

## فرا تحلیل کیفی ساز و کارهای رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران

مازیار نبی‌زاده ذوالپیرانی<sup>۱</sup>، محمد تقی پیربابایی<sup>۱\*</sup>

۱. گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

(دریافت: ۱۴۰۱/۰۷/۱۹ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۹/۲۲)

### چکیده

یکی از ریشه‌های اساسی پیدایش بی‌عدالتی و ناپایداری در شهرها، تولید و توزیع رانت، رانت‌جویی و رانت‌زایی نظامات برنامه‌ریزی شهری است. در ایران نیز وجود رانت به عنوان یکی از عوامل اصلی ایجاد کننده نابرابری و ناپایداری شهری، مورد مطالعه کارشناسان مسائل شهری بوده است. پژوهش حاضر با مد نظر قرار دادن رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران ابتدا با بررسی‌های اسنادی، پژوهش‌های انجام شده پیرامون رانت در ارتباط با مسائل شهری را ارزیابی کرده است. پژوهش‌ها به صورت مصدقی به مسئله رانت در شهر و هر یک از زاویه نگاه خود به این مسئله پرداخته‌اند و جای یک فراتحلیل کلی از پژوهش‌های صورت گرفته، خالی است. بنابراین پژوهش حاضر، فراتحلیل کیفی مقالات مرتبط با رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران را مد نظر قرار داد. سپس مقالات پژوهشی مرتبط با رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران، مورد بررسی دقیق قرار گرفت. یافته‌ها با استفاده از نرم‌افزار مکس کیودا کدگذاری شد و با مدل «نیروی محرکه-فشار-وضعیت-تاثیر-پاسخ» مورد تحلیل قرار گرفت. نتایج پژوهش حاضر نشان می‌دهد اصلی‌ترین ساز و کارهای رانت‌زایی که منجر به ناپایداری در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران می‌شوند عبارتند از: فعالیت‌های سوداگرانه در شهرها و نبود ساز و کار مناسب جهت مقابله با سوداگری در بازار زمین و مسکن، ضعف طرح‌های توسعه شهری، عدم آماده‌سازی و عرضه مناسب زمین شهری، استفاده از ضعف‌های قوانین و مقررات، رانت‌جویی تیم‌های سیاسی، امنیتی بودن فضا، ضعف نیروی انسانی در سازمان‌ها و عدم دخالت صحیح سیستم نهادی.

واژه‌های کلیدی: برنامه‌ریزی شهری، رانت، عدالت، فراتحلیل، نابرابری.

## Qualitative Meta-Analysis of Rent Mechanism in Iran's Urban Planning System

Nabizadeh Zolpirani<sup>1</sup>, M., Pirbabaei<sup>1\*</sup>, M.T.,

1. Department of Urbanisation, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

Received: 11/10/2022 Accepted: 13/12/2022

### Abstract

One of the basic roots of injustice and unsustainability in cities is the production and distribution of rent in urban planning systems. In Iran, the existence of rent as one of the main factors causing inequality and unsustainability has been considered by urban experts. The current research also considered the rent in the urban planning system of Iran and at first, by using document reviews, it examined the research done about rent in connection with the urban issues of Iran. The current research shows that most of the research has dealt with the problem of rent in the city as an example, and there is a need for a general meta-analysis of the research that has been done. Therefore, the current research focused on it. Then the articles related to rent-seeking in the urban planning system of Iran were carefully examined and coded using MAXQDA software and analyzed with the DPSIR model. The results of the current research show that the main mechanisms of rent generation in Iran that causes unsustainability in the urban planning system are: Speculative activities in cities and the lack of appropriate mechanisms to deal with speculation in the land and housing market, the weakness of urban development plans, the lack of proper preparation and supply of urban land, the use of weaknesses in laws and regulations, rent-seeking by political teams, the security of space, weakness of human resources in organizations and lack of proper involvement of the institutional system.

**Keywords:** Urban planning, Rent, Justice, Meta-analysis, Inequality.

## مقدمه

هزینه‌های ناشی از رانت برای اقتصاد کشورها بسیار فراتر از هزینه‌هایی است که توسط محققان محاسبه می‌شود و به عنوان پیامدهای ثانویه می‌تواند عواقب زیادی برای اجتماع داشته باشد (Laband and Sophocleas, 2019). فعالیت‌های رانت‌جویانه شامل توزیع منابع اقتصادی ناشی از فعالیت‌های غیرمولد است و برای ذی‌نفعان بالقوه رانت، این امر که منابع خود را برای دستیابی به رانت هزینه کنند، توجیه می‌کند و منجر به آسیب‌های اجتماعی می‌شود (Aidt, 2016). هزینه‌های رانت‌جویی می‌تواند در جوامع تبدیل به یک فرهنگ شده و افراد جهت دستیابی به منافع شخصی، تخصیص‌های مبتنی بر رانت را نسبت به سایر طرق اقتصادی بر پایه تلاش و کوشش ترجیح دهند و به این طریق فرهنگ کار و تلاش جای خود را به فرهنگ رانت-جویی و سوداگری در جامعه می‌دهد (Choi and Storr, 2019). دستیابی به رانت در فضاهای شهری نیز می‌تواند از مسیری نظیر تغییر کاربری اراضی شهری محقق شده و به گسترش سریع پراکنده‌رویی در شهرها منجر شود. همچنین برنامه‌ریزی‌های توسعه شهری با ایجاد تغییراتی در وضعیت کاربری‌های موجود و الحاق مناطق جدید به بافت‌های شهری و حتی احتمال الحاق مناطق روستایی اطراف بافت مصوب به بافت شهری در آینده، برای بسیاری از افراد رانت ایجاد می‌کند (Balta and Eke, 2011). گسترش رانت در شهرها می‌تواند جلوی توسعه برنامه‌ریزی شده شهرها را بگیرد و به توسعه‌های مبتنی بر تمایلات سوداگرانه منجر شود. به این ترتیب راهبردهای توسعه شهری جای خود را به منافع گروه-های رانت‌جو می‌دهد (ایمانی جاجرمی، ۱۳۹۵). یکی از بارزترین پیامدهای رانت، بروز توسعه‌های قطبی است که منجر به ضعیف ماندن برخی مناطق در مقابل برخی دیگر می‌شود. به گونه‌ای که می‌توان گفت رانت دارای یک خصلت شدیداً نابرابر ساز است. این نابرابری را می‌توان به وضوح میان بالا و پایین شهرها و مناطق کلانشهری با مناطق حاشیه‌نشین پیرامون آنها مشاهده کرد. شکل‌گیری توسعه طبقاتی در شهرها و پیدایش فقر در مقابل اشرافیت و انباشت ثروت یکی از بارزترین

اثرات رانت و رانت‌جویی در شهرها است که در پی آن عده‌ای قلیل منتفع شده و حق بسیاری از مردم تضییع خواهد شد (صداقت و جهان‌بین، ۱۳۹۱؛ مومنی، ۱۳۹۱؛ شیخ‌الاسلامی و همکاران، ۱۳۹۷). بنابراین برای جلوگیری از توسعه شهری مبتنی بر رانت و حرکت به سوی توسعه شهری مبتنی بر عدالت، نیاز است به شناخت جامعی از رانت و ساز و کارهای تولید آن در شهرها دست یافت. غالب تحقیقات انجام شده در زمینه رانت در شهر در مراحل اولیه باقی مانده است و تاکنون هیچ درک عمیقی از این پدیده ارائه نشده است (Gravejat, 2018). پژوهش حاضر نیز نشان می‌دهد که تحقیقات انجام شده پیرامون رانت مسائل شهری در ایران به صورت مصداقی به این موضوع توجه نموده‌اند؛ از این رو، جای فراتحلیل کیفی از پژوهش‌های صورت گرفته در این زمینه خالی است. در این راستا پژوهش حاضر به فراتحلیل کیفی مقالات مرتبط با رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران پرداخته است. هدف پژوهش حاضر دستیابی به دیدی کلان درباره رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران است. سوالات اصلی پژوهش حاضر به این شرح است:

۱. مولفه‌های کلان موثر بر تولید رانت در نظام برنامه-ریزی شهری ایران کدامند؟
۲. مولفه‌ها تولید رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران چگونه و با چه ساز و کاری رانت تولید می‌کنند؟
۳. رانت‌زایی چه آثار و پیامدهایی در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران بر جای گذاشته است؟

## مبانی نظری و پیشینه

ریشه کلمه رانت در لغت به زبان فرانسوی باز می‌گردد که به معنای اجاره بهای زمین‌های کشاورزی است و بعدها در زبان‌های انگلیسی و فرانسوی به اجاره، اجاره-بها و کرایه اطلاق شد (ابریشمی و هادیان، ۱۳۸۳؛ قالیباف و همکاران، ۱۳۹۰؛ شیخ‌الاسلامی و همکاران، ۱۴۰۰). رانت را می‌توان نوعی مازاد یا سود غیرتولیدی قلمداد نمود. امروزه در ادبیات اقتصاد سیاسی به هرگونه منفعتی که بدون زحمت و از طریق دستیابی به اطلاعات خاص و یا ارتباط با افراد دارای موقعیت خاص

و همکاران رانت را جستجوی سود با استفاده از اجبار دولتی می‌دانند (Iqbal and Daly, 2014). رانت‌جویی استفاده از منابع به نحوی است که تنها به سود یک گروه اقلیتی باشد، این فعالیت یک رفتار غالب در بسیاری از دولت‌های کشورهای در حال توسعه است (Tullock, 2013) بسیاری از کشورهای دارای منابع طبیعی غنی که ساختار نهادی ضعیفی دارند، گرفتار فعالیت‌های رانت‌جویانه هستند و درآمدهای حاصل از منابع طبیعی در این کشورها به وسیله‌ای برای افزایش بی‌عدالتی و اختلاف طبقاتی تبدیل شده است (Deacon and Rode, 2015). تئوری رانت‌جویی اساساً با این هدف توسعه یافته تا برای ما آشکار کند که چرا بسیاری از سیاست‌های عمومی هرچند سبب کاهش رفاه عمومی می‌شوند اما همچنان برقرار می‌مانند. این سیاست‌های ناکارآمد موجب کاهش رقابت و ایجاد رانت برای گروه‌های خاص می‌شوند. یک مثال ساده از رانت، زمانی است که دولت امتیاز خاصی را به یک کنشگر اقتصادی اعطا می‌کند و سبب می‌شود تا خدمات آن کنشگر با قیمت پایین‌تری نسبت به رقبای وارد بازار شود (Aligica and Tarko, 2014). در جدول ذیل تعاریف و مصادیق رانت از منظر اندیشمندان مختلف مورد بررسی قرار گرفته است.

و یا در نتیجه سیاست‌گذاری‌ها، به افراد یا گروه‌های خاصی برسد و سایر افراد از آن منفعت بی‌بهره باشند، رانت اطلاق می‌شود (بخارایی و غریبی، ۱۳۹۳؛ علی-اکبری و همکاران، ۱۳۹۴) بنابراین به صورت کلی رانت را می‌توان درآمد بدون زحمت یا درآمد بدون تلاش و سود غیرتولیدی دانست که مبتنی بر بهبود فرآیندهای مدیریتی، مهارتی، خلاقیت و نوآوری و افزایش بهره‌وری و کارایی حاصل نشده است و در یک شرایط غیررقابتی به افراد خاصی، اختصاص یافته است (بخارایی و غریبی، ۱۳۹۳؛ خندان و همکاران، ۱۳۹۸؛ Rowley et al., 2013). اولین بار در دهه ۱۹۶۰ میلادی گوردون تولاک مبحث رانت‌جویی را به صورت علمی مورد تحلیل قرار داد. او چگونگی جذب منابع توسط رانت‌ها را مورد تحلیل قرار داد. از آن دهه تاکنون دیدگاه‌های او به وسیله برنامه‌های تحقیقاتی اندیشمندان متعددی شاخ و برگ یافته است (Hillman, 2013; Rowley et al., 2013) انه کروگر نیز در دهه ۱۹۷۰ میلادی در بررسی صادرات و واردات کشورهای ترکیه و هند به ساختارهای انحصاری پی برد که منجر به رانت شده و وقت و استعداد و منابع زیادی در رقابت برای دستیابی به این منابع رانتی به هدر رفته است (Congleton and Hillman, 2015) تولاک رانت را به دست آوردن درآمد بدون انجام فعالیت تولیدی می‌داند. همچنین آندرسون

جدول ۱: نظرات اندیشمندان برجسته پیرامون رانت

تعریف رانت	نام اندیشمند
ریکارδο رانت را ناشی از کمبود می‌داند و به صورت مشخص در مورد رانت زمین، بحث می‌کند. وی معتقد است که رانت هزینه‌ای است که بیش از مقدار مورد نیاز برای هزینه‌های تولید است.	دیوید ریکاردو
رانت هزینه‌ای فراتر از هزینه‌های تولید است که به واسطه کمبودهای طبیعی یا انسانی ایجاد می‌شود.	دیوید پیرس
رانت امتیازی است که به واسطه سیاست‌گذاری‌های حکومتی و دولتی، نصیب عده‌ای می‌شود.	مولر
رانت در برابر مفاهیمی نظیر سود و دستمزد قرار می‌گیرد و هزینه اضافی است که بعد از پرداخت هزینه‌های مربوط به کار و سرمایه، به عامل تولیدی تحمیل می‌شود بنابراین حاصل تلاش بدون زحمت است.	آدام اسمیت
مارکس رانت را جوهره اساسی نظام سرمایه‌داری می‌دانست که بعد از پرداخت هزینه‌های تولید به صورت مستقیم نصیب صاحبان سرمایه می‌شود.	کارل مارکس
هاروی رانت را ناشی از ارزش مبادلاتی دانسته و معتقد است که رانت زمین همواره با بهره ناشی از بازده سرمایه اشتباه شده است و رانت هزینه مضاعفی است که نصیب مالک می‌شود.	دیوید هاروی
شومپتر معتقد است که رانت سبب افزایش کارایی منابع کمیاب شده و در به وجود آوردن اطلاعات و راه‌های جدید موثر است.	شومپتر

(منبع: نگارندگان با استفاده از خضری و رنای، ۱۳۸۳؛ بیدرام، ۱۳۹۰؛ مقدس‌فر و همکاران، ۱۳۹۶؛ کامرودی کجوری و حسینی، ۱۳۹۷؛ خندان و همکاران، ۱۳۹۸؛ شقاقی شهری و همکاران، ۱۳۹۸)

## رانت در نظام برنامه ریزی شهری

امروزه غالب جمعیت جهان در شهرها زندگی می کنند و پدیده شهرنشینی در چارچوب یک بحران اقتصادی سبب عدم تعادل در توزیع جمعیت همراه با شکاف فزاینده‌ای در توزیع ثروت شده است ( Brenner and Schmid, 2014). این در حالی است که خود شهر پدیده پیچیده‌ای است و مسائل شهری می تواند برگرفته از زمینه‌های اقتصادی، ایدئولوژیکی، حقوقی، سیاسی، معماری و غیره باشد (Levi, 2009). در چنین شرایطی رانت جویی سبب می شود تا فعالیت‌های موثر بر توسعه شهری که توسط گروه‌های مختلف ذینفع انجام می شود از حرکت بر مسیر صحیح و در راستای توسعه اصولی شهر، منحرف شود و توسعه شهر را به سمت اهداف سودگراانه هدایت کند ( Behrens and Pholo Bala, 2006). این مسئله سبب می شود تا سرمایه داران و مالکان زمین در یک چرخه انباشت سرمایه قرار گیرند و انگیزه بهره‌مندی از رانتی که از این طریق ایجاد می شود همواره تمام سرمایه‌ها را به سوی خود جذب کرده و افزایش قیمت دائمی مستغلات را به همراه داشته باشد (Yang et al., 2018). سکونتگاه‌ها در شهرها به دلیل پویایی توسعه شهری در مدت کوتاهی دستخوش تغییر و توسعه سریع می شوند. سیاست‌های برنامه ریزی که الگوی کاربری اراضی سکونتگاه‌ها را تعیین می کنند، ظاهراً این فرآیند را شکل می دهند اما تغییرات رخ داده، معمولاً با انتظارات سودگران بازار زمین مطابقت دارد (Balta and Eke, 2011). در این شرایط که تغییرات توسعه شهری به واسطه سودگران شهری، به وقوع می پیوندد، ابزارهای جریان اصلی اقتصاد ناکارآمد و حتی فریبنده عمل می کنند و مسئله شهرنشینی و تولید فضای سرمایه‌داری به مسئله اصلی انباشت سرمایه تبدیل می شود. به این ترتیب فرآیند کالایی سازی شهر

و فضای شهری با سرعت جلو می رود و در این بین، طبقه‌ای از سودجویان و سودگران همراه با ناکارآمدی سیستم‌های نهادی، بهره اصلی را از این توزیع بدون استحقاق سرمایه‌ها نصیب خود کرده و این رانت‌زایی، نظام برنامه ریزی شهری را به سوی افزایش اختلاف طبقاتی در شهر هدایت می کنند ( Kan, 2019; Lipietz, 2018).

## پیشینه موضوعی رانت در نظام برنامه ریزی شهری ایران

احمد بخارایی و حمیدرضا غربی در مقاله‌ای با عنوان «تقد چارچوب تحلیلی مواجهه با فساد و رانت در مقالات فارسی زبان» در سال ۱۳۹۳ با استفاده از روش تحلیل مضمون، ۴۴ مقاله فارسی را مورد بررسی قرار داده‌اند و در این پژوهش به این سوال پاسخ داده‌اند که آیا نظریه دولت رانتی، می تواند چارچوب مناسبی برای تحلیل فساد اداری در ایران باشد و به این نتیجه رسیده‌اند که این مقالات، واقعیت را نادیده می گیرند و لذا کاربست این نظریه برای فهم فساد اداری نیازمند تامل و بازبینی جدی است. فردین یزدانی در مقاله «تولید رانت؛ گرانیگاه نظام درآمدی شهرداری‌ها» در سال ۱۳۸۲، رسول بیدرام در مقاله «بررسی زمینه‌های رانت-جویی در ساختار بودجه‌ای شهرداری‌ها و ارتباط آن با کارایی؛ نمونه موردی شهرداری‌های کلان شهرها» در سال ۱۳۹۰ و مجید صامتی و الهام بخشایش در مقاله «تحلیلی از شکل‌گیری رانت در ترکیب درآمدها در بودجه شهرداری اصفهان با تاکید بر فروش تراکم» در سال ۱۳۹۱، همگی به این مسئله اشاره کرده‌اند که درآمدزایی شهرداری‌ها مبتنی بر رانت و رانت‌جویی در شهرها است و این معضل پیامدهایی به دنبال دارد که در جدول ذیل مطالب مورد اشاره هر یک از این پژوهش‌ها به صورت اجمالی بیان شده است.

جدول ۲: رانت و علل پیدایش و پیامد گسترش آن در شهرداری‌ها

ردیف	نویسندگان	عنوان پژوهش	سال انتشار	علت اصلی پیدایش رانت در شهرداری‌ها	پیامد گسترش رانت در شهرداری‌ها
۱	صامتی و بخشایش	تحلیلی از شکل‌گیری رانت در ترکیب درآمدها در بودجه	۱۳۹۱	ناچیز شدن کمک‌های دولتی به شهرداری‌ها و عدم رشد هزینه	افزایش منافع رانت‌جویان از بازار مسکن و بر جا ماندن دائمی

شهرداری اصفهان با تاکید بر فروش تراکم	شهرداری اصفهان با	تخلفات (نظیر تخلفات ساختمانی)	تخلفات (نظیر تخلفات ساختمانی)	برخی معضلات نظیر تراکم بیش از حد در برخی نواحی شهری
۲	بیدرام	بررسی زمینه‌های رانت‌جویی در ساختار بودجه‌های شهرداری‌ها و ارتباط آن با کارایی؛ نمونه موردی شهرداری‌های کلان شهرها	۱۳۹۰	اجرای پروژه‌های فاقد توجیه اقتصادی و اجتماعی و عدم وجود شفافیت در تخصیص اعتبار به پروژه‌ها و نیاز به فروش تراکم جهت تامین هزینه پروژه‌های مذکور
۳	یزدانی	تولید رانت؛ گرانیگاه نظام درآمدی شهرداری‌ها	۱۳۸۲	کوچک‌سازی دولت و اجرای سیاست‌های تعدیل اقتصادی
				مختل شدن برنامه‌ریزی میان-مدت و بلندمدت و کاهش کارایی و کیفیت خدمات‌رسانی شهرداری‌ها
				وابسته شدن درآمد شهرداری‌ها به اعطای مجوزهای رانتی و کاهش یافتن قدرت مدیریت شهری در برابر رانت‌جویان در بلندمدت

همچنین دسته مهم دیگری از پژوهش‌های مرتبط با رانت در نظام شهری ایران به مسئله رانت زمین شهری پرداخته‌اند؛ در جدول ذیل مطالب مورد اشاره این پژوهش‌ها آمده است.

جدول ۳: علل و پیامدهای وقوع رانت زمین شهری در پژوهش‌ها

ردیف	نویسندگان	عنوان پژوهش	سال انتشار	علت پیدایش رانت زمین شهری	پیامد وقوع رانت زمین شهری
۱	روستایی و همکاران	تحلیل نیروهای موثر در شهری شدن رانت در قالب طرح‌های آماده سازی زمین مسکونی شهری	۱۴۰۰	ضعف نهادهای عمومی در مدیریت جریان‌ات توسعه شهر و غلبه ساخت و ساز گران در تولید فضای رانتی در شهر	رشد شهر مبتنی بر منافع ساخت و ساز گران و انتقال سود توسعه شهر به جیب گروه‌های سودجو
۲	خندان و همکاران	واکوی عوامل موثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلانشهر تهران	۱۳۹۸	کمبود زمین شهری قابل استفاده، ساختار بازار زمین و مستغلات و تقاضای روزافزون جمعیت	شکل‌دهی به فضای شهری مبتنی بر گرایش‌های رانت‌جویانه
۳	کمانرودی کجوری و حسینی	رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنندج	۱۳۹۷	کسب درآمد شهرداری	افزایش تخلفات ساختمانی و رشد ساخت و سازها در مناطق گران شهر
۴	ایزدخواستی و عرب-مازار	تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی	۱۳۹۶	عدم اعمال مالیات بر رانت زمین و مسکن توسط دولت	افزایش سفته‌بازی در بازار زمین و مسکن و افزایش بیش از حد قیمت زمین و مسکن و کاهش توان خانوار در تامین مسکن و افزایش هزینه مسکن در سید هزینه‌های خانوار

انجام نشده است و همچنین جایگاه یک تحلیل کلی و فرامصادقی از رانت در این بین خالی است.

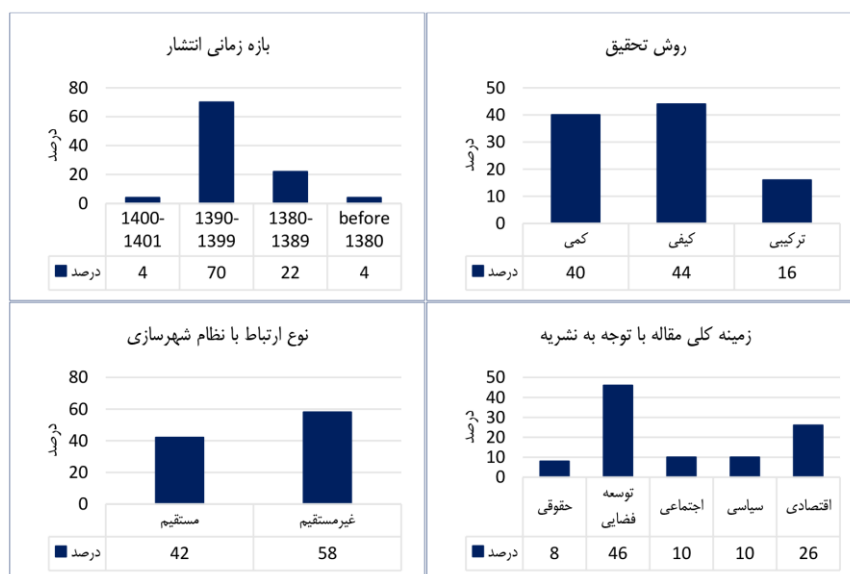
### مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر به صورت کلی با استفاده از روش‌های تحقیق کیفی به تحلیل محتوای مسئله رانت پرداخته است. در پژوهش حاضر در ابتدا با استفاده از بررسی‌های

به‌طور کلی بررسی پژوهش‌های انجام شده پیرامون رانت در ارتباط با مسائل شهری ایران نشان می‌دهد غالب پژوهش‌ها به صورت مصداقی به مسئله رانت در شهر پرداخته‌اند و هر یک از زاویه نگاه خود به این مسئله پرداخته و تاکنون پژوهشی که به صورت مستقیم به فراتحلیل پژوهش‌های صورت گرفته در ارتباط با مسئله رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران پرداخته باشد،

است. در این راستا با جستجوی کلیدواژه رانت در پایگاه‌های علمی معتبر مقالات فارسی زبان شامل «پرتال جامع علوم انسانی، بانک اطلاعات نشریات کشور، پایگاه مجلات تخصصی نور، پایگاه اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی» که تمامی نشریات معتبر کشور را پوشش می‌دهند، مقالاتی که کلمه «رانت» در عنوان، چکیده و یا کلیدواژه‌های اصلی مقاله بود، گردآوری شدند. در این بررسی از پرتال جامع علوم انسانی مجموعاً ۳۲۴ پژوهش، بانک اطلاعات نشریات کشور مجموعاً ۳۲۶ پژوهش، پایگاه مجلات تخصصی نور مجموعاً ۱۲۵ پژوهش و پایگاه علمی جهاد دانشگاهی مجموعاً ۳۹ پژوهش، استخراج شد. همچنین پس از بررسی اولیه مقالات و حذف متشابهات، و محدود کردن آن‌ها به مقالات علمی- پژوهشی معتبر وزارت علوم و سپس استخراج مقالاتی که به صورت مستقیم یا غیر مستقیم به مسائل شهری ارتباط پیدا می‌کردند، مشخص گردید که مجموعاً ۵۰ مقاله علمی- پژوهشی در این ارتباط از ابتدا تا بهمن ماه ۱۴۰۰ انجام شده است. شکل ۱ نمودارهای مربوط به روش تحقیق مقالات، سال انتشار مقالات، زمینه کلی مقالات و نوع ارتباط مقالات بررسی شده با نظام برنامه‌ریزی شهری را نشان می‌دهد.

اسنادی و کتابخانه‌ای تلاش شد تا تحقیقات صورت گرفته پیرامون رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران مورد بررسی قرار گرفته و مشخص شود چه میزان پژوهش پیرامون رانت و چگونگی ظهور و بروز آن در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران صورت گرفته است و همچنین مشخص شود چه کمبودها و مسائلی در این ارتباط وجود دارد. لذا پژوهش حاضر، بررسی مقالات مرتبط با رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران را مورد نظر خود قرار داد. با توجه به اینکه ذهن انسان توانمندی تجزیه و تحلیل اطلاعات به دست آمده از پژوهش‌های متعدد را ندارد، در همین راستا فرا تحلیل<sup>۱</sup> به عنوان یک روش تحلیل علمی جهت بازنگری و کاوش روابط جدید میان مطالعاتی که قبلاً انجام شده‌اند و انتظام یافته‌های آنان، استفاده می‌شود (Balduzzi et al., 2019; Card, 2015). در فراتحلیل، پژوهشگر با مبنا قرار دادن پژوهش‌های انجام شده در یک موضوع خاص، به عنوان جامعه آماری خود، ابتدا به استخراج داده‌ها پرداخته و سپس به واکاوی روابط میان داده‌ها و ترکیب و تنظیم آن‌ها می‌پردازد و در نهایت یک شناخت کلی نوین را ارائه می‌کند (Gurevitch and Hedges, 2020; Gurevitch et al., 2018). لذا پژوهش حاضر نیز، با استفاده از روش فراتحلیل به بررسی مقالات پرداخته



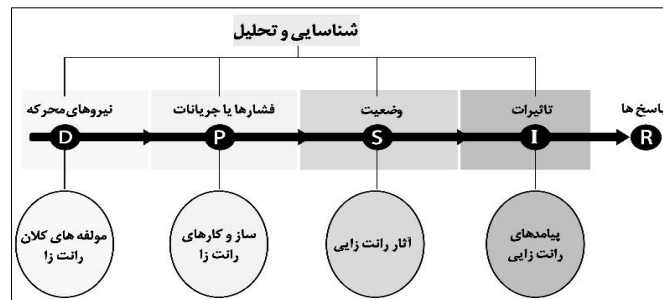
شکل ۱: روش تحقیق مقالات، سال انتشار مقالات، زمینه کلی مقالات و نوع ارتباط مقالات بررسی شده با نظام برنامه‌ریزی شهری

کارها، آثار و پیامدهای رانت‌زایی در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران را مدنظر قرار داده‌اند، در این پژوهش از روش «نیروی محرکه- فشار- وضعیت- تاثیر- پاسخ»<sup>۳</sup> استفاده شد. روش «نیروی محرکه- فشار- وضعیت- تاثیر- پاسخ» به عنوان یکی از پرکاربردترین مدل‌های تحلیل اطلاعات محیطی، به پژوهشگر کمک می‌کند تا علل وقوع پدیده را به صورت ریشه‌ای مورد بررسی قرار دهد (Patricio et al., 2016). این مدل شامل چهار مرحله شناسایی و تحلیل و یک مرحله پاسخ است. با استفاده از این مدل، در مرحله اول محقق می‌کوشد تا نیروهای محرکه اصلی که علل ریشه‌ای به وجود آورنده پدیده هستند را شناسایی نماید. سپس در مرحله بعدی هر یک از فشارها و جریانات برآمده از نیروهای محرکه تحلیل شوند. سپس با توجه به نیروهای محرکه و جریانات ایجاد شده توسط آن‌ها، وضعیت رخ داده در محیط، تشریح و تحلیل می‌شود. در مرحله چهارم شناسایی و تحلیل نیز، پیامدهایی را که هر یک از نیروهای محرکه، جریانات و وضعیت‌های رخ داده در محیط به وجود می‌آورند، تبیین می‌کند. در پایان نیز روش «نیروی محرکه- فشار- وضعیت- تاثیر- پاسخ» شامل یک مرحله پاسخ است که راهکارهای مواجهه با هر یک از مولفه‌های مطرح شده در مراحل قبل را پیشنهاد می‌دهد (Zhou et al., 2015; Miranda et al., 2021; Malmir et al., 2020). با توجه به ویژگی‌های روش «نیروی محرکه- فشار- وضعیت- تاثیر- پاسخ» در پژوهش حاضر از چهار مرحله تحلیل و شناسایی مطرح شده در این مدل، جهت تحلیل کدهای استخراج شده، استفاده شد. در این راستا کدهای باز استخراج شده در مرحله اول، با روش کدگذاری محوری، مورد تحلیل قرار گرفته و سپس با استفاده از مکس‌مپ<sup>۹</sup> در نرم‌افزار مکس کیودا کدگذاری گزینشی انجام شد و نیروهای محرکه ایجاد کننده رانت، فشارها و جریانات برآمده از نیروهای محرکه، وضعیت‌های ایجاد شده در پی رانت‌ها و تاثیرات و پیامدهای متاثر از وضعیت رخ داده، شناسایی و هر یک از این مراحل نیز متناظر با اهداف پژوهش، یعنی دستیابی به مولفه‌های کلان رانت‌زا، تبیین ساز و کارهای رانت‌زا و مشخص ساختن

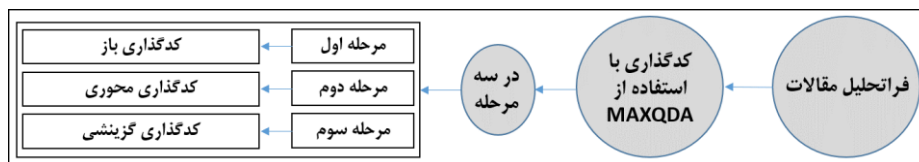
تحلیل کدهای استخراجی از اسناد وقتی تعداد آن‌ها از حدی فراتر می‌رود بسیار دشوار است. یکی از قوی‌ترین ابزارهای تحلیل داده‌های متنی نرم افزار مکس کیودا<sup>۲</sup> است که با استفاده از آن می‌توان به طرق گوناگون، داده‌ها را کدگذاری، ترکیب و تحلیل نمود (Marjaei et al., 2019; Kuckartz and Rädiker, 2021). در پژوهش حاضر نیز بررسی، کدگذاری، طبقه‌بندی و تحلیل مقالات مورد مطالعه به شیوه دستی، با توجه به تعداد زیاد مقالات، دشوار است. لذا لازم است تا از نرم‌افزارهای پیشرفته تحلیل متون نظیر مکس کیودا استفاده شود. استفاده از نرم‌افزار مکس کیودا در قیاس با روش دستی، به ما کمک می‌کند تا زمان و فرآیند انجام پژوهش کوتاه‌تر شود و دسترسی همزمان به تمامی کدها، محل استخراج شدن کدها و اسنادی که کدها از آن‌ها استخراج شده‌اند فراهم شود و در کنار آن قابلیت‌هایی نظیر نمایش آمار و اطلاعات مربوط به هر کد و ثبت تحلیل‌هایی که در هر لحظه از پژوهش به ذهن پژوهشگر متبادر می‌شود را مهیا می‌سازد و همچنین ابزارهای مختلفی را جهت ارائه و نمایش تحلیل‌های نهایی در اختیار محقق قرار می‌دهد (Consoli, 2021; Woolf and Silver, 2017). در پژوهش حاضر نیز با استفاده از نرم‌افزار مکس کیودا تمام محتوای مقالات به دقت مطالعه شد و داده‌های مرتبط با رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران در مرحله اول با روش کدگذاری باز، در این نرم‌افزار، کدگذاری شدند. نتیجه بررسی و کدگذاری مقالات با استفاده از نرم افزار مکس کیودا استخراج بیش از ۱۳۰۰ کد در ارتباط با رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران بود که تمامی کدها عنوان گذاری شده و در ارتباط با نظام برنامه‌ریزی شهری ایران مورد تحلیل قرار گرفتند. پس از این مرحله جهت تحلیل کدها و دستیابی به مولفه‌های کلان و ساز و کارهای رانت‌زا و آثار و پیامدهای رانت‌زایی در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران، لازم بود تا از روش تحلیلی سیستماتیک بهره گرفته شود. هرچند جهت تحلیل اطلاعات به ویژه در ارتباط با مطالعات محیطی روش‌های متنوعی وجود دارد. اما با توجه به اهداف و سوالات پژوهش حاضر که به ترتیب مولفه‌های کلان، ساز و

استفاده از نرم افزار مکس کیودا جهت بررسی مقالات و کدگذاری آنها جهت انجام فراتحلیل، نمایش داده شده است و همچنین در شکل ۴ فرآیند پژوهش به اختصار بیان شده است.

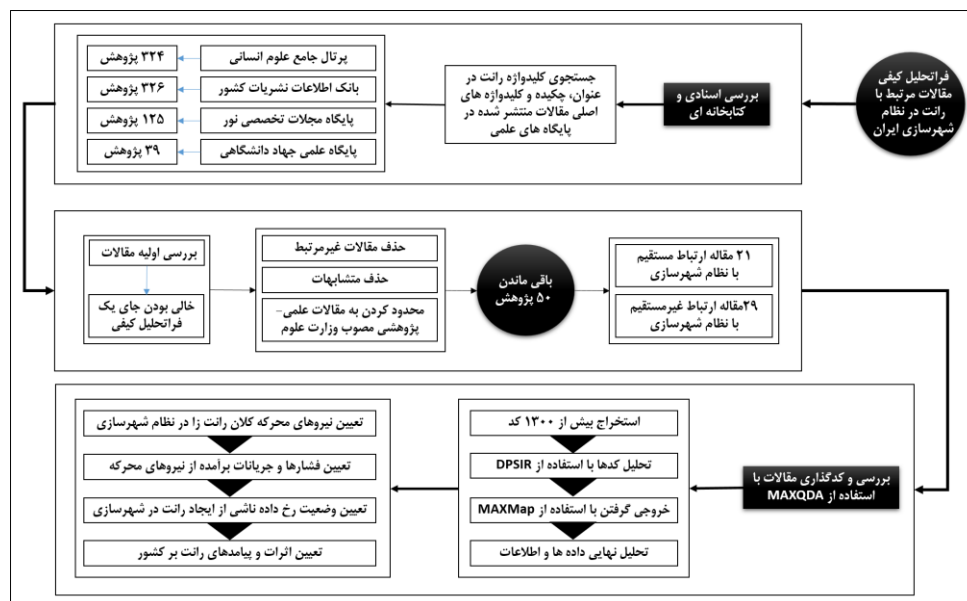
آثار و پیامدهای رانت زایی در نظام برنامه ریزی شهری ایران، تحلیل شدند. در شکل ۲ نحوه استفاده از مدل «نیروی محرکه - فشار - وضعیت - تاثیر - پاسخ» در پژوهش تبیین شده است. همچنین در شکل ۳ نحوه



شکل ۲: استفاده از مدل «نیروی محرکه - فشار - وضعیت - تاثیر - پاسخ»



شکل ۳: استفاده از مکس کیودا در فراتحلیل



شکل ۴: فرآیند پژوهش

## یافته ها

### تحلیل واژه های کلیدی

سیستم مالیاتی، دولت رانتیر، از بین بردن انگیزه تولید، فروش تراکم، اختلاف طبقاتی در شهر، فروش ضوابط شهری، سوداگری زمین و مسکن، بی عدالتی، رانت در بودجه ریزی و قانون گذاری، درآمد بدون زحمت، منابع

بررسی کدهای پرتکرار مقالات مطالعه شده، (شکل ۵)، نشان می دهد که پرتکرارترین کدها عبارتند از: ضعف



طرف دیگر وجود کدهای پرتکرار دیگری نظیر از بین بردن انگیزه تولید، سوداگری زمین و مسکن، درآمد بدون زحمت و افزایش تمایل به رانت‌جویی، بیانگر آن است که ضعف تامین مالی عمومی نیز بر رانت‌زایی نظام برنامه‌ریزی شهری تاثیر مهمی دارد. همچنین وجود کدهای پرتکراری نظیر اقتدارگرایی دولت و دولت رانتیر در برابر تضعیف جامعه مدنی و تضعیف دموکراسی نیز جالب توجه است.

طبیعی فراوان، نداشتن منابع درآمدی مناسب، توزیع رانت دولتی، ضعف زیرساخت‌های نهادی، اعطای مجوز رانتی، اقتدارگرایی دولتی، تضعیف جامعه مدنی، تضعیف دموکراسی. وجود ضعف سیستم مالیاتی در کنار مواردی نظیر فروش تراکم و ضوابط شهری و نداشتن منابع درآمدی مناسب، در میان کدهای پرتکرار نشان می‌دهد که ضعف تامین مالی نهادی در نظام شهرسازی ایران، نقش مهمی در ارتباط با رانت بر عهده دارد. از



شکل ۵: ابر مفهومی استخراج شده از نرم‌افزار مکس کیودا براساس کدهای پرتکرار

نداشته‌اند، چندان به دنبال پیگیری نحوه توزیع آن نیستند (رحمانی و گلستانی، ۱۳۸۸؛ احمدیان یزدی و همکاران، ۱۳۹۶؛ بی زبان و منصور یونجالی، ۱۳۹۶؛ فلاحتی و همکاران، ۱۳۹۹). در نتیجه وفور منابع طبیعی در سطح کلان یک منبع درآمدی رانتی عظیم برای دولت ایجاد می‌کند. در سطح خرد نیز کمبود منابع طبیعی نظیر زمین برای نیازهای سکونت، کشاورزی و ... منجر می‌شود یک درآمد رانتی برای مالکان این منابع ایجاد شود و افزایش تقاضا نظیر افزایش جمعیت نیز بر حجم این درآمدهای رانتی می‌افزاید. همچنین عوامل دیگری نظیر عدم آماده‌سازی زمین مورد نیاز برای همه و کمبود عرضه زمین برای استفاده‌های مختلف نیز بر افزایش درآمدهای رانتی حاصل از کمبود منبع کمیاب زمین موثر است (کمانرودی کجوری و حسینی، ۱۳۹۷؛ خندان و همکاران، ۱۳۹۸؛ کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۹؛ بهادران و همکاران، ۱۳۹۹). نیروی محرکه بعدی، ضعف زیرساخت‌های نهادی است که در سطح کلان عواملی نظیر بروکراسی فریه، نبود نیروی

### نیروهای محرکه اصلی تولید رانت

بررسی‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد در سطح کلان، چهار نیروی محرکه اصلی موثر بر تولید رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران عبارتند از مولفه‌های وفور یا کمبود منابع طبیعی، ضعف زیرساخت‌های نهادی، الگوی توسعه غیرمشارکتی و ضعف قوانین. هر یک از این نیروهای محرکه، ایجاد کننده جریانانی هستند که فشارهای برآمده از این جریانات، منجر به تولید رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران می‌شود. مولفه منابع طبیعی یکی از اصلی‌ترین مولفه‌هایی است که از آن به عنوان عامل تولید رانت در ایران یاد می‌شود. به این صورت که درآمدهای حاصل از وفور منابع طبیعی نظیر نفت، گاز، معادن و ... در سطح کلان منجر به کسب یک درآمد رانتی عظیم برای دولت می‌شود که با توجه به اینکه دولت در به دست آوردن این درآمد، نیاز خاصی به مردم ندارد، لذا در نحوه توزیع درآمدهای حاصل از این منابع نیز پاسخ‌گویی به مردم نداشته و بالعکس مردم نیز چون نقش خاصی در به دست آمدن این درآمد

جمع کردن رای مجبور به برطرف کردن فشار گروه‌ها است که این امر زمینه‌های رانت‌زایی را فراهم می‌کند (مجاور حسینی و حق ویردی، ۱۳۷۸؛ علی‌اکبری و همکاران، ۱۳۹۴؛ بی‌زبان و منصور یونجالی، ۱۳۹۶). از طرف دیگر الگوی توسعه غیرمشارکتی سبب تضعیف جامعه مدنی شده و در نبود مشارکت مردم میزان پاسخگویی و شفافیت دولت کاهش یافته و با قرار گرفتن اطلاعات در اختیار افراد خاص، زمینه‌های رانت‌جویی و فساد فراهم می‌شود (شقایق شهری و همکاران، ۱۳۹۸؛ شیخ‌الاسلامی و همکاران، ۱۴۰۰؛ توفیقی و یحیوی رازلیقی، ۱۳۹۵). نیروی محرکه بعدی، ضعف قوانین و مقررات است که به علت‌هایی نظیر وجود قوانین مبهم، متناقض، قابل دور زدن و ... قوانین در اختیار مسئولین قرار گرفته و این امر اجرای سلیقه‌ای قوانین را به دنبال دارد که نتیجه آن فراهم شدن زمینه‌های رانت‌جویی است. نظیر آنچه که در شهرها طی دهه‌های اخیر در حال رخ دادن است. برای مثال از یک طرف قانون میزان تراکم ساختمانی در شهرها را تعیین می‌کند و از طرف دیگر شهرداری، تراکم‌های بیش از حد مجاز را به صاحبان سرمایه می‌فروشد (خضری و رنانی، ۱۳۸۳؛ خضری، ۱۳۸۷؛ رحمانی و گلستانی، ۱۳۸۸؛ کمانرودی کجوری و حسینی، ۱۳۹۷).

#### جریان‌ات برآمده از نیروهای محرکه

نیروهای محرکه سبب به وجود آمدن فشارها یا جریان‌اتی می‌شوند که در نتیجه عملکرد آن‌ها تغییراتی در محیط زندگی واقع می‌شود. اصلی‌ترین جریان‌ات برآمده از چهار نیروهای محرکه ذکر شده عبارتند از: فعالیت‌های سوداگرانه، نبود ساز و کار مناسب جهت مقابله با سوداگری در بازار زمین و مسکن، ضعف طرح‌های توسعه شهری، عدم آماده‌سازی و عرضه مناسب زمین شهری، استفاده از ضعف‌های قوانین و مقررات، رانت‌جویی تیم‌های سیاسی (گروه‌های همسود)، امنیت بودن فضا (پایین بودن امنیت)، ضعف نیروی انسانی در سازمان‌ها و عدم دخالت صحیح سیستم نهادی. فعالیت‌های سوداگرانه نظیر احتکار، انحصار و استفاده از نوسانات قیمت در کنار نبود ساز و کار مناسب جهت مقابله با سوداگری در بازار زمین و مسکن نظیر عدم

انسانی کارآمد در سطح کارشناسی و مدیریت در سازمان‌ها، تصمیم‌گیری‌های سیاسی، سلیقه‌ای، باندی و غیربرنامه‌ریزی شده، عدم هماهنگی میان سازمان‌های تصمیم‌گیر و غیره در کنار درآمدهای رانتی ناشی از وفور منابع طبیعی که پاسخگویی عمومی را کاهش می‌دهد، منجر به عدم دخالت مناسب و موثر دولت و رانت‌زایی سیستم نهادی می‌شود (خضری و رنانی، ۱۳۸۳؛ خضری، ۱۳۸۷؛ مومنی، ۱۳۹۱). این مسئله سبب می‌شود دولت رانتییر با حفظ تمرکز مدیریتی و وابسته نگاه داشتن سیستم‌های مدیریت شهری به دولت با تزریق منابع و تصمیم‌گیری نهایی در زمینه انتصاب‌ها، ضمن وابسته نگاه داشتن سیستم‌های مدیریت شهری به خود، به علت عدم نظارت و دخالت مناسب و موثر، زمینه تضعیف این نهادها فراهم شود (یزدانی، ۱۳۸۲؛ بیدرام، ۱۳۹۰؛ کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۹). با توجه به اینکه کمک‌های دولتی تنها بخش کوچکی از هزینه‌های مدیریت شهری را شامل می‌شود در نتیجه سیستم‌های مدیریت شهری به دلیل نداشتن منابع درآمدی مناسب، جهت درآمدزایی و تامین هزینه‌های نهادی و اجرایی مورد نیاز، اقدام به رانت‌زایی می‌کنند و ضعف‌های زیرساخت‌های نهادی به علت‌هایی که در بالا بیان شد در کنار عدم وضع قوانین مالیاتی مناسب بر بازار زمین و مسکن و عدم آماده‌سازی زمین‌های جدید جهت عرضه به بازار، سبب می‌شود تا دولت نتواند دخالت مناسب و موثری داشته باشد و رانت‌زایی در سطح خرد نیز ادامه یابد. پیامد این امر آن است که در کنار سیاست‌های ناکارآمد تخصیص زمین شهری توسط سیستم مدیریت شهری، مواردی نظیر فروش تراکم و ... در شهرها رواج یابد (بیدرام، ۱۳۹۰؛ صامتی و بخشایش، ۱۳۹۱؛ علی‌اکبری، ۱۳۹۶؛ کمانرودی کجوری و حسینی، ۱۳۹۷؛ خندان و همکاران، ۱۳۹۸). الگوی توسعه غیرمشارکتی نیز یکی از نیروهای محرکه اصلی موثر بر پیدایش رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران است. این مولفه در وهله اول سبب بیگانگی دولت و مردم شده و عدم نیاز دولت به مردم را در پی دارد (خضری، ۱۳۸۷). از طرف دیگر دولت برای حفظ یا به دست آوردن قدرت سیاسی و همچنین مواردی نظیر

وضع قوانین مالیاتی مناسب بر بازار زمین و مسکن، این بازار را به یک بازار استثنائی برای رانت‌جویان در ایران تبدیل کرده است (ابریشمی و هادیان، ۱۳۸۳؛ پالیزبان و همکاران، ۱۳۹۲؛ ایزدخواستی و عرب مازار، ۱۳۹۶). در این بین یکی از ابزارهای کنترلی اصلی بازار زمین و مسکن در شهرها، طرح‌های توسعه شهری است که به دلیل ضعف‌های حاکم بر این طرح‌ها، عملاً خود این طرح‌ها به یکی از جریان‌های اصلی تولید رانت در شهرها تبدیل شده‌اند (کمانرودی کجوری و حسینی، ۱۳۹۷؛ خندان و همکاران، ۱۳۹۸). علت‌های زیادی وجود دارد که سبب می‌شود طرح‌های توسعه شهری منشاء رانت در شهرها شوند. به صورت کلی طرح توسعه فقط برای مناطق محدودی تهیه و اجرا می‌شود. بنابراین بسیاری از مناطق از بودجه و توسعه به دست آمده ناشی از اجرای طرح برخوردار نمی‌شوند و فقط مناطقی که در آنها طرح توسعه اجرا می‌شود، پیشرفت می‌کنند. علت این امر خود می‌تواند موارد دیگری باشد نظیر: توسعه قطبی، توسعه غیرمشارکتی و مبتنی بر سلیقه، توسعه مبتنی بر رانت‌های نفتی و مواردی نظیر استقرار نیافتن الزامات توسعه (ختائی و همکاران، ۱۳۸۰؛ مهدوی وفا و همکاران، ۱۳۸۸؛ روستایی و همکاران، ۱۴۰۰). همچنین عدم توسعه شهر مبتنی بر عدالت فضایی در اجرا، موفقیت بسیاری از طرح‌های توسعه را با چالش مواجه کرده است. علت این امر نیز مواردی است نظیر: اجرا نشدن بسیاری از بخش‌های طرح و سلیقه‌ای عمل کردن در اجرای طرح، نا‌آشنایی بسیاری از مردم نسبت به طرح‌های توسعه و غیرمشارکتی تهیه شدن طرح‌ها و عدم نقش‌آفرینی مردم در فرآیند تهیه طرح‌های توسعه، محرمانه تلقی کردن طرح‌ها برای عموم مردم و در عوض رسیدن طرح به دست افراد سودجو، عدم وجود قوانین مالیاتی مناسب جهت بازگرداندن رشد قیمت ایجاد شده به واسطه اجرای طرح‌های توسعه و عواید اجرای طرح‌ها به نهادهای عمومی و سود بدون زحمت عده زیادی، فروش الزامات طرح در جریان اجرای طرح توسط سیستم مدیریت شهری که خود به دلیل نیاز شهرداری-ها به درآمدزایی و عدم وجود سیستم‌های نظارتی مناسب جهت اجرای دقیق طرح‌ها واقع می‌شود

(مهدوی وفا و همکاران، ۱۳۸۸؛ خندان و همکاران، ۱۳۹۸؛ روستایی و همکاران، ۱۴۰۰). مولفه دیگری که در نتیجه عدم اجرای آن زمینه‌های رانت‌جویی در شهرها فراهم می‌شود عدم آماده‌سازی و عرضه مناسب زمین شهری است. تخصیص ناکارآمد منبع کمیاب زمین در شهرها در کنار قرار گرفتن فرصت توسعه زمین‌های پیراشهری در اختیار سرمایه‌داران، سبب می‌شود بسیاری از زمین‌های مرغوب روستاها و پیرامون شهرها، برای ساکنین بی بضاعت آن، منشاء عقب‌ماندگی شده و برای سرمایه‌داران فرصتی برای افزایش سرمایه و توسعه و آسایش و آرامش شود (خندان و همکاران، ۱۳۹۸؛ روستایی و همکاران، ۱۴۰۰). همچنین استفاده از ضعف‌های قوانین و مقررات در شهرها منجر به فروش ضوابط و مقررات شهری شده و این مسئله خود اعطای مجوزهای رانتی را در پی دارد. اعطای مجوزهای رانتی نظیر فروش تخلفات ساختمانی، فروش تراکم و تغییر کاربری، افزایش فعالیت ساختمانی در مناطق با ارزش شهری را سبب می‌شود و این امر خود منجر به تراکم ساختمانی بیشتر و به تبع آن انباشت سرمایه بیشتر در این مناطق می‌شود (صامتی و بخشایش، ۱۳۹۱؛ ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۵؛ علی‌اکبری، ۱۳۹۶؛ کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۹). عدم دخالت صحیح سیستم نهادی در سطح کلان خود را به دو صورت نشان می‌دهد: اول عدم دخالت دولت و سیاست‌هایی نظیر کوچک‌سازی دولت، که در نظام شهرسازی ایران، با قطع کمک‌های دولتی به سیستم مدیریت شهری، منجر به شکل‌گیری سیستم درآمدزایی شهرداری‌ها مبتنی بر تولید رانت شد. هرچند هدف از آن، چنین چیزی نبود اما در شرایط توسعه غیرمشارکتی و عدم وجود زیرساخت‌های نهادی مناسب، در عمل، مخالف هدف اولیه خود پیش رفت (یزدانی، ۱۳۸۲؛ وثوقی و عبداللهی، ۱۳۹۳؛ کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۹). دوم، از طریق دخالت دولت در اقتصاد، که با توجه به نیروهای محرکه‌ای نظیر ضعف زیرساخت‌های نهادی و وفور منابع طبیعی، منجر به فقدان مکانیسم‌های صحیح اقتصادی شده و این جریان، در کنار ضعف نیروی انسانی در سازمان‌ها و مسئولین

(یا متن‌فد) از افراد خارج از دولت انجام می‌شود (وثوقی و عبداللهی، ۱۳۹۳؛ خندان، ۱۳۹۵؛ اسمعیلی و همکاران، ۱۳۹۶؛ مقدس فر و همکاران، ۱۳۹۶).

#### پیامدهای فشارها و نیروهای محرکه

بر اثر فشارهای تحمیل شده بر محیط شهری، تغییراتی رخ می‌دهد. وضعیت ایجاد شده در واقع برآمده از نیروهای محرکه و فشارهای ایجاد شده توسط آن‌ها هستند. بررسی‌های پژوهش نشان می‌دهد که چهار مولفه کاهش قدرت مدیریت شهری، سرمایه‌ای شدن بازار زمین و مسکن، شکاف و جدایی‌گزینی در شهر، توسعه شهری قطبی و محروم ماندن بسیاری شهرها، مهم‌ترین وضعیت‌های ایجاد شده به دنبال جریان‌های رانتی هستند. فروش تراکم و سایر مجوزهای رانتی که از سوی شهرداری به صاحبان املاک و سرمایه‌گذاران عرصه مستغلات انجام می‌شود در بلندمدت منجر به افزایش تعداد این رانت‌جویان و عادی‌سازی این امور در شهرها شده و صاحبان سرمایه، اعطای این مجوزها از سوی شهرداری را برای خود به عنوان یک حق تلقی می‌کنند (مهدوی وفا و همکاران، ۱۳۸۸؛ صامتی و بخشایش، ۱۳۹۱؛ کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۹). از طرف دیگر در بلندمدت بر اثر عواملی نظیر تورم، ارزش جریمه‌ها (ارزش فروش قوانین) کاسته شده و رانت-جویان نیز که تعدادشان افزایش یافته در برابر افزایش هزینه جریمه‌ها در برابر مدیریت شهری مقاومت می‌کنند. این مسئله سبب افزایش قدرت رانت‌جویان و کاهش قدرت مدیریت شهری می‌شود. همچنین این مسئله سبب ناکارآمد شدن طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری شده و توسعه شهر به سوی آنچه گروه‌های سودجو می‌خواهند، هدایت می‌شود (یزدانی، ۱۳۸۲؛ ایمانی جاجرمی، ۱۳۹۵؛ خندان و همکاران، ۱۳۹۸). از دیگر پیامدهای مهم رانت‌ها در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران، مسئله سرمایه‌ای شدن بازار زمین و مسکن است (پالیزیان و همکاران، ۱۳۹۲؛ روستایی و همکاران، ۱۴۰۰). برای مثال مسکن که یک کالای مصرفی است، در دهه‌های اخیر در نظر عموم مردم به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شده و اصلی‌ترین محل سرمایه‌گذاری تمامی خانوارها شده است. این امر منجر به کاهش توان

سیاسی غیرمتخصص و امنیتی بودن فضا، در عمل دولت را به اصلی‌ترین تولیدکننده و توزیع‌کننده رانت تبدیل می‌کند که خود را به شکل‌های مختلفی نشان می‌دهد (ابریشمی و هادیان، ۱۳۸۳؛ پالیزیان و همکاران، ۱۳۹۲). برای مثال در فرآیند بودجه‌ریزی، دولت از رانت برای استحکام بخشیدن به مشروعیت حکومت و تقویت جایگاه خود در میان مردم و گروه‌ها، با فراهم کردن خدمات و اعطای امتیازات مختلف، استفاده می‌کند (شقاقی شهری و همکاران، ۱۳۹۸؛ حاجی یوسفی، ۱۳۷۶). دخالت دولت در اقتصاد با تکیه بر وفور منابع، می‌تواند افزایش تصدی‌گری دولت و در نتیجه افزایش اندازه دولت را در پی داشته باشد. رانت‌زایی تنظیم-کنندگان اقتصاد (بوروکرات‌ها) و وضع قوانین توسط سیاست‌مداران نیز این مسئله را تشدید کرده و اعطای امتیازات و مجوزها و اعمال محدودیت‌ها و موقعیت‌های انحصاری، زمینه را برای کسب رانت فراهم می‌کند (بخارایی و غریبی، ۱۳۹۳؛ اسمعیلی و همکاران، ۱۳۹۶؛ مقدس فر و همکاران، ۱۳۹۶). سیاست‌های غلط بانکی دولت نظیر ارائه تسهیلات بانکی نیز می‌تواند نقش موثری در تقویت و یا عدم رشد ساخت و سازهای شهری شود. بسیاری از پروژه‌های بزرگ ساختمانی و ساخت و سازهای شهری متأثر از توانایی دریافت این تسهیلات است (پالیزیان و همکاران، ۱۳۹۲). جریان بعدی، رانت-جویی تیم‌های سیاسی (گروه‌های همسود) است. دولت یک نهاد کلان است که برآمده از تعداد زیادی از گروه-های همسود است (هادی زنون، ۱۳۸۴؛ خضری، ۱۳۸۷). در هنگام بودجه‌ریزی نیز هر یک از گروه‌های همسود مزبور در تعیین ردیف‌های بودجه با دلایل و توجیه‌های خود، سهمی را برمی‌گیرد که ممکن است از منظر کلان توجیه نداشته باشد، اما چون دولتی که روی کار است برآمده از تلاش‌های آن گروه‌های همسود است، بنابراین برنامه بودجه تعیین شده توجیه می‌شود و رانت‌های بسیاری از این طرق تخصیص می‌یابد (خضری و رنایی، ۱۳۸۳؛ بیدرام، ۱۳۹۰). این رانت‌جویی از طرقی نظیر اعمال فشار (اعتصاب، تجمع، تومار و ...)، لابی‌گری، عضویت در تشکیلات دولتی، نفوذ بر سیاست‌گذاران و تحت فشار قرار دادن دولت، کارمندان دولتی تحت امر

عبارتند از: کاهش رقابت سالم، تضعیف دموکراسی، بی-عدالتی، تضعیف ساختارهای اقتصادی و سیاسی، انحراف در تخصیص منابع، کاهش کیفیت نهادهای عمومی و عدم شکل‌گیری سیستم مالیاتی مناسب. رانت‌جویی و رانت‌زایی، منجر به کاهش رقابت سالم در جامعه شده و از بین بردن انگیزه تولید و انگیزه کار و کاهش روحیه خلاقیت و نوآوری را در پی دارد (صمدی و همکاران، ۱۳۸۹؛ بخارایی و عریبی، ۱۳۹۳؛ فلاحتی و همکاران، ۱۳۹۹). به دنبال این امر فضاهای مصرفی در شهرها، جایگزین فضاهای تولیدی می‌شوند و سرمایه‌گذاری اصلی بر شکل‌گیری فضاهای مصرفی تأکید می‌کند. سیستم مالیاتی باید منجر به تشویق فعالیت‌های تولیدی شود. در غیر این صورت فعالیت‌های سوداگرانه منجر به رانت شده و انگیزه تولید را از صاحبان املاک می‌گیرد (مهدوی وفا و همکاران، ۱۳۸۸؛ پالیزبان و همکاران، ۱۳۹۲؛ میره بیگی، ۱۳۹۵). همچنین ادامه یافتن اعطای رانت به تدریج سبب افزایش تعداد رانت‌جویان و عادی شدن رانت شده و رانت‌جویان، رانت قانونی شده را به عنوان حق مسلم خود قلمداد نموده و با هرگونه افزایش جریمه برای اکتساب آن، مقابله می‌کنند. به عبارتی قدرت رانت‌جویان با ادامه‌دار شدن رانت افزایش می‌یابد و افزایش تمایل به رانت‌جویی و افزایش فساد را به دنبال خواهد داشت (ابراهیم‌های سلامی، ۱۳۸۶؛ مومنی، ۱۳۹۱؛ توفیقی و یحوی رازلیقی، ۱۳۹۵؛ احمدیان یزدی و همکاران، ۱۳۹۶). از پیامدهای دیگر رانت در جامعه، تضعیف دموکراسی است (قالیباف و همکاران، ۱۳۹۰؛ میره بیگی، ۱۳۹۵). درآمد‌های رانتی دولت سبب استقلال دولت از جامعه شده و افزایش اقتدارگرایی دولت را در پی دارد (خسرویگی برچلوبی، ۱۳۹۳؛ بی زبان و منصور یونجالی، ۱۳۹۶؛ کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۹). این مسئله سبب کاهش حضور مردم در تصمیم‌گیری‌ها و کاهش مشارکت مردمی شده و تضعیف جامعه مدنی را منجر می‌شود. همچنین افزایش اقتدارگرایی دولت، عدم پاسخگویی دولت و کاهش شفافیت را به دنبال دارد و همچنین دولت به محور اصلی برنامه‌ریزی، هدایت و اجرای توسعه تبدیل شده و ضمن وابستگی مردم به دولت، شبکه‌های

اقتدار ضعیف در تامین نیاز مصرفی مسکن در شهرها شده است. از طرف دیگر سرمایه‌ای شدن بازار زمین و مسکن سبب افزایش فعالیت‌های سوداگرانه در شهرها شده و افزایش سوداگری در بازار مسکن سبب بدتر شدن وضعیت این نیاز اساسی برای اقشار کم‌درآمد شده است. افزایش فعالیت‌های سوداگرانه در شهرها خود را به صورت افزایش سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه در مستغلات نشان می‌دهد که باعث افزایش تعداد واحدهای خالی در مناطق با ارزش شهری، افزایش هر چه بیشتر فروشگاه‌های زنجیره‌ای بزرگ در شهرها و تولید فضای سرمایه‌داری در شهرها شده است (یزدانی، ۱۳۸۲؛ علی‌اکبری و همکاران، ۱۳۹۴؛ ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۵). وضعیت دیگر برآمده از رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران شکاف و جدایی‌گزینی در شهرها است. این مسئله سبب شکاف طبقاتی در شهرها شده و تبلور این شکاف طبقاتی و فضایی در قالب قامت شهرها نمایان است (مهدوی وفا و همکاران، ۱۳۸۸؛ شقاقی شهری و همکاران، ۱۳۹۸). همچنین این مسئله منجر به تجمع یافتن افراد با نفوذ و قدرت در یک فضا شده و زندگی کردن افراد متمول‌تر در محیط‌های شهری با کیفیت بالاتر را در پی داشته است و این امر خود شکل‌دهی به فضا به نفع سرمایه و سرمایه‌دار توسط قدرت را سبب شده است (مومنی، ۱۳۹۱؛ صامتی و بخشایش، ۱۳۹۱؛ صداقت و جهان‌بین، ۱۳۹۱؛ شیخ الاسلامی و همکاران، ۱۳۹۷). همچنین در بعد کلان‌تر نیز رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران باعث توسعه شهری قطبی و محروم ماندن بسیاری شهرها شده و مهاجرت به شهرهای بزرگ را افزایش داده است (قدیری معصوم و جهان محمدی فیروز، ۱۳۸۷؛ مهدوی وفا و همکاران، ۱۳۸۸).

#### پیامدهای رانت‌زایی در جامعه

رانت‌های تولید شده متاثر از نیروهای محرکه و فشارها و وضعیت‌های برآمده از آنان، پیامدها و تاثیراتی را بر سایر ساختارها به دنبال دارد. در پژوهش حاضر پس از تعیین نیروهای محرکه و فشارها و وضعیت رخ داده، تاثیرات و پیامدهای متاثر از این رانت‌ها نیز تعیین شدند. مهم‌ترین تاثیرات و پیامدهای تعیین شده

پیدا می‌کنند (خضری، ۱۳۸۷؛ فلاحتی و همکاران، ۱۳۹۹). تضعیف ساختارهای اقتصادی و سیاسی منجر به کاهش رشد اقتصادی شده و عوارضی نظیر بیماری هلندی را به دنبال دارد. بیماری هلندی در واقع تضعیف بخش‌های غیر رانتهی اقتصاد است. برای مثال تضعیف بخش‌های غیرنفتی در اقتصاد کشور و یا در مدیریت شهری تمرکز بر فروش تراکم و ساخت و ساز و عدم توسعه واقعی شهر است (دین‌پرست و ساعی، ۱۳۹۱؛ صامتی و بخشایش، ۱۳۹۱؛ میره بیگی، ۱۳۹۵؛ احمدیان یزدی و همکاران، ۱۳۹۶). پیامدهای دیگری نظیر کاهش کیفیت نهادهای عمومی، افزایش بوروکراسی ناکارآمد و عدم شکل‌گیری سیستم مالیاتی مناسب، از عوارض دیگر توزیع رانت در جامع است (رحمانی و گلستانی، ۱۳۸۸؛ بخارایی و عربی، ۱۳۹۳؛ ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۵).

### بحث و نتیجه‌گیری

رانت به عنوان یکی از اصلی‌ترین ریشه‌های بی‌عدالتی، خود دارای ریشه‌هایی است که به وجود آورنده آن هستند. کلان‌رویه‌های رانت‌زا در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران مبتنی بر تحلیل صورت گرفته در پژوهش حاضر برگرفته از چهار نیروی محرکه اصلی هستند که عبارتند از مولفه‌های وفور یا کمبود منابع طبیعی، ضعف زیرساخت‌های نهادی، الگوی توسعه غیرمشارکتی و ضعف قوانین. کلان‌رویه‌های رانت‌زا منجر به تولید ساز و کارهایی در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران می‌شوند، که این ساز و کارها تولیدکننده رانت هستند. این ساز و کارها همان فشارها و جریانات برآمده از نیروهای محرکه هستند که عبارتند از: فعالیت‌های سوداگرانه در شهرها و نبود ساز و کار مناسب جهت مقابله با سوداگری در بازار زمین و مسکن، ضعف طرح‌های توسعه شهری، عدم آماده‌سازی و عرضه مناسب زمین شهری، استفاده از ضعف‌های قوانین و مقررات، رانت‌جویی تیم‌های سیاسی (گروه‌های همسود)، امنیتی بودن فضا (پایین بودن امنیت)، ضعف نیروی انسانی در سازمان‌ها و عدم دخالت صحیح سیستم نهادی. در پی توزیع رانت، تغییراتی در محیط شهرها رخ می‌دهد. وضعیت ایجاد شده در واقع

رانت‌جوی فرصت‌طلب اطراف دولت شکل می‌گیرد (دین‌پرست و ساعی، ۱۳۹۱؛ سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۴؛ فلاحتی و همکاران، ۱۳۹۹). بی‌عدالتی پیامد دیگر افزایش رانت در جامعه است. بی‌عدالتی ناشی از تعیین کاربری‌ها در طرح‌های توسعه می‌تواند منجر به منتفع شدن برخی و متضرر شدن برخی دیگر و تضییع حقوق مردم شود. همچنین فروش قوانین و مقررات و ارتفاع سرمایه‌داران و رشد و توسعه بیشتر مناطق ثروتمندنشین، کاهش برابری اجتماعی و افزایش فقر را به دنبال دارد (صداقت و جهان‌بین، ۱۳۹۱؛ کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۹؛ شیخ‌الاسلامی و همکاران، ۱۴۰۰). از طرف دیگر اعطای رانت‌ها، انحراف در تخصیص منابع را به دنبال دارد. با خرج شدن منابع در جهت خرید تراکم و غیره، منابع به جای اینکه در جهت توسعه صحیح هزینه شود، با بر هم زدن آنچه که در طرح‌های توسعه مبتنی بر مطالعات و برنامه‌ریزی صورت گرفته است، در عمل منجر به افزایش هزینه‌های توسعه می‌شود. فراهم کردن زمینه انحراف جریان سرمایه‌گذاری از فعالیت‌های تولیدی به سرمایه‌گذاری در مستغلات، توسط شهرداری‌ها با اعطای مجوزهای فروش تراکم، انحراف در منابع را به دنبال دارد (صامتی و بخشایش، ۱۳۹۱؛ ایزدخواستی، ۱۳۹۶؛ اسمعیلی و همکاران، ۱۳۹۶). ادامه یافتن توزیع رانت در جامعه، تضعیف ساختارهای اقتصادی و سیاسی را در پی دارد (توفیقی و یحیوی رازلیقی، ۱۳۹۵؛ فلاحتی و همکاران، ۱۳۹۹). دولت‌های رانتیر همواره توسط نوسانات بازارهای جهانی آسیب می‌بینند. تضعیف ساختارهای اقتصادی و سیاسی منجر به تسری افق دید کوتاه‌مدت در کشور شده و همچنین تضعیف سیاست‌های عمومی را در پی دارد (مهدوی وفا و همکاران، ۱۳۸۸؛ شقاقی شهری و همکاران، ۱۳۹۸). این رانت‌ها سبب می‌شوند رقابت برای کسانی که از رانت بی‌بهره هستند، دشوار شود و از طرف دیگر اجرای قوانین مالیاتی و قوانین کار نظیر حداقل دستمزد و غیره برای آنان غیراقتصادی باشد. در چنین شرایطی فقط سازمان‌های بزرگ و یا سازمان‌هایی که از رانت بهرمند هستند در اقتصاد رسمی باقی می‌مانند و بنگاه‌های اقتصادی متوسط و کوچک به سمت اقتصاد سایه سوق

ساختارهای کشور به دنبال دارد. بررسی‌های پژوهش حاضر نشان داد که تداوم تولید و توزیع رانت در جامعه منجر به کاهش رقابت سالم در جامعه شده و روحیه رانت‌جویی را در جامعه افزایش می‌دهد، سبب تضعیف دموکراسی شده و بی‌عدالتی را گسترش می‌دهد، تضعیف ساختارهای اقتصادی و سیاسی را به دنبال داشته و انحراف در تخصیص منابع را منجر می‌شود. همچنین کاهش کیفیت نهادهای عمومی و عدم شکل‌گیری سیستم مالیاتی مناسب از دیگر پیامدهای تداوم یافتن تولید و توزیع رانت در کشور است.

برآمده از نیروهای محرکه و فشارهای ایجاد شده توسط آن‌ها هستند. از مهم‌ترین آثار توزیع رانت در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران آن است که قدرت مدیریت شهری کاهش یافته، بازار زمین و مسکن سرمایه‌ای شده و شکاف و جدایی‌گزینی در شهر رخ می‌دهد. همچنین توسعه شهری قطبی و محروم ماندن بسیاری شهرها، نیز از وضعیت‌های ایجاد شده به دنبال جریان‌های رانتی هستند. در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران، رانت‌های تولید شده متاثر از نیروهای محرکه و فشارها و وضعیت‌های برآمده از آنان، پیامدها و تاثیراتی را بر سایر

### پی نوشت

1- Meta Analysis  
2- MAXQDA

3- DPSIR (Drivers, Pressure, State, Impact, Responses)

### منابع

- <https://doi.org/10.22059/jisr.2016.58377>  
- ایمانی شاملو، ج.، رفیعیان، م. و داداشپور، ه.، ۱۳۹۵. سوداگری شهری و واگرایی فضایی تحلیل تحولات فضایی کلان شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت، ژئوپلیتیک، ۱۲(۴۱)، ۱۰۴-۱۳۵.
- <https://dori.net/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5>  
1.  
- بخارایی، ا. و غریبی، ح.، ۱۳۹۳. نقد چارچوب تحلیلی مواجهه با فساد و رانت‌جویی در مقالات فارسی‌زبان، مدیریت سازمان‌های دولتی، ۳(۹۱)، ۲۵-۳۸.
- <https://dori.net/dor/20.1001.1.2322522.1393.3.0.2.6>  
- بهادران، ف.، رضایی، ا.، اشراقی، ف. و کرامت زاده، ع.، ۱۳۹۹. ارزیابی آثار تغییر اقلیم بر رانت زمین‌های کشاورزی گندم آبی در ایران. محیط شناسی، ۴۶(۲)، ۲۸۱-۲۸۹.
- <https://doi.org/10.22059/jes.2021.290804.1007932>  
- بی‌زبان، ع. و منصور یونجالی، ب.، ۱۳۹۶. مطالعه تطبیقی رابطه منابع مالی دولت و کیفیت حکمروایی (تحلیل بین‌کشوری). جامعه‌شناسی اقتصادی و توسعه، ۶(۳)، ۶۴-۳۵.
- <https://civilica.com/doc/1228412/download>  
- بیدرام، ر.، ۱۳۹۰. بررسی زمینه‌های رانت جویی در ساختار بودجه‌ای شهرداری‌ها و ارتباط آن با کارایی؛ نمونه موردی شهرداری‌های کلان شهرها، مدیریت شهری، ۹، ۶۱-۸۲.
- <https://www.sid.ir/fileservers/jf/2871390v04>  
- پالیزبان، س.، شمس، م. و سرور، ر.، ۱۳۹۲. بررسی تحولات اقتصادی- اجتماعی مدار نامولد سرمایه‌داری در ایران و تأثیر
- ابریشمی، ح. و هادیان، م.، ۱۳۸۳. رانت جویی و رشد اقتصادی (شواهد تجربی از ایران)، تحقیقات اقتصادی، ۳۹(۴).
- <https://dori.net/dor/20.1001.1.00398969.1383.39.4.1.6>  
- ابراهیمی‌سلامی، غ.، ۱۳۸۶. مناسبات دولت و جامعه از دیدگاه جامعه‌شناسی، نامه علوم اجتماعی، ۳۰(۰).
- [https://jnoe.ut.ac.ir/article\\_18326.html](https://jnoe.ut.ac.ir/article_18326.html)  
- احمدیان یزدی، ف.، همایونی فر، م.، مهدوی عادل، م.، فلاحی، م. و حسینی، س.، ۱۳۹۶. مطالعه نقش توسعه مالی بر نحوه اثرگذاری رانت منابع طبیعی بر اشکال مختلف سرمایه در ایران، اقتصاد پولی مالی، ۲۴(۱۳)، ۳۰-۶۸.
- <https://doi.org/10.22067/pm.v24i14.61521>  
- اسمعیلی، م.، مهدی پورآذر، م. و یارمحمدلو، س.، ۱۳۹۶. تحلیل رفتار رانت‌خواری براساس بازی‌های تکراری، تحقیقات اقتصادی، ۵۲(۲)، ۲۶۷-۲۸۳.
- <https://doi.org/10.22059/jte.2017.61853>  
- ایزدخواستی، ح.، ۱۳۹۶. تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی، رویکرد تعادل عمومی، اقتصاد مقداری، ۱۴(۳)، ۱-۲۵.
- <https://doi.org/10.22055/jqe.2017.18431.1423>  
- ایمانی جاجرمی، ح.، ۱۳۹۵. بررسی انتقادی سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهری در ایران، مطالعات و تحقیقات اجتماعی در ایران، ۵(۱)، ۷۹-۱۰۲.

- رانت در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی شهری، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۳(۱)، ۸۵-۱۰۳. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2019.282830.1007949>
- سلیمانی، م.، بوزرجمهری، خ.، جوان، ج. و عنابستانی، ع.، ۱۳۹۴. تبیین عوامل مؤثر بر ناپایداری سکونتگاه‌های روستایی در ایران، پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، ۴(۱۱)، ۲۱-۳۸. <https://profdoc.um.ac.ir/paper-abstract-1050356.html>
- شقاقی شهری، و.، علی زاده، ش. و جمشیدی، ن.، ۱۳۹۸. سنجش رانت اقتصادی در ایران با استفاده از منطق فازی، مطالعات و سیاست‌های اقتصادی (سیاست‌های اقتصادی-نامه مفید)، ۶(۱۱)، ۲۴۵-۲۶۶. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=549695>
- شیخ الاسلامی، م.، قبولی درافشان، س. و فخلعی، م.، ۱۴۰۰. بررسی فقهی حکم رانت‌خواری با استناد به قاعده لاضرر، فقه و اصول، ۳۳(۲)، ۱۰۵-۱۲۴. <https://doi.org/10.22067/jfu.v53i2.70298>
- صامتی، م. و بخشایش، ا.، ۱۳۹۱. تحلیلی از شکل‌گیری رانت در ترکیب درآمدها در بودجه شهرداری اصفهان با تأکید بر فروش تراکم، پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، ۱۲(۳)، ۴۷-۶۶. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.17356768.1391.12.3.7.6>
- صداقت، ق. و جهان‌بین، ع.، ۱۳۹۱. تعهدات ایجابی دولت در برابر شهروندان از دیدگاه امام علی(ع)، معرفت حقوقی، ۱(۳)، ۲۹-۵۰. <http://hoghoughi.nashriyat.ir/node/29>
- صمدی، ع.، رنایی، م. و دلایی اصفهانی، ر.، ۱۳۸۹. مفهوم و آثار اقتصادی حقوق مالکیت: رویکرد نهادگرایی، مطالعات حقوق خصوصی، ۴۰(۱۰۱)، ۱۱. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25885618.1389.40.101.11.2>
- علی اکبری، ا.، طالبی، م. و حاج امینی، ن.، ۱۳۹۴. نقش اقتصاد محلی در جریان مازاد و بازساخت نظام شبکه منطقه-ای مورد: استان کرمان، اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۴(۱۳)، ۷۱-۹۲. <http://dx.doi.org/10.18869/acadpub.ser.4.13.71>
- علی اکبری، ا.، ۱۳۹۶. عرصه‌های درون‌افزای شهری و کارآمدی سیاست رشد درون‌افزای کلان‌شهر تهران، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۵(۲)، ۲۲۳-۲۴۴. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2017.237173.745>
- فلاحتی، ع.، نظری، س. و پشته‌کشی، م.، ۱۳۹۹. کیفیت نهادی، رانت منابع طبیعی و اقتصاد سایه، تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی، ۱۰(۳۹)، ۱۴۹-۱۸۵. <https://www.sid.ir/paper/384211/fa>
- آن بر اسکان غیررسمی در استان تهران، برنامه‌ریزی منطقه-ای، ۳(۹)، ۲۷-۴۱. <https://www.sid.ir/files/server/jf/6010313920903>
- توفیقی، ح. و یحییوی رازلیقی، ح.، ۱۳۹۵. تاثیر رانت نفتی بر کیفیت نهادها در اقتصادهای نفتی، سیاست گذاری اقتصادی، ۸(۱۶)، ۲۱-۴۰. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.26453967.1395.8.16.2.6>
- حاجی یوسفی، ا.، ۱۳۷۶. رانت، دولت رانتیر و رانتیرسم، یک بررسی مفهومی، اطلاعات سیاسی و اقتصادی، ۱۲۵ و ۱۲۶، ۱۵۲-۱۵۵. <https://www.sid.ir/paper/419581/fa>
- ختانی، م.، چینی چیان، م. و اولاد قره‌گوز، م.، ۱۳۸۰. تحلیل اثرات اقتصادی انعطاف‌پذیری در طرح‌های جامع شهر، برنامه‌ریزی و بودجه، ۶(۵) و ۶(۳)-۲۸. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.22519092.1380.6.5.1.2>
- خضری، م.، ۱۳۸۷. اقتصاد سیاسی رانت‌جویی در بودجه ریزی دولتی ایران، سیاست‌های اقتصادی-نامه مفید، ۶(۱۱)، ۲۴۵-۲۶۶. [http://www.ipsajournal.ir/article\\_71.html](http://www.ipsajournal.ir/article_71.html)
- خضری، م. و رنایی، م.، ۱۳۸۳. رانت‌جویی و هزینه‌های اجتماعی آن، مطالعات و سیاست‌های اقتصادی، ۰(۶)، ۴۵-۸۰. [https://economic.mofidu.ac.ir/article\\_47998.html](https://economic.mofidu.ac.ir/article_47998.html)
- خندان، ع.، ۱۳۹۵. تحلیل اقتصاد سیاسی رانت‌جویی بنگاه‌ها، مطالعه تجربی رشوه و لابی در کشورهای مختلف، مدل‌سازی اقتصادی، ۱۰(۳۳)، ۱-۲۲. [https://eco.firuzkuh.iau.ir/article\\_580383.html](https://eco.firuzkuh.iau.ir/article_580383.html)
- خندان، م.، جهانشاهلو، ل. و ذبیحی، ح.، ۱۳۹۸. واکاو عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلانشهر تهران، جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۹(۲)، ۲۳۹-۲۵۵. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1398.9.2.16.2>
- دین پرست، ف. و ساعی، ع.، ۱۳۹۱. دولت رانتیر و سیاست‌گذاری توسعه: تحلیل موانع توسعه اقتصاد ملی در ایران (۱۳۶۸-۱۳۸۴)، جامعه‌شناسی تاریخی، ۴(۲)، ۴۷-۸۶. <http://jhs.modares.ac.ir/article-25-8205-fa.html>
- رحمانی، ت. و گلستانی، م.، ۱۳۸۸. تحلیلی از نفرین منابع نفتی و رانت‌جویی بر توزیع درآمد در کشورهای منتخب نفت‌خیز، تحقیقات اقتصادی، ۴۴(۴). <https://dorl.net/dor/20.1001.1.00398969.1388.44.4.3.3>
- روستایی، ش.، حیدری چپانه، ر.، اصغری زمانی، ا. و توسلیان، ر.، ۱۴۰۰. تحلیل نیروهای مؤثر در شهری شدن



- ۲۵-۱ - قالیباف، م.، پورموسوی، س. و امیدوی آوج، م.، ۱۳۹۰. درآمد‌های نفتی و توزیع فضایی قدرت سیاسی در ایران، ژئوپلیتیک، ۷(۲۲)، ۳۷-۷۰.  
https://dori.net/dor/20.1001.1.17354331.1390.7.22.2.5
- ۲۵-۲ - قدیری معصوم، م. و جهان محمدی فیروز، غ.، ۱۳۸۷. نقش برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب در مهاجرت‌های روستا - شهری کشور (با تأکید بر اهمیت درآمد‌های نفتی)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۱(۶۳).  
https://jhgr.ut.ac.ir/article\_19768.html
- ۲۵-۳ - کاظمیان، غ.، علی اکبری، ا.، طالشی، م. و حداد حسن آبادی، م.، ۱۳۹۹. مدیریت تأمین مالی شهر و اقتصاد سیاسی شهری جدید (مطالعه موردی: کلانشهر مشهد)، جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۷(۲)، ۲۰۹-۲۲۹.  
https://doi.org/10.22067/jgusd.2021.67959.1002
- ۲۵-۴ - کمانرودی کجوری، م. و حسینی، ف.، ۱۳۹۷. رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنج، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۰(۲)، ۳۱۷-۳۳۷.  
https://doi.org/10.22059/jhgr.2017.60221
- ۲۵-۵ - مجاور حسینی، ف. و حق ویردی، م.، ۱۳۸۷. مهاجرت، بی‌کاری و سیاست‌های اشتغال‌زایی دولت، برنامه‌ریزی و بودجه، ۴(۹)، ۳-۲۹.  
http://dori.net/dor/20.1001.1.22519092.1378.4.9.1.6
- ۲۵-۶ - مقدس فر، س.، طیبی، س. و شریفی، ع.، ۱۳۹۶. ارزیابی اثرات رانت‌جویی تجاری بر اقتصاد ایران با رویکرد مدل تعادل عمومی پویای تصادفی، مدل‌سازی اقتصادی، ۱۱(۳)، ۳۹-۵۰.  
Discussion Paper No. 2006/114, Available at SSRN: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.970908>
- ۲۵-۷ - Brenner, N. and Schmid, C., 2014. The 'urban age' in question, International journal of urban and regional research, 38(3), 731-755.  
https://doi.org/10.1111/1468-2427.12115
- ۲۵-۸ - Card, N.A., 2015. Applied meta-analysis for social science research, Guilford Publications.  
https://shorturl.at/APQ68
- ۲۵-۹ - Choi, S.G. and Storr, V.H., 2019. A culture of rent seeking. Public Choice, 181, 101-126.  
https://doi.org/10.1007/s11127-018-0557-x
- ۲۵-۱۰ - Congleton, R.D. and Hillman, A.L., 2015. Companion to the political economy of rent seeking, Edward Elgar Publishing.  
https://www.jstor.org/stable/26314801
- ۲۵-۱۱ - Consoli, S., 2021. Uncovering the hidden face of narrative analysis: A reflexive perspective through MAXQDA. System, 102, 102611.  
https://doi.org/10.1016/j.system.2021.102611
- ۲۵-۱۲ - Deacon, R.T. and Rode, A., 2015. Rent seeking and the resource curse. In Companion to the political economy of rent seeking, Edward Elgar
- ۲۵-۱۳ - مومنی، ف.، ۱۳۹۱. توزیع نامتقارن رانت نفتی و توسعه روستایی، اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۱۱(۱)، ۵۵-۶۸.  
http://serd.khu.ac.ir/article-1-1561-fa.html
- ۲۵-۱۴ - مهدوی وفا، ح.، رضویان، م. و مؤمنی، م.، ۱۳۸۸. نقش اقتصاد سیاسی در ساختار فضایی تهران و پیرامون، محیط‌شناسی، ۳۵(۵۱).  
https://dori.net/dor/20.1001.1.10258620.1388.35.51.4.6
- ۲۵-۱۵ - میره‌بیگی، س.، ۱۳۹۵. بررسی تطبیقی رابطه رانت‌ریسم و الگوی حکمرانی خوب: مطالعه شش کشور ایران، کویت، آذربایجان، اندونزی، مالزی و ترکیه، علوم اجتماعی، ۲۳(۷۳)، ۱۱۷-۱۷۰.  
https://doi.org/10.22054/qjss.2017.7206
- ۲۵-۱۶ - وثوقی، م. و عبداللهی، ح.، ۱۳۹۳. ساختار طبقاتی جامعه ایران و روند تحولات آن فاصله سال‌های ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰، مطالعات جامعه‌شناختی شهری، ۴(۱۳)، ۵۵-۸۲.  
https://urb.dehaghan.iau.ir/article\_641812.html
- ۲۵-۱۷ - هادی زنور، ب.، ۱۳۸۴. فقر و نابرابری درآمد در ایران، رفاه اجتماعی، ۱۷، ۲۳۵-۳۰۴.  
http://refahj.uswr.ac.ir/article-1-2118-fa.html
- ۲۵-۱۸ - یزدانی، ف.، ۱۳۸۲. تولید رانت؛ گرانگانه نظام درآمدی شهرداری‌ها، مدیریت شهری، ۱۳، ۱۲-۱۷.  
https://www.sid.ir/paper/470839/fa
- Aidt, T.S., 2016. Rent seeking and the economics of corruption, Const Polit Econ 27, 142-157.  
https://doi.org/10.1007/s10602-016-9215-9
- Aligica, P.D. and Tarko, V., 2014. Crony capitalism: Rent seeking, institutions and ideology. Kyklos, 67(2), 156-176.  
https://doi.org/10.1111/kykl.12048
- Balduzzi, S., Rücker, G. and Schwarzer, G., 2019. How to perform a meta-analysis with R: a practical tutorial, Evidence-based mental health, 22(4), 153-160.  
http://dx.doi.org/10.1136/ebmental-2019-300117
- Balta, M.O. and Eke, F., 2011. Spatial reflection of urban planning in metropolitan areas and urban rent; a case study of Çayyolu, Ankara, European Planning Studies, 19(10), 1817-1838.  
https://doi.org/10.1080/09654313.2011.614396
- Behrens, K. and Pholo Bala, A., 2006. Do Rent-Seeking and Interregional Transfers Contribute to Urban Primacy in Sub-Saharan Africa? CORE

- Publishing.  
<https://doi.org/10.4337/9781782544944.00022>
- Gravejat, A., 2018. Capitalist urban rent. In *Land Rent, Housing and Urban Planning*, 156-176, Routledge. <https://shorturl.at/xJKU6>
- Gurevitch, J. and Hedges, L.V., 2020. Meta-analysis: combining the results of independent experiments. In *Design and analysis of ecological experiments*, 378-398, Chapman and Hall/CRC. <https://shorturl.at/goCGX>
- Gurevitch, J., Koricheva, J., Nakagawa, S. and Stewart, G., 2018. Meta-analysis and the science of research synthesis. *Nature*, 555(7695), 175-182. <https://doi.org/10.1038/nature25753>
- Hillman, A.L., 2013. Rent seeking. In *The Elgar Companion to Public Choice*, Second Edition, Edward Elgar Publishing. <https://shorturl.at/iuY58>
- Iqbal, N. and Daly, V., 2014. Rent seeking opportunities and economic growth in transitional economies, *Economic Modelling*, 37, 16-22. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2013.10.025>
- Kan, K., 2019. Accumulation without dispossession? Land commodification and rent extraction in peri-urban China, *Urban and regional research*, 43(4), 633-648. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12746>
- Kuckartz, U. and Rädiker, S., 2021. Using MAXQDA for mixed methods research. In *The Routledge Reviewer's Guide to Mixed Methods Analysis*, 305-318. Routledge. <https://shorturl.at/abINR>
- Laband, D.N. and Sophocleus, J.P., 2019. Measuring rent-seeking. *Public Choice*, 181, 49-69. <https://doi.org/10.1007/s11127-018-0566-9>
- Levy, J.M., 2009. *Contemporary urban planning*. Upper Saddle River: Pearson/Prentice Hall. <https://shorturl.at/cgkp0>
- Lipietz, A., 2018. A Marxist approach to urban ground rent: the case of France. In *Land Rent, Housing and Urban Planning*, 129-155. Routledge. <https://shorturl.at/klwzX>
- Malmir, M., Javadi, S., Moridi, A., Neshat, A. and Razdar, B., 2021. A new combined framework for sustainable development using the DPSIR approach and numerical modeling, *Geoscience Frontiers*, 12(4), 101169. <https://doi.org/10.1016/j.gsf.2021.101169>
- Marjaei, S., Yazdi, F.A. and Chandrashekar, M., 2019. MAXQDA and its Application to LIS Research, *Library Philosophy and Practice*, 1-9. <https://shorturl.at/cELR9>
- Miranda, M.N., Silva, A.M. and Pereira, M.F.R., 2020. Microplastics in the environment: A DPSIR analysis with focus on the responses. *Science of the Total Environment*, 718, 134968. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2019.134968>
- Patrício, J., Elliott, M., Mazik, K., Papadopoulou, K.N. and Smith, C.J., 2016. DPSIR—two decades of trying to develop a unifying framework for marine environmental management?. *Frontiers in Marine Science*, 3, 177. <https://doi.org/10.3389/fmars.2016.00177>
- Rowley, C., Tollison, R.D. and Tullock, G., 2013. *The political economy of rent-seeking*, Springer Science & Business Media, v. 1. <https://shorturl.at/rMRV5>
- Tullock, G., 2013. *The economics of special privilege and rent seeking*, Springer Science & Business Media, v. 5. <https://shorturl.at/cpsV7>
- Woolf, N.H. and Silver, C., 2017. Orientation to MAXQDA. In *Qualitative Analysis Using MAXQDA*, 61-65. Routledge. <https://shorturl.at/cmqFH>
- Yang, J., Hui, E.C., Lang, W. and Li, X., 2018. Land ownership, rent-seeking, and rural gentrification: Reconstructing villages for sustainable urbanization in China. *Sustainability*, 10(6), 1997. <https://doi.org/10.3390/su10061997>
- Zhou, G., Singh, J., Wu, J., Sinha, R., Laurenti, R. and Frostell, B., 2015. Evaluating low-carbon city initiatives from the DPSIR framework perspective. *Habitat International*, 50, 289-299. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.09.001>