

بازتولید نابرابری اجتماعی در تهران از خلال تعامل سرمایه و فضا

دکتر وحید شالچی^۱، عباس جنگ^۲

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۴/۱۵

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۱۰/۰۹

چکیده

مقاله‌ی حاضر به بررسی رابطه‌ی میان فضا، طبقه و سرمایه در شهر تهران می‌پردازد. هدف عمده‌ی این پژوهش، نشان دادن این مسائل است که سرمایه‌ی کشور چگونه به بخش مسکن و مستغلات در تهران وارد می‌شود؛ زمین شهری تهران زمینه‌ی مناسبی برای بازتولید سرمایه می‌گردد و رابطه‌ی میان طبقات شهری و فضای شهری تحت تأثیر عملکرد سرمایه قرار می‌گیرد؟ رویکرد نظری این مقاله، عمدتاً متأثر از نظرات ویر و هاروی است. روش پژوهش نیز تحلیل ثانویه و متکی به آمارهای تولید شده توسط مراکز رسمی مانند بانک مرکزی و شهرداری تهران است. بر پایه‌ی یافته‌های تحقیق، چرخش نابرابر تولید ملی به بخش مسکن و نیز بازار مسکن و مستغلات شهر تهران، در کنار خلق انواع نابرابری‌های اقتصادی در بازار مسکن برحسب جایگاه هزینه‌ی مسکن در بودجه‌ی خانوار و توزیع جغرافیایی اشار مختلف، زمینه‌ساز خلق نابرابر فضاهای شهری در تهران معاصر شده است که این روند موجب بازتولید انواع نابرابری در حوزه‌ی کلان اجتماعی می‌شود.

واژه‌های کلیدی: نابرابری اجتماعی، طبقه، شهری شدن سرمایه، فضا.

vshalchi@gmail.com

abbas.jong@gmail.com

استادیار گروه جامعه‌شناسی دانشگاه علامه طباطبائی تهران (نویسنده‌ی مسئول)

^۲ دانشجوی دکتری جامعه‌شناسی دانشگاه علامه طباطبائی تهران

مقدمه و بیان مسأله

تهران و مناطق پیرامون آن، بهمثابه مرکز سیاسی ایران و محل سکونت حدود یک‌پنجم از جمعیت کشور، محل عمدی تراکم و انباشت سرمایه نیز است و بخش قابل توجهی از تولید ناخالص ملی در این شهر تولید یا انباشت می‌شود. از این رو تهران هم‌زمان بزرگ‌ترین مرکز جمعیتی، سیاسی و پایتخت اقتصادی است. اما این شهر مهم، چندان دیرپا نیست بلکه محصول تحولات دوران جدید است. عمر تهران با عمر مدرنیته، سرمایه‌داری و نهادهای اجتماعی جدید در ایران تقریباً یکسان است و این یکسانی و نیز درآمیختگی مرکزیت اقتصادی، سیاسی و جمعیتی تهران، بدون علت نیست.

اگرچه برخی دیگر از شهرها (مانند تبریز در دوران مشروطیت) در دهه‌های پیشاز بوده‌اند، اما سرانجام تهران در همه‌ی عرصه‌ها پیشگام تحولات خوب یا بد سیاسی، اقتصادی و اجتماعی شد. برخی از این پیشازی‌های خوب یا بد، مرهون در هم‌آمیختگی فضایی تحولات سیاسی، اقتصادی و اجتماعی در تهران است؛ بهویژه از زمانی که نفت، منبع اصلی تولید ناخالص ملی شد و به شکل‌گیری دیوان‌سالاری متمرکز کرد، این بوروکراسی ناخواسته عمدی ارزش افزوده را راهی پایتخت نمود. در این فرایند، تهران جلوه‌گاه بروز و نمایش طبقاتی نیز شد. چنین تحولاتی سبب گردید در تهران بیش از هر بخش دیگری از کشور، مبانی منزلتی یا غیرطبقاتی قشریندی، عرصه را برای بروز موقعیت طبقاتی ناشی از پیوند قدرت و ثروت، حالی کنند. عرصه‌ی فضایی تهران بیش از هر زمان و مکان دیگری در ایران، بر فاصله‌ی میان طبقات افزود و اقتصاد سیاسی، فضای تهران را به «بالاشهری» و «پایین‌شهری» تقسیم کرد. در این میان، این دو واژه بهمثابه نمودی از تجربه‌ی شهری تهران و حاصل عمل سرمایه بر جغرافیای شهری آن خلق شدند؛ واژگانی که معادلی در دیگر زبان‌ها و زمان‌ها ندارند.

تهران به تدریج بسیار بزرگ و ملک آن عرصه‌ی عمل سرمایه‌ی برآمده از نفت شد. بدین ترتیب، جریان‌های سرمایه به سمت تهران (بهمثابه مرکز همه چیز در ایران) روانه گردید. انتظار می‌رفت که این سیلاپ سرمایه، دیگر بخش‌های کشور را دچار کاستی سرمایه‌ی ناشی از فرار سرمایه کند، اما آیا قابل انتظار بود که این هجوم سرمایه به ملک تهران، حداقل ساکنان این شهر را از باب تأمین مسکن آسوده سازد؟

رون و روود سرمایه به ملک تهران نه تنها گرهی از طبقات میانی و فرودستان شهری در تهران نگشود، بلکه عملکرد اقتصاد سیاسی بر دامنه‌ی مشکلات افزود. سرمایه شدن فوق العاده‌ی زمین در

تهران وسیله‌ای برای بازتولید سرمایه‌ی فرادستان و فلاکت اجتماعی فرودستان شهری شد. فضای تهران به معنای تاریخ مدرنیته و سرمایه‌داری در ایران و تحلیل فضایی تهران نیز به معنای تحلیل درهم‌آمیختگی بازتولید فضا و سرمایه است. در این فرایند، قشریندی اجتماعی در تهران معلوم بازتولید فضایی سرمایه می‌شود.

فضا در تهران جلوه و نمودی از تلاش سرمایه برای بازتولید خود، به دست آوردن یکی از بالاترین ارزش افزوده‌ها، رهایی از مالیات و اجتناب از ریسک بالاست. از این جهت، فضای شهری تهران به مثابه کالبد، محصول وجود و عمل طبقات اجتماعی و نابرابری‌های میان آن‌هاست؛ بدین معنا که طبقات بالا کالبد تهران را به عنوان محلی برای بازتولید سرمایه‌ی خویش به کار گرفته و آن را تغییر داده‌اند. بنابراین، نابرابری اجتماعی، خود را در نابرابری فضایی جلوه‌گر ساخته است. اما این امر، سویه‌ی دیگری هم دارد؛ یعنی، فضای تهران خود موجب بازتولید ساختارهای اجتماعی نابرابر ایجاد‌کننده‌اش نیز است. از این رو، چرخه‌ای میان ساختار نابرابر فضا و ساختار نابرابر اجتماعی شکل می‌گیرد و هریک، دیگری را ایجاد می‌کند و بر وحامت امر می‌افزاید. فرصت‌های در دسترس شهروندانِ جای داده شده در این ساختارهای فضایی نابرابر متاثر از فضا یکسان نیست و این امر، نابرابری طبقاتی و اجتماعی نخستین را افزایش می‌دهد. به همین سبب، تحلیل تهران به مثابه «تهران» نیازمند بررسی نقش سرمایه در شکل دادن به فضای آن از یکسو و نقش این فضا در نابرابری سرمایه از سوی دیگر است.

به همین دلیل، مقاله‌ی حاضر که در صدد توضیح جامعه‌شناسنگی رابطه‌ی میان طبقه و فضا در شهر تهران است، ناگزیر است از مفاهیم جامعه‌شناسنگی و جغرافیایی صرف خارج شده و مفاهیم اقتصادی نظری بازتولید سرمایه را نیز در پیوند با مفاهیم جامعه‌شناسنگی و جغرافیایی مانند طبقه، قشریندی اجتماعی و فضا به کار گیرد. در این میان، مفاهیمی چون شهری شدن سرمایه، کفایت تحلیلی مناسبی دارند. این مقاله برای بررسی رابطه‌ی میان طبقه و فضا در شهر تهران، سه سطح را مورد بررسی قرار می‌دهد؛ سطح نخست، فرایند ورود سرمایه به بخش مسکن و تمرکز آن در تهران، سطح دوم، نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی ناشی از بازار مسکن و مستغلات و سطح سوم نیز تولید و بازتولید فضاهای نابرابر شهری است.

به بیان دقیق‌تر در این مقاله، در پرتو رویکرد اقتصاد سیاسی فضا و روش استنادی و کتابخانه‌ای، با توجه به آمار و مطالعات انجام‌شده در حوزه‌ی شهر تهران، به حلق و بازتولید نابرابری‌های اجتماعی در سه سطح زیر اشاره خواهیم کرد: ۱. روند چرخش نابرابر سرمایه‌ی ناشی

از تولید کل کشور به سمت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن و مستغلات در نسبت با سایر حوزه‌های اقتصادی و نیز توزیع و تمرکز نابرابر این سرمایه به سمت بازار مسکن و مستغلات کلان شهر تهران (سطح اول)؛ ۲. نابرابری‌های ایجاد شده توسعه بازار مسکن در شهر تهران (سطح دوم)؛ ۳. نابرابری‌های ایجاد شده در پرتو تولید فضاهای نابرابر در مناطق بیست و دو گانه‌ی تهران (سطح سوم). در این میان، به مکانیسم بازتولید نابرابری‌های کلان در بازار مسکن و مستغلات خواهیم پرداخت. از این رو، پرسش‌های اصلی این مقاله عبارتند از:

- تمرکز سرمایه در بازار مسکن تهران چگونه موجب پیدایش انواع نابرابری‌های اقتصادی شده است؟

- این نوع چرخش سرمایه چگونه به خلق انواع فضاهای نابرابر شهری و در نتیجه به بازتولید انواع دیگر نابرابری‌های اجتماعی و سیاسی، منجر شده است؟

چارچوب نظری

توسعه‌ی نامتوازن شهری از ویژگی‌های بارز شهر و شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه است. در ایران نیز تمرکز اقتصادی و سیاسی در برخی از نقاط کشور چون تهران و دیگر شهرهای نیمه‌صنعتی، توزیع نامتعادلی از رشد اقتصادی و جمعیتی را در مناطق مختلف ایجاد کرده است. این مراکر، حجم بالایی از انواع گوناگون سرمایه‌ی مادی و غیرمادی را در قالب انواع سرمایه‌گذاری‌ها، نیروهای مخصوص، منابع زیربنایی تولیدی و ... به خود جذب کرده و در نتیجه، به طور نسبی بیش از سایر شهرها دارای رشد فیزیکی شده‌اند (زبردست، ۳۸۶: ۲۹). شهرنشینی شتابان و رشد بیش از حد کلان‌شهرها موجب پیدایش فقر و بیکاری، نارسایی زیربنایها و خدمات رسانی، ناهنجاری‌ها و نابسامانی‌های اجتماعی، کمبود مسکن و تهدید محیط زیست، شده است. دوگانگی اقتصادی و ناهمگونی‌های فضایی در این مراکز شهری تشدید شده و در دو سطحی شدن زندگی شهری تجلی یافته است. چرخه‌ی سرمایه، قطبی شدن را به پیش می‌راند و فقر و بیکاری همراه با غنا و کارهای پردرآمد، رشد می‌کنند.

همان‌گونه که اشاره شد، این روند فقط در پرتو جریان سرمایه در سطح کلان قابل رویابی است؛ زیرا این جریان، زمینه‌ساز تقسیم کار اجتماعی و پیدایش عرصه‌های جدید سودآوری در جهت استمرار بقای خود سرمایه در جامعه‌ای معین است. این روند در ساحت شهری، خود را در قالب بازار مسکن و مستغلات و نیز خلق فضاهای جدید شهری نشان می‌دهد. در این حالت،

نابرابری‌های ناشی از انشاست سرمایه در سطح کلان، در نابرابری‌های بازار مسکن نمود می‌یابد؛ نابرابری‌هایی که در سطوح مختلف اجتماعی نمایان می‌شوند.

بازارها در شکل عام خود نیز زمینه‌ی انواع طبقه‌بندی و نابرابری‌های اجتماعی را فراهم می‌کنند. ماقس و بر در تحلیل خویش از طبقه و گذار آن به طبقه‌ی اجتماعی، بازار و موقعیت‌های بازاری را مقوله‌ی بنیادین شکل‌گیری طبقه و نابرابری‌های اجتماعی معرفی می‌کند. بر این اساس، طبقه مجموعه‌ای از افراد است که موقعیت مشترکی در بازار دارند و بنابراین از منافع اقتصادی و فرصت‌های زندگی مشابهی برخوردارند. در این حالت، موقعیت هر فرد بر اساس موقعیت خاص کالای آن تعیین می‌شود و به نوعی کالاهای مشابه دارای وضعیت بازار مشابه، فرصت‌های زندگی یکسان و در نهایت، وضعیت یکسان طبقاتی هستند. در این جا مانند نظریه‌ی مارکسیستی، طبقه بر حسب داشتن یا فقدان آن مشخص می‌شود، اما حوزه‌ی مصرف و نیز حوزه‌ی توزیع در قالب روابط بازار در کنار حوزه‌ی تولید، در تعیین طبقه اهمیت می‌یابد.

وبر در تحلیلی متكامل‌تر از طبقه، آن را مجموعه‌ای از مردم در نظر می‌گیرد که در یک جزء علی ویژه‌ی تشکیل‌دهنده‌ی زندگی با هم سهمی باشند؛ تا آن جا که این جزء منحصراً به‌وسیله‌ی منافع اقتصادی‌ای که در مالکیت کالاهای فرسته‌ای کسب درآمد است و نیز تحت تأثیر بازارهای کار و کالا نمودار شود. بر این مبنای، وبر شش طبقه‌ی اقتصادی را بر حسب میزان مالکیت و شیوه‌ی بهره‌برداری و ارائه در بازار معرفی می‌کند. گروه اول، مالکان هستند؛ یعنی، کسانی که ملک و دارایی خود را به‌طور مستقیم مصرف نمی‌کنند، بلکه آن را به بازار می‌آورند و اجاره می‌دهند. در این جا بر حسب میزان مالکیت دارایی، سه طبقه‌ی برخوردار، محروم و متوسط قابل شناسایی است. گروه دوم مکتبین هستند؛ یعنی، کسانی که از امکانات، مهارت‌ها و دارایی‌های خود بهره‌برداری و حاصل آن را وارد بازار می‌کنند. آن‌ها نیز بر حسب درآمد به سه طبقه‌ی برخوردار، محروم و متوسط تقسیم می‌شوند. وبر در نهایت در تحلیل اجتماعی طبقه در سطحی بالاتر، طبقه‌ی اجتماعی را مجموعه‌ای از افراد می‌داند که فرسته‌های تحرک اجتماعی آن‌ها چه در سطح یک نسل و چه در سطح بین نسلی در این طبقات اقتصادی، کم‌ویش مشابه و یکسان باشد. این فرسته‌های یکسان یا فقدان آن‌ها، تجارب زندگی یکسانی برای اعضای این طبقات ایجاد می‌کند که طبقات اجتماعی را به وجود می‌آورد (گرب، ۱۳۸۱: ۷۷-۸۸). در این حالت، تمرکز سرمایه در حوزه‌ی بازار مسکن و مستغلات، خود زمینه‌ی تشدید انواع نابرابری‌های اقتصادی و اجتماعی را فراهم می‌سازد.

در سطح جهانی نیز سرمایه در شرایط و اقتضائات معاصر خود، در مسیر بسط و خلق ارزش‌های جدید خویش، کلان‌شهرها را محور انباشت سرمایه و خلق ارزش اضافی می‌کند. تولید ارزش اضافی از طریق استثمار مستقیم زندگی نیروی تولیدی، خصلت بارز آن بود که در عمل به تمرکز جغرافیایی نیروی کار و نیروهای مولد - که در سیستم کارخانه تجسم یافته بود - منجر شد و دسترسی آزاد به بازار جهانی را تأمین کرد. این مسئله به معنای تقویت و تحکیم پول و اعتبار و در واقع، اشعه‌ی گسترده‌ی همه‌ی خصیصه‌های سازمان جغرافیایی و زمانی گردش سرمایه‌داری بود. به‌واسطه‌ی چشم‌انداز شهری، الگوی جغرافیایی بازار نیروی کار و کالا، تقسیم‌بندی فضایی و اجتماعی تولید و مصرف و تمایز میان آمیزه‌های اجتماعی‌تکنیکی در فرایند کار، بیش‌تر مجال بروز یافت. رقابت درون سرمایه‌داری و سیزی طبقاتی، همه‌ی نیروهای محركه‌ی اجتماعی شهری شدن را به تولید عقلانی منظر فیزیکی و اجتماعی مناسب برای انباشت سرمایه، سوق داد. جستجو برای یافتن سودآورترین کسب‌وکاری که در شهر موجود بود و نیز ایجاد مکان‌هایی به لحاظ اقتصادی باصره‌تر، همراه با سازگار کردن شرایط اجتماعی و تکنیکی تولید با این هدف، به مشهودترین نیروی محركه‌ی فرایند شهری تبدیل شد.

به باور دیوید هاروی طرح این پرسش که چگونه نیازها و گردش انباشت سرمایه، در سرمایه‌گذاری و ایجاد زیرساخت‌های فیزیکی و اجتماعی شهر و مناطقی که به‌طور مستقیم به وسائل تولید مرتبط هستند، اثری منطقی دارد، به خلق مفهوم «اقتصاد فضا» منجر می‌شود (هاروی، ۱۳۷۹: ۲۷۶). بنابراین از دیدگاه هاروی، گردش و سرمایه‌گذاری مازاد (سرمایه)، عنصری بنیادین در تحلیل توسعه‌ی فضاهای شهری است. به اعتقاد او، صاحبان سرمایه با ایجاد یا دنبال کردن انواع رانت‌ها یا ارزش‌های اضافی اقتصادی، می‌کوشند میزان سودآوری سرمایه‌ی در اختیار خود را حفظ کنند یا افزایش دهند. هاروی معتقد است رانت نوعی ابزار سهمیه‌بندی است که از طریق آن، عنصر کمیاب تولید - یعنی زمین و منابع هم‌بسته‌ی آن - به شکلی منطقی و کارآمد برای ارضی ارضا نیازهای مولد اجتماع، تخصیص می‌یابد. در این حالت، رانت در حکم پرداخت در قبال عنصر کمیاب صورت می‌گیرد (هاروی، ۱۳۹۲: ۱۰۴). اما این پرسش طرح می‌شود که علت کمیابی در خود زمین به شکل طبیعی موجود است یا به شکل مصنوعی به وجود می‌آید؟ به نظر هاروی، این کمیابی در بیش‌تر موارد به شکل مصنوعی و توسط جریان سرمایه خلق می‌شود. یک سرمایه‌گذار منفرد به تنها چیزی که اهمیت می‌دهد، میزان کلی بازگشت هزینه‌های مالی است و در واقع، مهم‌ترین متغیر او میزان بازگشت سرمایه و اطمینان به سودآوری و تضمین اصل آن است. در

صورتی که میزان بازگشت در بازار املاک و مستغلات بالا باشد، سرمایه از حوزه‌های دیگر اقتصادی نظری بخش تولیدی یا خدماتی، با اهدافی سوداگرانه وارد بازار مسکن می‌شود. با تحلیل نقش فضا در فرایند انباست، خلق فرم فضایی خاص شهرهای مدرن، ساختارها و نظم فضایی و سرمایه‌گذاری در محیط مصنوع، ضروریاتی را که سرمایه‌داری با استفاده از آن‌ها بقا می‌یابد و شکوفا می‌شود، فاش می‌کند. سرمایه‌داری برای باز تولید خود ناچار است شهری‌سازی کند. اما شهری شدن سرمایه، خود تناقضاتی دارد. چشم‌انداز اجتماعی و فیزیکی سرمایه‌داری شهری شده، از شاهد خاموش نیروهای دگرگون‌شونده‌ی رشد سرمایه‌داران و تغییرات تکنولوژیکی فراتر می‌رود. شهری شدن سرمایه، منطق روش، فرم‌های مشخص و تناقضات مخصوص به خود را دارد. شهری‌سازی به معنای خلق شیوه‌ی نوین سازمان انسانی در فضا و زمان است که می‌تواند به طریقی همه‌ی این نیروهای متخصص را دربرگیرد، نه لزوماً برای توازن‌بخشی به آن‌ها، بلکه برای نقب زدن به امکان دگرگونی اجتماعی خلاق یا ویرانگر. سرمایه‌داری نه تنها از طریق تولید فضا بلکه از طریق تسلط شدید بر آن، بقا پیدا کرده و این حقیقت، به اندازه‌ی تسلط بر فضای جهانی سرمایه‌داری از طریق مناطق شهری، شایع است (همان: ۲۶۹).

بعد دیگر این روند، ستیز طبقاتی و نزاع در فضا و بر سر فضاست. از نظر زیلینیک (۲۰۰۷: ۱۱۱)، «دینامیک سرمایه» در مدارهای مختلف سرمایه، فرایند شهری خود بر فعالیت و سرمایه‌گذاری در مدار اولیه و بیش از آن بر فعالیت اجتماعی، اقتصادی و سیاسی، تأثیر متقابل دارد. شهر مدرن آفریده‌ی نیازهای سرمایه است ولی در فرایند خود، ناسازگاری‌های ذاتی و تناقضات عمیقی دارد. به هر صورت، دینامیک بازار و نیازهای سرمایه‌ی صنعتی می‌تواند توسعه‌ی ناهم‌ساز محیط مصنوع را رقم زند و پیامدهایی ناخواسته و بسیار منفی به دنبال داشته باشد. به نظر هاروی تحول سیستم شهری، خوانخواه، برای برخی پدیده‌های خاص (مانند هوای پاک و حیات وحش)، عمیقاً محرومیت حسی به وجود می‌آورد و در عوض، برخی دیگر (مانند دورنمای حومه‌ها، آلودگی هوا و ...) را بیش از حد ارائه می‌کند.

هاروی، ستیزهای شهری را شکلی از ستیز طبقاتی می‌داند که در آن، ماهیت محیط مصنوع با مباحث و مسائل مربوط به سرمایه‌گذاری ثابت (شکلی از استخراج ارزش اضافه که همزمان به فکر نیروی کار برای توزیع مجلد درآمدها، منابع و کیفیت زندگی است) درگیر می‌شود. او چگونگی رخ دادن این ستیزه‌ها و حل و فصل آن‌ها را چنین توضیح می‌دهد که تسهیلات عمومی، تفریحی و اوقات فراغت، امکانات، دسترسی به حمل و نقل و مانند این‌ها، همگی سوزه‌های مجادله

هستند. اما در پس این ملاحظات بالافصل، نزاعی عمیق‌تر بر سر فحوای محیط مصنوع به عنوان مجموعه ارزش مصرف برای نیروی کار در جریان است. سرمایه به‌طور عام و در عملکرد خود (به عنوان تولیدکننده‌ی محیط مصنوع)، در پی تعریف کیفیت زندگی نیروی کار با توجه به کالاهایی است که می‌توانند در مکان‌های خاص و با سوددهی خوب، تولید کنند. از سوی دیگر، نیروی کار، کیفیت زندگی را تنها در ارزش استفاده تعریف می‌کند و در روند تولید محیط مصنوع، برخی مفاهیم بنیادین و متضمن زندگی انسانی را طلب می‌نماید. «تولید سود» و «تولید مصرف» اغلب متمایز به نظر می‌رسند. از این رو، بقای سرمایه‌داری نه تنها با سلطه بر فرایند تولید که با تعیین کیفیت زندگی در عرصه‌ی مصرف، گره خورده است (همان: ۱۱۲).

بحран اضافه انباشت سرمایه، انگیزه‌ی سرمایه‌گذاری در محیط مصنوع را برای اطمینان یافتن از سازمان‌دهی بهینه و کنترل زیرساخت‌های فیزیکی و اجتماعی (تولید، گردش، مبادله و مصرف) در شهرهای صنعتی فراهم کرد. به هر روی، فضای تولیدشده‌ی سرمایه‌داری، فضای بازتولید اجتماعی نیز است. بنابراین کنترل سازمان‌دهی فضا، عامل مهم کنترل بازتولید نیروی کار و روابط قدرت به‌شمار می‌آید. دولت، شهرسازان، سرمایه‌گذاران، مالکان زمین و ... اغلب قدرت اعمال نفوذی را که بر فرایند بازتولید اجتماعی دارند، در پس ظاهر بیطرفانه‌ی فضا، پنهان می‌کنند. با این که شهری شدن سرمایه شرط اساسی بازتولید آن است، تناقضاتی نیز به دنبال دارد. شهری شدن - به عنوان سازمان فضایی و زمانی ایجاد شده به دست بشر - به ناچار باید به هر طریق، همه‌ی نیروهای ستیزه‌گر را در راستای حداکثر کردن پتانسیل دگرگونشونده‌ی فضا و رسیدن به فرم‌ها و ساختارهای جدید در سازمان فضایی شهر، همساز کند. این انباشت سرمایه در حوزه‌ی شهر، زمینه‌ی شکل‌گیری روابط اجتماعی و فضایی جدیدی را فراهم می‌آورد که خود زمینه‌ساز تولید نابرابری‌های فضایی جدید و نیز بازتولید نابرابری‌های موجود می‌شود (هاروی، ۱۳۹۲: ۵۶-۶۴).

در اقتصاد نفتی که درآمد و تولید ملی به شدت به آن وابسته است، توزیع درآمدها در مکانیسم اقتصاد رانتی، در قالب توزیع نابرابر و فاسد آن در سطح اجتماعی بر مبنای معادلات کلان قدرت سیاسی است. در مرحله‌ای پسینی، صاحبان این سرمایه‌ها در شرایط نالمنی دائمی و تغییرات سریع، این سرمایه‌های بادآورده را با هدف حفظ و استمرار ذاتی ارزش آنها و سودآوری محض و نیز استمرار و تثیت شرایط خود در بعد اجتماعی، در عرصه‌ی مسکن و مستغلات که بازار ایده‌آلی برای سرمایه‌گذاری مطمئن و ایجاد تمایز است، استفاده می‌کنند. این فرایند، سه مرحله‌ای و مشتمل بر ورود سرمایه‌های مختلف به بخش مسکن و مستغلات، تأثیرات و تغییرات در این بازار

و در نهایت، خلق فضاهای نابرابر در شهر است. بازنمایی این فرایند نیز تولید و باز تولید نابرابری‌های اجتماعی و ایجاد اقشار و طبقات اجتماعی در پرتو اقتصاد سیاسی کلان در شهر است.

به اعتقاد هاروی (۱۳۹۲) سرمایه به منظور تسهیل ورود به بازار و خروج از آن، زمین را همچون کالای مبادله‌ای به شیئی بی‌روح و بی‌تاریخ و کالایی قابل معامله در بازار تبدیل می‌کند. این نوع مواجهه با زمین ضمن اثرگذاری مستقیم در بازار مستغلات، زمینه‌ی خلق نوع جدیدی از فضا را مناسب با این روند فراهم می‌آورد؛ فضاهایی که نابرابری در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و رفاهی، ویژگی بارز آن‌هاست. نابرابری فضایی، نوعی نابرابری اجتماعی و گونه‌ای از اختلال توزیعی در نظام اجتماعی به‌شمار می‌رود که به توزیع نابرابر فرصت‌ها و مواضع در فضا می‌پردازد (چلبی، ۱۳۸۶: ۲۰۱)؛ به عبارت دیگر نابرابری فضایی، تباینات در رفاه و بهروزی است که به توزیع ناهمگون و نامتوازن درآمد و سایر متغیرهای رفاهی در عرصه‌ی مکان‌های متفاوت برمی‌گردد (حاتمی‌نژاد، به نقل از کرمی و همکاران، ۱۳۹۱).

تهران شهری است که ایجاد و توسعه‌ی آن، مرهون مرکزیت سیاسی کشور در ۲۲۵ سال اخیر است. در طی سده‌ی حاضر و به دنبال بسط روابط سرمایه‌داری در ایران، تمرکز و انباشت سرمایه در کلّ کشور، به نفع تهران و در این کلان‌شهر نیز به نفع نهادها، شرکت‌ها و لایه‌های اجتماعی خاصی عمل کرده است. در نتیجه، از دهه‌ی ۱۳۳۰ شمسی، بخش زیادی از جمعیت جویای کار و رفاه بیش‌تر، راهی تهران شده‌اند. افزایش جمعیت در کار پیامدهای ناشی از تمرکز درآمدهای نفتی، جایه‌جایی ثروت و درآمد، رانت و استفاده از قدرت دولتی و اقتصاد متنکی به بخش سوم یا خدمات و افزایش ارزش مبادلاتی زمین و مسکن و رواج سوداگری آن‌ها، اسکان خانوارها را در شهر تهران بهشدت طبقاتی نموده است؛ به‌گونه‌ای که انتخاب محلّ سکونت خانوارها به توان مالی و دسترسی آن‌ها به رانت‌های گوناگون، بستگی پیدا کرده است. بر این اساس، فضاهای زیستی اقشار مختلف اجتماعی از نظر سرانه اشتغال سرپناه، پایداری و مقاومت آن و حتی عناصر زیبایی‌شناختی فضای مسکونی و ... از هم متمایز می‌شوند (رئیس‌دان، ۱۳۸۱: ۲۱۷-۲۵۶).

لایه‌بندی اجتماعی شهر تهران، تمایزات توپوگرافی و اقلیمی آن را نیز به خدمت گرفته است. از این منظر، وجه مشخصه‌ی شهر تهران، تمرکز فضایی اقشار مرفه در دامنه‌ی کوهستانی شمالی و اقشار محروم در حاشیه‌ی بیابان جنوبی است. در نگرشی کلّی می‌توان تهران را به دو پهنه‌ی شمالی و جنوبی با ویژگی‌های متمایز طبقه‌بندی کرد. نیمه‌ی شمالی که عمدتاً به محلّ سکونت

اقسام متواتر و مرفه تبدیل شده، از امتیازات کالبدی و اجتماعی مختلفی نظری شریان‌های دسترسی سریع، تراکم جمعیتی پایین، سرانه‌های زیاد و فضاهای باز و سبز درخور توجهی برخوردار است. اما بخش جنوبی آن غالباً با چالش‌هایی مانند تراکم زیاد جمعیت، سرانه‌ی کم کاربری‌ها، پهنه‌های گستردگی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، تداخل شدید کاربری‌ها و کمبود فضاهای باز و سبز، دست به گریبان است؛ هرچند این شرایط تحت تأثیر تغییرات مدیریت شهری و نیز تحولات فرهنگی و اجتماعی متنه به دهه‌ی نود شمسی تغییر یافته است. نگاهی به الگوی استقرار کاربری اراضی در شهر تهران نیز نشان‌دهنده آن است که کاربری‌های صنعتی، تولیدی، تجارتی، حمل و نقل و انبار که موجب افت کیفیت محیطی می‌شوند، عمدتاً در مناطق جنوبی و مرکزی این کلان‌شهر قرار دارند (مدنی‌پور، ۱۳۸۱: ۲۰۴؛ رئیس‌دان، ۱۳۸۱: ۲۱۷-۲۵۶).

همان‌گونه که اشاره شد، خلق این فضاهای تقسیم نابرابر آن‌ها در کشور به‌اصطلاح در حال توسعه‌ی ایران که درآمد ناشی از فروش محصولات نفتی، مهم‌ترین متغیر اقتصادی به‌شمار می‌رود، تنها در پرتو اقتصاد سیاسی کلان قابل فهم است. در راستای جریان حرکت سرمایه‌های کلان به بخش مسکن به‌ویژه در شهر تهران، سه لایه‌ی تولید و بازتولید نابرابری اجتماعی و اقتصادی قابل شناسایی است؛ سطح اول، تمرکز سرمایه در کلان‌شهر تهران در مقابل سایر مناطق کشور و نیز تمرکز سرمایه در نقاط خاصی از این شهر محسوب می‌شود. سطح دوم، ورود این سرمایه به بازار مسکن و مستغلات و ایجاد و بازتولید انواع نابرابری‌ها و اقسام و طبقات در سطح این شهر است. سطح سوم نیز خلق فضاهای شهری نابرابر و جدایی فضایی اقسام مختلف بر اساس سطح توسعه‌یافتگی و نیز رفاه مناطق مختلف شهر تهران و بازتولید مجدد این نابرابری‌هاست.

روش تحقیق

روش عمدی این تحقیق، روش اسنادی است. مقصود از سند، ماده یا شیئی است که پدیده‌های اجتماعی، اثراتی بر آن نهاده‌اند و برای انسان دارای معنا و مفهوم خاصی است. بر این اساس، دامنه‌ی تعریف اسناد وسیع در نظر گرفته شده است. به‌طور کلی اسناد را می‌توان به چهار گروه تقسیم کرد: ۱. اسناد نوشتاری؛ ۲. اسناد عددی؛ ۳. اسناد صوتی و تصویری؛ ۴. اسناد و مدارک فنی. اسناد نوشتاری، اسنادی هستند که در قالب جملات و عبارات، مفهومی را به خواننده منتقل می‌کنند که ممکن است به صورت نثر یا نظم، دست‌نویس و خطی، چاپی یا الکترونیکی باشد. اما اسناد عددی، مرکب از ارقامی است که نتایج شمارش‌ها را بیان می‌کنند و شامل

سرشماری‌ها و تمام شماری‌ها، پیمایش‌های نمونه‌ای و انواع داده‌های آماری است. این استناد ممکن است به صورت داده‌های خام (داده‌های مربوط به تحقیقات قبلی) یا پردازش شده (داده‌های سرشماری و پیمایش‌های نمونه‌ای که قرار است منتشر شود) باشند. از استناد عددی بیشتر برای تحلیل‌های ثانویه و تحلیل عددی استفاده می‌شود (از کیا، ۱۳۸۲: ۳۷۸-۳۹۰).

با توجه به بدیع بودن ایده‌ی پژوهش حاضر و در مسیر پاسخ به پرسش‌های این پژوهش، با استفاده از روش استنادی بر داده‌های معتبر و رسمی آماری تمرکز شد. منابع این داده‌ها عمدتاً مرکز آمار ایران، بانک مرکزی، شهرداری، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک جهانی است که خود بر اعتبار داده‌ها و تحلیل آن‌ها و تأیید ایده‌ی مرکزی پژوهش، خواهد افزود. زمان رجوع به این داده‌ها عمدتاً سال ۱۳۹۴ بوده است.

یافته‌های پژوهش

سطح اوّل: ورود سرمایه به بخش مسکن و مستغلات و تمرکز آن در شهر تهران

سرمایه همواره به جایی سرازیر می‌شود که بیشترین سود و اطمینان را در پیش روی خود داشته باشد و بتواند شرایط بقای خویش را فراهم آورد. این مسئله‌ی مهم، در اقتصاد ران্টی ای که تغیرات وسیع اقتصادی و نابسامانی مالی از ویژگی‌های بارز آن بهشمار می‌رود، پیامدهای معینی را به همراه دارد. توسعه‌ی نامتوازن اقتصادی و اجتماعی باعث تمرکز قدرت و امکانات اجتماعی و اقتصادی در نواحی معطوف به مرکز (پایتخت) شده که خود زمینه‌ی جذب نابرابر سرمایه‌گذاری را در این نواحی مرکزی تشدید می‌کند. از سوی دیگر، بعضی از بخش‌های اقتصادی این مناطق نیز واجد تمرکز سرمایه‌گذاری نامتوازن هستند. بخش مسکن به دلیل اقتضایات درونی خود در ایران معاصر نیز دارای حد بالایی از جذب سرمایه و ارزش افزوده است. این روند به سرمایه‌ای شدن بسیار زیاد کالای مسکن در برابر مصرفی بودن آن انجامیده که خود موجب جذب هرچه بیشتر سرمایه شده است. روند تمرکز نابرابر سرمایه در سطح کلان در کنار اقتضایات بازار مسکن، ضمن خلق نابرابری‌های اقتصادی، خود را در خلق فضاهای نابرابر شهری بازنمود داده است. در یک اقتصاد ران্টی همچون اقتصاد نفتی ایران در سال ۱۳۹۱، درآمدهای نفتی حدود ۲۵ درصد از تولید ناخالص داخلی، ۸۵ درصد از سهم درآمد ارزی و ۶۵ درصد از درآمد دولت را تشکیل می‌دهد^[۱]. در این میان، در این سال سهم سرمایه در بخش مسکن تنها توسط بخش خصوصی، ۶۱۳/۶ هزار میلیارد ریال در مناطق شهری در کل کشور بوده است^[۲]. این امر، نمودی از اهمیّت نفت در درآمد

ملی و بازار مسکن و مستغلات، در چرخش جریان سرمایه در اقتصاد سیاسی ایران معاصر است. جدول زیر، سهم تشکیل سرمایه در ساختمان را در محصول ناخالص داخلی به تفکیک اجزای هزینه‌ی نهایی به قیمت‌های جاری در دوره‌ی ۱۳۸۲-۱۳۹۰ (برحسب میلیارد ریال) نشان می‌دهد.

جدول شماره‌ی یک- سهم تشکیل سرمایه در ساختمان در محصول ناخالص داخلی به تفکیک اجزای هزینه
نهایی به قیمت‌های جاری در دوره‌ی ۱۳۸۲-۱۳۹۰

| شرح اقلام | ۱۳۸۲ | ۱۳۸۱ | ۱۳۸۰ | ۱۳۷۹ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۲ |
|-------------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| تشکیل سرمایه در ساختمان | ۱۰۸/۰۶۰۳ | ۱۰۱/۴۵۵ | ۹۷۳/۶۵۵ | ۹۲۶/۲۱۴ | ۹۲۴/۷۳۴ | ۹۱۳/۴۲۴ | ۹۱۲/۶۲۶ | ۹۰۵/۷۸۷ | ۹۰۳/۴۲۱ | ۸۹۷/۲۱۴ | ۸۹۰/۲۹۷ |
| تشکیل سرمایه‌ی بخش عمومی در ساختمان | ۶۷/۲۹۴ | ۶۷/۴۰۸ | ۶۷/۴۷۲ | ۶۷/۴۸۹ | ۶۷/۳۹۵ | ۶۷/۴۸۹ | ۶۷/۲۸۶ | ۶۷/۱۷۷ | ۶۷/۲۰۲ | ۶۷/۲۱۴ | ۶۷/۴۰۷ |
| تشکیل سرمایه‌ی بخش خصوصی در ساختمان | ۴۱/۳۰۹ | ۴۱/۳۴۱ | ۴۱/۱۱۵ | ۴۱/۳۸۴ | ۴۱/۱۱۵ | ۴۱/۲۴۷ | ۴۱/۱۵۰ | ۴۱/۱۷۷ | ۴۱/۱۰۰ | ۴۱/۲۷۳ | ۴۱/۵۶۷ |
| درآمد ملی | ۱/۱ | ۱/۱ | ۱/۱ | ۱/۱ | ۱/۱ | ۱/۱۷۰ | ۱/۱۰ | ۱/۱۶۹ | ۱/۱۱۶ | ۱/۱۶۹ | ۱/۱۶۹ |

(مأخذ: فهرست جداول حساب‌های ملی ایران، مرکز آمار ایران)

همان‌گونه که مشاهده می‌شود با رشد درآمد ملی، میزان تشکیل سرمایه در ساختمان نیز افزایش می‌یابد. این در حالی است که برای همین مدت، سهم ارزش افزوده‌ی مستغلات، کرایه و خدمات کسب‌وکار در ارزش افزوده‌ی رشتۀ‌ی فعالیت‌های اقتصادی کشور به قیمت‌های جاری در دوره‌ی ۱۳۸۲-۱۳۹۰ به شرح جدول زیر است.

جدول شماره‌ی دو- سهم ارزش افزوده‌ی مستغلات، کرایه و خدمات کسب و کار در ارزش افزوده‌ی رشته‌ی فعالیت‌های اقتصادی کشور به قیمت‌های جاری در دوره‌ی ۱۳۹۰-۱۳۸۲

| شرح فعالیت‌ها | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------|
| مستغلات، کرایه و خدمات کسب و کار | | | | | | | | | | | | ۱۳۹۰ |
| مستغلات، کرایه و خدمات کسب و کار | | | | | | | | | | | | ۱۳۸۹ |
| خدمات واحدهای مسکونی | | | | | | | | | | | | ۱۳۸۸ |
| خدمات واحدهای مسکونی شخصی | | | | | | | | | | | | ۱۳۸۷ |
| خدمات واحدهای مسکونی اجاری | | | | | | | | | | | | ۱۳۸۶ |
| خدمات واحدهای غیرمسکونی | | | | | | | | | | | | ۱۳۸۵ |
| خدمات دلالان مستغلات | | | | | | | | | | | | ۱۳۸۴ |
| کرایه و خدمات کسب و کار | | | | | | | | | | | | ۱۳۸۳ |
| درآمد ملی | | | | | | | | | | | | ۱۳۸۲ |

(مأخذ: فهرست جداول حساب‌های ملی ایران، مرکز آمار ایران)

این میزان تشکیل سرمایه در بخش ساختمان و نیز میزان ارزش افزوده کشوری در این بخش، گواه سرزندگی و جذابیت آن در ایران معاصر به عنوان کشوری در حال توسعه است.

این چرخش در بخش بازار مسکن مراکز شهری بهویژه در شهر تهران با تمرکز بر سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی قابل پیگیری است. بر اساس یک مطالعه‌ی انجام شده در سال ۱۳۸۳، شهر تهران دارای بیشترین سرانه‌ی ارزش افزوده‌ی فعالیت‌های مسکن در سال ۱۳۷۹ با میزان ۱/۴۰۳ هزار ریال بوده که ۳۳ برابر کمترین استان (کردستان) بوده است. این نابرابری در سال ۱۳۸۱ به ۲۵ برابر (تهران به سیستان و بلوچستان) و در سال ۱۳۸۳ به ۱۱/۴ برابر (سمنان به سیستان و بلوچستان) کاهش یافته است. این در حالی است که سهم فعالیت‌های بخش مسکن از کل محصول ناخالص داخلی کشور در سال ۱۳۷۹ به ۱/۷۱ درصد می‌رسد که این مقدار در سال ۱۳۸۱ به ۲/۰۴ درصد رسیده و در سال‌های ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳ به ۱/۳۷ و ۱/۳۵ درصد کاهش یافته است. بر اساس یافته‌های این گزارش، در سال ۱۳۷۹ سهم فعالیت‌های بخش مسکن از محصول ناخالص داخلی استان بین ۲/۹۷ درصد برای تهران تا ۰/۲۸ درصد برای کردستان، در سال ۱۳۸۱ بین ۳/۸۲ درصد برای گیلان تا ۰/۰۹ درصد برای کهکیلویه و بویراحمد و در سال ۱۳۸۳ نیز بین ۳/۷ درصد برای گیلان تا ۰/۰۹ درصد برای کهکیلویه و بویراحمد متغیر بوده است. طی سال‌های ۱۳۷۹-۱۳۸۱ سهم تهران بین ۴۱/۶ درصد تا ۴۳/۲ درصد ارزش افزوده‌ی بخش مسکن کل کشور بوده که این سهم در سال‌های ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳ به حدود ۳۳ و ۳۰/۳ درصد کاهش یافته است. این تولید ارزش افزوده در مساحتی صورت گرفته که تنها ۱۷ درصد از جمعیت کشور در آن جای دارد.^[۳]

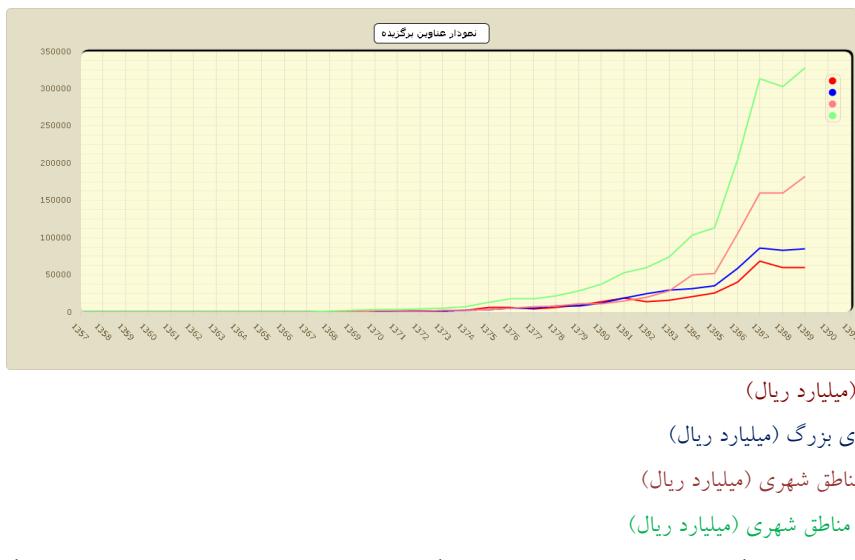
میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور از سال ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۴ به شرح جدول زیر است.

جدول شماره‌ی سه- میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری
کشور از سال ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۴

| سال | تهران (میلیارد ریال) | شهرهای بزرگ (میلیارد ریال) | سایر مناطق شهری (میلیارد ریال) | کلیه‌ی مناطق شهری (میلیارد ریال) |
|------|----------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| ۱۳۵۷ | ۱۴۴/۱ | ۸۷/۱ | ۱۰۷/۵ | ۳۰۸/۶ |
| ۱۳۵۸ | ۱۳۰/۰ | ۱۰۳/۴ | ۱۰۵/۴ | ۳۳۸/۸ |
| ۱۳۵۹ | ۱۲۷/۷ | ۱۴۰/۲ | ۱۵۷/۶ | ۴۲۵/۵ |
| ۱۳۶۰ | ۸۷/۶ | ۱۳۷/۸ | ۱۶۱/۳ | ۳۸۶/۷ |
| ۱۳۶۱ | ۱۰۵/۱ | ۱۳۵/۸ | ۱۸۹/۴ | ۴۳۰/۳ |
| ۱۳۶۲ | ۱۶۹/۱ | ۲۹۸/۹ | ۳۶۶/۲ | ۸۳۴/۲ |
| ۱۳۶۳ | ۱۷۰/۹ | ۳۰۲/۱ | ۴۱۱/۲ | ۸۸۴/۲ |
| ۱۳۶۴ | ۱۶۸/۳ | ۲۹۱/۳ | ۴۲۱/۱ | ۸۸۰/۷ |
| ۱۳۶۵ | ۱۵۶/۲ | ۲۲۳/۱ | ۴۱۳/۲ | ۷۹۲/۵ |
| ۱۳۶۶ | ۱۸۷/۶ | ۲۰۷/۶ | ۴۱۴/۸ | ۸۱۰/۰ |
| ۱۳۶۷ | ۲۱۲/۶ | ۲۵۳/۴ | ۴۲۰/۳ | ۸۸۷/۳ |
| ۱۳۶۸ | ۳۱۸/۸ | ۲۹۹/۸ | ۴۴۹/۲ | ۱۰۶۷//۸ |
| ۱۳۶۹ | ۶۱۲/۶ | ۵۲۴/۷ | ۸۱۲/۸ | ۱۹۵۰/۱ |
| ۱۳۷۰ | ۹۸۸/۴ | ۷۲۲/۱ | ۱۲۲۳/۳ | ۲۹۴۴/۸ |
| ۱۳۷۱ | ۱۳۷۳/۲ | ۱۱۱۰/۱ | ۱۳۳۰/۵ | ۳۸۱۳//۸ |
| ۱۳۷۲ | ۱۴۲۸/۰ | ۱۲۸۵/۶ | ۱۴۵۹/۷ | ۴۱۷۳/۳ |
| ۱۳۷۳ | ۱۷۷۲/۸ | ۱۸۰۲/۷ | ۱۹۹۱/۵ | ۵۵۶۷//۰ |
| ۱۳۷۴ | ۱۸۹۰/۲ | ۲۴۱۱/۹ | ۲۲۵۲/۳ | ۷۵۵۵/۴ |
| ۱۳۷۵ | ۵۸۳۴/۱ | ۳۴۶۶/۷ | ۳۵۳۱/۶ | ۱۲۸۳۲//۴ |
| ۱۳۷۶ | ۶۶۸۵/۶ | ۵۷۹۳/۴ | ۵۳۰۰/۱ | ۱۷۷۷۹//۱ |
| ۱۳۷۷ | ۴۸۴۲/۶ | ۵۸۳۱/۱ | ۷۷۷۶/۱ | ۱۷۹۴۹//۸ |
| ۱۳۷۸ | ۶۰۲۰/۱ | ۸۰۸۵/۷ | ۷۹۶۳/۳ | ۲۲۰۶۹//۲ |
| ۱۳۷۹ | ۹۳۸۴/۸ | ۸۵۱۷/۵ | ۱۰۸۷۹/۹ | ۲۸۷۸۲//۲ |
| ۱۳۸۰ | ۱۳۸۳۶/۵ | ۱۲۵۰۸/۷ | ۱۰۹۴۷/۴ | ۳۷۲۹۲//۶ |
| ۱۳۸۱ | ۱۸۸۸۶/۹ | ۱۸۰۴۰/۷ | ۱۵۱۷۶/۹ | ۵۲۶۰۴//۵ |
| ۱۳۸۲ | ۱۴۰۷۶/۶ | ۲۴۹۲۰/۲ | ۲۰۳۸۹/۰ | ۵۹۸۸۶//۳ |
| ۱۳۸۳ | ۱۵۶۲۸/۷ | ۲۹۹۸۷/۰ | ۲۸۴۸۳/۷ | ۷۴۰۹۹//۴ |
| ۱۳۸۴ | ۲۱۲۱۸۹ | ۳۱۶۳۲/۱ | ۵۰۳۱۹/۷ | |

(مأخذ: مرکز آمار ایران)

نمودار زیر نیز میزان ورود سرمایه به بخش مسکن را بر حسب سری‌های اقتصادی زمانی بر اساس تفکیک مناطق مختلف، به عنوان نمودی از وضعیت یاد شده، نشان می‌دهد.



نمودار شماره‌ی یک- میزان ورود سرمایه به بخش مسکن بر حسب سری‌های اقتصادی زمانی بر اساس تفکیک مناطق مختلف، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

در سال‌های اخیر (البته به جز چند سال اخیر که دچار رکود بوده)، نوسانات بالای اقتصادی، افول قدرت تولید ملّی و نااطمینانی سایر بازارهای مالی و پولی، بازار مسکن پایتخت کشور را به بازاری پر رونق و جذاب برای سرمایه‌گذاری تبدیل کرده است. آمارها نشان می‌دهد طی سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ رشد ساخت‌وساز در کشور به شدت افزایش یافته است. بررسی تهران به عنوان بزرگ‌ترین و جذاب‌ترین بازار مسکن کشور، گویای ساخت بالغ بر ۱۳۰ میلیون متر مربع واحد مسکونی است. حجم بازار دست اول مسکن تهران در سال‌های فوق به رقمی معادل ۳۷۷ هزار میلیارد تومان رسیده که سهم زمین در این بازار، ۸۷ هزار میلیارد تومان بوده و میزان سرمایه‌گذاری صورت‌گرفته برای ساخت‌وساز، از ۴۹ هزار میلیارد تومان عبور کرده است. سود ساخت‌وساز هر متر مربع در این سال‌ها بین ۱ تا ۱/۷ میلیون تومان بوده که در مقایسه با سرجمع هزینه‌ی ساخت و قیمت مسکن بیش از ۶۳ درصد سود انتظاری برای سازندگان مسکن به دنبال داشته است؛ رقمی که به راحتی از مرز تورمی که به ۴۰ درصد رسید نیز عبور می‌کرد و همین نکته موجب شد بازار

مسکن در این سال‌ها به جذاب‌ترین بازار سرمایه‌پذیر کشور تبدیل شود و همه‌ی نقدینگی‌ای را که باید به گردش بخش‌های مختلف اقتصاد کمک می‌کرد، به‌نهایی بیاند. آمارهای مرکز آمار نشان می‌دهد متوسط قیمت هر متر فضای مسکونی در سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ از ۱/۷ میلیون تومان تا ۳/۶ میلیون تومان رشد پیدا کرده و در همین زمان، قیمت هر متر مربع زمین نیز از ۱/۲ میلیون تومان تا ۴/۲ میلیون تومان افزایش یافته است. همچنین در همین دوره، هزینه‌ی ساخت هر متر مربع واحد مسکونی از ۲۰۰ هزار تومان به ۵۶۰ هزار تومان رسیده است (به نقل از سایت فرارو^[۴]).

جدول شماره‌ی چهار- برآورد سود انتظاری سازندگان واحدهای مسکونی در شهر تهران

| سال | متراژ ساخت (میلیون متر مربع) | سرواید گذاری در ساخت بدون قیمت زمین (میلیارد تومان) | متوازن ساخت (میلیون تومان) | متوجه ساخت هزینه ساخت (میلیارد تومان) | قیمت زمین (تومان) | هزینه تمام شده هر متر مربع مسکونی با فرض تراکم ۵ برابر | متوجه ساخت هزینه ساخت (تومان) | متوجه ساخت هر متر مربع مسکونی با فرض تراکم ۵ برابر | سود ساخت هر متر مربع سازندگان مسکن در شهر تهران (تومان) | سود جمع سود محتمل پرای سازندگان مسکن در شهر تهران (میلیارد تومان) |
|------|------------------------------|---|----------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-------------------------------|--|---|---|
| ۱۳۸۹ | ۲۷.۱ | ۶.۰۰۹ | ۲۲۳.۷۱۶ | ۱.۲۵۲.۷۰۰ | ۴۷۲.۲۵۶ | ۱.۶۹۹.۳۰۰ | ۱.۲۲۷.۰۴۴ | ۱.۰۲۷۰.۴۴ | ۲۲.۲۵۳ | ۲۲.۲۵۳ |
| ۱۳۹۰ | ۳۸.۸ | ۷.۹۸۹ | ۲۰۵.۸۹۷ | ۲.۲۰۱.۳۰۰ | ۶۴۶.۱۰۷ | ۲.۲۱۲.۳۰۰ | ۱.۶۱۶.۱۴۳ | ۲.۲۴۰.۱۴۳ | ۶۲.۷۰۶ | ۶۲.۷۰۶ |
| ۱۳۹۱ | ۳۲ | ۱۶۸۶۷ | ۵۲۷.۱۰۳ | ۵.۷۵۹.۷۰۰ | ۱.۶۰۹.۰۴۳ | ۳.۹۰۴.۳۰۰ | ۲.۲۴۰.۲۵۷ | ۲.۲۴۰.۲۵۷ | ۷۱.۸۴۸ | ۷۱.۸۴۸ |
| ۱۳۹۲ | ۳۲.۵ | ۱۸.۳۲۷ | ۵۶۳.۹۰۲ | ۴.۲۴۶.۹۰۰ | ۱.۴۱۳.۲۸۲ | ۳.۶۰۸.۷۰۰ | ۲.۲۴۰.۴۱۸ | ۲.۲۴۰.۴۱۸ | ۷۲.۹۷۶ | ۷۲.۹۷۶ |
| جمع: | ۱۳۰.۴ | ۴۹.۰۱۹ | - | - | - | - | - | - | ۲۴۰.۷۸۴ | ۲۴۰.۷۸۴ |

(مأخذ: بانک مرکزی، مرکز آمار)

اما این تمرکز در خود تهران نیز به شکل نابرابر سرمایه‌گذاری شده است؛ به‌گونه‌ای که نقاط شمال شهر، بیشترین میزان سرمایه را در قالب مراکز بزرگ و با امکانات کلان که نیازمند بیشترین سرمایه بوده، جذب کرده‌اند.

جدول شماره‌ی پنج- تعداد کل پروانه‌های صادر شده در مناطق مختلف تهران در سال ۱۳۹۰

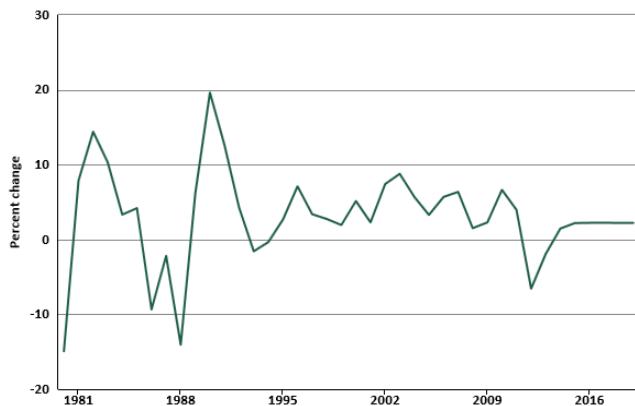
| تعداد گواهی الصادر شده به تفکیک منطقه در سال ۹۰ | تعداد کل پروانه‌های الصادر شده با همه‌ی کاربری‌های موجود در هر منطقه در سال ۹۰ | مناطق | تعداد گواهی صادر شده به تفکیک منطقه در سال ۹۰ | تعداد کل پروانه‌های الصادر شده با همه‌ی کاربری‌های موجود در هر منطقه در سال ۹۰ | مناطق |
|--|---|-------|---|---|-------|
| ۲۲۲۰ | ۱۲۸۳ | ۱۲ | ۲۷۶۷ | ۱۹۴۶ | ۱ |
| ۲۱۰۰ | ۱۱۰۶ | ۱۳ | ۴۸۶۶ | ۲۳۵۲ | ۲ |
| ۴۳۷۲ | ۲۴۳۰ | ۱۴ | ۲۳۴۴ | ۹۹۵ | ۳ |
| ۴۱۴۱ | ۲۴۰۶ | ۱۵ | ۴۲۳۴ | ۲۲۴۶ | ۴ |
| ۲۵۱۵ | ۹۵۲ | ۱۶ | ۱۴۷۹۴ | ۱۹۶۸ | ۵ |
| ۱۳۵۷ | ۱۵۴۰ | ۱۷ | ۲۸۲۵ | ۸۵۵ | ۶ |
| ۱۹۰۹ | ۱۳۷۹ | ۱۸ | ۳۸۵۸ | ۱۵۴۶ | ۷ |
| ۱۳۵۸ | ۷۰۹ | ۱۹ | ۳۲۱۵ | ۲۲۴۶ | ۸ |
| ۲۰۹۳ | ۱۳۵۷ | ۲۰ | ۱۱۹۹ | ۱۰۸۴ | ۹ |
| ۲۳۸۲ | ۶۸۵ | ۲۱ | ۳۷۱۷ | ۱۶۶۶ | ۱۰ |
| ۸۵۳ | ۶۲۱ | ۲۲ | ۴۰۲۲ | ۱۵۴۰ | ۱۱ |

(مأخذ: آمار و اطلاعات شهر و شهرداری تهران^[۵])

گواه دیگر این روند، میزان درآمد شهرداری تهران از مناطق مختلف شهر تهران است. به گفته‌ی معاون نظارت شورای اسلامی شهر تهران، ۵ منطقه‌ی اول این شهر به عنوان مناطق برخوردار، سهمی ۸۰ درصدی را در تأمین هزینه‌های شهر بر عهده دارند، در حالی که سایر مناطق دارای سهمی حدوداً ۱۵ درصدی در تأمین درآمد شهرداری هستند و شاید صرفاً بتوانند بودجه خود را تأمین کنند (به نقل از سایت فرارو^[۶]).

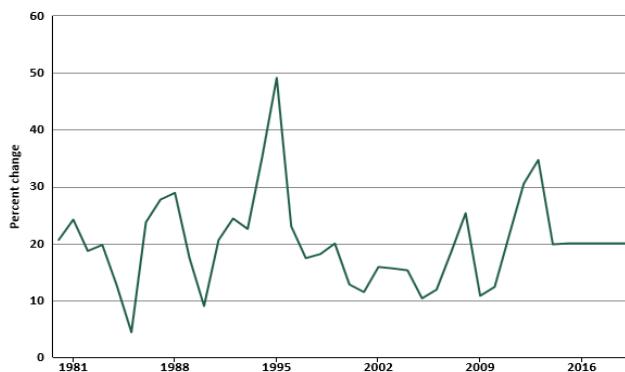
رون و رواد سرمایه و سرمایه‌گذاری به اهداف سوداگرانه (بیش از اهداف مصرفي) به خوبی در روند بازار مسکن به ویژه تغییرات قیمتی آن مشهود است. از این مرحله است که به سطح دوم خلق نابرابری‌های اجتماعی در حوزه‌ی شهر یعنی بازار مسکن و مستغلات، وارد می‌شویم.

سطح دوم: نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی ناشی از بازار مسکن و مستغلات
 همان‌گونه که اشاره شد، میزان ساخت‌وساز در کلان‌شهر تهران به‌شدت تابع نوسانات متغیرهای کلان اقتصادی از جمله رشد اقتصادی، تورم و درآمدهای نفتی بوده است. مقایسه‌ی روند رشد تولید ناخالص ملی، میزان ساخت‌وساز، شاخص قیمت و کرایه‌ی مسکن در شهر تهران، این همسویی را به‌خوبی نشان می‌دهد.



نمودار شماره‌ی دو- رشد تولید ناخالص داخلی واقعی

(مأخذ: بانک جهانی)



نمودار شماره‌ی سه- نوسانات شاخص تورم

(مأخذ: بانک جهانی)

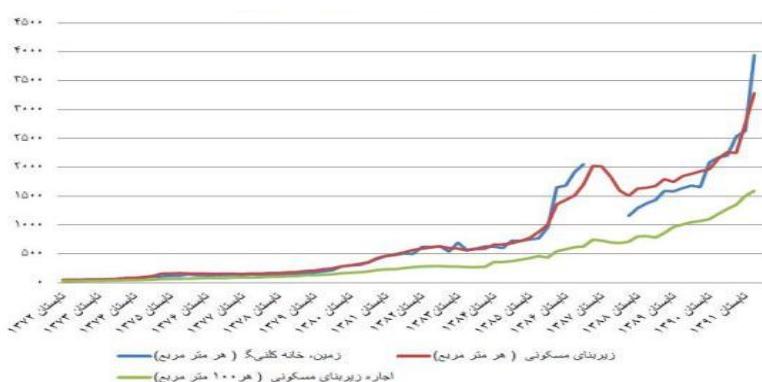
نوسانات شاخص تورم و رشد تولید ناخالص داخلی، خود را بهخوبی در نوسانات میزان پروانه‌های ساخت در شهر تهران نشان داده است.



نمودار شماره‌ی چهار- میزان پروانه‌های ساخت در شهر تهران

(مأخذ: بانک سری‌های زمانی اقتصادی، بانک مرکزی ایران)

اما روند شاخص قیمت و کرایه‌ی مسکن عمدتاً روندی صعودی داشته که می‌تواند از یکسو به دلیل افزایش تقاضا و از سوی دیگر به سبب افزایش فعالیت‌های سوداگرانه در این بازار باشد.



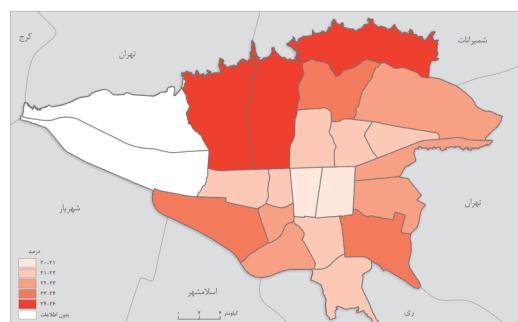
نمودار شماره‌ی پنج- روند قیمت و اجاره‌ی مسکن در شهر تهران (دهزار ریال) ۱۳۹۱-۱۳۷۲

(مأخذ: مرکز آمار ایران)

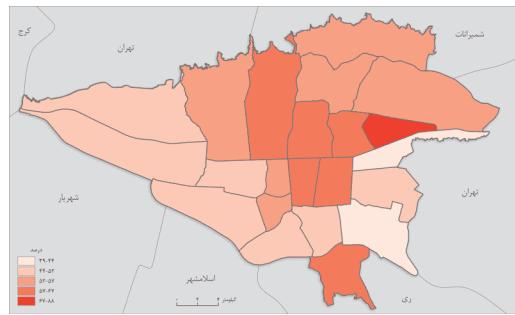
این روند در بازار مسکن و مستغلات، زمینه‌ی تقسیم کار مستقیم و غیرمستقیم جدیدی را در بعد اقتصادی و اجتماعی فراهم می‌کند. در بعد اقتصادی - همان‌گونه که اشاره شد - تبدیل مسکن به کالای سرمایه‌ای و افزایش سریع قیمت آن، زمینه‌ی ورود سرمایه‌های کلان و سرگردان را به این بازار فراهم می‌آورد و این ورود سرمایه، وجود اقشار جدیدی را در این عرصه طلب می‌کند. در

این حالت، مالکان سرمایه‌های پولی، به ملأکین و سازندگان مسکن در ابعاد مختلف تبدیل می‌شوند. سازندگان و به اصطلاح عرفی بساز-بفروشان ماهر یا غیرماهر نیز در پرتو این روند، روبه‌روز گستردگتر می‌شوند و در این میان، زمینه‌ی ظهور واسطه‌گران فراوان در قالب بنگاه‌های مسکن فراهم می‌گردد. صنایع وابسته به خدمات و تولید مسکن نیز تحت تأثیر این روند قرار می‌گیرند. در انتهای این طیف، مصرف‌کننده‌ی معمولی مسکن که به قصد مصرفی به این عرصه وارد می‌شود، قرار دارد. این سازوکار موجبات تقسیم درآمد و سرمایه‌ی جدیدی را فراهم می‌کند. میزان ارزش افزوده‌ی این بخش‌ها، در قسمت اول ذکر شده است، در ادامه به نابرابری‌ها و جدایی فضایی در پرتو قیمت و شاخص کرایه در شهر تهران اشاره خواهیم کرد.

نوسانات قیمت نیز از این فراتر رفته است. رشد قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی در تهران، در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۶ به اوج خود و به ترتیب به $67\frac{2}{3}$ درصد و $81\frac{1}{6}$ درصد رسید. در سال‌های ۱۳۷۶، ۱۳۷۷ و ۱۳۸۳، میزان رشد قیمت یک متر مربع مسکن در تهران منفی و به ترتیب $-2\frac{7}{7}$ درصد، $-0\frac{1}{1}$ درصد و $-2\frac{1}{6}$ درصد بوده است. ویژگی دیگر بازار مسکن تهران، تحولات توزیع فضایی تولید و قیمت در مناطق مختلف شهر است. ساخت‌وسازهای دهه‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵ به‌طور عمده در مناطق حاشیه‌ای درون شهر صورت گرفته و بر اساس اطلاعات موجود، بیشترین تعداد واحد مسکونی در آمار پروانه‌های ساختمانی مناطق ۵، ۲، ۱، ۴، ۷ و ۱۵ وجود داشته است. بیشترین افزایش قیمت مسکن نیز طی سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۸۳ در مناطق ۵، ۲، ۱، ۳، ۱۵ و ۱۸ بوده است و در دوره‌ی زمانی ۱۳۸۶-۱۳۸۴ مناطق ۲، ۶، ۷، ۸، ۱۲، ۱۱ و ۲۰ به‌طور میانگین، بیشترین رشد را داشته‌اند.



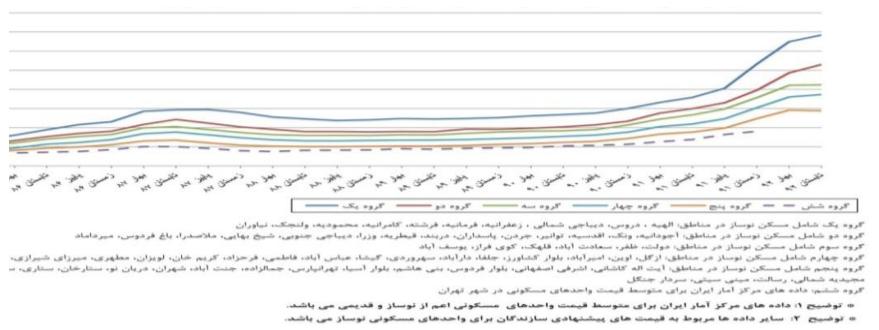
نقشه‌ی شماره‌ی یک- میانگین میزان رشد قیمت یک متر مربع واحد مسکونی (دوره‌ی زمانی ۱۳۷۰-۱۳۸۳)



نقشه‌ی شماره‌ی دو- میانگین میزان رشد قیمت یک متر مربع واحد مسکونی (دوره‌ی زمانی ۱۳۸۴-۱۳۸۶)

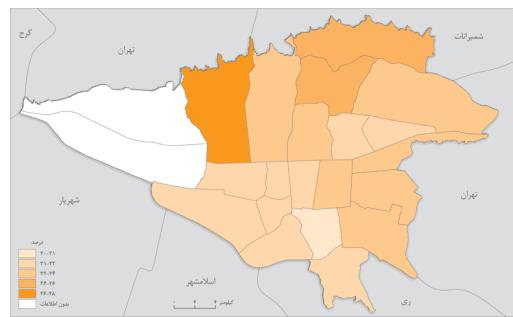
(مأخذ: شهرداری تهران)^[V]

بر اساس داده‌های اتحادیه‌ی املاک تهران، ادامه‌ی روند صعودی افزایش قیمت مسکن به خوبی مشهود است:

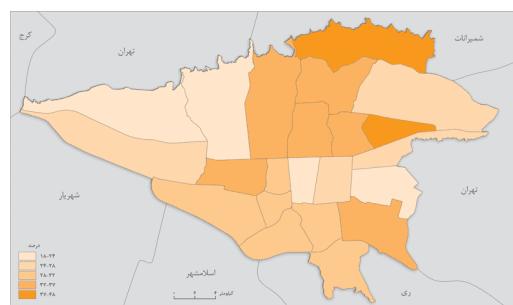


نمودار شماره‌ی شش- تغییرات فصلی قیمت واحدهای مسکونی در نقاط مختلف تهران بر حسب میلیون تومان

وضعیت روند شاخص کرایه نیز بر حسب مناطق تهران، نابرابری بین مناطق را در کرایه‌ی هر واحد مسکونی نشان می‌دهد:



نقشه‌ی شماره‌ی سه- میانگین میزان رشد اجاره‌بهای یک متر مربع واحد مسکونی (دوره‌ی زمانی ۱۳۸۳-۱۳۷۰)



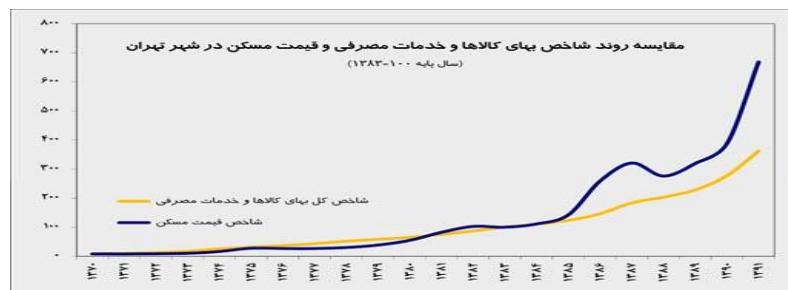
نقشه‌ی شماره‌ی چهار- میانگین میزان رشد اجاره‌بهای یک متر مربع واحد مسکونی (دوره‌ی زمانی ۱۳۸۶-۱۳۸۴)
[۸] (مأخذ: شهرداری تهران)

این تمایز هزینه‌ای مصرف مسکن و نسبت این هزینه در درآمد اقشار مختلف، به حجم بالای آن اشاره دارد که خود حاکی از جریان درآمدها به سمت بازار مسکن و حضور اقشار صاحب قدرت در این بازار و نیز توزیع نابرابر آن است. به نوعی روند نابرابر سرمایه، در قالب مالک و مستأجر و فروشنده و خریدار، در کنار روابط سوداگری بازار مسکن تهران باز تولید می‌شود. جدول زیر به مقایسه‌ی قیمت و اجاره‌ی مسکن در شهر تهران با حداقل حقوق می‌پردازد. بر این اساس، حجم بالای درآمد، دوباره به سمت اقشار بالای شهر تهران در حرکت است و این امر از نابرابری قدرت خرید و توزیع درآمد حکایت دارد.

جدول شماره‌ی شش - مقایسه‌ی قیمت و اجاره‌ی مسکن در شهر تهران با حداقل حقوق

نسبت روند شاخص بهای کالاهای خدمات مصرفی با قیمت مسکن نیز گواه این روند

افزایشی است:



نمودار شماره‌ی هفت - مقایسه‌ی روند شاخص بهای کالاهای خدمات مصرفی و قیمت مسکن در شهر تهران (مأخذ: یانک مرکزی)

بنابراین، بازار مسکن همانند هر بازار دیگری که به رانت‌های سرمایه‌ای و اقتصادی متکی است، موجبات تولید و بازتولید نابرابری‌ها و قشریندی‌های جدیدی را در قالب قدرت خرید، توزیع درآمدها، نحوه‌ی مالکیت، میزان سرمایه‌ی در گردش و ... فراهم می‌کند. این بازار در ساحتی دیگر با کالایی کردن زمین و املاک به منظور خرید و فروش در بازار مسکن، زمینه‌ی تولید و توزیع فضاهای اجتماعی را در قالبی نابرابر در شهر تهران ایجاد کرده است. در این جا تمایزات مورد نظر ویر در طبقه‌های اقتصادی و اجتماعی بهخوبی دیده می‌شود. این تمایزات به شکل تمرکز جمعیت در طبقات متوسط و محروم مالک در کنار اقلیت برخوردار مالک در بازار مسکن، ایجاد شده و در حوزه‌ی تولید نیز با توجه به تمرکز لایه‌های مختلف قدرت سیاسی، در

حوزه‌ی مسکن، شرایط انحصار چند جانبه‌ی اقلیتی در برابر اکثریت مکتبسان متوجه و محروم که در خدمت آن اقلیت برخوردار مشغول به کار هستند، به وجود آمده است.

سطح سوم: تولید و باز تولید فضاهای نابرابر شهری

تمایزات و نابرابری‌های موجود در بازار مسکن و جریان سرمایه در جغرافیای فضایی شهر تهران، خود را در انواع نابرابری‌های فضایی نشان داده است. اشاره بالا برای تمایز از سایر اشاره، در مناطق ویژه‌ای ساکن شده‌اند که مرکز سرمایه‌گذاری‌های کلان در این مناطق بر این تمایز تأثیر گذاشته و زمینه‌ی خلق فضاهای شهری متفاوتی را فراهم کرده است. در این حالت، فضاهایی خلق می‌گردد که دوری و نزدیکی آن‌ها برای شهروندان مختلف، بر اساس قدرت اقتصادی متفاوت تعریف می‌شود. این نابرابری‌ها که در قالب مرکز در شهر بر حسب مشاغل مختلف در مناطق بیست و دو گانه‌ی تهران، توزیع انواع فعالیت‌های اقتصادی، سطح رفاه مناطق مختلف و میزان توسعه‌یافتگی مناطق شهر تهران قابل ارزیابی و شناسایی است، به‌طور مشخصی تمایزات شمال شهر و جنوب شهر را - که در سطح دوم در بازار مسکن مشهود بود - باز تولید می‌کند و جدایی فضایی را بین مناطق تهران بر اساس جایگاه‌های اقتصادی افراد (به‌ویژه بر حسب سرمایه و کار) نشان می‌دهد.

چگونگی توزیع فعالیت‌های اقتصادی در مناطق بیست و دو گانه‌ی شهر تهران تا حدودی ساختار و قشر بندي اجتماعی را تحت تأثیر قرار داده، پنهانه‌های جمعیتی معناداری را ایجاد کرده و فرهنگ و مرزهای محله‌ای درون این مناطق را نیز دستخوش تغییر نموده است (شهرداری تهران و نظام محله^[۹]، ۱۳۹۲).

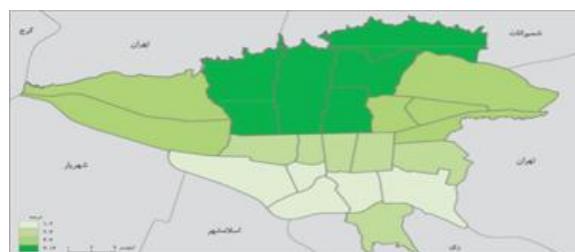
- خدمات تجاری، گردشگری و دفاتر اداری سازمان‌های برون‌مرزی مانند نمایشگاه و سفارتخانه، وجه مشخصه‌ی ساختار فعالیتی مناطق ۱ تا ۳ را بیان می‌کنند.

- ساختار منطقه‌ی ۴ را هشت محور فعالیتی تشکیل می‌دهد که طیفی از صنایع مبل سازی، رنگرزی، فروش مصالح ساختمانی و تعمیر خودرو را دربرمی‌گیرد. استقرار مراکز نظامی نیز چهره‌ی خاصی به این منطقه داده است.

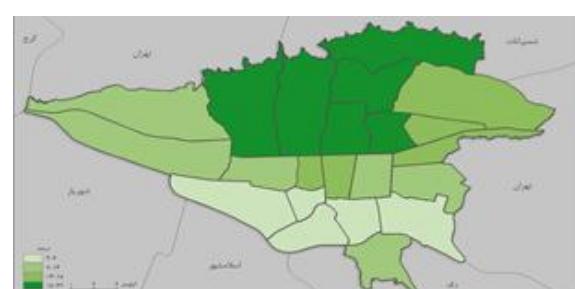
- بخش عمده‌ی منطقه‌ی ۵، مسکونی است و فعالیت مهمی در آن به چشم نمی‌خورد.

- مشخصه‌ی عمده‌ی مناطق ۶ و ۷ استقرار مراکز بزرگ بیمارستانی و آموزشی و برخی دفاتر تجاری است.

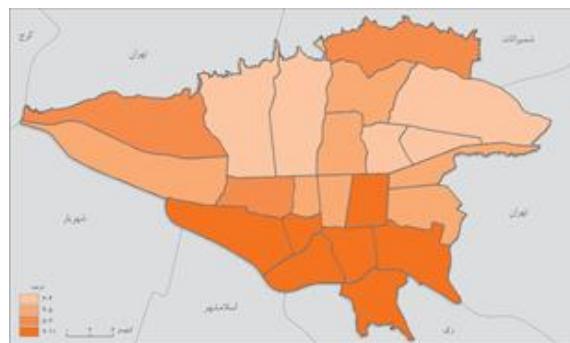
- در منطقه‌ی ۸ عمدتاً فعالیت‌های بازرگانی مستقر هستند.
- غلبه‌ی فعالیت‌های حمل و نقل و انبارداری، وجه مشخصه‌ی اصلی فعالیت‌ها در منطقه‌ی ۹ است.
- به دلیل قرار گرفتن بازار در مناطق ۱۰، ۱۱ و ۱۲، طیف وسیعی از فعالیت‌ها شامل ادارات مرکزی و صنایع بزرگ در منطقه‌ی ۱۰ و راسته‌های تجاری در مناطق ۱۱ و ۱۲ مستقر شده است.
- وجه غالب فعالیت در منطقه‌ی ۱۳ شامل فعالیت‌هایی چون لوازم یدکی فروشی‌ها، لاستیک‌فروشی‌ها و تعمیر وسایل نقلیه است.
- مناطق ۱۴ و ۱۵ عمدتاً دارای وجه سکونتی هستند و مراکز فعالیتی آن‌ها غالباً برای ارائه خدمات به ساکنان ایجاد شده‌اند.
- در مناطق ۱۶ و ۱۷ طیفی از فعالیت‌های انبارداری، حمل و نقل، مبل‌سازی، کیف‌سازی و آلومینیوم‌سازی مستقر شده است.
- مناطق ۱۸، ۱۹ و ۲۰ از یکسو مرکز استقرار فعالیت‌های صنعتی مانند بازیافت، صنایع فلزی و برخی از صنایع پوشاک هستند و از سوی دیگر، فعالیت‌هایی مانند انبارهای ضایعات، تعمیر وسائل نقلیه‌ی سنگین و کوره‌ی آجرپزی در آن مستقر شده‌اند.



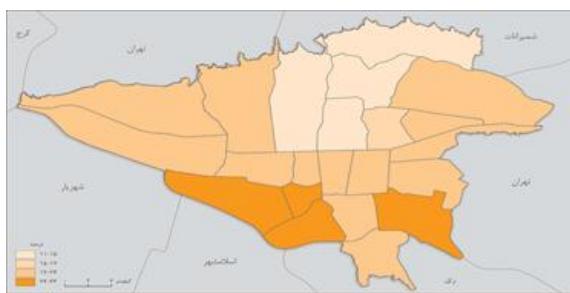
نقشه‌ی شماره‌ی پنج - جمعیت شاغل بر اساس وضعیت شغلی: قانون گذاران و مدیران (۱۳۸۵)



نقشه‌ی شماره‌ی شش - جمعیت شاغل بر اساس وضعیت شغلی: متخصصان (۱۳۸۵)



نقشه‌ی شماره‌ی هفت- جمعیت شاغل بر اساس وضعیت شغلی: مونتاژ کاران، متصلیان و راندگان و سایل نقلیه (۱۳۸۵)

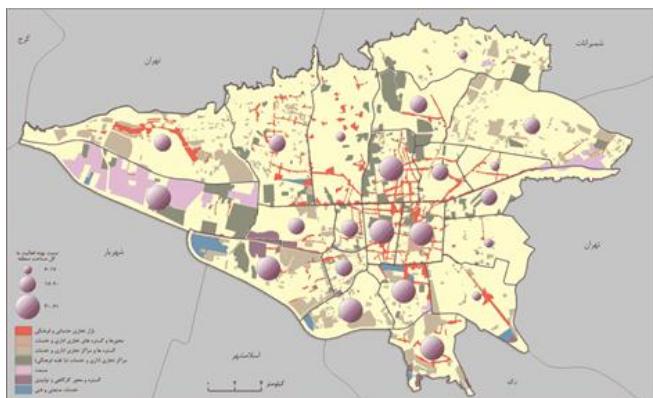


نقشه‌ی شماره‌ی هشت- جمعیت شاغل بر اساس وضعیت شغلی: کارگران ساده (۱۳۸۵)

(مأخذ: شهرداری تهران^[۱۰])

آشکال بالا (در سال ۱۳۸۳)، وضعیت سکونت اقشار مختلف را بر اساس نوع شغل نشان می‌دهد. بر این مبنای، اقشار دارای مشاغل عمدتاً پردرآمد و بیشتر خدماتی و نیز صاحبان عمده‌ی سرمایه و قدرت سیاسی در نواحی شمالی و شاغلین دارای درآمد پایین و فعالان بخش صنعتی و تولیدی در مناطق جنوبی، ساکن هستند.

این توزیع فضایی سکونت بر حسب نوع شغل در کنار توزیع فضایی شهر از نظر نوع فعالیت غالب اداری، تجاری، خدماتی و صنعتی (۱۳۸۵)، نوع تمرکز مشاغل را بهخوبی نشان می‌دهد؛ به گونه‌ای که اقشار کم درآمد در نقاط جنوبی و مایل به جنوب نزدیک مرکز صنعتی و تولیدی و نیز بازار بزرگ تهران توزیع شده‌اند.



نقشه‌ی شماره‌ی نه- سازمان فضایی شهر از نظر فعالیت غالب اداری، تجاری، خدماتی و صنعتی (۱۳۸۵)

(مأخذ: شهرداری تهران^[۱۱])

نابرابری فضایی بین نقاط مختلف شهر تهران بر اساس شاخص‌های توسعه‌یافتنگی و سطح رفاه قابل ارزیابی است. رفیعیان و شالی در سال ۱۳۹۱ بر اساس آمار نفووس مسکن سال ۱۳۸۵ در شهر تهران، تحقیقی را به روش توصیفی-تحلیلی با بهره‌گیری از مدل AHP برای بررسی چگونگی ناهمگونی فضایی مناطق تهران بر اساس میزان توسعه‌یافتنگی در قالب ۷ شاخص آموزش، مسکن، اشتغال، جمعیتی، محیط زیست، دسترسی به اطلاعات و زیرساخت انجام داده‌اند.

جدول شماره‌ی هفت- نابرابری فضایی بین نقاط مختلف شهر تهران بر اساس شاخص‌های توسعه‌یافتنگی و سطح

رفاه

| نام مناطق شهر تهران | رتبه‌ی کلی آنها بر اساس توسعه‌یافتنگی | نام مناطق شهر تهران | رتبه‌ی کلی آنها بر اساس توسعه‌یافتنگی |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| ۱ | ۳ | ۱۲ | ۱۴ |
| ۲ | ۴ | ۱۳ | ۹ |
| ۳ | ۱ | ۱۴ | ۱۶ |
| ۴ | ۱۱ | ۱۵ | ۲۲ |
| ۵ | ۵ | ۱۶ | ۱۳ |
| ۶ | ۲ | ۱۷ | ۲۱ |
| ۷ | ۶ | ۱۸ | ۱۹ |
| ۸ | ۸ | ۱۹ | ۲۰ |
| ۹ | ۱۸ | ۲۰ | ۱۷ |
| ۱۰ | ۱۲ | ۲۱ | ۱۰ |
| ۱۱ | ۷ | ۲۲ | ۱۵ |

(۱۳۹۱، رفیعیان و شالی، مأخذ:

براساس نتایج این تحقیق، توزیع جغرافیایی شاخص‌های توسعه، وجود ناهمگونی‌های فضایی-اجتماعی بین مناطق بیست و دو گانه‌ی تهران را اثبات می‌کند. بیشتر شاخص‌های توسعه در شمال تهران متمرکز شده‌اند؛ به‌گونه‌ای که مناطق توسعه‌یافته و نسبتاً توسعه‌یافته در شمال تهران و مناطق توسعه‌یافته متوسط و توسعه‌نیافته در جنوب آن قرار دارند.

تحقیقی که در زمینه‌ی رتبه‌بندی شاخص‌های رفاه شهری مناطق مختلف شهر تهران توسط محمدزاده اصل و همکاران (۱۳۸۹) در سال ۱۳۸۸، با استفاده از تکنیک ریاضی «تحلیل پوششی داده‌ها» و نیز با بهره‌گیری از شاخص‌های مبتنی بر رفاه و زندگی سالم (سلامت شهری)، تکنولوژی و اقتصاد نوین و خصوصیات جمعیتی و سکونت انجام شده است، نشان می‌دهد بر اساس

رتیب‌بندی به روش تحلیل پوششی داده‌ها، به ترتیب مناطق ۱، ۳، ۶ و ۲ بالاترین سطح رفاه شهری را به خود اختصاص داده‌اند و مناطق ۱۷، ۱۸، ۱۶ و ۱۹ در پایین‌ترین سطح رفاه قرار دارند.

جدول شماره‌ی هشت - مناطق بیست و دو گانه‌ی تهران (بزرگ) بر حسب شاخص‌های رفاه شهری

| ردیف | منطقه | ردیف | امتیاز | منطقه | امتیاز |
|------|------------|------|--------|------------|--------|
| ۱ | منطقه‌ی ۱ | ۱۲ | ۱۰۰ | منطقه‌ی ۱ | ۵۲/۷۲ |
| ۲ | منطقه‌ی ۳ | ۱۳ | ۸۹/۹۶ | منطقه‌ی ۲ | ۵۲/۰۶ |
| ۳ | منطقه‌ی ۶ | ۱۴ | ۸۹/۹۱ | منطقه‌ی ۲۰ | ۵۲/۳۴ |
| ۴ | منطقه‌ی ۲ | ۱۵ | ۷۷/۹۴ | منطقه‌ی ۱۴ | ۵۲/۵ |
| ۵ | منطقه‌ی ۷ | ۱۶ | ۷۲/۴۸ | منطقه‌ی ۹ | ۵۱/۴۹ |
| ۶ | منطقه‌ی ۴ | ۱۷ | ۵۹/۷۹ | منطقه‌ی ۲۱ | ۵۱/۰۸ |
| ۷ | منطقه‌ی ۵ | ۱۸ | ۵۸/۸ | منطقه‌ی ۱۵ | ۵۰/۶۶ |
| ۸ | منطقه‌ی ۸ | ۱۹ | ۵/۵۷ | منطقه‌ی ۱۶ | ۵۰/۰۱ |
| ۹ | منطقه‌ی ۱۲ | ۲۰ | ۵۵/۲۷ | منطقه‌ی ۱۹ | ۵۰/۱۵ |
| ۱۰ | منطقه‌ی ۱۱ | ۲۱ | ۵۵/۱۷ | منطقه‌ی ۱۷ | ۴۹/۸۴ |
| ۱۱ | منطقه‌ی ۱۳ | ۲۲ | ۵۴/۱ | منطقه‌ی ۱۸ | ۴۹/۳۲ |

(مأخذ: محمدزاده اصل و همکاران، ۱۳۸۹)

موارد ذکر شده در قالب توزیع تمرکز سکونت بر اساس مشاغل و فعالیت‌های اقتصادی و نیز سطح توسعه‌یافتگی و رفاه مناطق مختلف تهران، نابرابری‌های فضایی موجود و نوع توزیع جمعیت را در قالب شمال شهر و جنوب شهر نشان می‌دهد. این سطح از توزیع نابرابر اجتماعی-فضایی نیز منشأ پیدایش و بازتولید نظامی از قشربندی‌های اجتماعی در شهر تهران است.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

شرایط توزیع درآمد ملی در سطح کلان، ورود آن به بخش املاک و مستغلات و تمرکز نامتوارن آن در پایتخت، نظام قشربندی کلانی را از پیرامون به سمت مرکز (یعنی تهران) و در نقاط خاصی از این شهر ایجاد کرده است. این روند تنها در پرتو جریان سرمایه و اقتصاد سیاسی کلان قابل فهم است. ضمن آن که این نابرابری کلان در پرتو شرایط اقتصادی موجود، خود را به آشکال مختلف بازنمود داده و بقای خویش را استمرار بخسیده است. همان‌گونه که اشاره شد، در اقتصاد

رانتی و غیر مولدی که انتکای زیادی به درآمدهای نفتی دارد، سرازیر شدن سرمایه‌ها به سمت بازار پرسود مسکن، موجبات تبدیل کالای مسکن را به کالای سرمایه‌ای فراهم کرده و تحت تأثیر این بازار، نابرابری‌هایی در قالب روابط مالکان، خریداران و مستأجران در کنار خدمات و صنایع وابسته مشهود است. این روابط نابرابر، فضاهای نابرابر را در قالب بالای شهر و پایین شهر بر اساس شاخص‌های رفاه و توسعه‌یافتنگی به وجود آورده است. در این حالت، شهر تهران علاوه بر این که نابرابری‌های کلان اقتصادی و اجتماعی را بازنمود می‌دهد، خود زمینه‌ساز شکل‌گیری انواع دیگری از نابرابری‌های فضایی- اجتماعی است.

بر این اساس و بر مبنای متغیرهایی چون مالکیت، نوع شغل، درآمد، محل سکونت، دسترسی فضایی به امکانات شهری، اطلاعات و ...، با اقتشار متنوعی در جغرافیای شهر تهران مواجهیم که با توجه به شرایط مادی، زندگی خود را در این شهر ادامه می‌دهند. تمرکز سرمایه در شهر تهران، فرصت‌های فراوانی را در اختیار این اقتشار قرار داده که نمود آن، قشر میانه‌ی فربه و فعالی است که با سرمایه‌های فرهنگی بالا، در مشاغل عمده‌ی خدماتی، بوروکراسی کلان کشور را به دوش می‌کشند. در این حالت، بر مبنای تلفیق رویکرد ویری و دیدگاه اقتصادی مارکسی می‌توان از هم‌گروهی‌های کلان اقتصادی- اجتماعی در کلان‌شهر تهران نام برد که اگرچه آگاهی اندکی از آن‌ها وجود دارد، اما همگان در یک سطح معین ساختاری در نظام کلان اقتصادی این شهر، جایگاه یکسانی را با منافع و پاداش‌های همانند اشغال کرده‌اند. این جایگاه‌های یکسان در قالب جایگاه‌های ساختاری و در پرتو مالکیت سرمایه، کار و فضای شهری قابل تفسیر هستند. هم‌چنین، این طبقات اقتصادی در رابطه با قدرت سیاسی و منزلت فرهنگی، تنها هنگامی نمود اجتماعی می‌یابند که مدت زیادی امکان تحرک اجتماعی برای آن‌ها وجود نداشته نباشد و به نوعی آگاهی آن‌ها از وضع خویش و هم‌گروهی‌های خود در یک مقیاس اجتماعی بالا رود.

در این وضعیت، چرخش نابرابر تولید ملی به بخش مسکن و نیز بازار مسکن و مستغلات شهر تهران، در کنار خلق انواع نابرابری‌های اقتصادی در این بازار بر حسب جایگاه هزینه‌ی مسکن در بودجه‌ی خانوار و توزیع جغرافیایی اقتشار مختلف، زمینه‌ساز خلق نابرابر فضاهای شهری در تهران معاصر شده است که این روند موجب باز تولید انواع نابرابری در حوزه‌ی کلان اجتماعی می‌شود. مسکن و بازار مستغلات، یکی از مهم‌ترین حوزه‌های ایجاد انواع نابرابری‌های اجتماعی در ایران معاصر است که در دوره‌های مختلف زمانی، ملاک طبقه‌بندی اقتشار مختلف بر حسب مالکیت یا

مشارکت در سه حوزه‌ی تولید، توزیع و مسکن بوده است؛ حوزه‌ای که آن را باید محل بازتولید قدرت سیاسی در حوزه‌ی اقتصادی بر اساس منطق اقتصاد سیاسی ایران معاصر دانست.

یادداشت:

- [۱] خلاصه‌ی تحولات اقتصادی ایران در سال ۱۳۹۱، بانک مرکزی ایران (تاریخ انتشار: اسفند ۱۳۹۲) [۲]
(تاریخ انتشار گزارش: ۱۳۹۳) <http://www.eghtesadonline.com/fa/content/2954/>
- [۳] <http://vista.ir/article/299304/%D8%AA%D9%88%D9%84%DB%8C%D8%AF-%D9%86%DB%8C%D9%85%DB%8C-%D8%A7%D8%B2-%D8%A7%D8%B1%D8%B2%D8%B4-%D8%A7%D9%81%D8%B2%D9%88%D8%AF%D9%87-%D8%A8%D8%AE%D8%B4-%D9%85%D8%B3%DA%A9%D9%86-%D8%AF%D8%B1-%D8%AA%D9%87%D8%B1%D8%A7%D9%86> بدون تاریخ در ویستا به نقل از روزنامه اعتماد
(آبان ۱۳۹۳) <http://fararu.com/fa/news/212349> [۴]
- http://services1.tehran.ir/Default.aspx?_tabid=233&ctl=LayoutView&SId=_277&_YId=1392&mid=679 [۵]
- (آبان ۱۳۹۳) <http://fararu.com/fa/news/213158> [۶]
- (ب) تاریخ <http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=105> [۷]
(ب) تاریخ <http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=105> [۸]
(ب) تاریخ <http://anthropology.ir/node/20910> [۹]
<http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=148> [۱۰]
<http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=188> [۱۱]

منابع

۱. آمار و اطلاعات شهر و شهرداری تهران:

<http://services1.tehran.ir/Default.aspx?tabid=233&ctl=LayoutView&SId=277&YId=1392&mid=679>

 ۲. ازکیا، مصطفی و دربان آستانه، علیرضا (۱۳۸۲) روش‌های کاربردی تحقیق، تهران: کیهان.
 ۳. اطلس کلان شهر تهران:

<http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=105>

 ۴. بانک مرکزی:

<http://www.cbi.ir/section/1378.aspx>

 ۵. چلبی، مسعود (۱۳۸۶) تحلیل اجتماعی در فضای کنش، تهران: نی.
 ۶. رئیس‌دان، فریبرز (۱۳۸۱) اقتصاد سیاسی توسعه، تهران: نگاه.
 ۷. رفیعیان، مجتبی و شالی، محمد (۱۳۹۱) «تحلیل فضایی سطح توسعه‌یافته‌ی تهران به تفکیک مناطق شهری»، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره‌ی شانزدهم، شماره‌ی ۴.
 ۸. زبردست، اسفندیار (۱۳۸۶) «بررسی تحولات نخست شهری در ایران»، نشریه‌ی هنرهای زیبا، شماره‌ی ۲۹، صص ۲۸-۲۹.
 ۹. سهم نفت در اقتصاد ایران (۱۳۹۱) روزنامه‌ی اقتصاد نوین،

<http://www.eghtesadonline.com/fa/content/2954/>

 ۱۰. گرب، ادوارد (۱۳۸۱) نابرابری‌های اجتماعی: دیدگاه‌های نظریه‌پردازان کلاسیک و معاصر، ترجمه‌ی محمد سیاهپوش و احمد رضا غروی‌زاد، تهران: معاصر.
 ۱۱. محمدزاده اصل، نازی و همکاران (۱۳۸۹) «رتبه‌بندی شاخص‌های رفاه شهری مناطق مختلف شهر تهران»، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال اول، شماره‌ی ۱، صص ۸۵-۱۰۶.
 ۱۲. مدنی‌پور، علی و زرآزمند، حمید (۱۳۸۱) تهران، ظهور یک کلان‌شهر، تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
 ۱۳. مرکز آمار ایران: www.amar.org.ir
 ۱۴. هاروی، دیوید (۱۳۹۲) شهری شدن سرمایه: چرخه‌ی دوم انباشت سرمایه در تولید محیط مصنوع، ترجمه‌ی عارف اقوامی مقدم، تهران: دات.
 ۱۵. _____ (۱۳۸۲) عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه‌ی محمدرضا حائری؛ فرخ حسامیان و بهروز منادی‌زاده، تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
16. Bendix, Reinhard, and Martin Lipset (1967) **class, status and power**, Routledge & Kegan Paul PLC.
17. Harvey, D (1997) ‘Between space and time: reflections on the geographical imagination’ in Barnes, T. and Gregory, D. (eds) **Reading Human Geography**, London: Edward Arnold.

18. Zieleniec, A (2007) **Space and Social Theory**, London: SAGE Publications.
19. World Bank: www.worldbank.org