی دارایی‌های ثابت (دارایی‌های مصنوعی از قبیل فضاهای شهری ساخته‌شده و ...) و وجوه مصرفی جریان می‌یابد که در واقع به آن مدار ثانویه سرمایه اطلاق می‌شود و در این راستا سرمایه‌گذاری در محیط مصنوعی مستلزم ایجاد چشم‌انداز کاملاً فیزیکی برای تولید، گردش، مبادله و مصرف است (Harvey, 1978: 106)، بنابراین از آنجا که توسعه شهری وابسته به به‌کارگیری تولید اضافی است، ارتباط تنگاتنگی بین توسعه سرمایه‌داری و توسعه شهری وجود دارد و به گفته دیوید هاروی و هنری لوفور، تولید فضا (شیوه‌ای که سازمان سرمایه‌داری گسترش می‌یابد و تمامی جنبه‌های اجتماعی را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد) بویژه تولید محیط مصنوعی شهر، شرط لازم تولید فرآیند انباشت سرمایه، گردش و مصرف سرمایه می‌باشد (Kristovi, Lefebvre, 2003: 116; Elden, 2004: 212; Jauhiainen, 2006; Harvey, 2012: 5; 2012); یعنی نقش فضا به‌عنوان عنصری بنیادی در نحوه عمل

سرمایه‌داری بدیل شود (Cohen, 1978, p.51) به عبارتی پدیده تولید فضا دارای دو وجه عمده است: الف: ارزش استفاده که عمدتاً در ارتباط با تأمین نیازهای شهری است؛ ب: ارزش مبادله که ماهیت سودآوری و شیء‌گونه انگاشتن فضا را مورد هدف قرار می‌دهد که نهایتاً چالش بین این دو، منجر به تضادهایی می‌شود که تحت عنوان مبارزه بین اهداف فردی و جمعی متبلور می‌شود. چنین تنش‌هایی در سطح فضای شهری به وجود آورنده بسیاری از مشکلات است از رشد بی‌رویه فیزیکی شهر، جدایی‌گزینی فضایی و سکونت در حلبی‌آبادها گرفته تا نابرابری و بی‌عدالتی در توزیع خدمات و منابع شهری (شکل شماره ۲).



شکل شماره ۱: گشتاور ناپایدار فضای شهری، تحت تأثیر دو نیروی متضاد ارزش مصرف و ارزش مبادله این وضعیت در کشورهای نفتی نیز حاکم بوده است، اما شرایط اندکی متفاوت از چیزی است که در سایر کشورها اتفاق می‌افتد، یعنی افزایش درآمد این کشورها در اثر کشف نفت به‌ویژه در دهه‌های میانی قرن بیستم موجب تمرکز سرمایه و رشد روزافزون شهرها و به دنبال آن افزایش زیرساخت‌ها، رونق ساخت‌وسازها و شکل‌گیری قوانین مدون، این شهرها را وارد مرحله جدیدی می‌نماید (Witlox and Derudder, 2007: 36). تولید نفت و استراتژی‌های لیبرالیستی به‌عنوان دو نیروی پیشران اساسی در انتقال این شهرها به فرآیند شهری مدرن محسوب می‌شود (Wiedmann et al., 2012) و بحث سود، گردش و انباشت سرمایه و ارزش اضافی وارد ادبیات شهرسازی و تحولات فضایی این شهرها شده و بستر برای فعالیت‌های سوداگرانه فراهم می‌شود. به‌طورکلی درآمد نفتی به ساخت‌وساز، صنایع وابسته،

شهرگرایی و سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها رونق می‌بخشد و فعالیت‌هایی نظیر احتکار و سوداگری که مستقیماً تحت تأثیر سیاست‌های دولتی هستند پررنگ‌تر می‌شوند (Shakoei, 2004: 442).

بنابراین آنچه از این مباحث دریافت می‌شود آن است که موضوع سوداگری، رانت‌جویی از یک‌طرف و بی‌عدالتی و شکاف طبقاتی و فضایی منتج از رویه سوداگرانه در فعالیت‌های موجود در شهرهای نفتی که در واقع از تسلط طبقه سرمایه‌دار نزدیک به رأس هرم قدرت ناشی می‌شود، از جمله پدیده‌هایی است که در شهرهای تحت این نظام‌ها و بویژه کشورهای نفتی تثبیت شده است که در این پژوهش و در بخش مطالعه موردی بر این دو حوزه تمرکز خواهد شد.

۴- روش‌شناسی تحقیق

با توجه به ماهیت، هدف و حیطه موضوعی پژوهش، روش پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و جمع‌آوری اطلاعات در بخش نظری با استناد بر روش کتابخانه‌ای خواهد بود، بدین صورت که با استخراج مؤلفه‌های فضایی در شهرهای مربوط به کشورهای نفتی تحت مناسبات نظام سرمایه‌داری در بخش مفاهیم نظری پژوهش، این مؤلفه‌ها در کلان‌شهر تهران به‌عنوان پایتخت کشور نفتی ایران - که عامل کشف نفت، نقش به‌سزایی در الحاق این کشورها به بازار سرمایه‌داری داشته است- مطالعه و آزمایش خواهد شد. همان‌گونه که در بخش نظری نیز اشاره شد میزان ساخت‌وساز، فعالیت‌های عمرانی و به‌بیان‌دیگر انباشت سرمایه در شکل سرمایه ثابت به طرز قابل‌ملاحظه‌ای از درآمدهای نفتی تأثیر می‌پذیرد؛ در کشورهای نفتی با توجه به محوری بودن موضوع سود تحت روابط سرمایه‌دارانه، سوداگری و رانت‌خواری در فعالیت‌های عمرانی نیز نقش ویژه‌ای پیدا می‌کند که در نهایت پیامد این مناسبات و فعل‌وانفعالات در قالب شکاف فضایی نمود عینی پیدا می‌کند. بنابراین مسیر اصلی پژوهش، بررسی «رفتارهای سوداگرانه و روابط رانتی در فضای شهری» است که در ادامه بازتاب این جنس از فعالیت‌ها و نتیجه آن در سطح فضای شهری مورد بحث قرار می‌گیرد، یعنی «شکاف

فضایی؛ لذا برای تعیین نقش گرایش‌های سوداگرانه در فعالیت‌های عمرانی و ساختمانی کلان‌شهر تهران طی سه دهه گذشته، یافتن رابطه میان حجم ساخت‌وساز با مرغوبیت و ارزش زمین، به تعیین اهداف موجود در این‌گونه فعالیت‌ها کمک خواهد کرد. برای سنجش و پایش این حوزه، ۴ شاخص برای تبیین نتایج فضایی کنش‌های اجتماعی با اهداف سوداگرانه ارائه شده است، قابل‌ذکر است برای بررسی هریک از این روابط، آخرین سالی که اطلاعات کامل موجود بوده است (سال ۱۳۹۱) مدنظر قرار گرفته است. تحلیل و بررسی این روابط با استفاده از تحلیل رگرسیونی و آزمون تعمیم رگرسیون و تحلیل روند صورت گرفته است.

جدول شماره ۱: تبیین متغیرهای پژوهش

زبینه	ابعاد	متغیر	شیوه محاسبه	تعریف عملگردهی
انباشت در قالب سرمایه ثابت	رفتارهای سوداگرانه و روابط رانتی در فضای شهری (Harvey, 1978, 1989, 2008, 2012)	تعداد واحدهای خالی در مناطق خالی به کل	تعداد واحدهای خالی در مناطق خالی	از آنجاکه یکی از دلایل ساخت‌وساز واحدهای مسکونی خالی حصول سود مطلوب از ساخت‌وساز پس از گذشت مدت معین و رسیدن به زمان مورد انتظار سازندگان است، بنابراین با توجه به مرغوبیت مناطق مختلف شهر، استخراج الگوی پراکنش واحدهای خالی در مناطق شهری عامل مهمی در تبیین میزان مقاصد سوداگری در فعالیت‌های ساخت‌وساز خواهد بود.
		تخلیفات ساختمانی	تعداد کل تخلیفات ۱۲ گانه صورت گرفته طبق آمار شهرداری	این شاخص نیز از این منظر در راستای تبیین موضوع سوداگری عمل می‌کند که معمولاً سازندگان و فعالان بخش ساخت‌وساز در مناطقی بیش‌تر اقدام به تخلف (در اشکال مختلف) می‌کنند که انتظار سود بسیار بالاتری نسبت به عواقب تخلف دارند، بدیهی است در مناطق با ارزش، سود حاصل از این تخلف نیز مقرون به صرفه‌تر است.
		پروانه بالای ۵۰۰ مترمربع زیربنا صادرشده در مناطق	تعداد پروانه صادر شده با زیربنا بالای ۵۰۰ مترمربع	با توجه به وجود گرایش‌ها سوداگرانه در کشورهای رانتی، در مناطقی از شهر که قیمت زمین بالاتر است میزان فعالیت‌های ساختمانی نیز بیش‌تر است که این به معنای تمسک به فعالیت‌های ساختمانی با حجم انباشت بالاتر (بالای ۵۰۰ مترمربع زیربنا) جهت سودجویی و رانت طلبی است.
		تراکم ساختمانی	تراکم ساختمانی متوسطا مناطق به (درصد)	درواقع تراکم ساختمانی که حاکی از تراکم ساخت‌وساز در و به تبع آن انباشت سرمایه در مناطق مختلف است و میزان تراکم بالاتر در نواحی با ارزش شهری، نشان‌دهنده این است که تمایل به سودآوری و رانت جویی چه الگویی دارد.

لازم به ذکر است با توجه به منطق نظری پژوهش، پدیده سوداگری و رانت جویی در فعالیت‌های مذکور در قالب انباشت سرمایه ثابت همچون فعالیت‌های ساختمانی، منجر به تمرکز سرمایه در طبقه‌های خاصی از افراد می‌شود که به نحوی میزان قدرت بالاتری دارند که این قدرت نیز از توانایی این گروه‌ها در دستیابی به منابع سرمایه می‌باشد. این موضوع در گذر خود از محورهای فضایی، آثار خود را به صورت شکاف فضایی در قامت شهر ثبت می‌کنند. در واقع پیامدهای فضایی رانتی شدن اثر خود را در قالب واگرایی (شکاف فضایی) نشان می‌دهد. لذا در قسمت بحث پژوهش برای سنجش شکاف فضایی به‌عنوان پیامدهای فضایی روابط رانتی و

۱- شایان ذکر است برای تعیین شاخص‌ها از پنل خبرگان (Expert Panel) استفاده شده است.

سوداگرانه از متغیر قیمت زمین استفاده شده است؛ بدین مفهوم که مناطق یا محدوده‌هایی از شهر که قیمت مسکن در آن بالاتر است - که خود معلول کیفیت بالاتر محیط است - معمولاً ساکنین متمول‌تر دارند یعنی دسترسی به مسکن مطلوب برای تمامی ساکنین شهر یکسان نیست و الگوی توزیعی مسکن مبنایی برای تضاد بالقوه بین گروه‌های مختلف متقاضی مسکن است (Saunders, 194-195: 2012). لذا ساختار فضایی شهر با سازمان اجتماعی شهر از طریق نظام تخصیص مسکن ارتباط پیدا می‌کند و بازار مسکن به‌عنوان نقطه‌ای است که سازمان فضایی و اجتماعی در آن نقطه تلاقی پیدا می‌کنند (Haddon, 1970: 118).

۵- یافته‌های تحقیق

واحد تحلیل این پژوهش، از آن جهت کلان‌شهر تهران است که پایتخت هر کشور محل تجمع و تبلور بلافصل مکانیزم‌های اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و ... کشور محسوب می‌شود، همچنین در اغلب کشورها شهر پایتختی دارای بیشترین تعداد جمعیتی و مراکز اقتصادی و اجتماعی نیز می‌باشد (Ahmadipour and Valigholizade, 2007; Mousavi, 2015). تهران به‌عنوان شهری با ۸/۲ میلیون نفر جمعیت در استانی ۱۴/۹ میلیون نفری قرار دارد و آمارها نشان می‌دهد کلان‌شهرهای ایران همواره تحت تسلط روابط انباشت و گردش سرمایه حاصل از درآمدهای نفتی بوده، به‌طوری‌که درآمدهای نفتی بعد از سال ۱۹۷۳ موجب مدرنیزاسیون و ساخت‌وسازهای جدید شده است (Madanipour, 2014: 98-101)؛ اصولاً با تغییر درآمدهای نفتی و پول تزریق‌شده در جامعه، میزان فعالیت‌های عمرانی نیز تحت تأثیر قرار می‌گیرد، به‌گونه‌ای که با افزایش درآمدهای نفتی، میزان سرمایه هدایت‌شده به بخش عمرانی افزایش پیدا خواهد کرد. لذا میزان ساخت‌وسازها و تحولات فضایی تحت تأثیر درآمدهای نفتی قرار دارد (Imani and Rafeian, 2015) همچنین در شهر تهران تفکیک آشکار شمال-جنوب مشاهده می‌شود که به‌عنوان ویژگی اصلی ساختار فضایی شهر و شرایط اجتماعی محسوب می‌شود؛ با توجه به اینکه تهران در سیستم سیاسی ایران جایگاه ویژه‌ای به‌خود اختصاص داده است که قدرت قابل توجه شهردار تهران گواهی بر این مدعاست، لزوم توجه به

تحولات ساختاری و فضایی کلان‌شهر تهران را در بستر مؤلفه قدرت (سیاست) را بیش از پیش آشکار می‌کند (Madanipour, 2014: 103-107). لذا در ادامه برای بررسی تحولات فضاهای شهری کلان‌شهر تهران با رویکردی اقتصاد سیاسی به تحلیل مؤلفه‌های مطرح‌شده در بخش روش‌شناسی خواهیم پرداخت.

۱-۵- رفتارهای سوداگرانه و روابط رانتی در فضای شهری

الف: رابطه تعداد واحدهای خالی به کل واحدهای مناطق و نرخ رشد قیمت زمین مسکونی؛ در این بخش به بررسی رابطه تعداد واحدهای خالی به کل واحدهای منطقه در سال ۱۳۹۱ با نرخ رشد قیمت زمین مسکونی ۱۳۹۱ در سطح شهر تهران پرداخته شده است، که رابطه این دو متغیر یک رابطه مستقیم است (نمودار شماره ۱) و با آزمون تعمیم رگرسیونی بین این دو متغیر (جدول شماره ۳) نتایج نشانگر آن است که با توجه به ضریب تعیین (R) رابطه مناسبی بین آنها وجود دارد و این رابطه با سطح اطمینان ۹۹ درصد قابل تعمیم است. این بدین معنی است که با افزایش میزان قیمت مترمربع زمین مسکونی تعداد واحدهای خالی نیز افزایش می‌یابد، به عبارتی مؤلفه سود عامل تعیین‌کننده این رابطه است.

ب: رابطه تخلفات ساختمانی و قیمت زمین مسکونی؛ در این بخش نیز رابطه تخلفات ساختمانی و قیمت زمین در مناطق شهر تهران در سال ۱۳۹۱ سنجیده شده است که طبق رابطه حاصل از معادله رگرسیون، این دو متغیر نیز باهم رابطه مستقیم دارند (نمودار شماره ۲) که طبق نتایج آزمون تعمیم رگرسیونی، رابطه این دو متغیر با سطح اطمینان ۹۸ درصد قابل تعمیم است (جدول شماره ۵)، بدین معنی که در مناطق با ارزش بالاتر، تخلفات بیشتری صورت می‌گیرد. همچنین میانگین تخلفات صورت گرفته در شمال تهران که ارزش زمین بالاتر است، بیشتر از جنوب تهران است.

ج: رابطه تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده و قیمت زمین مسکونی؛ برای بررسی این موضوع از شاخص پروانه‌های ساختمانی صادرشده بالای ۵۰۰ مترمربع زیربنا^۱ در مناطق

۱- علت آن است که در ابعاد بالای ساخت و ساز میزان سرمایه‌گذاری بالاتر بوده و به تناسب آن، سود مورد انتظار نیز بالا می‌رود. که در رابطه‌اش با قیمت زمین مسکونی، تلاش بر آن است تا نشان داده شود احتمال تمایل به سود بالا در فعالیت‌های

بیست و دو گانه استفاده شده است و رابطه آن با قیمت زمین مسکونی در سال ۱۳۹۱ برای مناطق تهران سنجیده شده است. که در واقع نتایج حاکی از رابطه مستقیم این دو متغیر است (نمودار شماره ۳) و ضریب تعیین مناسب آن حاکی از رابطه مناسب بین این دو متغیر است و آزمون تعمیم رگرسیونی (جدول شماره ۹) نیز رابطه معنی دار آن دو را نشان می دهد و این رابطه را با سطح اطمینان ۹۹/۸ درصد قابل تعمیم می داند. یعنی در مناطق با قیمت بالاتر زمین مسکونی، حجم بالاتر ساخت و ساز - که سود بیشتری نیز دارد- را شاهد هستیم.

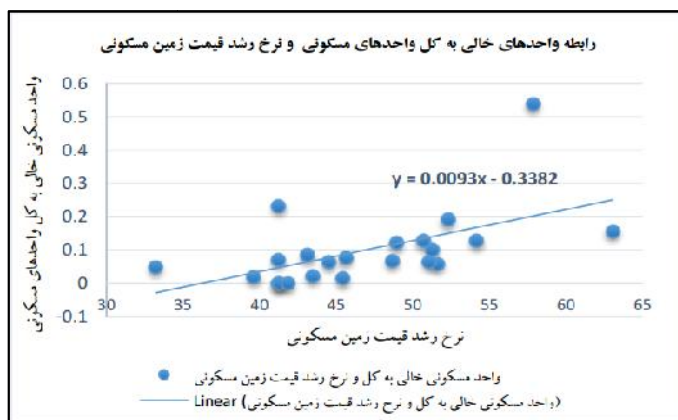
د: رابطه تراکم ساختمانی و قیمت زمین مسکونی؛ رابطه میان تراکم ساختمانی با قیمت زمین مسکونی در مناطق بیست و دو گانه شهر تهران در سال ۱۳۹۱ و تحلیل رگرسیونی آن نشان دهنده رابطه مستقیم این دو است (نمودار شماره ۴) و ضریب تعیین بالای نیز حاکی از شدت رابطه آنهاست و آزمون تعمیم رگرسیونی نیز نشان دهنده تعمیم پذیری این رابطه با سطح اطمینان ۹۹/۵ درصد است (جدول شماره ۱۱)؛ یعنی در مناطق با ارزش بالاتر زمین، شاهد بالا بودن تراکم ساختمانی هستیم که یکی از دلایل آن وجود رانت بالاتر در مناطق با ارزش بالاتر زمین مسکونی است.

جدول شماره ۲: تعداد واحدهای خالی تهران و نرخ رشد قیمت زمین مسکونی

مناطق	نرخ رشد قیمت زمین مسکونی	تعداد واحدهای خالی به کل واحدهای ساخته شده	مناطق	نرخ رشد قیمت زمین مسکونی	تعداد واحدهای خالی به کل واحدهای ساخته شده
۱	۶۳,۰۵	-۰,۱۵۷	۱۲	۴۳,۴۷۵	۰,۰۲۳
۳	۵۱,۲۵	-۰,۱۰۳	۱۳	۴۴,۵۳۵	۰,۰۶۵
۳	۴۸,۹۲۵	-۰,۱۲۱	۱۴	۴۸,۶۵	۰,۰۶۹
۴	۴۱,۳۲۵	-۰,۰۷۱	۱۵	۴۱,۳۲۵	۰
۵	۵۲,۳	-۰,۱۹۲	۱۶	۴۱,۳	۰
۶	۵۴,۱۷۵	-۰,۱۲۸	۱۷	۴۳,۳۲۵	-۰,۰۵
۷	۵۱,۶۲۵	-۰,۰۵۹	۱۸	۴۱,۲۵	۰,۲۳۳
۸	۵۰,۶۷۵	-۰,۱۲۷	۱۹	۴۱,۸۵	۰
۹	۴۵,۴۲۵	-۰,۰۱۵	۲۰	۳۹,۶۲۵	۰,۰۰۲
۱۰	۴۵,۶۲۵	-۰,۰۷۸	۲۱	۵۱,۰۷۵	۰,۰۶۶
۱۱	۴۳,۱۵	-۰,۰۸۵	۲۲	۵۷,۸۵	۰,۵۴

Tehran Municipality, 2012

ساختمانی در کدام بخش های شهر با قیمت های مختلف بیش تر است.



نمودار شماره ۳: رابطه واحدهای خالی به کل واحدها و نرخ رشد قیمت زمین مسکونی همچنین می توان به تعداد بیشتر واحدهای مسکونی خالی در شمال- که قیمت زمین نیز در آن بالاتر است- نسبت به جنوب تهران اشاره کرد (جدول شماره ۴).

جدول شماره ۳: نتایج آزمون تعمیم رگرسیونی رابطه واحدهای خالی به کل واحدهای مسکونی و نرخ رشد قیمت زمین مسکونی

متغیر	R	RC	RR	نتیجه آزمون	سطح اطمینان
وابسته	۵۴۲٪	۲/۸۲	$(-\infty, -۲,۸۴۵] \cup [+۲,۸۴۵, +\infty)$	رد H_0 (وجود رابطه)	۹۹٪
مستقل					

The Authors Calculation

جدول ۴ مقایسه قیمت متوسط زمین مسکونی با واحدهای خالی در شمال و جنوب و جنوب تهران

	تعداد واحدهای خالی مسکونی	متوسط قیمت زمین مسکونی (هزار ریال)
شمال شهر (مناطق ۱-۸ و ۲۲)	۱۷۵۶۵۳	۳۸۴۸۴/۶
جنوب شهر	۷۰۱۱۶	۱۹۵۳۰/۴

Tehran Municipality, 2012; Mobin Research & Studies Institute, 2014

جدول شماره ۵: تعداد تخلفات و قیمت زمین مسکونی در مناطق شهر تهران

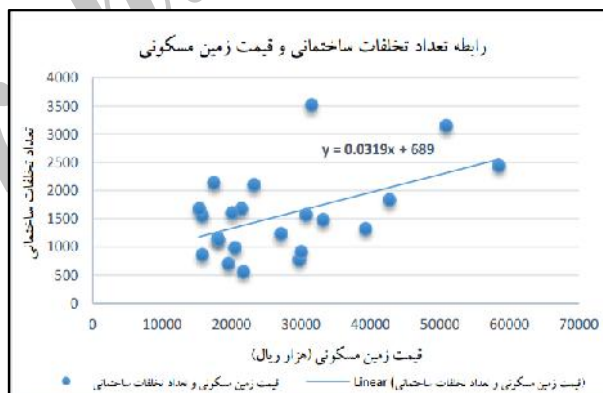
مناطق	قیمت زمین مسکونی (هزارریال)	تعداد تخلف	مناطق	قیمت زمین مسکونی (هزارریال)	تعداد تخلف
۱	۵۸۴۷۰,۲۵	۱۳۴۴۵	۱۲	۲۰-۲۳,۲۵	۱۶۰۲
۲	۴۲۷۱۴,۲۵	۱۸۳۱	۱۳	۲۷-۶۵,۵	۱۲۳۰
۳	۵۰۸۷۲	۳۱۴۵	۱۴	۲۳۴۸,۲۵	۲۰۹۰
۴	۳۱۴۷۳,۵	۳۵۱۷	۱۵	۱۷۴۸۲,۷۵	۴۱۳۱
۵	۳۳۱۹۲,۷۵	۱۴۷۳	۱۶	۱۷۹۰۴,۵	۱۱۴۵
۶	۳۹۲۹۷,۲۵	۱۳۲۱	۱۷	۱۵۸۱۱	۱۵۵۶
۷	۳۰۶۸۳,۷۵	۱۵۷۷	۱۸	۱۵۳۳۶,۷۵	۱۶۷۷
۸	۲۹۷۰,۹	۷۷۶	۱۹	۱۸۰۹۵	۱۱۲۳
۹	۱۹۵۴۴	۶۹۵	۲۰	۱۵۷۷۳	۸۵۵
۱۰	۲۰۵۰۶,۷۵	۹۷۶	۲۱	۲۱۱۶,۵۵	۵۶۳
۱۱	۲۱۳۹۰,۵	۱۶۷۰	۲۲	۲۹۹۴۷,۲۵	۹۱۹

Tehran Municipality, 2012

جدول شماره ۶: نتایج آزمون تعمیم رگرسیونی رابطه تخلف ساختمانی و قیمت زمین مسکونی

متغیر	R	RC	RR	نتیجه آزمون	سطح اطمینان
وابسته	۴۹,۷٪	۲,۵۶	$(-\infty, -۲,۵۲۸] \cup [+۲,۵۲۸, +\infty)$	H _۰ : (وجود رابطه)	۹۸٪
مستقل					

The Authors Calculation



نمودار شماره ۲: رابطه تعداد تخلفات ساختمانی و قیمت زمین مسکونی

جدول ۷ میانگین تعداد تخلف و میانگین قیمت زمین مسکونی در مناطق شمالی و جنوبی تهران

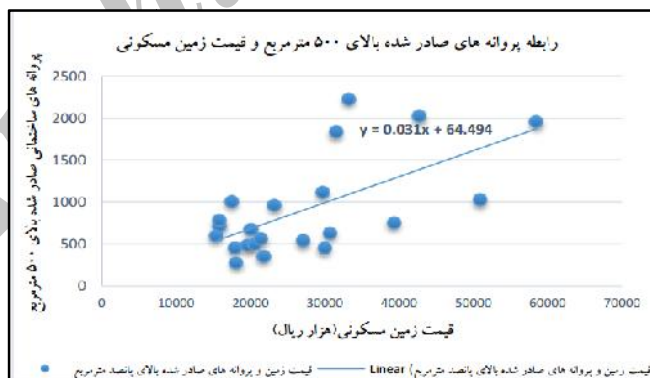
۳۸۴۸۴/۵	میانگین قیمت شمال تهران (هزار ریال)	۱۸۸۹/۳	میانگین تخلف(تعداد) در شمال تهران
۱۹۵۳۰/۴	میانگین قیمت جنوب تهران(هزار ریال)	۱۳۳۱/۷	میانگین تخلف(تعداد) در جنوب تهران

Mobin Research & Studies Institute, 2014

جدول شماره ۸: پروانه‌های بالای ۵۰۰ مترمربع زیربنا و قیمت زمین مسکونی

مناطق	قیمت زمین مسکونی (هزار ریال)	پروانه‌های بالای ۵۰۰ مترمربع زیربنا	مناطق	قیمت زمین مسکونی (هزار ریال)	پروانه‌های بالای ۵۰۰ مترمربع زیربنا
۱	۵۸۳۷۰,۲۵	۱۹۵۹	۱۲	۲۰۰۳۴,۲۵	۶۷۸
۲	۲۲۷۱۴,۲۵	۳۰۲۵	۱۳	۳۷۰۶۵,۵	۵۴۳
۳	۵۰۸۷۲	۱۰۲۸	۱۴	۲۳۳۴۸,۲۵	۹۶۶
۳	۳۱۴۷۳,۵	۱۸۳۷	۱۵	۱۷۳۸۲,۷۵	۱۰۱۳
۵	۳۳۱۹۲,۷۵	۲۲۳۴	۱۶	۱۷۹۰۴,۵	۴۵۹
۶	۳۹۲۹۷,۲۵	۷۶۰	۱۷	۱۵۸۱۱	۷۱۷
۷	۳۰۶۸۳,۷۵	۶۳۱	۱۸	۱۵۳۳۶,۷۵	۶۰۱
۸	۲۹۲۰۹	۱۱۲۳	۱۹	۱۸۰۹۵	۲۸۲
۹	۱۹۵۳۴	۴۸۵	۲۰	۱۵۷۷۲	۷۸۳
۱۰	۳۰۵۰۶,۷۵	۵۰۳	۲۱	۲۱۳۱۵,۵	۳۵۹
۱۱	۲۱۳۹۰,۵	۵۷۱	۲۲	۲۹۹۴۷,۲۵	۴۵۹

Tehran Municipality, 2012



نمودار شماره ۳: رابطه پروانه‌های صادر شده بالای ۵۰۰ مترمربع زیربنا و قیمت زمین مسکونی

جدول شماره ۹: نتایج آزمون تعمیم رگرسیونی رابطه پروانه‌های بالای ۵۰۰ مترمربع زیربنا و قیمت زمین مسکونی

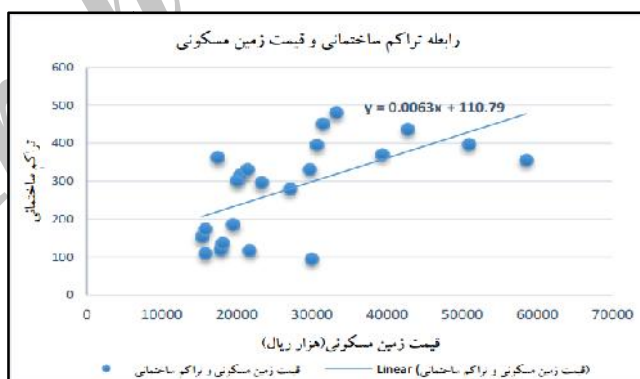
متغیر	R	RC	RR	نتیجه آزمون	سطح اطمینان
وابسته	۶۲/۹۶/	۲/۶۲	$(-\infty, -۲,۵۲۸] \cup [+۲,۵۲۸, +\infty)$	H _۰ رد (وجود رابطه)	۹۹/۸۷
مستقل					

The Authors Calculation

جدول شماره ۱۰: تراکم ساختمانی و قیمت زمین مسکونی (هزار ریال)

مناطق	قیمت زمین مسکونی	تراکم ساختمانی	مناطق	قیمت زمین مسکونی	تراکم ساختمانی
۱	۵۸۳۷۰,۲۵	۳۵۶	۱۲	۲۰۰۳۳,۲۵	۳۰۰
۲	۴۲۷۱۴,۲۵	۳۳۶	۱۳	۲۷۰۶۵,۵	۲۸۰
۳	۵۰۰۸۷۳	۳۹۸	۱۴	۲۲۲۴۸,۲۵	۲۹۶
۴	۳۱۴۷۳,۵	۴۵۲	۱۵	۱۷۴۸۲,۷۵	۳۶۲
۵	۳۳۱۹۲,۷۵	۴۸۰	۱۶	۱۷۹۰۴,۵	۱۲۰
۶	۳۹۲۶۷,۲۵	۳۷۰	۱۷	۱۵۸۱۱	۱۰۹
۷	۳۰۶۸۳,۷۵	۳۹۶	۱۸	۱۵۳۳۶,۷۵	۱۵۳
۸	۲۹۷۰۹	۳۳۲	۱۹	۱۸۰۹۵	۱۳۷
۹	۱۶۵۴۴	۱۸۵	۲۰	۱۵۷۷۲	۱۷۴
۱۰	۴۰۵۰۶,۷۵	۳۱۵	۲۱	۴۱۷۱۵,۵	۱۱۸
۱۱	۲۱۳۹۰,۵	۳۳۰	۲۲	۲۹۹۴۷,۲۵	۹۶

Tehran Municipality, 2012



نمودار شماره ۴: رابطه تراکم ساختمانی و قیمت زمین مسکونی

جدول شماره ۱۱: نتایج آزمون تعمیم رگرسیونی رابطه تراکم ساختمانی و قیمت زمین مسکونی

متغیر	R	RC	RR	تندجه آزمون	سطح اطمینان
وابسته	۵۹/۵۷/	۳/۲۲	$(-\infty, -۲,۵۲۸] \cup [۲,۵۲۸, +\infty)$	H. د.	۹۹/۵/
مستقل				(وجود رابطه)	

The Authors Calculation

۶- تجزیه و تحلیل

در این بخش، آثار فضایی و به عبارتی افتراق فضایی به عنوان پیامدهای فضایی ناشی از اقتصاد سیاسی نفت در کلان‌شهر تهران مورد بررسی قرار گرفته است؛ بدین ترتیب که از طرفی در پی تمایلات سوداگرانه در تولید فضاهای شهری و از سوی دیگر با توجه به تمرکز سرمایه در اختیار گروه‌های خاص و سرمایه‌دار، بخش عمده رانت ناشی از فعالیت‌های انجام‌گرفته در فضاهای شهری توسط قشر سرمایه‌دار جذب می‌شود و در نتیجه شکاف طبقاتی و برگردان آن در شهر ترجمان فضایی می‌یابد؛ لذا برای بررسی پیامدهای فضایی، قیمت زمین مسکونی در مناطق ۱ تا ۲۰ (مناطق شمالی و جنوبی تهران) طی سال‌های ۹۱-۱۳۷۰ جمع‌آوری و سپس، میانگین قیمت مناطق ۱ تا ۸ (به‌عنوان مناطق شمالی) و مناطق ۹ تا ۲۰ (به‌عنوان مناطق جنوبی) در هر سال محاسبه شده است (جدول شماره ۱۲). در ادامه میانگین هریک از مناطق جنوبی و شمالی طی سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۰ به صورت جداگانه محاسبه شده که در انتهای جدول ۱۲ شماره نتایج آن قابل مشاهده است که حاکی از شکاف قیمتی زمین مسکونی طی این دوره بین مناطق شمالی و جنوبی می‌باشد. همچنین شیب تغییرات متوسط قیمت زمین مسکونی در مناطق شمالی و جنوبی طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۱ در نمودار شماره ۵ نشان داده شده است که با گذشت زمان فاصله قیمت این دو محدوده از یکدیگر فاصله بیشتری می‌گیرند و در نهایت و در سال ۱۳۹۱ این فاصله به حالت شکاف عمیقی بروز می‌کند که بیانگر شکاف فضایی است و بنا به استدلالات صورت گرفته، خود منبعث از شکاف طبقاتی و اجتماعی است. علاوه بر این، شیب تغییرات متوسط قیمت زمین مسکونی طی سال‌های ۹۱-۱۳۷۰ برای هریک از مناطق

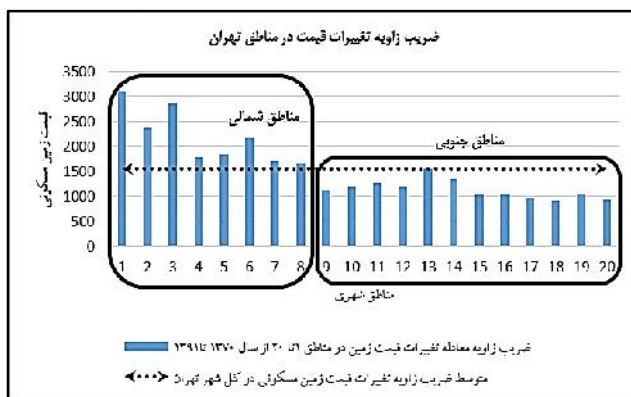
۱- به سبب نبود اطلاعات قیمت زمین در سال‌های اولیه پژوهش برای مناطق ۲۱ و ۲۲، این دو منطقه از مطالعه این بخش کنار گذاشته شده است. لازم به ذکر است منطقه ۲۲ در این پژوهش جزو مناطق شمالی و منطقه ۲۱ جزو مناطق جنوبی تهران در نظر گرفته شده است.

تهران در جدول شماره ۱۳ محاسبه شده و بر اساس شیب تغییراتشان (ضریب زاویه) طبقه‌بندی شده‌اند که ۸ منطقه شمالی، ۸ جایگاه اول این جدول را در اختیار خود دارند و نیز در نمودار شماره ۶ مشاهده می‌شود ضریب زاویه یا شیب تغییرات مناطق شمالی بالاتر از متوسط ضریب زاویه کل مناطق قرار دارد و مناطق جنوبی نیز پایین‌تر از آن قرار دارند. در نقشه شماره ۱ نیز قیمت زمین مسکونی کل شهر تهران، برای هریک از سه سال نمونه (۱۳۹۱ و ۱۳۸۰ و ۱۳۷۰)، دهک‌بندی شده و پراکنش این دهک‌های قیمتی در فضای شهری تهران در این سه سال نمونه نشان داده شده است.

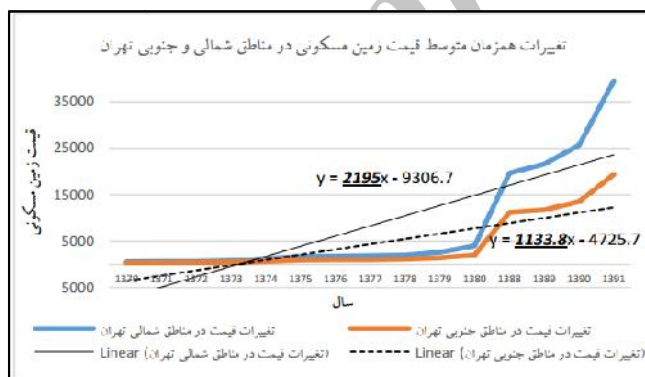
جدول شماره ۱۲: متوسط قیمت مناطق شمالی و جنوبی تهران (هزار ریال)

سال	متوسط قیمت مناطق شمالی	متوسط قیمت مناطق جنوبی	سال	متوسط قیمت مناطق شمالی	متوسط قیمت مناطق جنوبی
۱۳۷۰	۵۰۷,۲۵	۲۸۸,۴۲	۱۳۷۸	۱۹۷۲,۲۵	۱۰۹۷,۲۲
۱۳۷۱	۵۹۸,۶۲	۳۶۷,۹۲	۱۳۷۹	۲۶۰۰	۱۳۶۸,۵
۱۳۷۲	۶۰۰,۲۵	۳۶۰,۵	۱۳۸۰	۳۹۶۵,۱۷	۱۹۷۶,۷۵
۱۳۷۳	۷۲۷,۶۲	۴۱۲,۱۶	۱۳۸۸	۱۹۶۵۶,۰۶	۱۱۲۰۹,۸۴
۱۳۷۴	۱۱۸۹,۵	۶۴۵	۱۳۸۹	۲۱۵۶۷,۵۸	۱۱۷۳۴,۷۵
۱۳۷۵	۱۶۶۰,۷۵	۹۴۳,۱۷	۱۳۹۰	۲۵۶۴۶,۰۳	۱۳۴۸۶,۵۶
۱۳۷۶	۱۷۳۶	۹۷۷,۳۳	۱۳۹۱	۳۹۵۵۱,۷۲	۱۹۳۴۸,۳۵
۱۳۷۷	۱۸۱۵,۸۷	۱۰۰۱,۵	میانگین	۸۲۵۳,۰۳	۴۳۴۴,۵۴

The Authors Calculation based on Tehran Municipality, 2012 data



نمودار شماره ۷: تغییرات همزمان متوسط قیمت زمین مسکونی در مناطق شمالی و جنوبی تهران



نمودار شماره ۸: ضریب زاویه معادله تغییر قیمت از سال ۷۰ تا ۹۰ در مناطق تهران

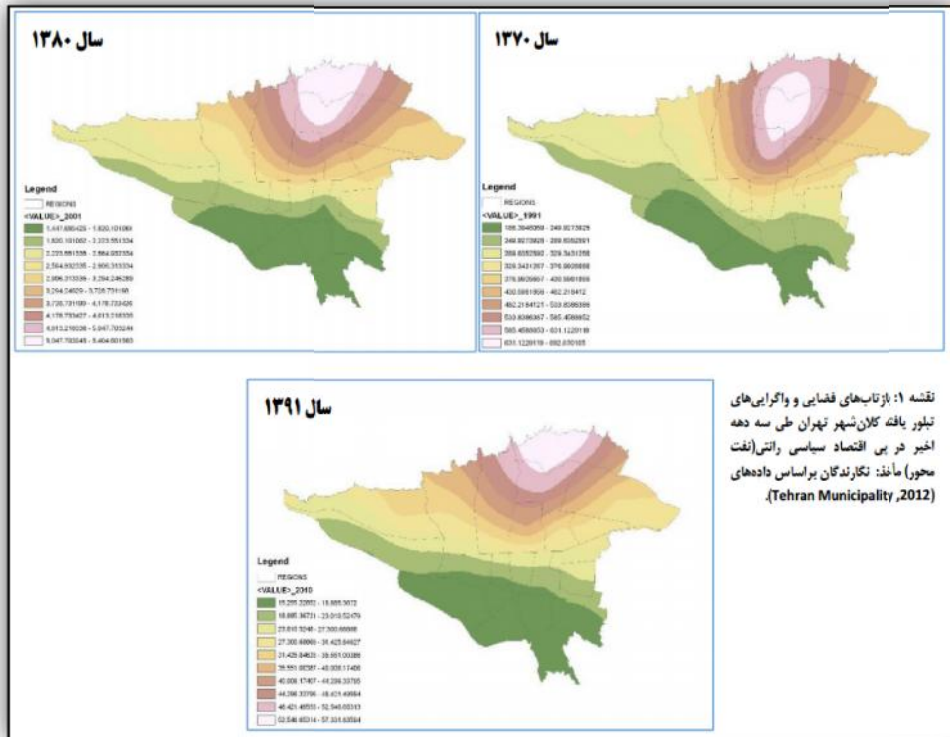
جدول شماره ۱۳: معادله روند تغییرات قیمت در مناطق شهری تهران

منطقه	معادله روند تغییرات قیمت در مناطق شهری تهران	ضریب ضریب زاویه	متوسط ضریب ضریب زاویه
منطقه شمالی	1 $y = 3110.6x - 13432$	3110.6	2195 (مطابق نمودار ۷)
	3 $y = 2857x - 12029$	2857	
	2 $y = 2383.9x - 10232$	2383.9	
	6 $y = 2181.2x - 9089$	2181.2	
	5 $y = 1851.8x - 8009.1$	1851.8	
	4 $y = 1789.7x - 7632$	1789.7	
	7 $y = 1716x - 7040.1$	1716	
	8 $y = 1669.5x - 6989.6$	1669.5	
منطقه جنوبی	13 $y = 1553.5x - 6520.3$	1553.5	1133.8 (مطابق نمودار ۷)
	14 $y = 1334x - 5558.2$	1334	
	11 $y = 1259.4x - 5209.7$	1259.4	
	10 $y = 1192.4x - 4886.8$	1192.4	
	12 $y = 1183.6x - 4964.8$	1183.6	
	9 $y = 1131.2x - 4688.2$	1131.2	
	19 $y = 1058.8x - 4524$	1058.8	
	15 $y = 1036.1x - 4341.6$	1036.1	
	16 $y = 1035.4x - 4291.5$	1035.4	
	17 $y = 973.66x - 3987.7$	973.6	
20 $y = 930.8x - 3879$	930.8		
18 $y = 916.47x - 3856.8$	916.5		

The Authors Calculation based on Tehran Municipality, 2012 data

در ادامه برای تحلیل فضایی مباحث فوق و مستحکم کردن استدلالات از تحلیل فضایی استفاده شده است (نقشه شماره ۱) و نتایج حاصله حاکی از آن است که باگذشت زمان دهک‌های پایین قیمتی میزان بالاتری از جنوب شهر را اشغال می‌کند و به بیان دیگر از رده‌های قیمتی ده‌گانه در سال ۱۳۷۰، پنج رده در سال ۱۳۸۰، ۴ رده و بالاخره در سال ۱۳۹۱، سه رده در منطقه جنوب اقتصادی شهر تهران قرار دارند و این بدان معناست که میزان قطبیت استقرار طبقات پایین دست در فضای شهری تهران فزونی یافته است و در حال افزایش است و در واقع فقر عمومیت بیشتری می‌گیرد و شکاف طبقاتی آشکارا تبیین می‌شود. حال در راستای تبیین این پدیده در قالب نظری پژوهش این چنین می‌توان اظهار کرد که به واسطه اقتصاد سیاسی نفت و ظهور نقش‌های سوداگرانه و رانت‌جویانه میان کنشگران قدرتمند عرصه تولید فضای شهری

و فعالیت‌های ساختمانی، بروز شکاف طبقاتی به‌عنوان پیامد این فرآیند ظهور می‌کند که در واقع معادل فضایی آن تبلور شکاف فضایی و واگرایی ناشی از آن است که بیان فضایی این موضوع در نقشه شماره ۱ قابل مشاهده است.



به بیان دیگر محصول و اثرات فضایی ناشی از شدت رانتی شدن کنش‌ها شهری، در عرصه فضایی به شکل شکاف رسوب می‌کند که توالی پیامد شکاف منتج از روابط رانتی شهرها در کشور نفتی - که در این پژوهش تحت رویکرد اقتصاد سیاسی تبیین شد- در بسامدهای فضایی را طی چند دهه اخیر به‌خوبی می‌توان در نقشه شماره ۱ مشاهده کرد؛ مایه کلام در این جمله نهفته است که قطبی شدن حاصل از سود ناشی از شدت انباشت سرمایه‌های نفتی در سطح شهر تهران مدام در حال پررنگ‌تر شدن است. این پدیده موجود در کلان‌شهر را می‌توان با

آنچه هاروی (1989; 1978; 2012; 2008) و حسین‌الحق (2012) از آن تحت عنوان سلب مالکیت^۱ از اقشار فقیر و انباشت سرمایه می‌نامند تطبیق داد که انباشت سرمایه توسط اقشار سرمایه‌دار در نواحی مختلف شهر صورت می‌گیرد که سود مورد انتظار در آن وجود دارد و در واقع مختصات فضایی شهر مولد سود برای سیستم سرمایه‌داری است که جایی برای اقشار با سطوح پایین قدرت در خود نخواهد داشت و اینان رانده‌شدگان از سیستم گردش سرمایه و سود هستند که این چرخه موجب بازتر شدن شکاف بین این دو گروه خواهد شد؛ از طریق انباشت روزافزون سود در نواحی با قابلیت رانت بالاتر؛ همان موضوعی که در مفاهیم مربوط به محلات دروازه‌ای^۲ نیز قابل پیگیری است. لازم به ذکر است این پدیده ابتدا از شهرهای بزرگ و تهران که مظهر بی‌واسطه مناسبات اقتصادی و سیاسی کلان کشور است بروز و به‌مرور به سایر شهرهای کوچک‌تر کشور نیز تسری یافته است و تهدیدی جدی در روند شهرنشینی و افزایش شکاف می‌باشد که بر اساس توسعه سوداگرانه شکل می‌گیرد (Dadashpoor and et al., 2014: 176).

۷- نتیجه‌گیری

امروزه کلان‌شهرها مهمترین واحدهای فضایی فعالیت‌های اقتصادی-اجتماعی از یک سو و مظهر بلافصل این مناسبات می‌باشند که در پیوندهای فضایی نوینی، قلمروهای پیوسته و گسترده‌ای به‌وجود آورده و به محورهای گردش توسعه به دور خود بدل شده‌اند. لذا ساختار و سازمان فضایی کلان‌شهرها و به‌تبع آن تهران به‌عنوان مورد مطالعاتی این پژوهش، مدام در حال تحول هستند و تحت تأثیر جریان و مناسباتی قرار دارد که ضرورت پرداختن به این فرآیند چندوجهی را آشکار می‌کند؛ در تبیین تحولات فضایی، رویکردهای مختلفی وجود دارد که با نظر به نقش اساسی مؤلفه قدرت (سیاست)، دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا به‌عنوان عدسی تحلیلی برای پایش این تحولات اتخاذ شد که استخراج و آزمون مؤلفه‌های منبعث از

1- Dispossessions

2- Gated Communities

این دیدگاه در فضای تولیدشده تحت اقتصاد نفتی در کلان‌شهر تهران، بیانگر ارتباط حجم ساخت‌وساز و فعالیت‌های عمرانی با درآمدهای نفتی بود - همان موضوعی که در شهر دوحه توسط (Wiedmann et al., 2012) نشان داده شد- و از سویی با افزایش درآمدهای نفتی- در اثر افزایش نقدینگی- تورم در بخش زمین و مسکن به علت عرضه محدودشان پدیدار می‌شود که به دلیل وجود روحیه رانت‌جویانه در جامعه و فقدان سیستم مالیاتی کارآمد، سرمایه موجود در جامعه عمدتاً با اهداف سوداگرانه و حفظ ارزش دارایی وارد بازار ساخت‌وساز می‌شود. لذا می‌توان چنین عنوان کرد که روابط سوداگرانه موجود در بخش ساخت‌وساز و فعالیت‌های عمرانی تهران عمدتاً در سیطره سرمایه‌داران متمول جامعه قرار دارد و با توجه به وجود سود بالا در مناطق باارزش‌تر شهر، کشش فعالیت‌های عمرانی به مناطق باارزش شهری بیشتر شده و سبب انباشت سرمایه در این مناطق و افزایش روزافزون حجم ثروت و سرمایه در اختیار گروه‌های سرمایه‌دار می‌شود که به مرور به شکاف اجتماعی و طبقاتی دامن می‌زند. حال فضا نیز به عنوان آینه تمام‌نمای روابط اجتماعی، این شکاف را در خود متبلور می‌کند و منجر به شکاف فضایی و نهایتاً جدایی‌گزینی طبقاتی بین قشر فقیر و غنی می‌شود. نتایج پژوهش تأییدی است بر این نکته که ساختار و سازمان فضایی تهران باید بر اساس ادبیات متفاوتی همچون اقتصاد سیاسی فضا مطالعه شود و رویکردهای تک‌وجهی، به‌تنهایی قابلیت تبیین این وضعیت را نخواهند داشت.

۷- قدردانی

نظر به اینکه پژوهش حاضر بخشی از رساله دکتری شهرسازی است که در دانشکده هنر و معماری در حال انجام است، نگارندگان بر خود لازم می‌دانند فرصت را غنیمت شمرده و از معاونت پژوهشی دانشگاه تربیت مدرس به جهت حمایت‌های مادی و معنوی از انجام پژوهش حاضر تشکر و قدردانی نمایند.

References

1. Abdi Daneshpour, Zohre (2008), An Introduction to Planning Theories- with Special Reference to Urban Planning Theories, SBU Publications [in Persian].
2. Afroogh, Emad (1997), Space and social inequalities: the Study of Spatial Segregation and Poverty Concentration in Residential Neighborhoods of Tehran, Phd Thesis in Sociology, Tarbiat Modares University, Faculty of Humanities[in Persian].
3. Afroogh, Emad (1998), Space and social inequalities: the Study of Spatial Segregation and Poverty Concentration in Residential Neighborhoods of Tehran, Tehran, Tarbiat Modares University Publication, Faculty of Humanities[in Persian].
4. Ahmadipour, Zahra and Valigholizade, Ali (2007), Explanation of Factors Influencing in the Location of Capitals in Iran, Geopolitics Quarterly, vol.3, No.3, pp.5-34[in Persian].
5. Ahmadipour, Zahra, Mirshekaran, Yahya and Hourcad Bernard (2014), Political Organization of Space in Unity Structures, Geopolitics Quarterly, Vol. 10, No. 3, pp. 176-199 [in Persian].
6. Bahraini, Hossein (1998), Process of Urban Designing, Tehran University Press [in Persian].
7. Brenner, Neil. (2009), What is Critical Urban Theory, City, Vol.13, nos.2-3.
8. Buser, Michael (2012), The Production of Space in Metropolitan Regions: A Lefebvrian Analysis of Governance and Spatial Change, Planning Theory, 11(3), pp. 279-298.
9. Castells, Manuel (1977), The Urban Question: A Marxist Analysis, London: Edward Arnold [Orig. 1972 La question urbaine].
10. Caves, Roger W. (2005), Encyclopedia of the City, New York: Routledge.
11. Clark, Barry Stewart (2010), Political Economy: A Comparative Approach, Translated by Abbas Hatami, Tehran, Kavir Publications [in Persian].
12. Cohen, Cohen, Gerald Allan (1978), Karl Marx's Theory of History, Oxford, Oxford University Press.
13. Dadashpoor, Hashem, Alizade, Bahram, Rostami, Faramarz (2014), Spatial Justice Dialectic in City, Tehran, Azarakhsh Publications [in Persian].
14. Dunlaevy, Patrick (1980), Urban Political Analysis, London: Macmillan.
15. Ebrahimi, Jafar, Amiri, Mohamad and Ameri, M. (2007), Frankfurt School and Critical Theory, Social Sciences Bulletin, No. 4, pp. 65-86[in Persian].
16. Elden, Stuart (2004), Understanding Henri Lefebvre; Theory and the Possible, Continuum, London and New York.
17. Geographical Analysis of Socio-Economic Consequences of Capital Relocation in Iran, Geopolitics Quarterly, Vol. 3, No. 1, pp. 195-227[in Persian].
18. Gilpin, Robert (1999), Nature of Political Economy, Translated by Mehdi Taghvi, Political & Economic Ettelaat Journal, No. 143-144[in Persian].
19. Haddon, Roy, F. (1970), A Minority in a Welfare State Society, New Atlantis, 2, pp. 80-133.

20. Harvey, David (1978), Urbanization under Capitalism: a Framework for Analysis, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 2, pp. 101-31.
21. Harvey, David (2008), Right to the City, *New Left Review* 53 – Sep/Oct, pp.23-40.
22. Harvey, David (2012), *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, Verso, London and New York.
23. Harvey, David (1989), From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism, *Geografiska Annaler*. 71 B (1), pp.3-17.
24. Hataminezhad, Hossein and Abdi, Naser (2007), Political Economy and Urban Space, *Political & Economic Ettelaat Journal*, No 237,238, pp. 196-205[in Persian].
25. Horkheimer, Max (1982), *Critical Theory*, New York: Seabury Press.
26. Hossainul Haque, Kazi Nurmohammad (2012), *The Political Economy of Urban Space: Land and Real Estate in Dhaka City*, Institute of Governance Studies, BRAC University, IGS Working Paper Series No. 03/2012, July 2012.
27. Imani, Javad and Rafeian, Mojtaba (2015), Power and Re-definition of Urban Planning Theory (With Emphasis on Political Economy in Oil-Based Economies), *Quarterly Rahbord* (Accepted) [in Persian].
28. Iran Central Bank Site (2015), *Economic Time Series Data Bank*, (2015, 8, 29). Retrieved from URL: <http://tsd.cbi.ir/Display/Content.aspx>
29. Jauhainen, Jussi, S. (2006), Urbanisation, Capital and Land-Use in Cities, In Eva Naripaea, Virve Sarapik & Jaak Tomberg (Eds) *Koht ja Paik/ Place and Location. Studies in Environmental Aesthetic and Semiotics V*, 179-194. Estonian Academy of Arts, Tallinn.
30. Karl, Terry Lynn (2004), Oil-Led Development: Social, Political, and Economic Consequences, *Encyclopedia of Energy*, No. 4, pp. 661-672.
31. Karl, Terry Lynn (2005), *Understanding the Resource Curse*, in *Governing Oil, A Report's Guide the Energy and Development*, Revenue Watch Open Society Institute, New York.
32. Katouzian, Mohamadali Homayoon (2003), *The Political Economy of Modern Iran, Despotism and Pseudo-Modenism(1926-1979)*, Translated by Mohamadreza Nafisi and Kambiz Azizi, Tehran, Ney Publications[in Persian].
33. Kazemian, Gholamreza (2004), *Defining the Urban Governance and Power Structures with Spatial Organization: Case of Tehran Metropolitan Area*, Department of Geography and Remote Sensing, Tarbiat Modares University [in Persian].
34. Kheyroddin, Reza, Taghvaei, Ali Akbar and Imani Shamlou, Javad (2013), Spatial Evolution Analysis of Metropolises Associated with Changes in Oil Prices (Case Study: Tabriz Metropolis), *Iranian Architecture & Urbanism*, No, 6, pp. 17-36[in Persian].
35. Kristovi, Josip (2012), Theories on Capitalist Urbanization and the Postsocialist City, *Facta Universitatis, Series: Philosophy, Sociology, Psychology and History* Vol. 11, No2, pp. 191 – 200.
36. Lefebvre, Henry (2003), *The Urban Revolution*, Minneapolis, London: University of Minnesota Press [Orig. 1970 *La Révolution Urbaine*].

37. Madanipour, Ali (2000), Design of Urban Space, Translated by Farhad Mortazaei, Pardazesh VA Barnamerizi Shahri Association Publications [in Persian].
38. Madanipour, Ali (2014), Megacities: Urban Form, Governance, and Sustainability Chapter four: Sustainable Development, Urban Form, and Megacity Governance and Planning in Tehran, Tehran Urban Planning & Research Center (TUPRC) Publications [in Persian].
39. Mahdavi Vafa, Habibollah, Razavian, Mohamad Taghi, Momeni, Mostafa (2009), The Role of Political Economy In Spatial Structure of Tehran and Surrounding Regions, Ecology Journal, No 50, pp. 1-14 [in Persian].
40. Mahmeli Abyane, Hamidreza (2011), A Comparative Study On Urban Morphology Schools Research in Order to Complete with Spatial Political Economy Analytical Approach, Armanshahr Journal, No 7, pp. 159-171 [in Persian].
41. Mardali, Mohsen, Hosseinpoor pooyan, Reza and Amiri, Elham (2012), A Study on the political economy of urban systems with emphasis on the metropolis of Tehran in Iran, Tehran Urban Planning & Research Center (TUPRC), Report No. 135 [in Persian].
42. Massey, Doreen (1987), New Direction in Space, Gregory & Urry (eds.). Social Relations & Spatial Structure. London: Macmillan Education LTd.
43. McLean, Lain (2002), The Concise Oxford Dictionary of Politics, Translated by Hamid Ahmadi, Mizan Publications [in Persian].
44. Mobin Research & Studies Institute (2014), An Analysis of the Requirement of Housing Units in Urban Regions of the Country and Tehran Metropolis [in Persian].
45. Mousavi, Mirnajaf and Bagheri Kashkouli, Ali (2015)
46. Norberg-Schulz, Christian (1975), Existence, Space and Architecture, Praeger Publishers, Translated by Mohamadhasan Hafezi, Tehran, Tehran University Press [in Persian].
47. Nozari, Hosseinali (2005), Critical Theory of the Frankfurt School in Humanities and Social Sciences, Tehran, Agah Publications [in Persian].
48. Papoli Yazdi, Mohammad Hossein, Rajabi Sanajerdi, Hossein (2010), The Theory of Urban and Surrounding, SAMT Publications [in Persian].
49. Pike, Andy, and others (2006), Local and Regional Development, first published, Routledge, London and New York.
50. Piran, Parviz (1991), Theoretical perspectives on the city and urban sociology (7) School of Spatial Political Economy, Political & Economic Ettelaat Journal, No 3,4 [in Persian].
51. Rafeian, Mojtaba, Jahanzad, Nariman (2015), The Thought Transformation on Planning Theory, Tehran, Armanshahr Publications [in Persian].
52. Rahnamaei, Mohamad taghi and Vosooghi Lang, Shahrooz (2013), Analysis of the Regional Development of Iran from the Perspective of Political Economy, Geography, No. 39 [in Persian].
53. Saunders, Peter (2012), Social Theory and the Urban Question, Translated by Mahmood Sharepoor, Tehran, Tisa Publications [in Persian].
54. Shakoei, Hossein (2004), New Perspective in Urban Geography (Vol1), SAMT Publications [in Persian].

55. Statistical Centre of Iran (2012), Rent and the Price of Housing Information in the City of Tehran, Spring, Summer, Autumn and Winter [in Persian].
56. Tehran Municipality (2011), Statistical Yearbook of the Tehran Metropolis Municipality, Tehran, Tehran Municipality [in Persian].
57. Wiedmann, Florian, Salama, Ashraf and Thierstein, Alain (2012), Urban Evolution of the City of Doha: An Investigation into the Impact of Economic Transformations on Urban Structures, URBAN EV, (29:2), pp. 35-61.
58. Witlox, Frank and Derudder, Ben (2007), Airline Passenger Flows through Cities, Some New Evidence, in: P. Taylor, B. Derudder, P. Saey, F. Witlox, Cities in Globalisation, Routledge, London.
59. Zieleniec, Andrzej Jan Leon (2014), Space and Social Theory, Translated By Mahmood Shoorje, Modiran Publications [in Persian].

Archive of SID