فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال هفتم، شماره سوم (پیاپی ۲۵)، پاییز ۱۳۹۷
شاپای چاپی ۲۱۳۱-۲۳۲۲ شاپای الکترونیکی ۴۷۶X- ۲۵۸۸
http://serd.khu.ac.ir
صفحات ۸۶-۶۷

# سرمایه‌داری مستغلات و تحولات فضا در ناحیه پیرامونی شاهدشهر

علی یوسفی؛ دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران.
عباس ارغان*؛ دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران.
سعید کامیابی؛ دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران.

دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۱۲/۲۲ پذیرش نهایی: ۱۳۹۷/۰۵/۰۱

## چکیده

سرمایه داری مستغلات،یکی از انواع سرمایه داری است که در آن سرمایه برای کسب سودبیشتر، به جای ایجاد خلاقیت و رقابت در تولید کالا و خدمات، به سودا گری یا بورس بازی زمین و مسکن اختصاص داده و موجب تضعیف فعالیت های مولد می شود. این نوع سوداگری به زمین ومسکن، خصلت"ارزش دارایی" می بخشد. هدف این پژوهش بررسی سازوکارهای سرمایه داری مستغلات در ناحیه پیرامونی شاهد شهر و اثرات فضائی- مکانی آن در بازه زمانی ۹۵-۱۳۷۵ است. روش شناسی تحقیق مبتنی بر پراگماتیسم و با روش تحقیق کیفی کیو انجام گرفت. نقشه های دو بازه زمانی ، با استفاده از تصاویر ماهواره ای و نرم افزارGIS تهیه شده است. نتیجه نشان داد که پنج عامل دولت رانتیر، سود آوری سرمایه داری مستغلات، ضعف قوانین و جامعه مدنی، ضعف فعالیت های مولد و سرمایه داری تولیدی، نقش مهاجرت و تقاضای بالای زمین و مسکن موجب رونق سرمایه داری مستغلات شده و در نهایت سرمایه را از مسیر تولیدی خارج ساخته است. همچنین نتایج حاصله از تحولات فضایی شاهدشهر به روش دلفی نشان داد که عقب نشینی فضای زراعی و بایر به نفع باغ ویلا و ساخت ساز شهری با میانگین ۷/۸، فشردگی بافت از نظر افقی و ارتفاعی با میانگین ۷/۲، ادغام قومی و کاهش انسجام اجتماعی با میانگین ۸/۷ ،تغییرات ساختار اشتغال با میانگین ۸/۹، تخریب باغ ها با میانگین ۸/۸،کاهش آب زراعی به نفع آب شرب شهری با میانگین ۵/۶ درصد، از جمله اثرات فضایی گسترش سرمایه داری مستغلات در ناحیه بوده است. در نهایت می‌توان نتیجه گرفت سرمایه‌داری مستغلات در فضاهای شهری با تحولات و دگرگونی‌هایی که در اندام فضا به دنبال دارد، منجر به آشفتگی‌های طبیعی، اقتصادی و اجتماعی فضا و کج نمودن مسیر حیات در جهتی غیر پیش‌روی به سوی توسعه و ترقی شده است.

واژگان کلیدی: سرمایه‌داری، مستغلات، تحولات فضایی، فضاهای پیراشهری، روستا ـ شهر، شاهدشهر.

* abbas.arghan@yahoo.com

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

## ۱) مقدمه

فضا به عنوان یک سازه اجتماعی (Massey, 1987: 11) و چگونگی سازمان‌یابی آن از مسائل پرچالشی است که موضوع اختصاصی و کانون توجه علوم مختلف از دیرباز بوده است (ایمانی شاملو و همکاران،۱۳۹۵: ۱۰۸). اندیشگی در بطن تغییر و تحولات فضاهای جغرافیایی با هدف خوانش علل و پیامدهای این دگرش‌ها، نیک آشکار می‌سازد که سرآغاز آن به رسوخ نهادی نظام یافته همچون *"سرمایه‌داری"* در محتوای فضا مربوط می‌شود. هندسه‌ی رشد برخالی [فرکتالی] پدیده‌ی سرمایه‌داری که آن را به انحاء و اشکال مختلف به منصه گذاشته است، همیشه نیز این پرسش بنیادی را در دامان خردورزان گذارده که *"کدامین نوع سرمایه‌داری و با چه مکانیسمی، فرم اجزا و کارکرد فضاهای جغرافیایی را متأثر ساخته است؟"*

سرمایه‌داری به عنوان یک سیستم اقتصادی و اجتماعی در موقعیت‌های مختلف و در طول زمان روبه تکامل بوده است (مهرگان و کرامت‌فر، ۱۳۹۳: ۱۴). در نظام سرمایه‌داری «تولید» به‌وسیله طبقه سرمایه‌دار کنترل می‌شود و عملاً به‌وسیله طبقه کارگر مزدبگیر انجام می‌گیرد (ادل،۱۳۸۰: ۲۷). بنابراین سرمایه‌داری عبارت از روحیه سودجویی و سرمایه‌گذاری مستمر سودها، با توسل به راه و روش عقلانی است. این امر نظامی اجتماعی خلق می‌کند که در آن وسایل تولید، توزیع و مبادله به‌طور کامل و اساسی در مالکیت خصوصی افراد است.

مالکیت خصوصی بر ابزار تولید، دولت محدود و نقش بنیادین بورژوا به عنوان کارآفرین اقتصادی، از نهادهای اصلی نظام سرمایه‌داری است. از قرون ۱۶ تا ۱۸ میلادی که دوران نوپایی سرمایه‌داری بود و نظام سرمایه‌داری تجاری یا مرکانتالیسم در حال شکل‌گیری و تثبیت بوده است، مالکیت‌های بزرگ خصوصی بر زمین و بر ابزار تولید ایجاد شده و مجالس قانون‌گذاری به سنگرهای دارایی، تبدیل شده و حقوق مالکیت، به نفع سرمایه‌داران بزرگ، نهادینه شد. آنگاه که سرمایه‌داری به بلوغ خود رسید و عصر سرمایه‌داری صنعتی لیبرال آغاز شد، بحث آزادی سرمایه و بورژوا، اقتصاد بازار، توزیع درآمد تنها از طریق سیستم بازار و عدم مداخله دولت در امور اقتصادی، مطرح شد. آربلاستر دراین باره می‌نویسد: «از پذیرش این اصل کلی که صاحبان دارایی باید حکومت کنند (دوران مرکانتالیست‌ها) تا این استدلال که کارکرد حکومت، حراست از دارایی است (دوران لیبرال‌ها) راه درازی نبود». پل ساموئلسون در تعریف روشن نظام اقتصادی سرمایه‌داری می‌گوید: "نظام مذکور، سازمانی است که در آن اکثریت اموال، دارایی‌ها و ابزار تولید به طور خصوصی مورد تملک واقع شده و بازار به عنوان ابزار تخصیص منابع و ایجاد درآمد محسوب می شود (والرشتاین، ۱۳۸۱).

از واقعیت‌های مهم مربوط به رشد سرمایه‌داری این است که نظام مذکور، روابط منفعت‌زای خود را با تملک «زمین» گسترش داد و بازار آن را طوری گرداند که این دارایی به «املاک و مستغلات» تبدیل شود

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

(گوتدینر،۱۳۹۴: ۱). مستغلات در فرهنگ حقوقی بلک[1] «زمین و هر چیزی که به طور دائم ضمیمه زمین است» تعریف شده و اغلب به املاک شهری اشاره دارد (Galal and Razzaz, 2001: 2). بنابراین، حقیقتی بنیادین است که بگوییم ارتباط تنگاتنگی بین توسعه سرمایه‌داری و توسعه شهری وجود دارد؛ همانطور که دیوید هاروی و هنری لوفور اذعان داشته‌اند: تولید فضا به‌ویژه تولید محیط مصنوع شهر، شرط لازم تولید فرآیند انباشت، گردش و مصرف سرمایه است (Lefebvre, 2003: 116; Elden, 2004: Kristović, 2012; 212; Harvey, 2012: 5).

شهرها همواره تحت تأثیر نیروها و مولفه‌های گوناگونی نظیر نیروهای طبیعی مثل آب، توپوگرافی زمین، باد، فن‌آوری ساخت یا نیروهای اقتصادی و جریان‌های سرمایه نیروهای سیاسی و جریان‌های قدرت، نیروهای اجتماعی یا نهادهای مدنی بوده است (سلطانی و نامداریان،۱۳۹۰: ۴). سرمایه‌داری مستغلات در کلان‌شهرها چنانچه در بستر اقتصاد سیاسی متمرکز قرار گیرد، استعداد تخریب را به شکل ساخت و سازهای بی‌رویه با ایجاد حباب مسکن دارد. به عبارتی، تاخت وتاز سرمایه‌داری مستغلات نه تنها محیط را دگرگون می‌سازد، بلکه با فعالیت‌ها و روابط خود، فضاهایی تولید می‌کند که می‌تواند رو به توسعه داشته یا در گریز از آن باشد. زیرا همچنان که هاروی اعتقاد دارد سرمایه‌داری (از جمله سرمایه‌داری مستغلات) همواره به دنبال رشد و گسترش است، بی‌آنکه به پیامدهای اجتماعی و اکولوژیک آن توجه کند (هاروی، ۱۳۸۴: ۱۰۱). بدین‌سان، در نوشتار حاضر تلاش شده است تا روند تحولات فضایی-کالبدی شاهدشهر در بازه زمانی ۱۳۷۵تا ۱۳۹۵ از منظر سرمایه‌داری مستغلات، عوامل مؤثر و نتایج آن مورد بررسی قرار گیرید.

حقیقت آن است که بعد از انقلاب اسلامی، سرمایه‌گذاری‌های زیادی در رابطه با توسعه کشور به طور عام و توسعه فضاهای شهری به طور خاص صورت گرفته است؛ با این وجود، هم اکنون جمعیت حاشیه‌نشین، عدم تناسب فضاهای خدماتی با جمعیت شهری، آلودگی محیط طبیعی، مشکلات آب و فاضلاب و آسیب‌های اجتماعی از دغدغه‌های متولیان توسعه شهری است. نتایج تحقیق حاضر می‌تواند مورد استفاده مدیران شهری قرار گرفته که این مهم ضرورت تحقیق را توجیه می‌کند.

## ۲) مبانی نظری

سرمایه‌داری آن وجه تولیدی‌ای است که به سوی ارزش افزایی یعنی تولید افزونه و انباشت سرمایه جهت-گیری دارد. مشخصه اصلی آن مالکیت خصوصی بر ابزار تولید، و تقسیم جامعه به طبقه‌هاست. دو طبقه اصلی و متخاصم آن یکی دارندگان سرمایه و ابزار تولید، و دیگری کارگران‌اند که چیزی جز نیروی کار خویش برای فروش ندارند. (احمدی،۱۳۸۲: ۱۱۳). مارکس تحت واژه "سرمایه تجاری" هرگونه فعالیت نامولد را در نظر

[1] Black's Law Dictionary

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

دارد و تنها زمانی آن را موجه می‌داند که در خدمت سرمایه مولد باشد. بر همین اساس "هنری لوفور" قائل به دو مدار گردش تولید ارزش اضافی شده است:

*"اولین مدار، فعالیت صنعتی است که تبدیل ساده نیروها و مواد طبیعی را به اشیا و منابع مورد استفاده انسان شامل می‌شود. دومین مدار، ایجاد و استخراج ارزش اضافی از طریق بورس بازی دارایی و حقوق مالکانه است، این استخراج از طریق سرمایه‌گذاری غیرمنقول انجام می‌شود. لوفور پیش بینی کرده است که مدار فرعی (دومی) به تدریج مدار (اولی) را از بین می‌برد."(هاروی،۱۳۷۶: ۹۲).*

در مدار اول، جهت انباشت سرمایه، لازم است پس از تولید و فروش کالا، ارزش اضافی محقق شده باردیگر در مدار مولد برای کسب دوباره ارزش اضافی و سود قرار گیرد، که این به معنای بازتولید گسترده یا توسعه مداوم تولید خواهد بود؛ در مدار دوم، سرعت گردش سرمایه می‌تواند از راه بورس بازی بسیار بالا باشد و بدین ترتیب کسب سود خود را از دردسرهای تولید و کسب ارزش اضافی رها سازد. به عبارتی، در مدار مولد (اولی) کسب سود مقید به تولید و تحقق ارزش اضافی است اما در مدار دوم، سرعت گردش سرمایه می تواند به حد سرعت نور هم نزدیک شود؛ یعنی سرعتی که شبکه‌های ارتباطی (اینترنت) برای معامله اوراق بهادار، ارز و انواع دارایی‌های دیگر در اختیار می‌گذارند تا از طریق بورس بازی، سود به دست آید و ارزش اضافی از مدار اول به دوم کشانده شود. به طور طبیعی گرایش به کسب سود با قرار گرفتن در مدار دوم در تمام جوامع وجود دارد. از این رو، در کشورهای مرکزی که در آنها نظام سرمایه‌داری به صورت درون‌زا یا ارگانیک برپا شده است، به شدت و جدیت از استقلال و فائق شدن مدار دوم بر اول جلوگیری می‌شود؛ همچنین، در کشورهای پیرامونی که در دوران گذار از اقتصاد پیشاسرمایه‌داری به سرمایه‌داری به سر می‌برند و با دخالت‌های بازدارنده بیرونی (کشورهای مرکزی) و درونی (انحصارات اقتصادی و سیاسی) برای توسعه تولید رو به رو هستند، مدار دوم در خدمت مدار اول نیست و پیش بینی "لوفور" در واقع برای کشورهای پیرامونی صادق است.

"دیوید هاروری" معتقد است که باید بین سرمایه‌داران پولی و کارآفرینان تولید کننده، تفاوت قایل شد. می‌توان گفت این تفاوت از آنجا ناشی می‌شود که در مدار دوم کالایی که ارزش دارایی دارد، تولید می‌شود اما در مدار اول کارآفرینان تولیدکننده، کالایی که دارای ارزش مصرفی است، تولید می‌کنند. مستغلات کالایی است با دوام که برای خانوار هم ارزش دارایی و هم ارزش مصرفی دارد؛ از این رو، هر چه سرمایه‌داری مستغلات به سوی تولید ارزش مصرفی برود، بیشتر در خدمت جامعه قرار می‌گیرد و هر چه بیشتر در راه تولید ارزش دارایی فعال شود، زیان‌بارتر می‌شود.حال اگرسرمایه داری مستغلات همچون سرمایه‌داری مولد برای کسب "ارزش اضافی" به طور صنعتی و رقابتی به تولید و عرضه ساختمان به خصوص مسکن بپردازد، برای تکامل اقتصادی جامعه، نقش تاریخی سرمایه‌داری را بازی خواهد کرد. هنگامی که در اساس به تولید و

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

عرضه "ارزش دارایی" می‌پردازد، در واقع سود خود را از" ارزش اضافی" حاصل از مدار مولد نظام سرمایه داری کسب می‌کند و بدین ترتیب مخل گردش سرمایه در مدار مولد می‌شود. باید در نظر داشت هر چند سرمایه‌داری مستغلات از دیگر بخش‌های اقتصادی برای تولید ساختمان، خرید می‌کند و این می‌تواند باعث رونق بخشیدن به اقتصاد شود، ولی این تعامل مثبت به شرطی رخ می‌دهد که سرمایه‌داری مستغلات همچنان مولد بماند و به سوداگری روی نیاورد. انحراف بوژوازی مستغلات از آنجا شروع می‌شود که دیگر برای به‌دست آوردن سود، مسیر خلاق و رقابتی ارزش مصرفی را نمی‌پیماید، بلکه با سوداگری یا همان بورس بازی به کالای خود، هر چه سریع‌تر خصلت "ارزش دارایی" می‌بخشد، یعنی هر چه بیشتر آن را گرانتر می‌کند و با بالابردن قیمت زمین و مسکن، پس‌اندازها و نقدینگی‌ها را به دنبال خود می‌کشد (اطهاری،۱۳۸۶:۴۳).

در واقع سرمایه‌داری مستغلات، از انواع سرمایه‌داری است که در آن سرمایه برای کسب سود بیشتر، به جای ایجاد خلاقیت و رقابت در تولید کالا و خدمات، به سوداگری یا بورس بازی زمین و مسکن اختصاص می‌یابد و قیمت زمین و مسکن را بالا می‌برد. این نوع سرمایه‌داری با جذب پس‌اندازها به سوی خود، بخش مولد جامعه را نابود می‌کند، چیزی که آلبرت هیرشمن آن را منحنی رشد متعارض[1] نامیده است (افراخته و حجی‌پور،۱۳۹۳).

بورژوازی مستغلات، در غیاب یا ضعف سرمایه‌داری صنعتی، مالی و یا بازار، ظهور می‌کند و به سان قدرتی تازنده اقتصاد را در سیطره خود قرار می‌دهد. ویژگی اساسی این نوع از سرمایه‌داری جریان داشتن در مسیرهای نامرئی و ارتباط تنگاتنگ با شعار «کار کمتر، پول بیشتر» است. بنابراین به‌صورت ساده سرمایه‌داری مستغلات عبارت است از بخشی از سرمایه‌داری که به تولید و توزیع زمین و ساختمان می‌پردازد. تا زمانی که ارزش مصرفی (مسکن و ساختمان سایر بخش‌ها) تولید کند و از این طریق به ایجاد ارزش افزوده بپردازد، در خدمت گردش سرمایه مولد است اما زمانی که به جای ارزش مصرفی مورد نیاز جامعه به سوداگری پرداخته و با انگیزه سودجوئی فقط به تولید ارزش دارائی بپردازد، "سرمایه‌داری غیرمولد" محسوب می‌شود که نقدینگی سایر بخش‌ها را مکیده و کژکارکرد می‌شود. چنین گردش نامولدی، سرمایه‌داری مستغلات را در اقتصاد مسلط ساخته و به بروز تضادهای طبقاتی می‌انجامد. بورژوازی مستغلات، سرمایه‌دارانی هستند که به سوداگری در بخش زمین و مسکن می‌پردازند. بورژوازی مذکور به عنوان یک طبقه اجتماعی در تضاد با طبقات بدمسکن، بی مسکن و حاشیه‌نشینان قرار می‌گیرند (افراخته و همکاران، ۱۳۹۵)

زایش و تسلط بورژوازی مستغلات، روندی از تحولات مکانی- فضایی را در پی دارد. تحولات فضایی ابعاد مختلفی از جمله زیست محیطی، جمعیتی، اجتماعی و اقتصادی دارد (سعیدی و سلطانی، ۱۳۸۳: ۲۵) و دگرگونی‌های ساختاری و کارکردی را شامل می‌شود. در حقیقت، بورژوازی مستغلات با خرید اراضی

[1] Antagonistic

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

کشاورزی و غیرکشاورزی با استفاده از ضعف قانون به تغییر کاربری اراضی پرداخته و سوداگری زمین را ابتدا در نواحی روستایی نزدیک به شهر و سپس در فواصل دور می‌گستراند. به طور کلی می‌توان ویژگی‌های زیر را پیرامون بورژوازی مستغلات عنوان نمود:

- ✓ *سرمایه‌داری مستغلات در کشورهای در حال توسعه در پی تولید فضایی با ارزش مصرفی با دسترسی سریع،فضای سبز کافی،و خدمات آموزشی نیست درحالیکه در کشورهای مرکزی سرمایه داری مستغلات مجبور به تولید فضایی با ارزش مصرفی لازم و به تعداد کافی است در غیر این صورت از رقبای داخلی و خارجی عقب می‌ماند؛*
- ✓ *سرمایه‌داری مستغلات فضای شهر را به میل خودبرای ارزش دارایی و بورس بازی با آن سازمان می‌دهد؛*
- ✓ *سرمایه‌داری مستغلات در غیاب قوانین بازدارنده به شدت از رانت مطلق و تفاضلی زمین بهره می گیرد؛*
- ✓ *در حالی که در کشورهای مرکزی از گرایش نزولی نرخ سود بورژوازی ملی جلوگیری می‌کند، بورژوازی مستغلات در کشورهای پیرامونی بر شدت آن می‌افزاید.*

بحث در زمینه سرمایه‌داری مستغلات از موضوعاتی است که در محافل علمی کمتر به آن پرداخته شده است. این امر ممکن است از عدم تسلط این بخش از سرمایه‌داری در غرب و در نتیجه عدم موضوعیت آن مطرح نشده باشد و در ایران نیز مورد تغافل پژوهشگران واقع شده است. در سطح بین‌المللی، ساسن (۲۰۰۰) تحولات پدید آمده در عصر جهانی شدن را موجب تجدید تمرکز جغرافیایی فعالیت‌ها و عملکردها در شهرهای جهانی می اند. همچنین این روند را در شهرهای با مقیاس کوچکتر یعنی در شهرهای منطقه‌ای که آنها را گره‌های منطقه‌ای می‌نماید، تعمیم می‌دهد. موزوقی[1] و همکارانش (۲۰۱۴) ساخت و ساز مستغلات را دارای پتانسیل بالایی برای پیشبرد پایداری اقتصادی –اجتماعی و تجاری و یک جنبه بسیار مهم در سند چشم‌انداز توسعه بسیاری از کشورهای در حال توسعه دانسته‌اند. لیزر و گرو[2] (۲۰۱۱) دریافتند که رشد اقتصادی، شهرنشینی و جمعیت‌پذیری سریع، سرمایه‌گذاری مستغلات را افزایش می‌دهد و عدم شفافیت چارچوب قانون، بار اداری انجام معاملات مستغلات، چالش‌های اجتماعی- فرهنگی و ناپایداری‌های سیاسی کشورها تخصیصات بین‌المللی مستغلات را کاهش می‌دهد.

در سطح ملی افراخته و حجی پور(۱۳۹۳) دریافته‌اند که از بین چرخه‌های سه گانه انباشت سرمایه، در ایران تنها چرخه اول انباشت سرمایه و تصاحب مازاد، صورت پذیرفته است. اما چرخه سرمایه مراحل دوم و سوم را طی ننموده و به سرمایه‌داری مولد تبدیل نشده است و در نهایت نتیجه می‌گیرد که سازمان فضایی

*1 - Mouzughi*
*2 - Lieser and Groh*

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

موجود، فقدان نظام اقتصادی شبکه‌ای و برتری اقتصاد خدماتی و بورژوازی مستغلات، امکان توسعه متوازن کشور را محدود کرده است. مالجو (۱۳۹۳) انباشت سرمایه در ایران، به ویژه بعد از جنگ تحمیلی رابه هفت حلقه تقسیم می کند و معتقد است در سه حلقه اول، انباشت، سرمایه دارانه صورت گرفته است اما در مورد چهار حلقه باقیمانده باید از شکست در تکوین زنجیره انباشت سرمایه در اقتصاد ایران سخن گفت . در ایران نوعی از نظام سرمایه داری وجود دارد که مضرات نظامهای سرمایه داری را به حد اعلی در خود جمع کرده است، اما فوایدی را که یک نظام سرمایه داری در کوتاه مدت در دوره های رونق میتواند داشته باشد، تقریباً هرگز تجربه نکرده است. عظیمی (۱۳۸۴) ضمن تبیین انباشت سرمایه و فرآیند تکوین آن، توسعه اقتصادی را مرهون مازاد اقتصادی می داند و شهرها را به عنوان کانون انباشت سرمایه معرفی می نماید که مدیریت و کانون انباشت سرمایه را به عهده دارد. اطهاری (۱۳۸۶) نتیجه می‌گیرد که سرمایه‌داری مستغلات در ایران در مدار دوم قراردارد و در پی فضایی با ارزش مصرفی یعنی مسکن با دسترسی سریع، فضای سبز کافی، فضای خدمات آموزشی و بهداشتی، تفریحی نیست، این نوع سرمایه‌داری استقلال خود را در برابر بورژوازی ملی حفظ می کند. ایشان نتیجه می گیرد که عمده سیاستهای اتخاذ شده در بخش شهرسازی به نفع بورژوازی مستغلات بوده است. به عبارت دیگر دولت به دست خود، شهررا به "ارزش مبادله" تبدیل کرده است

نقطه قوت این پژوهش پرداختن به موضوع سرمایه‌داری مستغلات و تعریف این پدیده از نظر علمی و تفاوت آن از سایر انواع سرمایه‌داری، ریشه‌یابی ظهور و ابعاد آن و به ویژه اثرات فضایی – مکانی از منظر جغرافیا شهری هم در سطح کلان و هم درسطح خرد است.

## ۳) روش تحقیق

ناحیه مورد مطالعه تحقیق را فضای شاهد شهر در شهرستان شهریار استان تهران تشکیل می دهد. منظور از ناحیه شهری "شاهد شهر" و موضوع تحقیق عبارت است از فضایی به مساحت تقریبی ۲۴۷هکتار با جمعیتی حدود ۲۷۹۷۷ هزار نفر که تحت مدیریت شهرداری شاهد شهر قرار دارد. برای عمق بخشیدن به تحقیق، شاهد شهر به عنوان فضای مورد مطالعه تحقیق در نظر گرفته شده است. تحقیق از نظر هدف، توسعه ای است که نتایج آن می تواند جنبه کاربردی داشته باشد. از نظر روش شناسی از شیوه کیفی استفاده می شود.

برای مطالعه تحولات فضای شهری شاهدشهر در فاصله زمانی ۷۵ تا ۹۵ از روش اسنادی، آرشیو ادارات، نقشه‌های ماهواره‌ای، و نیز بازدید مکرر پرسشگری استفاده شده است. در تحلیل داده‌های این بخش نیز از روش تحلیل محتوای کیفی و نیز نرم افزار GIS استفاده شده است. برای شناسایی و تحلیل عوامل موثر در روند تحولات شهری شاهدشهر در دوره مزبور از روش اسنادی و مصاحبه با فضای گفتمان استفاده گردیده و با

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

روش کیو، داده‌ها پردازش شده است. در نهایت نیز به منظور بررسی نتایج تحولات فضایی شاهدشهر از جنبه های مختلف کالبدی، محیط زیستی، اجتماعی و اقتصادی، روش دلفی و نظر تعداد متناسب خبرگان محلی در طیف لیکرت مورد استفاده پردازش بوده است.

روش شناسی کیو فنی است که پژوهشگر را قادر می سازد تا اولاً ادراکات و عقاید فردی را شناسایی و طبقه‌بندی کند و ثانیاً به دسته‌بندی گروه‌های افراد بر اساس ادراکات‌شان بپردازد. هدف اصلی این فن، آشکارساختن الگوهای مختلف تفکر است نه شمارش تعداد افرادی که تفکرات مختلفی دارند. ویژگی فوق، این روش شناسی را به روش های تحقیقی کیفی نزدیک می سازد. با وجود این، روش شناسی کیو از بعد کمی نیز برخوردار است، زیرا از روش‌های آماری مانند تحلیل عاملی و تحلیل مؤلفه‌های اصلی برای دسته بندی افراد کمک می‌گیرد. روش شناسی کیو هم دارای شیوه گردآوری داده (مرتب سازی کیو) و هم دارای شیوه تحلیل داده ها(تحلیل عاملی کیو) است. تفاوت اصلی آن با سایر روش های تحقیق در علوم اجتماعی در این امر است که روش شناسی کیو، به جای متغیرها، افراد را تحلیل می کند و بنابر این به نوعی سنخ شناسی دست می یابد. مراحل مختلف اجرای روش کیو (دانایی‌فرد و همکاران، ۱۳۹۲):

- گردآوری فضای گفتمان؛
- ایجاد دسته کیو؛
- انتخاب مشارکت‌کنندگان؛
- طراحی نمودار کیو، مرتب‌سازی و تحلیل عاملی کیو.

## ۴) یافته‌های تحقیق

### ۱-۴) تحولات فضای شهری شاهدشهر در دوره زمانی ۹۵-۱۳۷۵

شاهدشهر از به هم پیوستن سه روستای علی‌آباد، درازه و شهسواری در سال ۱۳۷۶ با تصویب هیات دولت به وجود آمد. در سال ۱۳۸۶روستای محمودآباد خلج آباد -که در جنوبی شرقی شاهد قرار دارد- به شاهد شهر ضمیمه شد و هم اکنون شاهد شهر شامل چهار محله شامل علی‌آباد، درازه، شهسواری و محمودآباد خلج‌آباد زیر نظر شهرداری شاهد شهر قرار دارد. توسعه مجموعه شاهدشهر در چند مرحله اتفاق افتاده است. در مرحله اول قسمت‌های غربی شهر تحت پوشش روستای «علی آباد» شکل گرفته که در حقیقت هسته اولیه و مرکزیت مجموعه شاهد شهر را تشکیل داده است، هم زمان با گسترش این هسته به طرف شرق روستای «درازه » که اراضی آن متعلق به دختر مظفرالدین شاه بوده شکل گرفته که به مرور در اثر توسعه کالبدی به یکدیگر ملحق گردیده و یک منظومه زیستی را در قالب دو روستا تشکیل داده اند.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

در مرحله دوم، روستای «شهسواری» در قسمت شرق اراضی روستای درازه شکل می‌گیرد که در اثر توسعه به سمت غرب به مجموعه درازه و علی آباد می‌پیوندد که در نهایت در بهمن ماه سال ۱۳۷۶ با تصویب هیئت وزیران، نام شاهدشهر برای مجموعه فوق انتخاب می‌گردد و شهر با مجموعه حریم آن، به مساحت ۲۴۸هکتار بسته می‌شود. از آن زمان تاکنون شهر گسترش افقی و عمودی پیدا کرده است ولی خارج از حریم شهر رشدی نداشته است. به عبارت دیگر، در داخل مجموعه ۲۴۸ هکتاری، سه روستای علی‌آباد، درازه و شهسواری که متصل به هم هستند و روستای محمودآباد خلج آباد که به صورت منفصل از این سه روستا بوده، رشد و گسترش کالبدی شهر رخ داده است. مجموعه مطالعات و مشاهدات محلی نشان می‌دهد که رشد و گسترش شهر در اطراف هسته‌های اولیه سه روستا رخ داده است و سپس در اطرف هر محله توسعه اتفاق افتاده است. رشد در محله محمودآباد خلج آباد به دلیل فاصله با هسته اولیه شهر بطئی بوده است و هنوز هم در حالت تقریبا انفصال قرار دارد. در مرحله سوم که در ده سال گذشته اتفاق افتاده است، گسترش شهر در قسمت شرقی شهر در اراضی بایر و خالی رخ داده است. در این قسمت علاوه بر واحدهای مسکونی خصوصی، واحدهای مسکن مهر (۵۴۰ واحد) قرار دارد. این قسمت از شهر به دلیل وجود اراضی بایر و خالی و دسترسی به جاده آدران-شهریار هنوز هم در حال گسترش است و به دلیل نزدیکی به محله محمودآباد خلج آباد، فاصله بین این محله و هسته اولیه شهر در حال پر شدن است.

بررسی تغییرات فضای کالبدی شاهدشهر طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۹۵ نشان می‌دهد (جدول ۱) کاربری مسکونی ۴۴/۹۶هکتار، برابر ۱۸/۱۲درصد کل فضای شهری را در بر داشته است. در سال ۱۳۹۵کاربری مسکونی حدود ۱۱۱ هکتار و برابر ۴۵/۱ درصد فضای شهر را در برگرفته است که بیش از دو نیم برابر رشد داشته است. در سال ۱۳۷۵،کاربری تجاری ۲/۳۱ هکتار، برابر با ۰/۹ درصد کل فضای شهری را تشکیل داده است .در حالی که در سال ۱۳۹۵کاربری تجاری به ۵/۷ هکتار، برابر با ۲/۳ درصد از کل فضای شهر تغییر یافته  که رشد دو برابری را نشان می‌دهد.

در سال۱۳۷۵، کاربری‌های آموزشی، فرهنگی، مذهبی، بهداشتی، ورزشی و اداری جمعاً ۶/۸ هکتار، برابر با ۲/۷ درصد از فضای شهری را به خود اختصاص داده است. مجموعه کاربری‌های ذکرشده در سال ۱۳۹۵ حدود ۲۸/۶۷ هکتار و برابر با ۱۱/۵درصد از شهر بوده است. فضای سبز به ابعاد ۲/۲هکتار در سال۱۳۷۵، برابر یک درصد از کل فضای شهری بوده که در سال ۱۳۹۵، کاربری مزبور به حدود۱۰ هکتار، برابر با ۴درصد از فضای شهری افزایش یافته است .این افزایش به زیان کاربری‌های خالی و بایر بوده که البته حادثه‌ای مطلوب است اما مشکل آنجاست که بخش مهمی از فضای بایر و خالی به کاربری های دیگر و به ویژه فضای مسکونی شده که متناسب باآن دیگر کاربری ها افزایش نیافته است.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

تأسیسات شهری در سال ۷۵ حدود ۴ هکتار برابر با ۱/۷درصد از فضای شهری بوده که در سال ۱۳۹۵ کاربری ذکر شده، به ۵ هکتار برابر با ۲/۳ درصد رسیده است. در سال ۱۳۷۵ کاربری باغی شامل حدود ۲ هکتار برابر با ۰/۸ درصد فضای شهری بوده که در سال۱۳۹۵ کاربری مزبور به ۴/۷ هکتار برابر با ۱/۵ درصد از کل فضای شهری ارتقا یافته و رشد نسبی را مشاهد می‌کنیم. این درحالی است که از درصد صاحبان مشاغل کشاورزی نیز کاسته شده است. بر اساس بررسی محلی مشاهده می‌شود که در حقیقت افزایش سطوح باغی مزبور مربوط به اراضی‌ای است که در گذشته به دلیل بی‌آبی به زمین بایر تبدیل شده بود. با حفر چاه‌ها و نیز کانال آب محمدیه، اراضی مزبور به ظاهر به کاربری باغی تبدیل شده اما هیچ ارتباطی با کاربری تولیدی ندارد، بلکه تبدیل اراضی بایر به باغ به دلیل تملک زمین است که از هم اکنون تفکیک صورت گرفته و در داخل آن اقدام اولیه برای تأسیس بنا نیز به عمل آمده است.

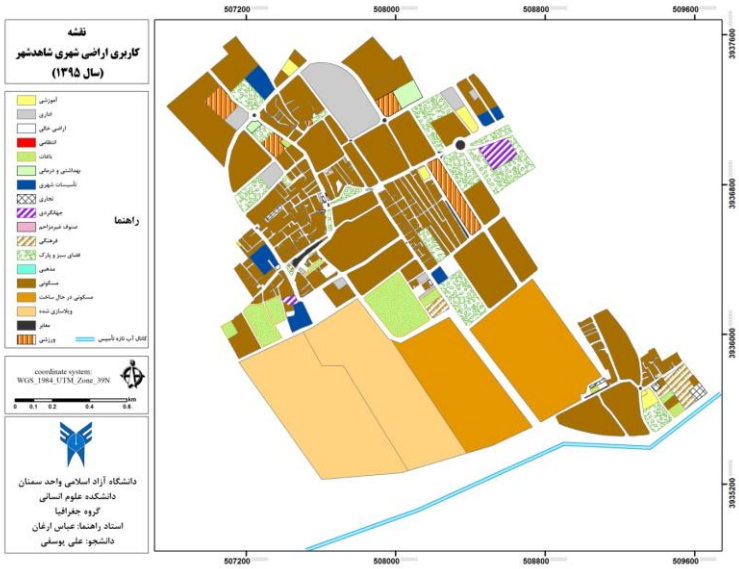
**جدول شماره (۱) تغییرات فضای کالبدی شاهدشهر را سال ۱۳۷۵ و۱۳۹۵**

| کاربری | ۱۳۷۵(هکتار) | درصد به سطح کل شهر | ۱۳۹۵(هکتار) | درصد به سطح کل شهر | درصد تغییر |
|---|---|---|---|---|---|
| مسکونی | ۴۴/۹۶ | ۱۸/۱۲ | ۱۱۱/۹ | ۴۵/۱ | ۱۳۱,۰۹ |
| تجاری | ۲/۳۱ | ۰/۹۳ | ۵/۷۷ | ۲/۳ | ۱۴۹/۷ |
| آموزشی | ۴/۱۵ | ۱/۶۷ | ۸/۵۳ | ۳/۴ | ۱۰۵/۵ |
| فرهنگی | ۰/۷ | ۰/۰۳ | ۱/۳۲ | ./۵۳ | ۸۸/۵ |
| مذهبی | ۰/۴۷ | ۰/۱۹ | ۱/۴۴ | ./۵ | ۲۰۶/۳ |
| بهداشتی و درمانی | ۰/۳۸ | ۰/۱۸ | ۱/۳۲ | ./۵۳ | ۲۴۷/۳۶ |
| ورزشی | ۱/۴۷ | ۰/۶۹ | ۳/۵۹ | ۱/۴۴ | ۱۴۴/۲ |
| اداری | ۰/۳۳ | ۰/۱۵ | ۲/۳۲ | ./۹۳ | ۶۰۳ |
| پارک و فضای سبز | ۲/۲۸ | ۱/۰۶ | ۱۰/۱۵ | ۴ | ۳۴۵/۱۷ |
| جهانگردی و پذیرایی | ۰ | ۰ | ۱ | ./۴ | ۱۰۰ |
| تاسیسات وتجهییزات صنایع شهری | ۴/۴۳ | ۱/۷ | ۸/۲۷ | ۳/۳ | ۸۶/۶۸ |
| انتظامی | ۰/۰۶ | ۰/۰۲ | ۱/۴۴ | ./۵ | ۲/۳ |
| معابر | ۴۶/۸۴ | ۱۸/۸ | ۵۰,۱۱ | ۲۰/۲ | ۲۴/۰۶ |
| باغات | ۲/۰۳ | ۰/۸ | ۴/۷۵ | ۱/۹ | ۱۳۳/۹ |
| اراضی خالی | ۱۳۶/۹۴ | ۵۵/۲ | ۳۱ | ۱۲,۵ | -۷۷,۳ |
| جمع | ۲۴۸ | ۱۰۰ | ۲۴۸ | ۱۰۰ | ۱۰۰ |

منبع: طرح تفصیلی شاهد شهر و یافته‌های میدانی، ۱۳۹۶.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

**شکل شماره (۱) نقشه کابری اراضی شاهد شهر در سال۱۳۷۵**




**شکل شماره (۲) نقشه کابری اراضی شاهد شهر در سال۱۳۹۵**

### ۲-۴) عوامل مؤثر در روند تحولات فضای شهری شاهدشهر

در فلسفه انتقادی ایده آلیسم، واقعیت در ذهن افراد وجود دارد و در تعامل با یکدیگر شکل گرفته و معنا پیدا می‌کند. بنابراین ادراک و ذهنیت انسانهاست که واقعیت را معنا می‌بخشد. همچنین ذهنیت یک مفهوم انتزاعی و غیرمرتبط با دنیای واقعی نیست. برعکس ذهنیت یک نوع رفتار و فعالیت است که بر محیط اطراف اثر می‌گذارد. روش‌شناسی کیو ذهنیت عاملانه را مدل‌سازی می‌کند و روش اساسی برای شناخت ذهنیت افراد است. شناخت ذهنیت متخصصین دانشگاهی از موضوع سرمایه‌داری مستغلات، با روش کیو روشی مطمئن

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

جلوه کرد تا با طی گام‌های این روش سازوکار بورژوازی مستغلات کشف گردد. بی گمان ریشه و اثرات سرمایه‌داری مستغلات در اقتصاد کشور و پیرو آن در تحولات فضایی- مکانی قابل اغماض و انکار نیست.برای شناخت عوامل موثر در تحقیق با استفاده از اسناد مدون و نیز اسناد موجود در آرشیو ادارات و نهادهای محلی و بویژه مصاحبه با جامعه گفتمان گزاره های موثر در روند تحولات به شرح زیر مشخص شده است.

- *دولت با ایجاد تسهیلات به تقویت بورژوازی مستغلات کمک می کند.*
- *نیروی کار کارا و مطیع (بدون اتحادیه)، و بهره کشی از نیروی کار در خلق ارزش اضافی دربخش سرمایه داری موثر است.*
- *بهره کشی از نیروی کار موجب انباشت فزاینده سرمایه توسط سرمایه‌داران مستغلات شده است.*
- *فرایند سرمایه گذاری در بخش مستغلات سهل تر و زود بازده تر از سایر بخشها در شرایط کنونی کشور است.*
- *قابل خرید و ارزان بودن ظرفیتهای محیط زیست (کالایی شدن محیط زیست)، زمینه را برای سرمایه داری مستغلات فراهم کرده است.*
- *مالکیت نامحدود زمین در کشور، فرایند تبدیل زمین به کالایی شدن آن را آسان کرده است.*
- *در شرایط موجود مالکیت زمین اجازه می‌دهد مالکان رانت زمین را جمع‌آوری کرده و از آن به عنوان دارایی خود استفاده کنند.*
- *سرمایه داری مستغلات، در غیاب یا ضعف سرمایه‌داری مولد(صنعتی، مالی و یا بازار،.....) ظهور می‌کند.*
- *ساخت و ساز در شرایط کنونی در کشور درآمد بالایی دارد.*
- *خرید و فروش بدون کنترل زمین و مستغلات، وسود سرشار حاصل از آن موجب تشکیل طبقه سرمایه داری مستغلات شده است.*
- *سود بالا در بخش مستغلات ،جذابیت سرمایه گذاری در این بخش را افزایش داده است.*
- *خرید و فروش ملک در ایران در یک بازه زمانی کوتاه ،چندین بار خرید و فروش می شود.*
- *ضعف قوانین در کشور منجر به تغییر کاربری زمین شده است.*
- *ضعف سیستم اخد مالیات در مستغلات ،موجب جذابیت این بخش شده است.*
- *سرمایه گذاران بخش مستغلات ، قانون را دور می زنند.*
- *اتکا شهرداری بر درآمد مالیات و عوارض تراکم، سرمایه داری مستغلات را تقویت کرده است.*
- *دولت به دلیل اقتصاد نفتی از بخش تولید حمایت موثر نمی‌کند.*
- *مهاجرت لجام گسیخته جمعیت و افزایش شهرنشینی، به ویژه در شهرهای بزرگ به رونق سرمایه داری مستغلات کمک کرده است.*
- *در شرایط فعلی در کشور، جنبه دارایی مسکن بر جنبه مصرفی غلبه یافته است.*
- *ثروت نفتی به همراه آزادی بدون قید و شرط واردات کالا به عنوان رقیب، به حذف فعالیت های مولد کمک کرده است.*

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

- *فقدان جامعه مدنی موثر ، فعال،و مستقل نظارت در بخش ساخت ساز را ضعیف کرده است.*
- *ضعف شایسته سالاری در مدیریت عرصه را برای سرمایه داری مستغلات فراهم کرده است.*
- *حجم عظیمی از نقدینگی کشور جذب بازار مسکن می شود.*
- *در طول سالیان گذشته زمین بصورت منبعی رانت زا بخش مهمی از سرمایه ملی را جذب کرده است و بصورت نامولد تبدیل کرده است.*
- *ساماندهی عرضه زمین و اعمال مالیات بر اراضی شهری در ایران ضعیف است.*
- *در این ناحیه تقاضای زمین و مسکن بسیار زیاد است.*
- *در سال ۱۳۶۸ با تصویب هیات دولت مبنی بر خودکفا شدن شهرداریها ،به اجرای سطحی این قانون منجرشد و زمینه را برای سرمایه داری مستغلات فراهم کرد.*
- *تراکم فروشی در شهرها برای سرمایه داری مستغلات جذاب هست.*
- *وجود باندهای بساز و بفروش به رونق و سودآوری این حرفه کمک کرده است.*
- *در دو دهه گذشته آپارتمان سازی در شاهد شهر رونق گرفته است.*
- *باغهای موجود در شاهد شهر در حال تبدیل به باغ مسکونی-ویلا هستند.*
- *عمده ساخت ساز ها توسط تعداد محدودی (ده نفر) در شاهد شهر انجام می شود.*
- *بازار مستغلات در شاهد شهر به علت خرید و فروش در این بخش از رونق خوبی برخوردار است.*
- *سرمایه ها در شاهدشهر عمدتا به سمت مستغلات در جریان است.*
- *واحد های مسکونی در شاهد شهر عمدتا برای خرید و فروش ساخته می شوند.*
- *هیچ کس و نهادی جلودار تبدیل بی رویه و غیر منطقی اراضی نیست.*

نتایج آماری حاصل از اجرای مدل تحلیل عاملی و معیار KMO و آزمون بارتلت[1] تأییدکنندهٔ مدل تحلیل عاملی و تناسب آن برای پژوهش بود. معیار KMO برابر با ۰/۸۷۰ (بیشتر از مقدار حداقل مقدار قابل اطمینان ۰/۵) و مقدار بارتلت برابر ۵۷۲۶/۳۴۷ و سطح معناداری آن ۰/۰۰۰ محاسبه شده است.

**جدول شماره (۲) آزمون بارتلت در سطح معناداری**

| مجموعه موردتحلیل | مقدار *KMO* | مقدار بارتلت | درجه آزادی | سطح معنی‌داری |
|---|---|---|---|---|
| مکانیزم سرمایه داری مستغلات | ۰/۸۷۰ | ۵۷۲۶/۳۴۷ | ۴۹۶ | ۰/۰۰۰ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۶

در روش کیو هدف از تحلیل عاملی تشریح و تفسیر دیدگاه‌های موجود در جامعه از طریق نقاط مشترک آنهاست. حال باید دانست قدرت و توانایی عاملهای کشف شده در بیان دیدگاهها در مورد سازوکار سرمایه-

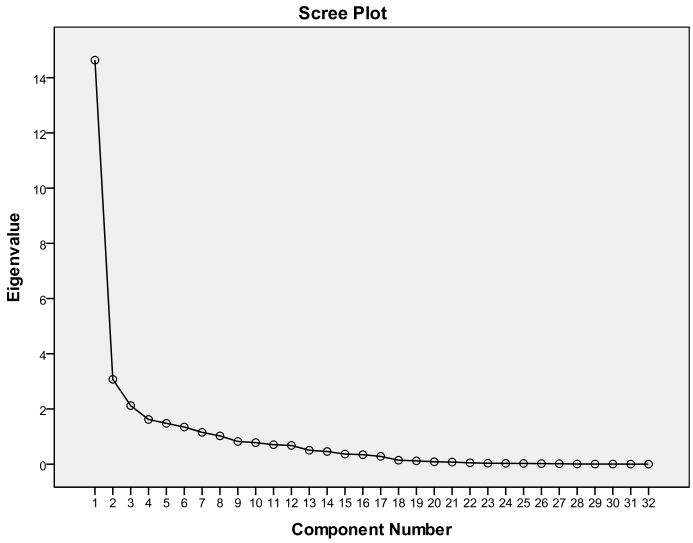
[1] Bartlet

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

داری مستغلات چقدر است؟ برای این منظور از مفهوم پرکاربرد «مقدار ویژه[1]» استفاده شد. مقدار ویژه یک عامل برابر است با مجموع مربع‌های بارهای عاملی نمودار کیوها بر روی آن عامل. یکی دیگر از پرسش‌ها در مورد عامل‌های به دست آمده این است که دریابیم عامل‌ها روی هم رفته چه میزان از هر نمودار کیو را پوشش می‌دهند. برای این منظور نیز متغیر دیگری به نام «همه داشت[2]» محاسبه شد. نسبت همه داشت به نمودار کیو همانند نسبت مقدار ویژه به عامل است (دانایی‌فرد و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۰۲). هر چه میزان همه-داشت بیشتر باشد مشارکت کنندگان ذهنیت عام‌تری در مورد موضوع (سرمایه داری مستغلات) داشته و اگر میزان همه داشت کم باشد، به معنای این است که دیدگاه و شناخت مشارکت‌کننده در مورد سرمایه‌داری مستغلات منحصر بفرد است و در نتیجه دیدگاه وی نقش کمتری در عامل‌های شناسایی شده دارد.

با استفاده از ماتریس عاملی، عوامل مشترک و اهمیت نسبی هر یک از متغیرها معلوم می‌گردد. سپس بردارهای ویژه برای تمامی مقادیر ویژه غیر صفر محاسبه می‌گردد. در ادامه برای رسیدن به حالت مطلوب عامل‌ها را دوران می‌دهیم تا ساختار ساده‌ای به دست آید. از میان روش‌های دوران عامل‌ها، از روش واریمکس[3] استفاده شد.

جدول شماره (۳) نشان می‌دهد، عامل‌های استخراج شده بعد از دوران، مجموعاً ۱۰۰ درصد واریانس کل متغیرها را تبیین می‌کنند. یعنی ۱۰۰ درصد از تغییرپذیری در پنج عامل اصلی (پنج گروه از افراد) توضیح داده شده است. تعداد عامل‌ها نیز با نمودار سنگریزه معیار کایزر گاتمن تعیین شد. نمودار خروجی عامل‌ها (اسکرین بلات) در شکل (۳) نشان داده شده است.




**شکل شماره (۳) نمودار سنگریزه گزینه کیوها**

[1] Eigen value
[2] Communality
[3] Varimax

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

**جدول شماره (۳) بارهای عاملی اصلی و مقدار واریانس توضیح داده شده برای هر عامل بعد از دوران**

| تعداد عامل‌ها | نام عامل | مقدار ویژه | درصد واریانس | درصد واریانس تجمعی |
|---|---|---|---|---|
| ۱ | دولت رانتیر | ۱۱/۰۱۹ | ۳۰/۶۹ | ۳۰/۶۹ |
| ۲ | سود آوری سرمایه داری مستغلات | ۷/۰۱۲ | ۱۹/۴۷۶ | ۵۰/۰۸۶ |
| ۳ | ضعف قوانین و ضعف جامعه مدنی | ۶/۹۴۰ | ۱۹/۲۷۸ | ۶۹/۳۶۳ |
| ۴ | ضعف فعالیت های مولد و سرمایه داری تولیدی | ۶/۰۱۶ | ۱۶/۷۱۰ | ۸۶/۰۷۳ |
| ۵ | نقش مهاجرت و تقاضای بالای زمین و مسکن | ۵/۰۱۴ | ۱۳/۹۲۷ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۶

***عامل اول، دولت رانتیر:*** مقدار ویژه این عامل ۱۱/۰۱۹ بوده که ۳۰/۶۰۹ درصد واریانس را تبیین نموده است. مهم‌ترین مؤلفه مکانیزم سرمایه‌داری مستغلات را نشان می‌دهد. در توجیه عامل اول یعنی نقش دولت رانتی باید اذعان کرد که دولت رانتیر از نظر اقتصادی وابسته به فروش مواد خام و بهره برداری ابتدایی از زمین است. در این سیستم دولت اتکای زیادی به کسب درآمد از طریق اخذ مالیات ندارد. فروش مواد خام در کشور ما به فروش نفت محدود است. دراین شرایط با استفاده از درآمد نفت اغلب کالاهای کشاورزی و دامی با قیمتی به نسبت مناسب از خارج وارد می شود. تولید حداقل با دو نوع بی ثباتی روبروست: اول، بی ثباتی عوامل طبیعی ناشی از ضعف علمی و تکنولوزیکی که در منطقه مورد مطالعه به صورت خشکسالی و انواع آفات خودنمایی می‌کند. دوم، بی‌ثباتی بازار و فروش محصولات تولیدی ایران که در منطقه به صورت تولید سنتی با بهره‌وری پایین و سیستم سنتی تولید دارای قیمت تمام شده بالایی است و قادر به رقابت با محصولات مشابه خارجی نبوده و نیست. به این دو عامل عامل دیگری نیز اضافه شده است و آن اینکه در یک سیستم رانتی فعالیت‌های غیر مولد از قبیل دلالی، خدمات رفاهی، تجاری و به ویژه ساخت ساز از سود آوری بسیار بالا برخوردار است که فعالیتهای تولیدی سنتی منطقه از جمله انگور و سردرختی‌ها با توجه به دو نوع بی ثباتی مذکور توان رقابت با آن را ندارد.

در این منطقه یک ویژگی دیگر نیز موجب تشدید فعالیت‌های غیر مولد و از جمله ساخت وساز شده است و آن مجاورت با کلانشهر تهران است که موجب جذب کارگران و کارکنان بسیاری می شود اما افزایش هزینه مسکن سبب می شود این افراد برای سکونت به شاهد شهر مراجعه و تقاضای بالفعل زمین و مسکن را افزایش دهد. در چنین شرایطی دولت رانتیر با استفاده از ویژگی دیگر خود تقاضای بالقوه فوق را به تقاضای بالفعل تبدیل کرده است و آن عبارت است از حمایت از انبوه ساران و سازندگان مسکن و ساختمان انفرادی در غالب وام‌های مسکن و مشارکت در ساخت و ساز است.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

***عامل دوم، سودآوری سرمایه‌داری مستغلات:*** مقدار ویژه این عامل ۷/۰۱۲ بوده که ۱۹/۴۷۶درصد واریانس را تبیین نموده است. با توجه به اینکه میانگین اراضی بهره‌برداران منطقه کمتر از ۱هکتار بوده است، بنابراین به طور متوسط کشاورزان منطقه سالانه کمتر از ۵ میلیون تومان در آمد کسب می‌کنند. اگر این درآمد با سود یک سرمایه‌دار مستغلاتی و بسازبفروش و دلال زمین مقایسه کنیم به سودآوری مستغلات در مقایسه با بخش تولیدی بیشتر پی خواهیم برد. مصاحبه با ۱۰ فعال مستغلاتی در محدوده مورد مطالعه نشان داد به طور متوسط هر بسازبفروش سالانه ۳۰۰۰ مترمربع مسکن می‌فروشد. بسازوبفروش به طور متوسط سالانه ۱۲۵ میلیون تومان از طریق تولید و عرضه خانه (نه مسکن) سود می‌کند. خرید و فروش زمین نیز به طور متوسط برای مستغلاتچی ۷۰ میلیون سود سالانه دارد بدون اینکه در فرایند تولید اقتصادی مشارکتی داشته باشد. بدین صورت زمین به صورت کالایی در می‌آید که بدون نظارت بر نقل و انتقال آن خرید و فروش می‌شود. زیرا سیستم مالیاتی از ستاندن مالیات بر نقل‌ونقل زمین خود را بی نیاز می‌داند. چنین امری موجب سهولت در کسب ارزش افزوده بدون کار می‌شود و سرمایه‌ها را از مدار مولد به مدار ثانویه سوق می‌دهد. بدین صورت با رونق خرید و فروش باغ به طبقات متوسط به بالا شهری به شغلی کاذب اما پردرآمد در محدوده مطالعه تبدیل شده است.

به طور متوسط بورس‌بازان این نوع از سرمایه‌داری مستغلات سالانه ۲۸۰ میلیون تومان سود می‌برند. به عبارت دقیق‌تر، در محدوده مطالعاتی خرید و فروش باغ و باغ مسکونی از رونق بیشتری نسبت به خرید و فروش واحدمسکونی دارد. در محدوه مورد مطالعاتی در حال حاضر باغ از زمین مسکونی رونق بیشتری دارد. شاهدشهر به دلایل مجاورت شهر تهران و سهولت دسترسی مکانی مناسب برای گذران اوقات فراغت ساکنین شهر تهران است. به همین منظور باغ های شاهدشهر نسبت به زمین‌های مسکونی و زمین‌های زراعی از رونق مناسبی برخوردار است و افرادی که در این صنف خرید و فروش می‌کنند، معمولا خرید و فروش باغ و زمین بایر را از جهت سودآوری در اولویت قرار می‌دهند. در شاهد شهر از آنجایی که باغ و خرید فروش آن از سودی مناسبی برخوردار است حتی از زمین‌های بایر و زمین‌های زراعی از جذابیتی مناسبی برای افراد مستغلاتچی برخوردار است.

***عامل سوم، ضعف قوانین و ضعف جامعه مدنی:*** مقدار ویژه این عامل ۶/۹۴۰ بوده که ۱۲/۲۷۸ درصد واریانس را تبیین نموده است. عامل‌های شناسایی شده از مجموع نظرات این گروه نشان داد ۱۱ گزینه کیو، امتیاز عاملی بالاتر از یک کسب کرده‌اند و در سازوکار سرمایه‌داری مستغلات و ظهور آن از دیدگاه این گروه بیشترین اثر را دارد. گزاره‌هایی که در این عامل بارگذاری شده و امتیاز عاملی بالایی کسب کردند، سوق سرمایه‌ها به بخش مستغلات و ریسک پایین، نقل و انتقال بدن قید و شرط و بدون مالیات زمین و مستغلات را ناشی از ضعف ساختارهای قانونی و موجب رکود بخش‌های مولد یادآور می‌شود. همچنین تغییرات کاربری

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

در محدوده شهر و پیراشهر از جمله تملک قسمت‌هایی از اراضی بایر و خالی شاهدشهر و احداث مسکن را ناشی از مفرهای متعدد قوانین موضوعه ذکر می‌کنند. با ضعف در قوانین یا ضعف در اجرای آن سرمایه‌داران ناکاشته‌های خود را درو می‌کنند. زیرا دولت رانتیر به درآمدهای مالیاتی کم توجه بوده و از تشکیل شبکه نظام‌مند مالکیت غفلت ورزیده و به جای حمایت از بخش‌های مولد، با آزادی واردات کالاها – به ویژه کالاهای چینی در دهه اخیر- مافیاهای واردات (برنج، چای، دانه‌های روغنی و ...) را فربه کرده است. بنابراین گزینه کیوهای این عامل ضعف قوانین و ضعف جامعه مدنی نامیده شد. در کشورهای صنعتی سیاست‌های حمایتی از بخش کشاورزی با اعطا ء یارانه ها و بستن بازارهای داخلی در مقابل وادرات اعمال می شود. اما در کشورهای در حال توسعه تمایل به وادرات بیشتر از طریق یارانه های وادراتی و یا برقراری مالیات بر روی تولید داخلی وجود دارد (عبادی،۲۳:۱۳۷۷).

***عامل چهارم، ضعف فعالیت‌های مولد و سرمایه‌داری تولیدی:*** مقدار ویژه این عامل ۶/۱۶ بوده که ۱۶/۷۱درصد واریانس را تبیین نموده است. با عنایت به کم توجهی به بخش‌های تولیدی (صنعت و کشاورزی) و میزان سرمایه‌گذاری در آنها و سهم قابل توجه واردات کالا (آنهم کالاهایی که توان تولید در داخل را دارند)، تضعیف سرمایه‌داری مولد تبیین می‌شود. عدم حمایت از تولید داخلی و کم توجهی به مدار مولد سرمایه در محدوده مورد مطالعه از دهه ۱۳۸۰ خودنمائی می‌کند. در سال ۱۳۹۵برخی از واحدهای صنعتی شهرستان شهریار تعطیل و یا با ظرفیت کمتری به کار خود ادامه دادند.

در شهر شاهد شهر برخی واحدهای تولیدی که در نقاط مختلف شهر پراکنده هستند تعطیل شده‌اند. بر اساس بررسی محلی و مصاحبه با صاحبان کارخانه(مواد غذایی و تولید مبل) از وضعیت وخیم واحد تولیدی خود گله داشتند و تمایل به تبدیل آن واحد به تالار عروسی و رستوران صحبت می‌کردند. بر اساس مصاحبه با یکی مقامات اداری شورا و شهرداری شاهد شهر حدود ۱۰ واحد تولیدی (مرغداری،گاوداری صنعتی، تولیدی مبل) در دوسال گذشته در محدوده مطالعاتی تعطیل شده است. در منطقه مورد مطالعه هرگز تولید انگور، سیب و زردآلو و دیگر سر درختی‌ها و کارگاه‌های تولیدی با وجود موانع متعدد برشمرده در بالا توان رقابت با قلیان‌سراها، باغ رستوران‌ها و تالارهای چند منظوره و ساخت و ساز را نداشته و به نفع آنها عقب نشینی کرده است.

***عامل پنجم، نقش مهاجرت و تقاضای بالای زمین و مسکن:*** مقدار ویژه این عامل ۵/۰۱۴ بوده که ۱۳/۹۲۷درصد واریانس را تبیین نموده است. رشد روزافزون شهرها و غلبه روزافزون شهرها و غلبه ی شیوه زندگی شهرنشینی در چند دهه اخیر موجب شکل گیری روندهای مهاجرتی عظیمی به مناطق شهری در سراسر جهان شده است.این موضوع بیش از همه کشورها ی در حال توسعه را با مشکلات فراوان مواجه ساخته است.مهاجرت های عظیم به شهرهای این کشورها مشکلاتی از قبیل ناسازگازی در کاربری ها،عدم

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

تناسب کاربری ها با استاندارد های شهرسازی،آشفتگی محیط شهری،عدم ارائه خدمات شهری به جمعیت تازه وارد و شکل گیری حلبی آباد ها و مناطق حاشیه نشین، از بین رفتن اراضی کشاورزی پیرامون، و واقع در حوزه نفوذ کلانشهرها، و...گردیده است.کشور ایران نیز همچون سایر کشورهای در حال توسعه در چند دهه گذشته شاهد چنین روندی بوده است.تحولات نظام اجتماعی-اقتصادی و سیاسی ایران به خصوص از دهه ۱۳۶۰ به بعد و گسترش شتابان شهرنشینی و به تبع آن افزایش جمعیت شهرها در اثر روندهای مهاجرتی از روستا به شهر مهم ترین عامل و منشاءتغییرات کاربری اراضی و در بسیاری از شهرها و روستاهای کشور شده است (نظریان،۱۳۸۵: ۸۵).

### ۴-۳) پیامدهای تحولات فضایی شاهدشهر

نتایج حاصله از تحولات فضایی شاهد شهربه صورت پیش فرض‌هایی در بخش‌های کالبدی، اقتصادی،اجتماعی و محیط زیست تهیه و برای ۲۵ نفر از نخبگان محلی و مطلع ارسال شد و از آنها خواسته شد که نظر خود را به صورت امتیاز طیفی ۴ درجه ای بسیار مخالف(۱). مخالف(۳)، بی تفاوت(۵)، موافق (۷) خیلی موافق(۹) بیان کرده و اگر نظر اصلاحی دارند به آن بیافزایند بعد از سه باررفت و برگشت و محاسبه متوسط امتیازات حاصل از ارزیابی نخبگان، نتایج حاصله از روش دلفی به شرح جدول شماره (۴) مشخش شد.

در بعد کالبدی، مهم‌ترین رخداد و نتیجه، "عقب‌نشینی فضای زراعی و بایر به نفع باغ ویلا و ساخت و سازهای شهری" بوده است. در بعد اجتماعی اقتصادی نیز "تغییرات ساختار اشتغال" مهم‌ترین پیامد تحولات فضایی شاهدشهر بوده است. همچنین در بعد محیط زیستی "تخریب باغ‌ها" برجسته‌ترین دستاورد تحولات فضایی شهر یاد شده است.

**جدول شماره (۴) نتایج حاصله از تحولات فضایی شاهد شهر بر اساس روش دلفی**

| ابعاد | ادعا( فرض) | میانگین |
|---|---|---|
| کالبدی | عقب نشینی فضای زراعی و بایر به نفع باغ ویلا و ساخت و ساز شهری | ۷,۸ |
| | فشردگی بافت از نظر افقی و ارتفاعی | ۷,۲ |
| اجتماعی، اقتصادی | ادغام قومی و کاهش انسجام اجتماعی | ۸,۷ |
| | تغییرات ساختار اشتغال | ۸,۹ |
| محیط زیستی | تخریب باغ‌ها | ۸,۸ |
| | کاهش آب زراعی به نفع آب شرب شهری | ۵,۶ |

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

## ۵) نتیجه‌گیری

جریان هژمونی سرمایه‌داری در فضاهای جغرافیایی سبب می‌گردد تا عناصر بنیادین فضا، رفته رفته به کالا تبدیل شود و از جمله‌ی مهم‌ترین آن می‌توان به زمین و کانون‌های سکونتگاهی را نام برد. در نتیجه‌ی این امر، پدیده‌ی سرمایه‌داری مستغلات نمود و رشد یافته است. این نوع از سرمایه‌داری، به سبب سوددهی کم بدیل و کم رغیب در عرصه‌ی اقتصاد فضا، منجر می‌شود تا عناصر تولید در فضا به عناصر مصرف و پس انداز ارزش مبدل شود و در گام بعدی، ضعف بخش مولد فضا را به دنبال داشته باشد. در شاهدشهر مشخص شد که سرمایه‌داری مستغلات ناشی از کنش متقابل و چندجانبه‌ی عواملی همچون دولت رانتیر، سودآوری سرمایه‌داری مستغلات، ضعف قوانین و ضعف جامعه مدنی، ضعف فعالیت‌های مولد و سرمایه‌داری تولیدی و نقش مهاجرت و تقاضای بالای زمین و مسکن، سبب ساز تحولات فضا به سوی جامعه‌ای تولیدزده و عاری از بخش‌های مولد پیش رفته است. فرجام و نتیجه‌ی فرآیندهای یاد شده در محدوده شاهدشهر، عقب نشینی فضای زراعی و بایر به نفع باغ ویلا و ساخت و ساز شهری، فشردگی بافت از نظر افقی و ارتفاعی، ادغام قومی و کاهش انسجام اجتماعی، تغییرات ساختار اشتغال، تخریب باغ‌ها و کاهش آب زراعی به نفع آب شرب شهری بوده است. بدین‌سان می‌توان گفت سرمایه‌داری مستغلات در فضاهای شهری با تحولات و دگرگونی‌هایی که در اندام فضا به دنبال دارد، منجر به آشفتگی‌های طبیعی، اقتصادی و اجتماعی فضا و کج نمودن مسیر حیات در جهتی غیر پیش‌روی به سوی توسعه و ترقی شده است.

## ۶) منابع


- احمدی، بابک. (۱۳۸۸). **واژه‌نامه فلسفی مارکس**. چاپ چهارم، تهران: نشر مرکز.
- ادل، ماتیو. (۱۳۸۰). **اقتصاد سیاسی شهری و منطقه‌ای. ترجمه: فریبرز رئیس دانا**. تهران: نشر قطره.
- اطهاری، کمال. (۱۳۸۶). **بورژوازی مستغلات؛ مدار نامولد سرمایه**. چشم‌انداز ایران.
- افراخته، حسن و محمد حجی‌پور. (۱۳۹۳). **انباشت سرمایه و اقتصاد فضا در ایران**. اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دوره۳، شماره ۱۰، صص ۴۳- ۶۳.
- افراخته، حسن، رضا منافی‌آذر و محمد ولائی، (۱۳۹۵). **اثرات مکانی فضایی مهاجرت بازگشتی در شهرستان میاندوآب**. مجله پژوهش و برنامه و برنامه ریزی روستایی، سال۵، شماره ۱، پیاپی ۱۳، صص ۸۳- ۹۸.
- ایمانی شاملو، جواد، مجتبی رفیعیان و هاشم داداش پور، (۱۳۹۵)، **سوداگری شهری و واگرایی فضایی؛ تحلیل تحولات فضایی کلانشهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت**، فصلنامه ژئوپلیتیک، شماره ۱، صص ۱۳۵-۱۰۴.
- دانایی فرد، حسن، سید یعقوب حسینی و روزبه شیخها، (۱۳۹۲): **روش شناسی کیو**، تهران، انتشارات صفار.
- سعیدی، عباس و ریحانه سلطانی، (۱۳۸۳)، **نقش پیوندهای کلانشهری در تحول کالبدی - فضایی روستاهای پیرامونی : نمونه : روستای حصار در حوزه کلانشهر مشهد**، فصلنامه جغرافیا، شماره ۳.
- سلطانی، علی و احمدعلی نامداریان، (۱۳۹۰)، **تحلیل نقش فضاهای شهری در دستیابی به توسعه پایدار شهرها**، فصلنامه باغ نظر، شماره ۱۸، صص ۱۲-۳.


[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]

- عظیمی، ناصر. (۱۳۸۴). **برنامه‌ریزی منطقه‌ای، شهر و انباشت سرمایه**. مشهد: نشر نیکا.
- گوتدینر، مارک. (۱۳۹۴). **مفاهیم کلیدی در مطالعات شهری: املاک و مستغلات**. ترجمه مدنی، شایسته. قابل دسترسی در سایت انسانشناسی و فرهنگ، به آدرس: http://anthropology.ir
- مالجو، محمد. (۱۳۹۳). **نتیجه انقلابی فهم سرمایه**. مهرنامه، شماره ۲۱
- نظریان،اصغر،(۱۳۸۵)**جغرافیای شهری ایران**،تهران،انتشارات پیام نور.
- والرشتاین، موریس ایمانوئل (۱۳۸۱). **سرمایه‌داری تاریخی**. مترجم: یوسف نراقی. چاپ یکم، تهران: نشر قطره.
- هاروی، دیوید. (۱۳۸۴). **سرمایه‌داری؛ کارخانه چندپارچگی**. مترجم: محمدحسن ضیا توانا، اطلاعات سیاسی- اقتصادی، سال بیستم، شمار پیاپی ۲۱۷ و ۲۱۸،
- هاروی، دیوید، (۱۳۷۶)، **عدالت اجتماعی و شهر**، ترجمه: فرخ حسامیان، محمدرضا حائری، بهروز منادی زاده، انتشارات شهرداری تهران،

- Elden, Stuart (2004), **Understanding Henri Lefebvre; Theory and the Possible**, Continuum, London and New York.
- Galal, ahmed ; Omar Razzaz. (2001). **Reforming Land and Real Estate Markets**. World Bank Policy Research Working Paper 2616, June 2001. Pp, 1-40
- Harvey, David (2012), **Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution**, Verso, London and New York.
- Kristović, Josip (2012), **Theories on Capitalist Urbanization and the Postsocialist City, Facta Universitatis, Series: Philosophy, Sociology**, Psychology and History Vol. 11, No2, pp. 191 – 200.
- Lefebvre, Henry (2003), **The Urban Revolution, Minneapolis**, London: University of Minnesota Press [Orig. 1970 La Révolution Urbaine].
- Lieser, Karsten and Alexander Peter Groh. (2011). **The determinants of international commercial real estate investment**. IESE Business school, University of Narvarra.
- Massey, Doreen (1987), **New Direction in Space, Gregory & Urry (eds.).** Social Relations & Spatial Structure. London: Macmillan Education LTd.
- Mouzughi, Yusra and David Bryde, Maher Al-Shaer. (2014). **The Role of Real Estate in Sustainable Development in Developing Countries: The Case of the Kingdom of Bahrain. Sustainability**, Basel, Switzerland, pp 1709-1728. Available at: www.mdpi.com/journal/sustainability

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2024-10-12 ]