

Analysis of the Spatial Pattern of Housing Investment from the Perspective of the Political Economy of Space, Case Study: Ahvaz Metropolis

Fatemeh Piri¹, Saeed Amanpour^{2*}, Abolfazl Meshkini³.

1- Phd Student of Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

2- Associate Professor of Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

3- Associate Professor of Geography and Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Received: 22 December 2021

Accepted: 25 April 2022

Extended Abstract

Introduction

The housing sector is one of the key pillars and economic sectors with wide direct and indirect effects on the country's economic sectors and macroeconomic variables. The mobility of this sector makes other sectors of an economy prosper. On the other hand, price fluctuations and the formation of the housing bubble hit the actual housing applicants, making it difficult to distribute economic resources on a large scale. In all of this, the expansion of real estate commodities has exacerbated the conflict between the notion of housing as a basic need, once considered a social right. In fact, the interaction of housing market actors, including intermediary investors, shapes the price trend. These actors operate based on conflicting interests and heterogeneous goals. The experiences, attitudes and expectations of the actors affect the housing demand in the market, the periods of boom and bust of the housing market, and finally, the price fluctuations. The city of Ahvaz, as one of the major metropolises of the country, has witnessed profound changes and transformations in its physical, economic, and socio-cultural construction, which including the construction of railways and creation of heavy industries such as steel, oil and gas industries, agro-industry, and the creation of industrial estates cause reconstruction in dimensions of economic, physical, socio-cultural, and urban context in the metropolis of Ahvaz, which effect on the formation and organization of its physical-spatial. According to the issues expressed by recognizing and analyzing the spatial patterns of housing, the investment trend in this sector can be examined more closely and a step towards systematic and planned growth in this field can be taken. Therefore, the present study has been raised in order to answer the following question:

- What is the spatial pattern of housing investment and the distribution of spatial inequalities in housing?

Methodology

The present study is applied in terms of purpose, and descriptive-analytical in terms of implementation. Library and field studies were used for data collection and GIS software was used for data analysis. Therefore, the research approach in this section is descriptive-analytical, which describes the current situation of housing investment in different areas of Ahvaz. To formulate the research analysis framework, the political economy approach and library resources that were presented in connection with this theoretical approach were used. The

*. Corresponding Author (Email: amanpour@scu.ac.ir)

Copyright © 2022 Geographical planning of space quarterly journal. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution- noncommercial 4.0 International License which permits copy and redistribute the material just in noncommercial usages provided the original work is properly cited.

reports of Ahvaz urban development plans (comprehensive and detailed plans) obtained through provincial administrations and organizations are used to determine the current pattern of housing investment in Ahvaz. These factors are spatially classified using field harvest data, statistical blocks, and spatial data obtained from Ahvaz city master plan map. The ARC GIS software environment uses the geographical weight regression method, Moran model, and hot spots. Finally, the Change Detection model was used to show changes in housing investment.

Results and discussion

According to the findings of this study in the city of Ahvaz, it can be inferred that the homogeneity of the areas is in terms of the number of residential units in the plots, so that the number of floors does not show a significant difference between the pattern of housing in the city. Concerning the quality of housing and the residential texture in this area, the existence of urban facilities and services in the mentioned areas can be a reason for the existence of more demand and hidden capital in these areas. Despite the high population density, the lack of some services is seen in other areas. Therefore, housing quality in terms of access to services and facilities is indirectly related to the pattern of housing. According to the information obtained from the eight districts of Ahvaz, land and housing prices are very variable; it seems that variables are involved in this difference, which has affected the investment pattern and construction process in the districts of Ahvaz. In relation to the independent variables, the LOCAL R2 value of all the obtained values shows that; The effect of independent variables in the geographical weight regression model varies significantly in the urban areas of Ahvaz; Regression coefficients for the variables of slums, insecure neighborhoods, tenants, youth population ratio, household size, population density, and micro-population are mainly negative, which indicates that with the increase of each of these variables of the amount of investment and construction in The level of urban areas of Ahvaz is decreasing.

Conclusion

The results show extensive spatial differences between the urban areas of Ahvaz. The existing pattern of housing construction and investment has not been commensurate with the growth and development of Ahvaz city, both on a spatial and demographic scale. The political system and urban management in Ahvaz have not been able to meet the demands of different social groups in proportion to their financial capacity. It is interesting to note that the city of Ahvaz has the first rank of marginalization among the cities and provinces of Iran, and the constructions that have taken place in the areas of this city have been done mostly with the attitude and view of capital and the stock market. Finally, the pattern of housing investment in the metropolis of Ahvaz has followed a very unbalanced trend, and in the discussion of housing policy, more groups in the form of ethnic and tribal groups, including Arabs and immigrants and low-income groups of society have left the formal planning system. In addition to macro factors, physical, infrastructural, environmental, economic and social factors have caused a gap in the enjoyment of the most basic right to the city by different groups of concerning residential needs and its physical reflection in the context of marginal textures, brown lands, and worn-out textures, at the level of urban areas of Ahvaz.

Keywords: Spatial Model, Investment, Housing, Political Economy of Space, Ahvaz City.

تحلیل الگوی فضایی سرمایه‌گذاری مسکن از منظر اقتصاد سیاسی فضا مطالعه موردی: کلان‌شهر اهواز*

فاطمه پیری - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران

سعید امانپور^۱ - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران

ابوالفضل مشکینی - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۲/۰۵

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۰/۰۱

چکیده

امروزه کلان‌شهرها مهم‌ترین واحدهای فضایی فعالیت‌های اقتصادی-اجتماعی از یکسو و مظهر بلافصل این مناسبات می‌باشند که در پیوندهای فضایی نوینی، قلمروهای پیوسته و گسسته گسترده‌ای به وجود آورده و به محورهای گردش توسعه به دور خود بدل شده‌اند. در این راستا پژوهش حاضر به بررسی الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز از دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا می‌پردازد. مطالعه حاضر از نظر هدف کاربردی، و از نظر شیوه اجرا توصیفی-تحلیلی است. در این پژوهش جهت بررسی وضعیت سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز از داده‌های مکانی و فضایی، داده‌ها و گزارش‌های طرح‌های توسعه شهری اهواز استفاده می‌شود تا از این طریق الگوی موجود سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز مشخص گردد. برای تحلیل داده‌ها از روش رگرسیون وزنی جغرافیایی، مدل موران و لکه‌های داغ در محیط نرم‌افزار ARC GIS استفاده شده و در نهایت به منظور نمایش تغییرات سرمایه‌گذاری مسکن از مدل Change Detection استفاده شد. نتایج حاصل بیانگر وجود افتراق مکانی و فضایی گسترده در بین محلات شهری اهواز و الگوی موجود ساخت‌وساز مسکن و سرمایه‌گذاری آن متناسب با رشد و توسعه شهر اهواز چه در مقیاس فضایی و چه در مقیاس جمعیتی نبوده و نظام سیاسی و مدیریت شهری حاکم بر شهر اهواز در واقع نتوانسته به تقاضای گروه‌های مختلف جامعه متناسب با توان مالی آن‌ها پاسخ دهد. الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در کلان‌شهر اهواز از روند بسیار نامتعادلی پیروی کرده و در بحث سیاست‌گذاری مسکن، گروه‌های بیشتری از نظام رسمی برنامه‌ریزی خارج شده و در شکل‌گیری این پدیده علاوه بر عوامل کلان اقتصادی، عوامل کالبدی، زیرساختی، زیست‌محیطی و اجتماعی باعث شکاف در برخورداری از اساسی‌ترین حق به شهر گروه‌های متفاوت جامعه در ارتباط با نیاز سکونتی شده‌اند. بازتاب کالبدی آن به صورت گسترش بافت‌های حاشیه‌نشین، اراضی قهوه‌ای و بافت فرسوده در سطح محلات شهری اهواز می‌باشد.

واژگان کلیدی: الگوی فضایی، سرمایه‌گذاری مسکن، اقتصاد سیاسی فضا، شهر اهواز.

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری سرکار خانم فاطمه پیری به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه شهید چمران اهواز می‌باشد.

۱. نویسنده مسئول

مقدمه

از لحاظ تاریخی، مالکیت زمین و مسکن منبع اصلی ثروت‌های بزرگ در سطح جهان بوده (Rogers, 2016:25). و همواره هدف اصلی مدیریت ثروت از طریق املاک از نسلی به نسل دیگر، بازگشت به رابطه بین انباشت ثروت، ادعای مالکیت زمین و شیوه‌های جهانی تصرف املاک و مستغلات می‌باشد. فعالیت‌های سرمایه‌گذاری در واقع، تجسم سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات و بازدهی، به توسعه ذهنیت‌های سرمایه‌گذاری در املاک داخلی و خارجی کمک کرده است (Rogers, 2017: 961). رونق بازار مسکن برای کسب‌وکار ضروری و حیاتی است. این بازار تأثیر قوی و چندگانه بر توسعه اقتصادی کشور می‌گذارد (Gasparin et al., 2016: 419). از سوی دیگر نوسان‌های قیمت و شکل‌گیری حباب مسکن، به متقاضیان واقعی مسکن ضربه می‌زند و توزیع منابع اقتصادی را در مقیاس کلان با مشکل مواجه می‌سازد. همه این شواهد نشان می‌دهد که ارتباط چندگانه‌ای میان قیمت مسکن، نقدینگی، اعتبار خصوصی و اقتصاد کلان وجود دارد (Goodhart and Hoffman, 2008: 31). این کنش‌ها و تعاملات، شهرها را با ویژگی‌هایی چون عدم قطعیت، عدم اطمینان، ظهور و غیرقابل‌پیش‌بینی معرفی می‌کنند (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۴۰۰: ۲۵). مسکن به‌عنوان محلی برای ذخیره و ایجاد سرمایه در نظر گرفته می‌شود و این دیدگاه از مسکن به‌عنوان املاک در تضاد کامل با سایر تصورات مسکن به‌عنوان یک فضای زندگی است (Smit, 2008: 522). از جنبه اجتماعی، مسکن در تولید و بازتولید ابعاد مختلف نابرابری نقشی کلیدی دارد (Desmond, 2016: 196). به‌ویژه، دسترسی متمایز به مالکیت خانه و پتانسیل انباشت دارایی‌های املاک در شکل‌گیری نابرابری‌های اجتماعی به چشم می‌خورد. در همه این موارد، گسترش کالاهای بازار املاک باعث افزایش تعارضاتی شده است که بین تصور مسکن به‌عنوان یک نیاز اساسی، که زمانی به‌عنوان یک حق اجتماعی در نظر گرفته می‌شد (Pattillo, 2013: 516). و مسکن به‌عنوان یک ارزش مبادله‌ای خوب و نقدینگی سوداگرانه به وجود می‌آید؛ دارایی‌ای که به مدارهای ثانویه انباشت و بهره‌برداری از سرمایه دامن می‌زند (Saegert, 2016: 664). این تأملات اولیه نشان می‌دهد که مسکن برای سرمایه‌داری شهری تأمین‌شده با قرار دادن بی‌عدالتی‌های ناشی از اعمال سیاست‌ها و اقتصاد هژمونیک شهری بسیار مهم شده است. در این رابطه، بسیاری از ارتباطات پنهان بین مسکن و امور مالی در مطالعات مسکن از زمان بحران مالی ۲۰۰۸ تأیید شده است. به‌عنوان مثال، در حال حاضر درک کاملی در مورد مکانیسم‌های اقتصادی و همچنین پیامدهای اجتماعی و مکانی آن‌ها در شهرها ایجاد شده است (Aalbers, 2009: 393). به نظر می‌رسد درک عمق و وسعت چگونگی تأمین مالی مسکن باعث تعادل بازتولید شهری به سمت منافع بازیگران اقتصادی نهادی استراتژیک مانند بانک‌ها و صندوق‌های سرمایه‌گذاری شده است (halbert & Attuyer: 1356). در واقع، کنش متقابل فعالان بازار مسکن از جمله سرمایه‌گذاران واسطه‌ای، شکل‌دهنده روند قیمتی است. این کنشگران بر اساس منافع متضاد و اهداف ناهمگون به فعالیت می‌پردازند. تجربیات، نگرش‌ها و انتظارات کنشگران بر تقاضای مسکن در بازار، دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن و درنهایت نوسانات قیمتی تأثیرگذار است (چاری صادق و همکاران، ۱۳۹۷: ۷۰۲). شهر اهواز به‌عنوان یکی از کلان‌شهرهای بزرگ کشور شاهد تغییرات و دگرگونی‌های عمیقی در ساخت کالبدی، اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی خود بوده که همگی در غالب الگوهای مکانی و کم‌وبیش گسترده و متنوع پدید آمده‌اند و با تأثیرپذیری از این الگوی تغییرات، دگرگونی‌هایی را در سازمان و ساختار خودپذیرا بوده است. طی این دوره‌ها عواملی همچون؛ تصمیمات دولتی جهت اجرای طرح‌های نوسازی، رشد جمعیت، سیاست‌های توسعه شهری دولت مرکزی و جابه‌جایی‌های جمعیتی سبب گردید تا شهر اهواز تحولات کالبدی عمیق و سرنوشت‌سازی را به خود ببیند. تغییرات بازساختی دو پیامد مهم و درعین حال متفاوت به همراه داشته است. دگرگونی‌های ایجادشده در سطح کلی شهر شامل گسترش ساخت‌وساز، تغییر ساختار، الگوهای سکونت، اشتغال، جمعیت و بافت شهری است. احداث راه‌آهن و ایجاد صنایع سنگین همچون؛ صنایع فولاد، نفت و گاز، کشت و صنعت و ایجاد

شهرک‌های صنعتی باعث باز ساخت در ابعاد؛ اقتصادی، کالبدی، اجتماعی- فرهنگی و بافت شهری در طی این دوره‌ها در کلان‌شهر اهواز و تأثیرات آن در شکل‌گیری و سازمان‌یابی کالبدی- فضایی آن در طی این دوره شده است. با توجه به مباحث بیان شده با شناخت و تحلیل الگوهای فضایی مسکن می‌توان روند سرمایه‌گذاری در این بخش را دقیق‌تر بررسی کرد و گامی در جهت رشد نظام‌مند و برنامه‌ریزی شده در این زمینه برداشت. بنابراین پژوهش حاضر در راستای پاسخگویی به این سوال مطرح شده که؛ الگوی فضایی سرمایه‌گذاری مسکن و توزیع نابرابری‌های فضایی ناشی از آن در زمینه مسکن چگونه است. لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن به‌عنوان ضرورتی اجتناب‌ناپذیر موجب شده تا پژوهش‌های بسیاری به‌ویژه در دو دهه اخیر در رابطه با الگوی فضایی سرمایه‌گذاری خصوصاً از دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا صورت پذیرد. در جدول زیر به مطالعاتی که در آن‌ها این موضوع مورد بررسی قرار گرفته، پرداخته می‌شود:

ایمانی شاملو و همکاران (۱۳۹۵) در پژوهشی به "سوداگری شهری و واگرایی فضایی تحولات فضایی کلان‌شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت" پرداخته‌اند. نتایج گرایش‌های سوداگرانه و رانت جوینانه در فعالیت‌های ساختمانی را آشکار کرده است که شکاف و جدایی‌گزینی شمال و جنوب تهران نیز پیامد این گرایش‌ها می‌باشد. و از سویی با افزایش درآمدهای نفتی در اثر افزایش نقدینگی- تورم در بخش زمین و مسکن به علت عرضه محدودشان پدیدار می‌شود که به دلیل وجود روحیه رانت جوینانه در جامعه و فقدان سیستم مالیاتی کارآمد، سرمایه موجود در جامعه عمدتاً با اهداف سوداگرانه و حفظ ارزش‌داری وارد بازار ساخت‌وساز می‌شود. لشکری تفرشی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی به "تبیین نظری کارکردهای قدرت سیاسی در فضای شهری" پرداخته‌اند؛ نتایج نشان داده که؛ عملکرد نهادها و بازیگران سیاسی مبتنی بر ایدئولوژی آن‌ها در شهر تأثیرات مستقیمی بر تخصیص منابع کمیاب همچون زمین و تسهیلات و شکل‌دهی به اقتصاد سیاسی شهر، تدوین حقوق و قوانین شهری قلمروسازی در فضای شهر، ارتقاء سطح سیاسی سکونتگاه‌های شهری و مناظر و نمادهای بصری موجود در شهر دارد. برهانی و همکاران (۱۳۹۶) به "بررسی تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا با ارائه مدل مفهومی- تلفیقی" پرداخته‌اند؛ نتایج گویای این است که؛ تغییرات کاربری زمین به‌طور اخص و تغییرات شهری به‌طور کلی بدون در نظر گرفتن نفع عمومی و مبتنی بر اقتصاد بازار در راستای سیاست‌های جهانی‌سازی اقتصاد در بستر شهرهای جهان‌سومی در حال اتفاق است. این تغییرات طبقه سرمایه‌دار و حاکم را با تولید ارزش اضافی قدرت بخشیده و فضاهای شهری را انحصاری و خصوصی کرده است. طبقات پایین جامعه مجبور به ترک فضاهای شهری و گسیل شدن به حاشیه شهر شده‌اند. در آنجا از خدمات شهری محروم هستند و دسترسی آن‌ها به فضاهای مرکزی شهر کمتر شده است که در نتیجه شهر به توسعه‌ای نابرابر دچار گردیده است. ایمانی شاملو و همکاران (۱۳۹۸) به "بررسی نقش مؤلفه‌های اقتصادی مبتنی بر نفت در تحولات فضایی کلان‌شهر تهران و تبریز" پرداخته‌اند؛ بر اساس نتایج میزان درآمدهای نفتی با تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کلان‌شهر تهران همبستگی مستقیم داشت. میزان درآمدهای نفتی توانست تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کلان‌شهر تبریز و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کلان‌شهر تهران را تبیین نماید. و تولید، تحولات فضا و فعالیت‌های ساختمانی در کلان‌شهرهای تهران و تبریز تحت تأثیر مستقیم درآمدهای نفتی قرار دارد. حسین الحق (۲۰۱۲) به تحلیل و بررسی "اقتصاد سیاسی فضاهای شهری: زمین و مستغلات در شهر داکا" پرداخته است؛ بر اساس نتایج به‌دست آمده بازار املاک و مستغلات به‌مثابه کالاهای تجاری هستند که توسط بازیگران قدرتمند شهری تولید و بازتولید می‌شوند و مالکیت املاک وابسته به عوامل مختلفی از جمله موقعیت اجتماعی، اهمیت فرهنگی و نفوذ سیاسی است. و این‌گونه انباشت سرمایه از طریق املاک و مستغلات تبدیل به یک شیوه اصلی تشکیل، انباشت و سرمایه‌گذاری در بخش خصوصی شده که توسط بازیگران دولتی تسهیل می‌شود که این امر مستقیماً در قالب ارائه چارچوب قانونی حمایتی و تابع ترتیبات حکمرانی به منافع سرمایه‌داری است. با رشد فیزیکی شهر و بدتر شدن بحران مسکن، فضای

شهری عمدتاً برای انباشت سرمایه و دارایی بازیگران قدرتمند استفاده می‌شود. درحالی‌که ساکنان شهرهای باقی‌مانده از یک حومه به حاشیه دیگر رانده می‌شوند و در پویایی بی‌پایان حاشیه‌نشینی اجتماعی - فضایی به سر می‌برند. آلبرز و کریستوفرز (۲۰۱۴) به بررسی "محوریت مسکن در اقتصاد سیاسی" پرداخته‌اند؛ نتایج نشان داد که؛ اقتصاد سیاسی دیگر نمی‌تواند نسبت به مسئله مسکن بی‌تفاوت بماند، زیرا مسکن در اقتصاد سیاسی سرمایه‌داری معاصر به طرق متعددی دخیل است. ورود مسکن به آینده اقتصاد سیاسی نه تنها از نظر مطالعه نهادهای سیاسی - اقتصادی بلکه از لحاظ سیاست‌ها و برنامه‌ها است. از این رو، مفهوم‌سازی مسکن به‌عنوان بخش مهمی از اقتصاد سیاسی نیز خواستار ادغام مجدد مسکن به‌عنوان سیاست، با مسکن به‌عنوان بازار است. نقش اقتصادهای سیاسی موجود که در مسکن بسیار حیاتی است، نه به این دلیل که اقتصاد سیاسی لزوماً رویکرد ممتاز برای حل مسائل مسکن است، بلکه به این دلیل که بدون مسکن نمی‌توان به‌طور منطقی از ارتباط آن با اقتصاد سیاسی بحث کرد. ژانگ و همکاران (۲۰۱۷) به "ارزیابی و تجدید ساختار مسکن در نانجینگ چین پس از بحران مالی ۲۰۱۰" پرداخته‌اند؛ نتایج نشان داد؛ اگرچه سیاست مسکن دولت مرکزی سعی در افزایش قیمت مقرون‌به‌صرفه در بازار مسکن تجاری داشته است. اما دسترسی به مسکن شرایط زندگی را برای گروه‌های کم‌درآمد به‌طور قابل‌توجهی بهبود نداده است و در واقع به‌عنوان محرکی برای جابجایی اجباری عمل کرده است. علیرغم قطع ارتباط بین اهداف سیاسی دولت مرکزی و محلی، روش تحریف‌شده مسکن در نانجینگ تا حدودی اهداف کلان اقتصادی دولت مرکزی را در جهت حفظ رشد اقتصادی شهری ناشی از ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاری برآورده کرده است. آرون‌دل و هوکشتنباخ (۲۰۱۸) به بررسی و تحلیل "قطبی شدن فضایی بازار مسکن و انباشت ثروت" پرداخته‌اند؛ بر اساس نتایج به‌دست‌آمده تفاوت بین بازارهای املاک "داغ" که در آن ارزش دارایی بیشترین افزایش را نشان می‌دهد در مقابل بازارهای "سرد" رو به افزایش است. تحولات نابرابر ارزش مسکن نابرابری‌های فضایی وسیع‌تری را منعکس می‌کند و در واقع روندهای فعلی قطبی شدن فضایی، با بازسازی دولت رفاه و همچنین آزادسازی و مالی شدن مسکن مرتبط است. و اینکه نابرابری‌های ثروت نه تنها در فضا ترسیم می‌شوند، بلکه خود فضا نیز در بازتولید و تقویت چنین نابرابری‌هایی نقش برجسته‌ای دارد.

با در نظر گرفتن شکاف‌های موجود در مطالعات مذکور، مطالعه حاضر حتی‌الامکان به دنبال پر کردن این شکاف‌هاست، بدین ترتیب که در راستای هدف پژوهش، مدنظر قرار دادن پدیده تحلیل جدایی‌گزینی‌های موجود در کلان‌شهر اهواز متأثر از روابط سرمایه‌داری و مشخصاً روابط سرمایه‌داری و لیبرالی که در کشورهای نفتی ممکن است وجود داشته باشد. به‌طور کلی می‌توان گفت، تعدد نهادهای دولتی و حکومتی با قدرت سیاست‌گذاری در منطقه کلان‌شهری اهواز، وجود عناصر غیررسمی تأثیرگذار بر سیاست‌گذاری کلان‌شهر اهواز و قدرتمند بودن بازیگران رسمی به دلیل برخورداری از جایگاه دولتی همگی نشان‌دهنده وجود تفرق سیاسی حکومتی در منطقه کلان‌شهری اهواز هستند. علاوه بر این عوامل که بیشتر بر ساختار و رویه نظام مدیریتی و حاکمیتی شهر اهواز تأثیرگذارند عوامل زمینه‌ای دیگر نیز مطرح هستند. عوامل نظیر قوانین و مقررات شهری که باوجود تأکیدات مکرر پژوهشگران و کارشناسان مدیریت شهری، تا به حال اصلاح نشده است و باوجود همه ضعف‌های آن همچنان مورد استناد در فعالیت روزانه مدیریت شهری اهواز است.

مبانی نظری

املاک و مستغلات به دلیل ناهمگن بودن، نقدینگی پایین، هزینه معاملات بالا و ثابت بودن در موقعیت مکانی خود، یک کالای خاص در بازار است و نوعی پس‌انداز به شمار می‌رود؛ بنابراین توسعه و سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به‌عنوان یک فعالیت اقتصادی محلی محسوب می‌گردد. برخلاف سایر فعالیت‌های اقتصادی، املاک و مستغلات به دلیل غیرمنقول بودن و بازار محلی داشتن، کمبود یا مازاد آن را نمی‌توان با بازارهای مجاور به تعادل رساند؛ بنابراین در صورت

عدم کنترل و برنامه‌ریزی صحیح، بازار مستغلات وارد سوداگری خواهد شد (نعمتی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۹۶). از لحاظ تاریخی، املاک و زمین و استفاده از آن‌ها، تمایل به دستیابی به آن‌ها و نیاز به تنظیم انتقال آن‌ها، از جمله دلایل اساسی توسعه دولت‌ها بوده است. تنش‌های موجود در به دست آوردن و حفظ قدرت و ثروت در یک سیستم مالکیت نهاده شده است که یک نظم اجتماعی کامل را به نمایش می‌گذارد و روابط مسکن امروزه در آن برجسته است.

با وجود این، در آغاز ادعای ما مبنی بر اینکه مسکن باید در اقتصاد سیاسی محوریت داشته هرگز چنین نبوده است. انگلس نویسنده کتاب مسکن (۱۹۷۹) در مورد وضعیت طبقه کارگر در انگلستان (۱۹۸۷) به طور طولانی در مورد مسکن بحث کرده بود، دیدگاه وی در مورد مسکن عمیقاً مبهم بود؛ او اهمیت اجتماعی و سیاسی آن را به رسمیت شناخت، اما به دلایلی مقاومت نکرد و آن را به دغدغه اصلی نظریه سیاسی-اقتصادی رادیکال تبدیل نکرد. باین‌حال، در سال‌های اخیر، به طور فزاینده‌ای و به طور گسترده‌ای از مرکزیت فزاینده مسکن در اقتصاد سیاسی جوامع سرمایه‌داری پیشرفته به مراتب بیشتر از یک مفهوم مرتبط با تولید، یاد شده است (Aalbers & Christophers, 2014: 378). این تشخیص در کار شوارتز و سیبروک (۲۰۰۹)، که مفهوم "انواع سرمایه‌گذاری مسکونی" را ارائه کرده‌اند، بر اساس انواع ادبیات سرمایه‌داری در اقتصاد سیاسی و بحث‌هایی در زمینه مطالعات مسکن در مورد نقش مالکیت خانه مطرح شده است. در کشورهای رفاهی بر اساس متغیرهای ساده نرخ تصرف مالکیت مسکن و وام مسکن به عنوان سهمی از تولید ناخالص داخلی، چهار نوع "ایده آل" سرمایه‌دار مسکونی پیچیده را توسعه داده‌اند که هر یک مجموعه مشخصی از سیاست مسکن دارند. با این کار، شوارتز و سیبروک دیدگاه مهم و روشنی را در مورد نقش مسکن در انواع مختلف نظام‌های سرمایه‌داری ارائه می‌دهند. باین‌وجود، ما همچنان از مفهوم‌سازی منسجم و نسبتاً جامعی برای محل مسکن در اقتصاد سیاسی سرمایه‌داری معاصر، به طور کلی، برخوردار نیستیم. آن‌ها استدلال می‌کنند که، مسکن در اقتصاد سیاسی معاصر به طرق متعدد انتقادی، متصل و اغلب متضاد دخیل است. آن‌ها استدلال خود را به طور خاص با بازگشت به آنچه می‌توان عنوان اصلی اقتصاد سیاسی، یعنی "سرمایه" نامید، ارائه کرده و نقش‌های متعدد (و حتی مادی) مسکن را هنگامی که سرمایه از دیدگاه هر یک از سه مورد آن در نظر گرفته می‌شود، مشخص می‌کنند. اصول اولیه و متقابل سازنده از نظر آن‌ها: سرمایه به عنوان فرآیند گردش؛ سرمایه به عنوان رابطه اجتماعی؛ و سرمایه به عنوان ایدئولوژی.

در بسیاری از کشورها، دارایی‌های مسکن در حال حاضر بزرگ‌ترین دارایی مالی اکثر خانوارها را نشان می‌دهد (Arundel, 2017: 177). مسکن و ثروت املاک نیز منعکس‌کننده دیگر شکاف‌های ریشه‌دار اجتماعی است. در حالی که سیاست مسکن ممکن است برای کاهش شکاف‌های اجتماعی باشد، به عنوان مثال از طریق ارائه یارانه‌های مسکن، در چند دهه گذشته و به ویژه پس از بحران مالی جهانی^۱ تحولات به افزایش فزاینده نابرابری‌های مسکن اشاره کرده است (Forrest & Hirayama, 2015: 235). و به نوبه خود، نقش مسکن در تقویت سایر ابعاد نابرابری تشدید شده است (Allegre & Timbeau, 2015: 7). نیروهای مختلف در چند دهه گذشته، به طور کلی، نقش مسکن را در تعمیق نابرابری‌های اجتماعی افزایش داده‌اند. در سراسر کشورها، تحولات مسکن باعث افزایش شکاف در ارزش املاک شده است. و جریان‌های ناهموار سرمایه به مسکن و سیستم‌های وام مسکن تغییر می‌کند. این پویایی‌ها با بازتابی و "تأمین مالی" مسکن مرتبط است (Aalbers, 2016: 71). تأمین مالی باعث افزایش سرمایه‌گذاری در املاک در کنار افزایش اعتبار وام مسکن شده است که اهرم بیشتری برای خرید مسکن و جاسازی املاک در مدارهای جهانی سرمایه‌ایجاد کرده است (Schwartz & Seabrooke, 2008: 246). در سطح کلان، مالی سازی و دسترسی گسترده به اعتبار به طور عمده، مقادیر دارایی‌های وثیقه را افزایش داد (Stiglitz, 2012: 238). بازارهای املاک در پی یافتن فرصت‌های

سرمایه‌گذاری به‌طور فزاینده‌ای جذب‌کننده حجم زیادی از سرمایه هستند (Fernandez & Aalbers, 2016: 7). همان‌طور که آلبرز استدلال می‌کند، قیمت مسکن به دلیل افزایش تقاضای سریع‌تر از عرضه، افزایش می‌یابد، به این دلیل که عرضه پول به سمت مسکن افزایش یافته است. چنین توری در بخش مسکن برای رشد تقسیم‌شده در بلندمدت، جایی که ثروت رو به رشد برای بازار داخلی، با افزایش موانع مقرون‌به‌صرفه، برای بسیاری دیگر از بازارها روبرو بود (Allergre & Timbeau, 2015: 4). مکان نقشی اساسی در تجمع دارایی‌ها ایفا می‌کند؛ مانند املاک و مستغلات باشد، اما شکاف فضایی در بازارهای مسکن در حال افزایش است. بحث مالی می‌تواند منطق توسعه سرمایه‌ناهموار سرمایه‌داری را تشدید کند (Smit, 1984:16). افزایش پلاریزاسیون فضایی در مقیاس‌های مختلف، به‌عنوان مثال بین مناطق، بین شهرها و همچنین در سطح محلی مانند محلات، نقش دارد. در مقیاس‌های فضایی بالاتر، گرایش‌ها به سمت هدایت سرمایه به شهرهای درجه یک و دوم جهانی است (Sassen, 2014: 78). که محل رشد اقتصادی آینده محسوب می‌شوند. بازارهای املاک در چنین شهرهایی هم برای بازدهی دارایی و هم برای سرمایه نسبتاً مطمئن سرمایه‌گذاری شده است (Fernandez et al, 2016: 2445). برعکس، مناطق حاشیه‌ای با سرمایه‌گذاری نادرست و جابجایی سرمایه مواجه می‌شوند (Martinez-Fernandez et al, 2012: 215). و تغییر جغرافیای جریان سرمایه همراه با تجدید ساختار دولت پیش رفته است (Bernner, 2004: 174). تمرکز سیاست‌ها به‌طور فزاینده‌ای بر مناطق موفق شهری است، با این فرض که این امر باعث افزایش رشد اقتصادی ملی می‌شود. علاوه بر این، دولت‌های محلی سیاست‌هایی را برای پیشی گرفتن از سایر شهرها در تصرف جریان سرمایه‌ها تدوین می‌کنند (هاروی ۱۹۸۹). ممتاز ساختن مناطق قوی و رو به رشد و هدایت منابع خصوصی و دولتی به چنین مناطقی، ممکن است قطبی شدن فضایی را در مقیاس‌های مختلف تشدید کند (Etherington & Jones, 2009: 278). امروزه استراتژی‌های نئولیبرالی در روح و روان شهرها ریشه دوانده و قریب به‌اتفاق شهرها با مکانیسم‌های نظام سرمایه‌داری آمیخته شده‌اند و موجب شده است تا فضاهای شهری به‌صورت تنگاتنگ تحت نیروهای سیاسی و اقتصادی بازتولید شوند که محملی برای تسهیل روابط سرمایه‌داری باشد؛ لذا تولید فضا پدیده‌ای است در راستای تحکیم روابط انباشت، گردش و سود به‌عنوان مؤلفه‌های اصلی سرمایه‌داری؛ از طرفی برای اعمال موارد مذکور در فضای شهر نیاز به قدرت و هژمونی است که قدرت نیز جریان تولید فضا را به نفع سرمایه و سرمایه‌دار - طبقات مرفه جامعه - شکل می‌دهد. چنانچه تاریخ شهرنشینی در غرب و ایران نیز بیانگر این موضوع است که نابرابری و فقر به‌صورت شکاف بین فقیر و غنی وجود داشته و همواره در جریان تولید فضای شهری تبلور فیزیکی یافته است، جایی که سرمایه باید تولید اضافی ایجاد کند تا بتواند ارزش اضافی به وجود آورد و این به‌نوبه خود باید دوباره سرمایه‌گذاری شود تا بتواند ارزش اضافی بیشتری را ایجاد کند، لذا نیاز دائمی به یافتن زمینه‌های سودآور تولید و جذب مازاد سرمایه، سیاست سرمایه‌داری را شکل می‌دهد. سرمایه به‌سوی دارایی‌های ثابت (دارایی‌های مصنوع از قبیل فضاهای شهری ساخته‌شده)؛ وجوه مصرفی جریان می‌یابد که در واقع به آن مدار ثانویه سرمایه اطلاق می‌شود و در این راستا سرمایه‌گذاری در محیط مصنوع مستلزم ایجاد چشم‌انداز کاملاً فیزیکی برای تولید، گردش، مبادله و مصرف است (Harvey, 1978: 106). به عبارتی پدیده تولید فضا دارای دو وجه عمده است. الف: ارزش استفاده که عمدتاً در ارتباط با تأمین نیازهای شهری است؛ ب: ارزش مبادله که ماهیت سودآوری و شیء گونه انگاشتن فضا را مورد هدف قرار می‌دهد که نهایتاً چالش بین این دو، منجر به تضادهایی می‌شود که تحت عنوان مبارزه بین اهداف فردی و جمعی متبلور می‌شود. چنین تنش‌هایی در سطح فضای شهری به وجود آورنده بسیاری از مشکلات است از رشد بی‌رویه فیزیکی شهر، جدایی‌گزینی فضایی و سکونت در حلیب‌آبادها گرفته تا نابرابری و بی‌عدالتی در توزیع خدمات و منابع شهری (ترکمه، ۱۳۹۳: ۶۹). دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا به علل پیدایش سکونتگاه‌های مختلف می‌پردازد و می‌کوشد با ریشه مسئله درگیر شود. این دیدگاه، فضا را پدیده‌ای می‌داند که تولید می‌شود، سپس می‌کوشد تا سازوکارهای حاکم بر

تولید فضا را کشف نماید. در این رهگذر اولین نتیجه‌گیری آن است که تولید فضا، چه مستقیم و چه غیرمستقیم، انعکاس روابط طبقاتی یا به بیان کلی‌تر بهره‌کشی است (افروخته و حجی پور، ۱۳۹۴: ۸۹). در این دیدگاه طبقه حاکم از طریق محیط مصنوع به کل جامعه دست‌اندازی می‌کند و به اعمال کنترل دست می‌زند. بر این اساس هدف اقتصاد سیاسی فضا کشف الگوهای فضایی فرآیند تولید، توزیع و مصرف نقش دولت، گروه‌ها و طبقات اجتماعی در شکل بخشی به این الگوها است (پیران، ۱۳۶۹: ۶۷). از لحاظ تاریخی مراکز شهری همواره مکان قدرت انحصاری بوده‌اند، بنابراین، رابطه □ بین مراکز شهری و قدرت انحصاری به‌طور کلی عمومیت دارد. کلان‌شهر اهواز در این میان به‌عنوان یک نظام حداکثر کننده معاملات این مطلب را به انحاء مختلفی نشان می‌دهد: یکی از نشانه‌های آشکار آن بی‌ثباتی فزاینده □ ساخت‌های فیزیکی داخل کلان‌شهر است و یا بی‌ثباتی بر حسب نیاز روزافزون اقتصاد به گردش سریع‌تر ارزش اضافی برای حفظ نرخ سود افزایش می‌یابد.

با توجه به توافق رویکرد نظری این پژوهش؛ نقش مفاهیم ارزشی از جمله سیاست و قدرت در فرآیند ساخت یابی فرم و ساختار شهرها غیرقابل‌انگماض است؛ چه در مرحله سیاست‌گذاری و چه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های مرتبط با شهر که در نهایت متغیر وابسته این فرآیندها عنصر فضا است. بنابراین اتخاذ رویکردی که در تبیین جریان تحولات فضایی که از بعد قدرت مسئله را دنبال می‌کنند در این پژوهش مدنظر بوده که در واقع مناسبات فضایی قابل‌درک در شهرها را با قالب قدرت تحلیل کند و از این‌رو چارچوب مطالعه نیز اقتصاد سیاسی فضا بوده است.

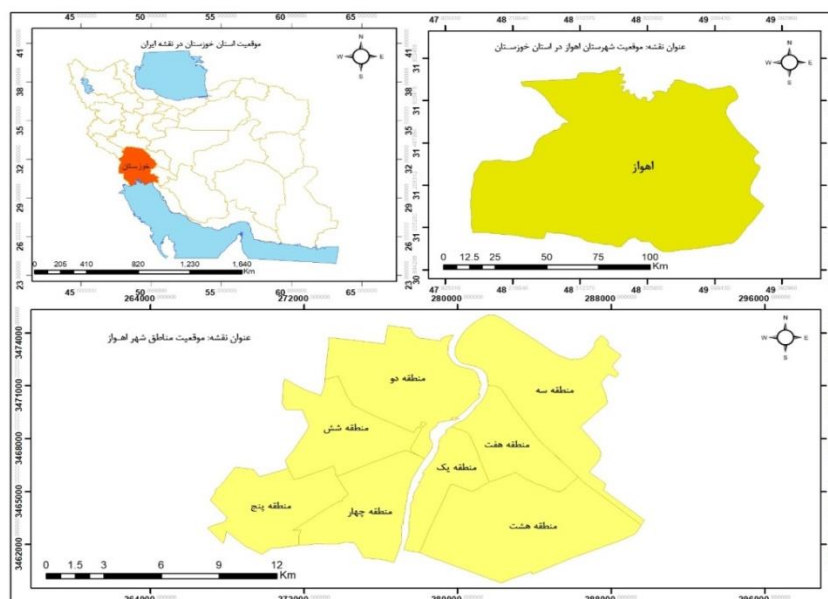
روش پژوهش

مطالعه حاضر از نظر هدف کاربردی، و با استفاده از شیوه توصیفی - تحلیلی انجام شده. برای گردآوری داده‌ها از مطالعات کتابخانه‌ای، میدانی، و برای تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار GIS استفاده شد. بنابراین رویکرد تحقیق حاضر در این بخش، رویکرد توصیفی - تحلیلی بوده و به تشریح وضعیت موجود سرمایه‌گذاری مسکن در مناطق مختلف شهر اهواز پرداخته می‌شود. در گام دوم تحقیق نیز داده‌ها از نوع مکانی و فضایی و بلوک آماری خواهد بود که رویکرد تحقیق در این بخش از نوع کمی و فضایی می‌باشد. در این تحقیق جهت تعیین مسئله سرمایه‌گذاری مسکن و تشریح ابعاد و جنبه‌های متفاوت آن، از منابع کتابخانه‌ای (مقالات، کتاب‌ها، سایت‌های اینترنتی و ...) بهره گرفته شده است؛ همچنین برای تدوین چارچوب تحلیل تحقیق از رویکرد اقتصاد سیاسی و منابع کتابخانه‌ای که در ارتباط با این رویکرد نظری ارائه شده، بهره گرفته شد و در مرحله بعد جهت بررسی وضعیت سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز از داده‌های مکانی و فضایی (بلوک آماری سال ۱۳۹۵) و داده‌ها و گزارش‌های طرح‌های توسعه شهری اهواز از جمله طرح‌های جامع و تفصیلی که از ادارات و سازمان‌های استانی کسب شده است، استفاده می‌شود تا از این طریق الگوی موجود سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز مشخص گردد. این عوامل با استفاده از داده‌های حاصل از برداشت میدانی و بلوک آماری و داده‌های مکانی حاصل از نقشه طرح جامع شهر اهواز به‌صورت فضایی دسته‌بندی می‌شود، سپس با بهره‌گیری از روش رگرسیون وزنی جغرافیایی، مدل موران و لکه‌های داغ در محیط نرم‌افزار GIS ARC استفاده شده و در نهایت به‌منظور نمایش تغییرات سرمایه‌گذاری مسکن از مدل Change Detection استفاده شد.

محدوده مورد مطالعه

شهر اهواز به‌عنوان یکی از شهرهای بزرگ ایران و مرکز شهرستان اهواز و استان خوزستان از نظر جغرافیایی در ۳۱ درجه و ۲۰ دقیقه عرض شمالی و ۴۸ درجه و ۴۰ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است. این شهر با مساحت ۲۲۰ کیلومتر مربع دومین شهر وسیع ایران پس از تهران می‌باشد. شهر اهواز به‌عنوان پرجمعیت‌ترین شهر استان خوزستان، در سال‌های اخیر

رشد شتابان و لجام‌گسیخته‌ای داشته و به علت داشتن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرت‌پذیری، گسترش خدمات، عنوان مرکز استان، تغییرات اجتماعی، اقتصادی و... تحولات جمعیتی و کالبدی زیادی به خود دیده است. جمعیت آن از ۱۲۰۰۸۹ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۱۳۰۲۵۹۱ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است، یعنی افزایش جمعیت شهر اهواز بیش از ۱۰ برابر شده است. از کل مساحت شهر حدود ۳۲ درصد به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. نکته‌ای که در خصوص کاربری‌ها در شهر اهواز قابل توجه است وجود ۷۱۷ هکتار اراضی خالی می‌باشد که به صورت یکسانی در سطح شهر پراکنده نشده است.



شکل شماره ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه

بحث و یافته‌ها

تحلیل فضایی متغیرهای مؤثر بر الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در سطح مناطق شهری اهواز

در این قسمت از پژوهش به بررسی وضعیت متغیر وابسته تحقیق که همان وضعیت ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاری مسکن در سطح مناطق شهری اهواز می‌باشد، پرداخته و سپس متغیرهای کالبدی - فیزیکی، اجتماعی - اقتصادی خانوارها در مناطق شهری اهواز به عنوان متغیرهای مستقل مورد بررسی و تحلیل و فضایی قرار می‌گیرند. طبق پروانه‌های ساختمانی دوره رونق سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳ و دوره رکود نیز سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸ در نظر گرفته شد. با توجه به جدول شماره ۲ که مربوط به آمار پروانه‌های ساختمانی در شهر اهواز طی دوره ۹۰ تا ۹۸ می‌باشد؛ می‌توان استنباط کرد که طی سال‌هایی که آمار پروانه‌های ساختمانی بالا است به عنوان رونق مسکن و طی سال‌هایی که آمار پروانه‌های ساختمانی پایین آمده به عنوان دوره رکود در بازار مسکن اشاره کرد. بر طبق آمارها در بین مناطق ۸ گانه شهر اهواز بالاترین ساخت‌وسازها به ترتیب متعلق به مناطق ۴، ۲، ۱، ۸، ۳، ۶ و ۷ با تعداد پروانه‌های ساختمانی ۴۳۳۵، ۴۶۷۷، ۴۴۹۵، ۴۳۸۷، ۳۶۶۴، ۳۱۰۷، ۲۹۱۴ و ۱۵۳۶ می‌باشد.

جدول شماره ۱. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده به تفکیک مناطق شهرداری طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۹۸

منطقه	تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده									
	سال ۹۰	سال ۹۱	سال ۹۲	سال ۹۳	سال ۹۴	سال ۹۵	سال ۹۶	سال ۹۷	سال ۹۸	کل
منطقه ۱	۵۶۲	۶۸۱	۵۵۹	۵۲۵	۴۲۲	۴۷۹	۳۹۷	۳۹۴	۴۷۶	۴۴۹۵
منطقه ۲	۶۲۸	۷۳۱	۶۲۰	۶۴۲	۵۵۷	۴۶۹	۳۷۹	۴۱۳	۲۲۸	۴۶۷۷
منطقه ۳	۴۷۱	۵۴۰	۴۸۴	۳۹۰	۴۳۷	۳۹۷	۳۲۳	۳۲۱	۳۰۱	۳۶۶۴
منطقه ۴	۱۰۸۸	۱۲۲۵	۱۰۹۲	۶۴۰	۳۴۳	۲۸۱	۲۲۸	۲۴۷	۱۹۱	۵۳۳۵
منطقه ۵	۶۰۱	۴۲۶	-	-	-	۱۳۶	۱۲۷	۱۳۴	۱۱۲	۱۵۳۶
منطقه ۶	۵۶۶	۵۶۶	۴۴۵	۲۷۸	۲۵۷	۲۷۲	۲۶۲	۲۴۱	۲۲۰	۳۱۰۷
منطقه ۷	۴۲۷	۴۶۴	۳۹۱	۳۰۶	۳۳۳	۴۲۲	۳۱۹	۱۵۸	۹۴	۲۹۱۴
منطقه ۸	۷۲۸	۶۴۹	۴۷۸	۵۱۰	۳۹۷	۴۲۸	۴۷۸	۳۹۳	۳۲۶	۴۳۸۷
جمع (کل شهر)	۵۰۸۱	۵۲۸۲	۳۹۶۹	۳۲۹۱	۲۷۴۶	۲۸۸۴	۲۸۱۳	۲۳۰۱	۱۹۴۸	-

منبع: (آمارنامه کلان‌شهر اهواز، شهرداری کلان‌شهر اهواز، سال ۱۳۹۸)

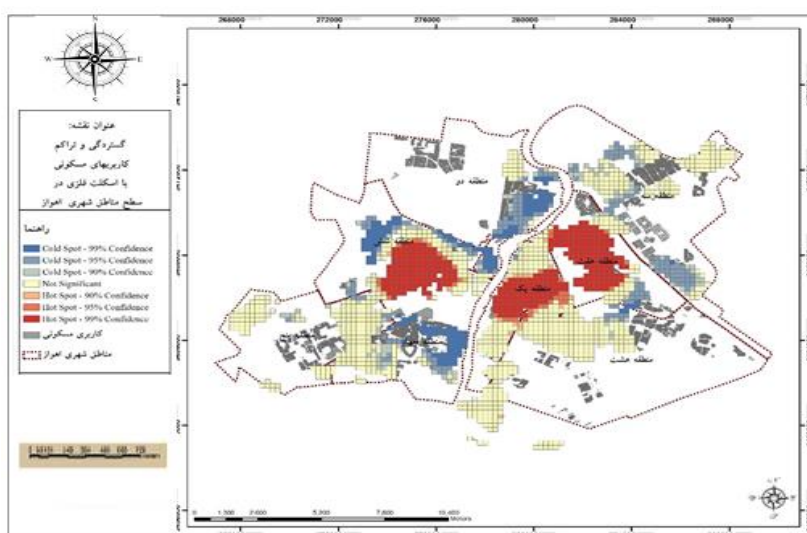
با توجه به اطلاعات کسب‌شده از مناطق هشتگانه شهر اهواز که از طریق بررسی‌های میدانی محقق در طی بازه زمانی ۱ ماهه از تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۰ تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۳۰ از سطح محلات مناطق شهری اهواز مستخرج شد و نتایج آن در جدول شماره ۲ ارائه شده است، همان‌طور که ملاحظه می‌شود در سطح مناطق هشت‌گانه شهر اهواز قیمت زمین و مسکن بسیار متغیر بوده به نظر می‌رسد متغیرهایی در این اختلاف دخیل هستند که همین امر بر الگوی سرمایه‌گذاری و روند ساخت‌وساز در مناطق شهر اهواز تأثیر گذاشته است. با عنایت به اینکه روند ساخت‌وساز مسکن و سرمایه‌گذاری در امر مسکن تابع شرایط اقتصادی، اجتماعی و کالبدی - زیست‌محیطی بوده و متعاقباً روند ساخت‌وساز مسکن از منطقه‌ای به منطقه دیگر در شهر، متفاوت می‌باشد و در بروز اختلاف روند ساخت‌وساز مسکن، متغیرهای زیادی اعم از کالبدی، اقتصادی و اجتماعی دخیل هستند، به‌منظور شناخت متغیرهای مستقل تحقیق در سطح مناطق شهری اهواز، به تحلیل فضایی متغیرهای مذکور پرداخته می‌شود. اولین متغیری که مورد بررسی، سطح زیربنای مسکونی بوده که مقدار بالای آن به معنی مطلوبیت هر چه بیشتر مسکن در واحد سطح است. جهت بررسی وضعیت تراکم و گستردگی طیف‌های ذکر شده در سطح مناطق شهری اهواز، از آماره GI مدل لکه‌های داغ بهره گرفته شد. در این مدل هر چه تراکم بیشتر باشد، از رنگ‌های گرم مانند قرمز استفاده می‌شود که نشان‌دهنده تراکم زیاد در واحد سطح است و هر چه تراکم کمتر باشد، از رنگ‌های سرد مانند آبی پررنگ استفاده می‌شود. تحلیل‌های صورت گرفته بر اساس حاصل از مدل لکه‌های داغ نشان داد که: کاربری‌های مسکونی با سطح زیربنای زیر ۵۰ مترمربع در مناطق ۶ و ۷ توزیع شده‌اند، به‌بیان دیگر می‌توان گفت بیشتر واحدهای ریزدانه در این مناطق جای گرفته‌اند. بناهای مسکونی با سطح زیربنای مسکونی بین ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع و ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع در سطح مناطق ۱، ۷ و ۶ پخش شده‌اند در واقع گستردگی و تمرکز واحدهای مسکونی با سطح زیربنای مذکور در این مناطق بیشتر از سایر مناطق شهری اهواز است. طیف زیربنای ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع در سطح مناطق شهری ۸، ۴ و ۳ بیشتر از سایر مناطق شهری اهواز مشاهده می‌شود و در نهایت نقشه لکه‌های طیف سطح زیربنای مسکونی بالای ۳۰۰ مترمربع نشان می‌دهد که بیشتر واحدهای مسکونی واقع شده در سطح منطقه ۲، ۳ و ۴ دارای سطح زیربنای بالای ۳۰۰ مترمربع بوده و بیشتر واحد درشت‌دانه در این مناطق تمرکز یافته‌اند. نتایج حاصل از جدول شماره ۲ نیز به‌نوعی مهر تأیید بر یافته‌های حاصل از لکه‌های داغ گذاشته است همچنان که ملاحظه می‌شود در سطح میانگین واحدهای مسکونی در مناطق ۶ و ۷ نسبت به سایر مناطق شهری اهواز کمتر بوده و این نشان از گستردگی ریزدانه‌گی در این مناطق است، و در نقطه مقابل منطقه ۲ و ۳ و ۴ با سطح زیربنای ۴۶۷ مترمربع، ۳۱۳ و ۳۲۸ مترمربع بیشتر واحدهای درشت‌دانه را در خود جای داده‌اند.

جدول شماره ۲. میانگین سطح زیربنای مسکونی در سطح مناطق شهر اهواز

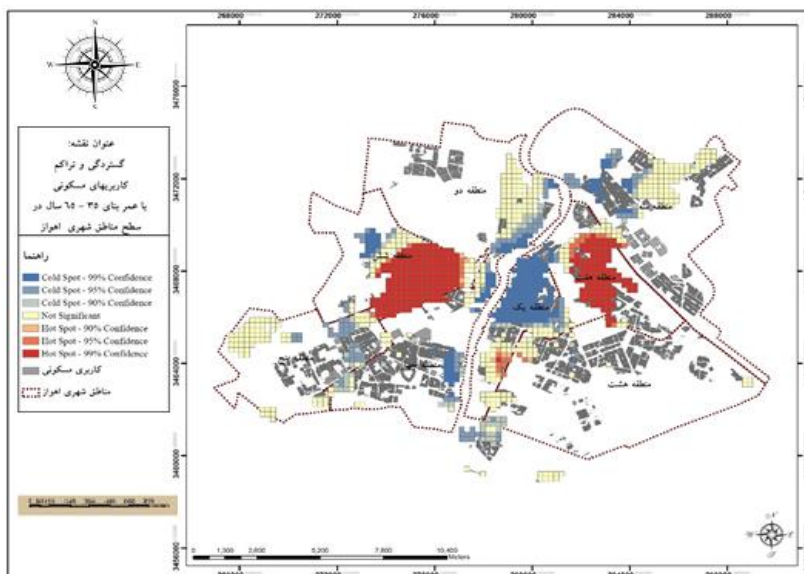
ردیف	منطقه	میانگین سطح زیربنای کاربری مسکونی (مترمربع)
۱	منطقه ۱	۱۹۰/۰۸۹
۲	منطقه ۲	۴۶۶/۱۶۵
۳	منطقه ۳	۳۱۲/۵۰
۴	منطقه ۴	۳۲۸/۳۰
۵	منطقه ۵	۲۸۴/۸۳
۶	منطقه ۶	۱۷۲/۴۰۶
۷	منطقه ۷	۱۶۹/۱۶۲
۸	منطقه ۸	۲۳۱/۶۶

منبع: (یافته‌های تحقیق مستخرج از نقشه و گزارش طرح جامع کلان‌شهر اهواز، ۱۴۰۰)

بررسی متغیر عمر بنا و نوع مصالح ساختمانی بکار رفته در سطح مناطق شهری اهواز گویای این است که در سطح شهر اهواز حدود ۷۲,۱۷ درصد از بناهای مسکونی شهر به لحاظ مصالح بکار رفته، از نوع اسکلت فلزی بوده و کمترین سهم به طبقه سیمان و سنگ اختصاص دارد، که سهم آن به ۳,۶۳ درصد می‌رسد، با توجه به گستردگی بناهای مسکونی با اسکلت فلزی در سطح شهر اهواز، به لحاظ نحوه توزیع و پراکندگی آن در سطح مناطق شهری اهواز، نتایج حاصل از مدل لکه‌های داغ نشان می‌دهد که در بین مناطق شهری اهواز، گستردگی بناهای مسکونی با اسکلت فلزی در مناطق ۱، ۶ و ۷ نسبت به سایر مناطق بیشتر می‌باشد. متغیر دیگری که به‌نوعی بیان‌کننده میزان دوام و استحکام بنا بوده و قابلیت سکونت بنا را نشان می‌دهد و در تعیین فرسودگی بافت‌های شهری از مهم‌ترین عوامل به شمار می‌آید، متغیر عمر بنا است؛ بر اساس نتایج حاصل از نقشه طرح جامع کلان‌شهر اهواز، گستردگی واحدهای مسکونی ۱۵ تا ۳۵ سال (۳۰,۸۲ درصد) و ۳۵ تا ۶۵ سال (۴۰,۷۴ درصد) در شهر اهواز نسبت به سایر طبقات عمر بنا بیشتر است، در ضمن در بین مناطق شهری اهواز طبقات ۳۵ تا ۶۵ سال به علت گستردگی زیاد مورد بررسی قرار گرفت و بر طبق شکل شماره ۸ نتایج حاصل از لکه‌های داغ نشان‌دهنده تمرکز واحد مسکونی ۳۵ تا ۶۵ سال عمر در مناطق ۶ و ۷ می‌باشد.

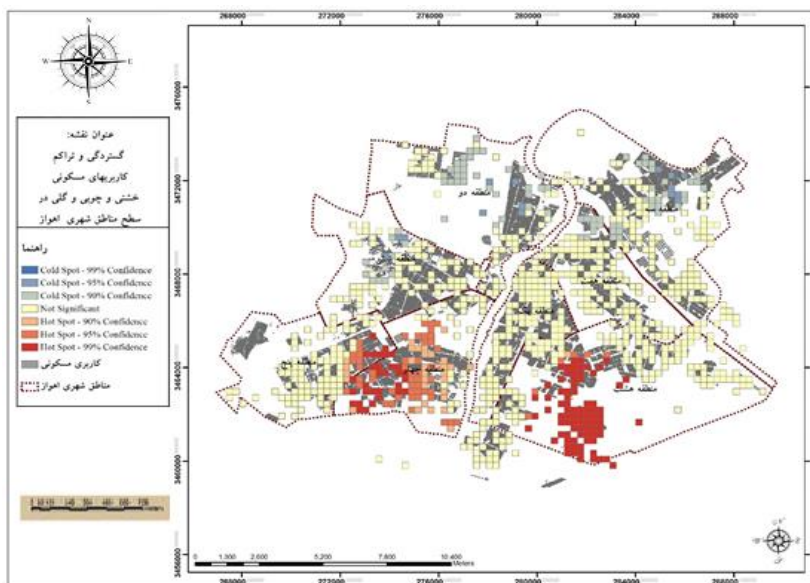


شکل شماره ۲. گستردگی و تراکم کاربری‌های مسکونی با اسکلت فلزی در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ

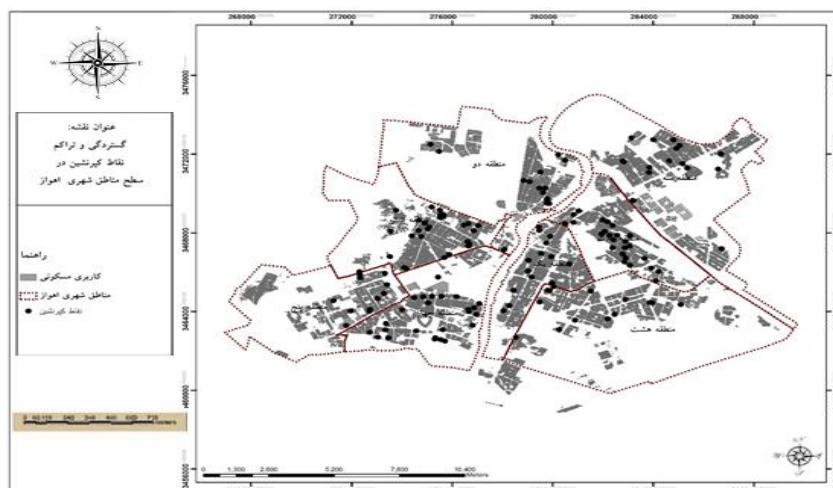


شکل شماره ۳. گستردگی و تراکم کاربری‌های مسکونی با عمر بنای بین ۳۵ تا ۶۵ سال در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ

تعیین میزان پایداری کالبدی مسکونی در سطح مناطق شهری اهواز، تنها از طریق یک یا دو متغیر امکان‌پذیر نیست و نیاز به بررسی متغیرهایی چون میزان کپرنشینی و تعداد واحدهای مسکونی خشتی، گلی و چوبی در سطح مناطق شهری اهواز است که داده‌های مربوط به متغیرهای مذکور از طریق بلوک آماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران گردآوری شده است، همان‌طور که در شکل شماره ۹ نیز مشاهده می‌شود، در بین مناطق شهری اهواز گستردگی واحدهای کپرنشینی در مناطق ۶،۷،۴ و ۵ نسبت به سایر مناطق بیشتر می‌باشد؛ همچنین نقشه توزیع و پراکندگی واحدهای مسکونی خشتی، گلی و چوبی در بین مناطق شهری اهواز، نشان‌دهنده گستردگی واحدهای مسکونی خشتی و گلی و چوبی در مناطق ۵،۴ و ۸ است.



شکل شماره ۴. گستردگی و تراکم کاربری‌های مسکونی خشتی، گلی و چوبی در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ



شکل شماره ۵. گستردگی و تراکم کاربری‌های مسکونی خشتی، گلی و چوبی در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ

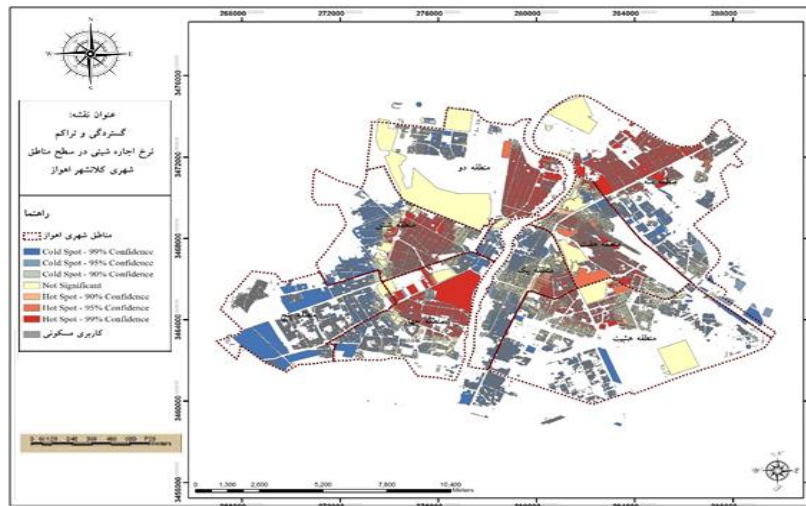
با عنایت به اینکه یکی از متغیرهای اصلی مستقل مؤثر در روند ساخت‌وساز مسکن و الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در سطح مناطق شهری کلان‌شهر، دسترسی به خدمات شهری است؛ در واقع عدالت فضایی و دسترسی به خدمات شهری اعم از خدمات درمانی، تجاری و آموزشی در سطح محلات و مناطق، نقش بسیار مهمی در تغییرات جمعیتی و جابجایی جمعیت و توزیع جمعیت داشته و برگ خرید بسیار پراهمیتی در امر سرمایه‌گذاری مسکن به حساب می‌آید، با توجه به اهمیت متغیر مذکور، در این بخش از مطالعه به ارزیابی وضعیت دسترسی به خدمات مذکور در سطح مناطق شهری اهواز پرداخته می‌شود؛ در جدول شماره ۳ بر اساس داده‌های خام خدمات شهری در سطح مناطق شهری اهواز، بر اساس جمعیت سال ۱۳۹۸ مناطق شهری اهواز، خدمات شهری به نسبت هر ۱ هزار نفر محاسبه شد، مناطق ۸، ۴ و ۵ به لحاظ دسترسی به خدمات بهداشتی و درمانی وضعیت مطلوبی ندارند، به لحاظ کاربری‌های آموزشی مناطق ۴ و ۶ و ۵ با کمبود زیرساخت مواجه بوده و به نظر می‌رسد نسبت به سایر مناطق شهری به لحاظ کاربری مذکور، وضعیت مناسبی ندارد. به لحاظ گستردگی کاربری تجاری و خدماتی، بیشترین تمرکز کاربری در منطقه ۱، ۶ و ۷ دیده می‌شود.

جدول شماره ۳. فراوانی و درصد خدمات شهری در سطح مناطق شهری اهواز به نسبت ۱ هزار

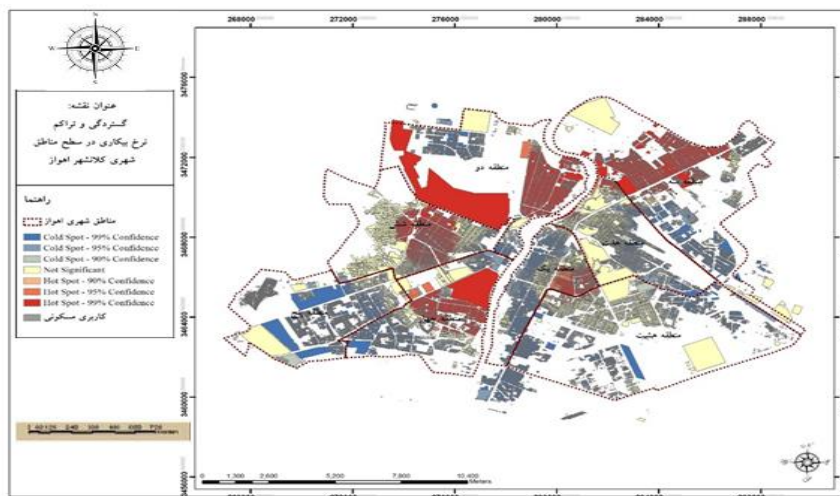
ردیف	مناطق	خدمات درمانی و بهداشتی فراوانی	خدمات آموزشی فراوانی	خدمات تجاری و خدماتی فراوانی
۱	منطقه ۱	۰/۲۰	۰/۸۱	۱۶/۶۸
۲	منطقه ۲	۰/۱۴	۰/۷۴	۲/۴۶
۳	منطقه ۳	۰/۱۱	۰/۷۴	۳/۶۱
۴	منطقه ۴	۰/۰۶	۰/۳۸	۴/۵۴
۵	منطقه ۵	۰/۰۷	۰/۵۱	۲/۳۱
۶	منطقه ۶	۰/۱۰	۰/۳۳	۸/۰۴
۷	منطقه ۷	۰/۱۲	۰/۵۱	۷/۶۶
۸	منطقه ۸	۰/۰۳	۰/۴۲	۴/۶۲
۹	کل	۰/۸۵	۴/۴۲	۴۹/۹۲

متغیر دیگری که در ارتباط با عامل اجتماعی و اقتصادی در سطح مناطق شهری اهواز مورد بررسی قرار گرفته است، متغیر نرخ اجاره‌نشینی و رهن در سطح مناطق شهری اهواز است که نتایج حاصل از این بررسی در شکل شماره ۱۶ ارائه شده است، بر اساس داده‌های حاصل از بلوک آماری سال ۱۳۹۵ کلان‌شهر اهواز و مدل لکه‌های داغ بیشترین گستردگی رهن

و اجاره‌نشینی در سطح مناطق شهری اهواز در مناطق ۶، ۳، ۲ و ۴ به چشم می‌خورد و کمترین مورد در مناطق ۵ و ۱ دیده می‌شود. همچنین با استناد به داده‌های بلوک آماری مرکز آمار نقشه لکه‌های داغ برای مناطق شهری اهواز تهیه گردید، همان‌طور که در شکل شماره ۱۷ مشاهده می‌شود در بین مناطق شهری اهواز بیشترین نرخ بیکاری در مناطق ۲، ۳، ۴ و ۵ و کمترین نرخ بیکاری در مناطق ۱ و ۷، ۸ و ۹ مشاهده می‌شود.

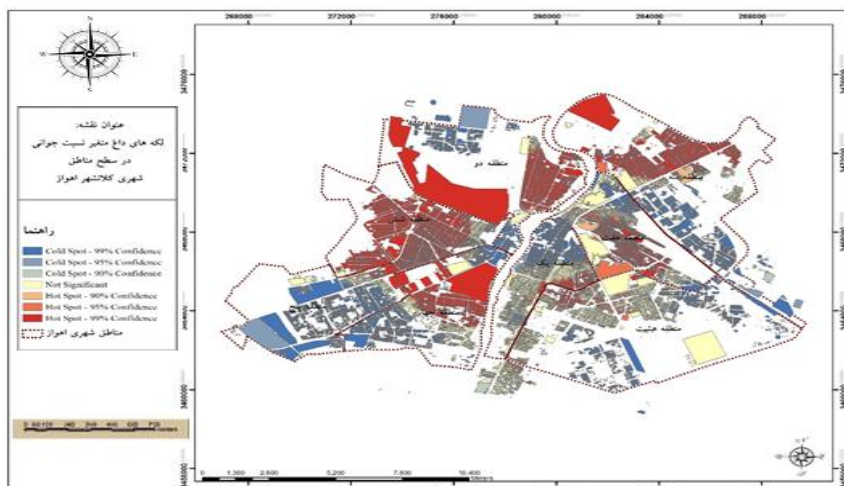


شکل شماره ۶. گستردگی و تراکم متغیر نرخ اجاره‌نشینی در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ

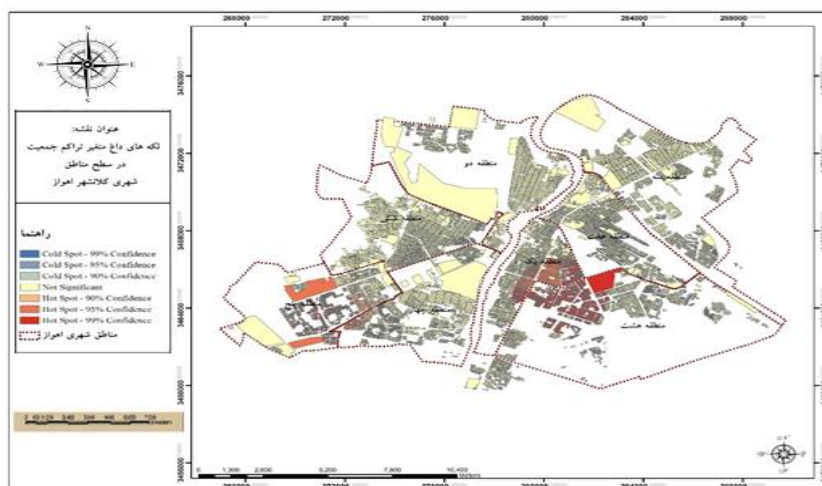


شکل شماره ۷. گستردگی و تراکم متغیر نرخ بیکاری در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ

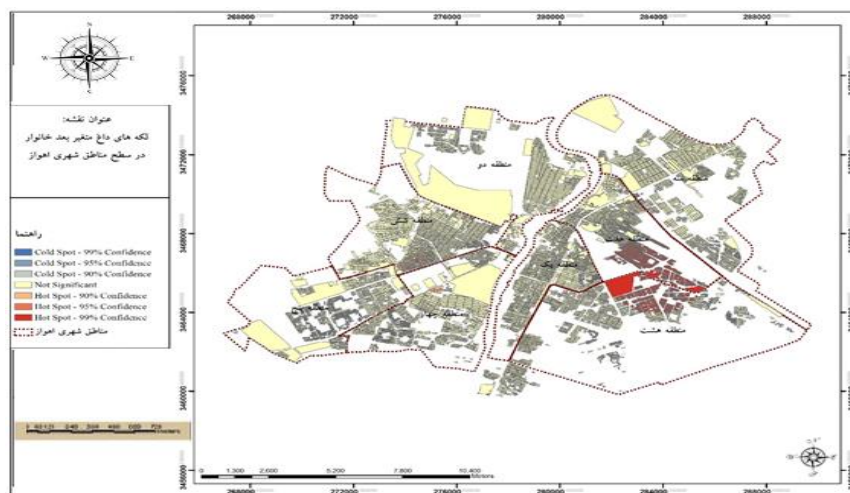
در ادامه تحلیل فضایی بعد اجتماعی و اقتصادی در ارتباط با سرمایه‌گذاری مسکن در سطح مناطق شهری اهواز، به تهیه مدل لکه‌های داغ متغیرهای نسبت جوانی جمعیت، تراکم جمعیت و بعد خانوار پرداخته شد، همان‌طور که در شکل شماره ۱۸، ۱۹ و ۲۰ مشاهده می‌شود، اکثر حوزه‌های آماری منطقه ۶ و ۲ و ۳ در ارتباط با متغیر نسبت جوانی جمعیت جزو لکه‌های داغ بوده و نسبت جوانی جمعیت در این حوزه‌ها و مناطق نسبت به سایر مناطق بیشتر می‌باشد. همچنین بررسی متغیر تراکم جمعیت نشان می‌دهد که گستردگی متغیر مذکور در منطقه ۱ و ۵ و ۸ بیشتر از سایر مناطق می‌باشد؛ درنهایت به بررسی و تهیه نقشه لکه‌های داغ متغیر بعد خانوار در سطح مناطق شهری اهواز پرداخته شد که نتایج حاصل از مدل بیانگر گستردگی لکه‌های داغ بعد خانوار در مناطق ۷ و ۸ است.



شکل شماره ۸. گستردگی و تراکم متغیر نسبت جوانی جمعیت در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ



شکل شماره ۹. گستردگی و تراکم متغیر تراکم جمعیت در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ



شکل شماره ۱۰. گستردگی و تراکم متغیر بعد خانوار در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس مدل لکه‌های داغ

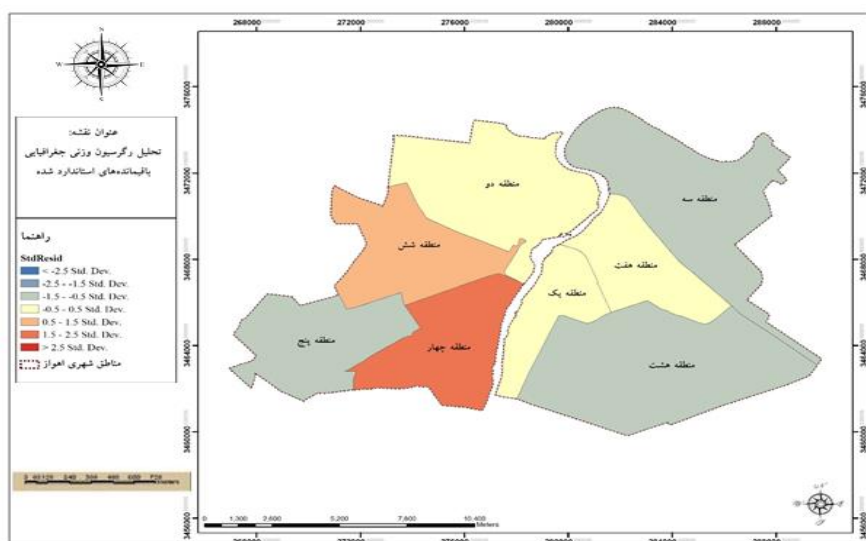
با توجه به وابستگی فضایی الگوی سرمایه‌گذاری مسکن و روند ساخت‌وساز مسکن در سطح مناطق شهری اهواز در ادامه تحقیق به بررسی عوامل مؤثر بر متغیر روند ساخت‌وساز مسکن (متغیر وابسته) در سطح مناطق شهری اهواز با توجه

به متغیرهای مستقل (دسترسی به خدمات درمانی - بهداشتی، خدمات آموزشی، خدمات تجاری و کاربری‌های خدماتی، نرخ بیکاری، میزان فرسودگی بناهای مسکونی، ریزدانی، بعد خانوار، نسبت جوانی جمعیت، تراکم جمعیت، تعداد محلات فقیرنشین و محلات ناامن) پرداخته می‌شود، بدین منظور از مدل رگرسیون وزنی جغرافیایی بهره گرفته شد. مهم‌ترین مقادیر در مدل مذکور مقادیر R^2 و R^2 تعدیل شده (Adjusted R^2) می‌باشند که در حقیقت نشان‌دهنده خوبی و دقت مدل مورد استفاده است. هرچه مقادیر به عدد یک نزدیک‌تر باشد به معنای این است که متغیرهای توصیفی توانسته‌اند به خوبی تغییرات متغیر وابسته را توضیح بدهند. در ارتباط با متغیرهای مستقل دسترسی به کاربری تجاری مقدار LOCAL R^2 بین ۰٫۶۱۰ تا ۰٫۷۲۰، متغیر دسترسی به خدمات درمانی مقادیر ۰٫۵۶۲ تا ۰٫۶۲۱، متغیر دسترسی به خدمات آموزشی مقادیر ۰٫۷۱۳ تا ۰٫۷۶۵، متغیر نرخ بیکاری مقادیر ۰٫۲۱۴ تا ۰٫۲۵۷، متغیر میزان فرسودگی بناهای مسکونی مقادیر ۰٫۶۳۴ تا ۰٫۶۹۳، متغیر ریزدانی مقادیر ۰٫۴۵۸ تا ۰٫۵۶۰، متغیر بعد خانوار مقادیر ۰٫۷۰۵ تا ۰٫۷۸۴، متغیر نسبت جوانی جمعیت مقادیر ۰٫۳۶۴ تا ۰٫۴۰۱، متغیر تراکم جمعیت مقادیر ۰٫۷۵۸ تا ۰٫۸۱۶، متغیر تعداد محلات فقیرنشین مقادیر بین ۰٫۷۳۲ تا ۰٫۷۷۵ و متغیر تعداد محلات ناامن مقادیر بین ۰٫۶۹۸ تا ۰٫۷۴۶ محاسبه گردید، تمامی مقادیر به دست آمده در ارتباط با متغیرهای مورد استفاده در تحقیق نشان می‌دهد که متغیرهای مستقل به خوبی توانسته‌اند تغییرات متغیر وابسته یعنی روند ساخت‌وساز در سطح مناطق شهری اهواز با تفسیر و توضیح بدهند. برای تشریح و تفسیر شکل شماره ۲۱ باید به دو سؤال پاسخ داده شود:

❖ در کجاها مقادیر باقیمانده به طور غیرمعمول زیاد یا کم هستند؟

❖ آیا مقادیر باقیمانده دارای خودهمبستگی فضایی می‌باشند یا خیر؟

در این تحقیق مناطقی که دارای تعداد بیشتر پروانه ساخت‌وساز صادر شده هستند، دارای مقادیر باقیمانده استاندارد ($StdResid > 3$) نیز می‌باشند. بنابراین انتظار می‌رود که مدل رگرسیون وزنی جغرافیایی در این مناطق را کمتر از مقدار واقعی‌شان برآورد کند. همان‌طور که مشاهده می‌شود مناطق ۴ و ۶ نسبت به سایر مناطق با توجه به متغیرهای مستقل و مورد بررسی دارای تعداد ساخت‌وساز بیشتری نسبت به سایر مناطق است و مناطق ۸، ۵ و ۳ دارای تعداد پروانه ساخت‌وساز کمتری می‌باشد.



شکل شماره ۱۱. لایه خروجی تحلیل رگرسیون وزنی جغرافیایی باقیمانده‌های استاندارد شده $StdResid$

همان‌طور که شکل شماره ۲۱ نشان داده شد؛ تأثیر متغیرهای مستقل در مدل رگرسیون وزنی جغرافیایی به میزان

قابل توجهی در سطح مناطق شهری اهواز تغییر می‌کند و دارای جهت خاصی می‌باشند و ضرایب رگرسیونی برای متغیرهای محلات فقیرنشین، محلات ناامن، اجاره‌نشین، نسبت جوانی جمعیت، بعد خانوار، تراکم جمعیت و ریزدانگی عمدتاً منفی می‌باشد، که حاکی از آن است که با افزایش هر یک از متغیرهای یادشده از میزان سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز در سطح مناطق شهری اهواز کاسته می‌شود، و برعکس ضریب تخمین متغیرهای دسترسی به خدمات آموزشی، درمانی و تجاری و خدماتی، نرخ بیکاری مثبت محاسبه گردید، که با افزایش هر یک از متغیرهای مذکور بر میزان ساخت‌وساز در مناطق شهری اهواز افزوده می‌شود، نکته حائز اهمیت در ارتباط با متغیر نرخ بیکاری که مثبت به‌دست‌آمده این است که نرخ بیکاری در سطح مناطق شهری اهواز بر اساس بلوک آماری سال ۱۳۹۵ از حاصل جمع دو مقدار تعداد بیکاری زن و مرد به‌دست‌آمده و با عنایت به اینکه نرخ بیکاری زنان در مناطق ۲ و ۳ که مرفه‌نشین هستند خیلی زیاد بوده و بیشتر زنان در این مناطق شاغل نبوده و درحالی که نرخ بیکاری زنان در سایر مناطق به علت شاغل بودن آن‌ها بسیار پایین هستند بدین منظور در این تحقیق با میزان اثرگذاری آن بسیار کم بوده و مثبت می‌باشد.

نتیجه‌گیری

سرمایه‌داری مستغلات، از انواع سرمایه‌داری است که در آن سرمایه برای کسب سود بیشتر، به‌جای 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. به عبارتی، تاخت‌وتاز سرمایه‌داری مستغلات نه‌تنها 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. با توجه آمار و مستندات بیشترین گستردگی ساخت‌وساز مسکن در طی سال‌های ۹۰ - ۹۸ در سطح مناطق شهری اهواز در منطقه ۴ با ۵۳۳۵ پروانه صادرشده و در منطقه ۲ با ۴۶۷۷ تعداد پروانه صادرشده مشاهده می‌شود و کمترین تعداد پروانه صادرشده در طی بازای زمانی ۱۳۹۰ - ۱۳۹۸ در منطقه ۵ و ۷ گسترده شده است، این در حالی است که به‌منظور بررسی علل و عوامل محلی در ارتباط با شکل‌گیری افتراق فضایی ساخت‌وساز مسکن در سطح مناطق شهری، به تحلیل فضایی گستردگی و تراکم متغیرهای دسترسی به خدمات شهری، ناامنی، فقر، تراکم جمعیت و نرخ بیکاری، در سطح مناطق شهری اهواز پرداخته شد و نتایج حاصل از این بخش گویای این واقعیت است که شهر اهواز باوجود سابقه شهرنشینی بسیار قدیمی در فلات ایران، در طول تاریخ همانند دیگر شهرها با توجه به ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های استراتژیک و زیرساختی ازجمله وجود میدان‌های نفتی و معادن، به رشد و توسعه خود افزوده است، ولی در فرآیند توسعه و رشد، مشکلاتی در ارتباط عدالت توزیعی و دسترسی به نیازهای اساسی شهروندان به وجود آمده است که در زمان‌ها و مکان‌های مختلف، متفاوت می‌باشد؛ بررسی و تحلیل فضایی متغیرهای فقر، ناامنی، بیکاری، دسترسی به خدمات شهری و... در سطح مناطق شهری بیانگر وجود افتراق مکانی و فضایی گسترده در بین محلات شهری اهواز است و الگوی موجود ساخت‌وساز مسکن و سرمایه‌گذاری آن متناسب با رشد و توسعه شهر اهواز چه در مقیاس فضایی و چه در مقیاس جمعیتی نبوده است و نظام سیاسی و مدیریت شهری حاکم بر شهر اهواز درواقع نتوانسته است به تقاضاهای گروه‌های مختلف جامعه متناسب با توان مالی آن‌ها پاسخ دهد، در تأیید این امر با توجه به وجود و گستردگی اراضی ملی و قهوه‌ای در بافت‌های درونی شهر اهواز و جانمایی نامناسب مسکن مهر که در پیرامون شهر اهواز واقع شده است، نرخ رشد بالای جمعیت در طی سال‌های بعد از جنگ و مهاجرت‌های گسترده از روستاها و شهرهای دیگر به این شهر و وجود ظرفیت‌ها و نیروی انسانی گسترده برای ساخت‌وساز مسکن، نکته جالب‌توجه این است که شهر اهواز رتبه اول حاشیه‌نشینی را در بین شهرها و استان‌های ایران به خود اختصاص داده است، این درحالی که اتفاق می‌افتد که در بین مناطق شهری اهواز مناطق ۲ و ۴ بیشترین ساخت و ساخت مسکن و سرمایه‌گذاری را داشته‌اند در قیاس با مناطق ۵ و ۷ دو برابر بیشتر در بخش مسکن جذب سرمایه شده

است، قابل ذکر است منطقه ۲ نسبت به منطقه ۵ و ۷ تراکم جمعیتی بسیار پایینی داشته ولی ساخت‌وسازهای صورت گرفته در مناطق مذکور بیشتر با نگرش و دید سرمایه‌ای و بورس بازی انجام یافته است و مسکن ساخته شده در این مناطق گرهی از مشکلات سکونت ۴۰ درصد از حاشیه‌نشینان شهر اهواز را باز نکرده است. برای مثال بر اساس یافته‌های میدانی و مصاحبه با اهالی و ساکنین محلات متفاوت در سطح شهر اهواز می‌توان گفت، که در محلات بالا شهر اهواز مثل زیتون و کیان‌آباد و کیان پارس، ایجاد مسکن و ساخت‌وساز بیشتر به منظور نیاز دارایی و بورس بازی صورت می‌گیرد. در محلات متوسط شهر مثل گلستان و باهنر، ساخت‌وساز بیشتر با هدف نیاز مصرفی و در مرحله بعد نیاز سرمایه‌ای و بیشتر مسکن این بخش به صورت رهن و اجاره در اختیار قشرهای مختلف مردم قرار داده می‌شوند. و اما مناطق پایین دست شهر و حاشیه‌نشینان بیشتر ساخت‌وساز با هدف نیاز مصرفی صورت می‌گیرد و گاهی زمین‌های این محلات نیز توسط ثروتمندان خریدار می‌شوند تا در آینده و در دوره‌های رونق مورد ساخت‌وساز قرار بگیرند. در نهایت که الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در کلان‌شهر اهواز از روند بسیار نامتعادلی پیروی کرده است و در بحث سیاست‌گذاری مسکن، گروه‌های بیشتری در قالب گروه‌های قومی و قبیله‌ای از جمله اعراب و مهاجران و گروه‌های کم‌درآمد جامعه از نظام رسمی برنامه‌ریزی خارج شده‌اند و در شکل‌گیری این پدیده علاوه بر عوامل کلان، عوامل کالبدی، زیرساختی، زیست‌محیطی و اقتصادی و اجتماعی باعث شکاف در برخورداری از اساسی‌ترین حق به شهر گروه‌های متفاوت جامعه در ارتباط با نیاز سکونت شده‌اند و بازتاب کالبدی آن به صورت گستردگی بافت‌های حاشیه‌نشین، اراضی قهوه‌ای و بافت فرسوده در سطح محلات شهری اهواز شده است. نتایج حاصل از این پژوهش با نتایج و یافته‌های ویدمن و همکاران (۲۰۱۲)، حسین الحق (۲۰۱۲)، آلبرز و کریستوفرز (۲۰۱۴)، آرون‌دل و هوکشتنباخ (۲۰۱۸)، برهانی و همکاران (۱۳۹۶)، لشکری تفرشی و همکاران (۱۳۹۶)، ایمانی شاملو و همکاران (۱۳۹۵) مطابقت داشته است و تحقیقات موردنظر با تکیه بر رویکرد اقتصاد سیاسی فضا بر نقش قدرت‌ها و بازیگران شهری در فضاهای شهری پرداخته و ساختار مسکن و فضاهای شهری را در شهرها مورد بررسی قرار داده‌اند؛ و بدین نتیجه وافق بوده‌اند که الگوهای فضایی سرمایه‌گذاری در زمینه مسکن و زمین شهری در داخل شهرها محصول خصوصی‌سازی و تمرکززدایی است که باعث تمرکز یک‌جانبه توسعه بر املاک و مستغلات شده است و بازار املاک و مستغلات به مثابه کالاهای تجاری هستند که توسط بازیگران قدرتمند شهری تولید و بازتولید می‌شوند و مالکیت املاک وابسته به عوامل مختلفی از جمله موقعیت اجتماعی، اهمیت فرهنگی و نفوذ سیاسی است. این تغییرات طبقه سرمایه‌دار و حاکم را با تولید ارزش اضافی قدرت بخشیده و فضاهای شهری را انحصاری و خصوصی کرده است و طبقات پایین جامعه را به حاشیه رانده است.

تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله که بر گرفته از رساله دکتری می‌باشد حامی مالی نداشته است.

منابع

- ۱) افروخته، حسن و حجتی پور، محمد. (۱۳۹۴). اقتصاد سیاسی فضا و تعادل منطقه‌ای ایران. فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دوره ۴، شماره ۴ (پیاپی ۱۴)، صص. ۸۷-۱۱۰.
- ۲) ایمانی شاملو، جواد؛ پور جعفر، محمدرضا و رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۸). نقش مؤلفه‌های اقتصادی مبتنی بر نفت در تحولات فضایی کلان‌شهرهای تهران و تبریز. فصلنامه آمایش سیاسی فضا، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۱-۹.
- ۳) ایمانی شاملو، جواد؛ رفیعیان، مجتبی و داداش پور، هاشم. (۱۳۹۵). سوداگری شهری و واگرایی فضایی تحولات فضایی کلان‌شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت. فصلنامه ژئوپلیتیک، دوره ۱۲، شماره ۱، صص. ۱۰۴-۱۳۵.
- ۴) برهانی، کاظم؛ رفیعیان، مجتبی و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۹۶). تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا: ارائه مدل مفهومی - تلفیقی. مجله جامعه‌شناسی ایران، دوره ۱۸، شماره ۳، صص. ۸۶-۱۰۹.

- ۵) پیران، پرویز. (۱۳۶۹). دیدگاه‌های نظری در جامعه‌شناسی شهر و شهرنشینی، مجله اطلاعات اقتصادی-سیاسی، دوره ۵، شماره ۴۰، صص. ۶۴-۶۹.
- ۶) ترکمه، آیدین. (۱۳۹۳). درآمدی بر تولید فضای هانری لوفور. چاپ اول، تهران: انتشارات تیسرا.
- ۷) جوزی، سیدعلی و جعفری نسب، تانیا. (۱۳۹۳). بررسی آثار محیط زیستی ساخت‌وساز پروژه مسکن مهر شهرستان محمودآباد مازندران. مجله محیط‌شناسی، دوره ۴۰، شماره ۳ (پیاپی ۷۱)، صص. ۶۱۹-۶۰۳.
- ۸) چاری صادق، مسعود؛ اصغر پور ماسوله، احمدرضا؛ صدیق اورعی، غلامرضا؛ کرمانی، مهدی و فیضی، مهدی. (۱۳۹۷). سرمایه‌گذاران واسطه‌ای و سوداگران حرفه‌ای در بازار مسکن مشهد تحلیل جامعه‌شناختی پدیده‌ای اقتصادی. مطالعات و تحقیقات اجتماعی در ایران، دوره ۷، شماره ۴، صص. ۷۲۹-۷۰۱.
- ۹) حاتمی نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ زیاری، کرامت اله و بهبوی مقدم، حسین. (۱۴۰۰). تحلیل تحولات فضایی بخش مرکزی شهر تهران بر اساس نظریه پیچیدگی، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره ۱۱، شماره ۴۱، صص. ۴۲-۲۳.
- ۱۰) فدائی جزئی، فهمیه. (۱۳۹۶). ارزیابی جایگاه بافت‌های فرسوده در تأمین مسکن شهری مورد مطالعه: محله سرچشمه منطقه سه شهر اصفهان)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گرایش بهسازی و نوسازی، به راهنمایی رضا مختاری ملک‌آبادی، دانشگاه پیام نور واحد اصفهان.
- ۱۱) قالیباف، محمدباقر. (۱۳۹۰). نگاه راهبردی به مسکن و شهرسازی در کشور از برنامه‌ریزی از برنامه پیشرفت و عدالت. چاپ اول، تهران: انتشارات نگارستان حامد.
- ۱۲) لشکری تفرشی، احسان؛ رضایی، محمدرضا و کاویان پور، گلشن. (۱۳۹۶). تبیین نظری کارکردهای قدرت سیاسی در فضای شهری. فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، دوره ۳۲، شماره ۲، شماره پیاپی (۱۲۵)، صص. ۶۶-۵۳.
- ۱۳) نعمتی، محمد؛ روستایی، شهریور و تیموری، ایرج. (۱۳۹۹). بررسی تطبیقی برآورد ارزش روز منطقه‌ای و معاملاتی املاک مسکونی با استفاده از شبکه عصبی مصنوعی مورد مطالعه: منطقه دو شهرداری تبریز، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره ۱۰، شماره ۳۷، صص. ۲۱۲-۱۹۵.
- 14) Aalbers, M, B. (2016). *The Financialisation of Housing: A Political Economy Approach*. New York: 1st Edition.
- 15) Aalbers, M. (2009). The Globalization and Europeanisation of Mortgage Markets. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol.33, No.2, pp.89-410.
- 16) Aalbers, M., & Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy, *Housing Theory and Society*, Vol. 31, No. 4, pp. 373-394.
- 17) Afrokhteh, H., & Hojipour, M. (2015). Political Economy of Space and Regional Balance of Iran, *Journal of Space Economics and Rural Development*, Vol.4, No.4, pp.87-110. [In Persian].
- 18) Allegré, G., & Timbeau, X. (2015). Does housing wealth contribute to wealth inequality? A tale of two New Yorks. Paris: Sciences Po, Published in OFCE Briefing Paper.
- 19) Arundel, R. (2017). Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism. *Housing Theory and Society*, Vol. 34, No. 2, pp.176-200.
- 20) Arundel, R., & Hochstenbach, C. (2018). The spatial polarization of housing markets and wealth accumulation. *Centre for Urban Studies*, No.32, pp. 1-32.
- 21) Borhani, K., Rafieian, M., & Meshkini, A. (2017). Changes in urban land use and the political economy of space: Presenting a conceptual-integrated model. *Iranian Journal of Sociology*, Vol. 18, No. 3, pp. 86-109. [In Persian].
- 22) Caves, Roger W. (2005). *Encyclopedia of the City*. New York: Routledge.
- 23) Chari Sadegh, M., Asgharpour Masouleh, A. R., Sediq Orei, G. R., Kermani, M., & Faizi, M. (2018). Intermediary investors and professional traders in the Mashhad housing market Sociological analysis of economic phenomena. *studies and social research in Iran*, Vol. 7, No. 4, pp. 701-729. [In Persian].
- 24) Desmond, M. (2016). *Evicted: Poverty and Profit in the American City*. New York, NY: Crown Publishers.
- 25) Etherington, D., & Jones, M. (2009). *City-regions: new geographies of uneven development*

- and inequality. *Regional Studies*, Vol. 43, No. 2, pp.247-265.
- 26) Fadai Jazi, F. (2017). Investigating the position of worn-out structures in providing urban housing in Sarcheshmeh neighborhood of Isfahan's third district. Master Thesis in Geography and Urban Planning, Improvement and Renovation, under the guidance of Reza Mokhtari Malekabadi, Payame Noor University, Isfahan Branch. [In Persian].
 - 27) Fernandez, M., Audirac, I., Fol, S., & Cunningham-Sabot, E. (2012). Shrinking cities: Urban challenges of globalization. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 36, No. 2, pp.213-225.
 - 28) Fernandez, R., & Aalbers, M. (2016). Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism. *Competition & Change*, Vol.20, No. 2, pp. 2-20.
 - 29) Fernandez, R., Hofman, A., & Aalbers, M. B. (2016). London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite. *Environment and Planning A. Environment and Planning A*, Vol. 48, No. 12, pp. 2443-2461.
 - 30) Forrest, R., & Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, Vol. 52, No. 2, pp.233–244.
 - 31) Gaspareniene, L., Remeikiene, R., & Heikkila, M. (2016). Evaluation of the impact of shadow economy determinants: Ukrainians Case. *Intellectual Economics*, Vol. 10, No. 2, pp.108-113.
 - 32) Goodhart, C., & Hofmann, B. (2008). House prices, money, credit, and the macroeconomy. *Oxford review of economic policy*, Vol. 24, No. 1, pp.180–205.
 - 33) Halbert, L., & Attuyer, K. (2016). Introduction: The financialisation of urban production: Conditions, mediations and transformations. *Urban Studies*, Vol. 53, No. 7, pp.1347-1361.
 - 34) Harvey, D. (1998). The role of planning in capital societies (Athari, K. Trans.). *Architecture and Urbanism*, Vol. 7, No. 45/46, pp.73-75.
 - 35) Hatami Nejad, H., Pourahmad, A., Ziari, K., & Behbooi Moghadam, H. (2021). Analysis of spatial developments in the central part of Tehran based on the theory of complexity. *Journal of Spatial Planning*, Vol,11, No.41, pp. 23-42. [In Persian].
 - 36) Hossainul Haque, K. N. (2012). *The Political Economy of Urban Space: Land and Real Estate in Dhaka City*, Institute of Governance Studies, BRAC University, IGS Working Paper Series.
 - 37) Imani Shamloo, J., Pourjafar, M. R., & Rafieian, M. (2019). The Role of Oil-Based Economic Components in Spatial Developments of Tehran and Tabriz Metropolises. *Space Political Planning Quarterly*, Vol 1, No. 1, pp. 1-9. [In Persian].
 - 38) Imani Shamloo, J., Rafieian, M., & Dadashpour, H. (2016). Urban Commerce and spatial divergence Analysis of Spatial Developments in Tehran Metropolis Based on Oil Economics. *Geopolitical Quarterly*, Vol, 12, No. 1, pp. 104-135. [In Persian].
 - 39) Jauhiainen, Jussi, S. (2006). Urbanisation, Capital and Land-Use in Cities, In Eva Naripaea, Virve Sarapik & Jaak Tomberg (Eds) *Koht ja Paik/ Place and Location. Studies in Environmental Aesthetic and Semiotics*, Vol., 21, p.p. 179-194.
 - 40) Jozi, S. A., & Jafari Nasab, T. (2014). Investigation of environmental effects of construction of Mehr housing project in Mahmudabad city of Mazandaran. *Journal of Environmental Science*, Vol, 40, No. 3 (71), pp. 603-619. [In Persian].
 - 41) Lashkari Tafreshi, E., Rezaei, M. R., & Kavianpour, G. (2017). Theoretical explanation of the functions of political power in urban space. *Journal of Geographical Research*, Vol, 32, No. 2, pp. 53-66. [In Persian].
 - 42) Nemati, M., Roustaei, S., & Teymouri, I. (2020). A comparative study of estimating the regional and transaction value of residential real estate using the artificial neural network studied: Region 2 of Tabriz Municipality. *Spatial Planning of Space Journal*, Vol, 10, No. 37, pp. 195-212.[In Persian].
 - 43) Pattillo, M. (2013). Housing: Commodity versus right. *Annual Review of Sociology*, Vol. 39, PP. 509-531.
 - 44) Piran, P. (1990). Theoretical Perspectives on the Sociology of the City and Urbanization. *Journal of Economic-Political Information*, Vol, 5, No. 40, pp. 64-69. [In Persian].

- 45) Qalibaf, M. B. (2011). A Strategic View of Housing and Urban Development in the Country from Planning to the Progress and Justice Program. First Edition, Tehran: Hamed Gallery. [In Persian].
- 46) Rogers, D. (2016). Uploading real estate: Home as a digital, global commodity. In N.T. Cook, A. Davison, & L. Crabtree (Eds.), *Housing and home unbound: Intersections in economics, environment and politics in Australia*, edition 1, Abingdon, Routledge.
- 47) Rogers, D. (2017). *The geopolitics of real estate: Reconfiguring property, capital and rights*. London: Rowman & Littlefield International.
- 48) Saegert, S. (2016). Rereading the housing question in light of the foreclosure crisis ACME. *An International Journal for Critical Geographies*, Vol. 15, No. 3, pp. 659-678.
- 49) Sassen, S. (2014). *Expulsions. Brutality and Complexity in the Global Economy*. Cambridge/ London: The Belknap Press of Harvard University Press.
- 50) Schwartz, H. & Seabrooke, L. (2008). Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing Springer. *Comparative European Politics*, Vol. 6, pp.237-261.
- 51) Stiglitz, J. (2012). *The Price of Inequality*. London: Penguin.
- 52) Turkmeş, A. (2014). *An Introduction to the Production of Henri Lefebvre Space*. 1st edition, Tehran: Tisa Publications. [In Persian].
- 53) Zhang, Z. Moore-Cherry, N. & Redmond, D. (2017). A Crisis of Crisis Management? Evaluating Post-2010 Housing Restructuring in Nanjing, China, *Housing Policy Debate*.