

## تأثیر عوامل اقتصادی بر بلندمرتبه‌های مسکونی در دوره معاصر شهر تهران (صفحات ۵۳ تا ۷۸)

علیرضا پهلوان<sup>۱</sup> \* فرح حبیب<sup>۲</sup>

پذیرش: ۱۴۰۱/۱۱/۰۱

دریافت: ۱۴۰۱/۰۶/۱۹

### چکیده

نقدهایی که در دوره کنونی در زمینه روند معماری معاصر وجود دارند عمدتاً تأثیر عوامل بیرونی حوزه معماری همچون اقتصاد را کمتر مورد ارزیابی موشکافانه قرار داده است. این کمبود باعث گردیده تا همواره با تصویری مبهم و درون‌حوزه‌ای از شرایط کنونی معماری معاصر رو به رو باشیم. نقش اقتصاد در بین عواملی همچون سیاست و ساختارهای فرهنگی اجتماعی به‌عنوان یک نقش محوری در فزونی تعداد بناها و رونق بازار ساخت در حوزه معماری قابل ملاحظه می‌باشد. با شناخت ویژگی‌های اقتصادی و ردگیری تأثیر آن می‌توان به رابطه معناداری میان دو حوزه دست‌یافت. برای بررسی تحولات با استفاده از روش تحقیق توصیفی تحلیلی، بناهای بلندمرتبه مسکونی شهر تهران و روند شکل‌گیری این بناها در دوره‌های زمانی قرار گرفته است. در این روند شناخت نوسان‌های حوزه اقتصادی شاخص‌های تأثیرگذار در قیمت زمین و مسکن از داده‌های آماری استخراج گردیده و در بخش تحلیل از روش مصاحبه با کارشناسان اقتصاد مسکن بهره گرفته شده است. در حوزه اقتصاد با مطابقت شاخص‌های کلان و خرد مشخص شد که بخش زمین و مسکن از وضعیت کلان اقتصادی پیروی نموده است و با هر نوسان اقتصادی بازار مسکن نیز به پیروی از آن‌ها پرداخته است. تحلیل آمارها در حوزه بلندمرتبه‌سازی مسکونی به‌عنوان نمودی بر این تحولات نشانگر آن است که عمده این بناها در طی این چند دهه در سطح شش منطقه رخ داده است که این مناطق به‌طور عمده جزو مناطق گران‌قیمت به شمار می‌رفته‌اند که باتوجه به گرانی ساخت بلندمرتبه چنین گرایشی برای بازگرداندن سرمایه امری بدیهی به شمار می‌رود. یافته‌های پژوهش وجود رابطه‌ای معنادار میان نوسان‌های اقتصادی، مکان‌یابی و تعداد بلندمرتبه‌های مسکونی در شهر تهران را تأیید می‌نماید.

**واژگان کلیدی:** بلندمرتبه، عوامل اقتصادی، معماری معاصر، مجتمع مسکونی، تهران.

۱. دکتری گروه معماری، واحد شهرقدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

pahlavanhk\_alireza@yahoo.com

fi\_habib@yahoo.com

۲. دکتری گروه معماری، واحد شهرقدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

## ۱- بیان مسأله

در حوزه‌های شهرسازی، معماری و اقتصاد، مقوله مسکن و بناهای مسکونی به لحاظ سهم و تعداد، بخش قابل توجهی در چرخه اقتصاد و در شکل‌دهی به کالبد شهرها و محیط شهری به خود اختصاص می‌دهند (طاهری و صفری، ۱۳۹۵)، به گونه‌ای که طبق پژوهش‌های انجام گرفته می‌توان گفت که رابطه‌ای تنگاتنگ میان دگرگونی‌های اقتصادی و بخش مسکن و شهرسازی در طول دوره معاصر برقرار است (هادی‌زنوز، ۱۳۸۸). در همین راستا بناهای بلندمرتبه مسکونی نیز به‌عنوان راهکاری معمارانه مطرح می‌باشند که پیرو دگرگونی‌ها در حوزه‌های بیرونی معماری همچون رشد جمعیت، رشد اقتصادی، شکاف طبقاتی، افزایش نابرابری در آمد و ثروت، سوداگری در حوزه زمین و مسکن پدید آمده است (کریمی مشاور و همکاران، ۱۳۸۹). آنچه اکنون در جست‌وجوها به‌دست آمده حاکی از روشن نبودن دامنه و میزان تأثیرات دگرگونی‌های اقتصادی بر بعد کالبدی بناهای بلندمرتبه مسکونی در دوره معاصر می‌باشد. این موضوع در برخی از شهرهای ایران و جهان به‌عنوان نمودی بر تجملات و رونق شهرسازی و در برخی دیگر ناشی از رشد عمودی شهر در کنش فقدان زمین مشهود است (عسگری و فتحی، ۱۴۰۰) که این مهم در خاطرات جمعی ثبت شده از گذر این شهرها نیز به‌وضوح قابل استناد است (باقری بهشتی و همکاران، ۱۳۹۸).

مروری کوتاه بر بخشی از نابسامانی‌های حوزه معماری و شهرسازی معاصر ایران که برآمده از ساخت بی‌رویه بناهای بلندمرتبه می‌باشد، نشانگر سهل‌انگاری در مدیریت شهری و ناآگاهی از تأثیرات حوزه بیرونی معماری و شهرسازی همچون اقتصاد می‌باشد (محمدزاده و همکاران، ۱۳۹۵). دگرگونی‌های اقتصادی از زمان شکل‌گیری نخستین ساختمان‌های بلند مسکونی در تهران به‌عنوان عاملی نیمه پنهان ولی مؤثر حاکمیت خود را در شکل‌دهی به ساختار فضایی و کالبدی این گونه از ساختمان‌های بلند حفظ کرده است (کریمی مشاور، ۱۳۸۹).

بدین ترتیب پژوهش حاضر به دنبال شناسایی تأثیرات ناشی از دگرگونی‌های اقتصادی بر بعد کالبدی بناهای بلندمرتبه مسکونی در یک بازه زمانی ۵۰ ساله از پیدایش نخستین بلندمرتبه‌ها در شهر تهران تاکنون می‌باشد. به‌اختصار می‌توان پرسش‌های پژوهش را چنین بیان نمود:

- تأثیر‌گذارترین شاخص‌های اقتصادی از منظر اقتصاد کلان برای ردیابی اثرات دگرگونی‌های حوزه اقتصاد در حوزه معماری چیست؟  
- نوسان‌های اقتصادی چگونه بر مکان‌یابی و تکثیر بناهای بلندمرتبه مسکونی معاصر شهر تهران تأثیرگذار بوده است؟

این پژوهش بر این فرض استوار است که بناهای بلندمرتبه مسکونی محل تبلور دگرگونی‌های اقتصادی دوران می‌باشد. بدین معنا که معماری به‌عنوان پدیده‌ای چندوجهی که رابطه‌ای دوسویه با اقتصاد نیز دارد و اقتصاد به‌عنوان حوزه‌ای فراگیر که تأثیرات بسیار قوی بر حوزه معماری و بعد کالبدی آن دارد فرض گردیده است. در این پژوهش تلاش خواهد شد که با بررسی آنچه گفته شد به چگونگی تأثیر اقتصاد بر پیدایش و تکثیر بناهای بلندمرتبه مسکونی در دوره معاصر تهران بپردازیم.

### ۲. ادبیات پژوهش

پژوهش‌های بسیاری در خصوص نقش بلندمرتبه در منظر شهری و سبک‌شناسی بناهای شاخص معاصر وجود دارد لیکن بیشتر آن‌ها موضوعاتی هستند که با نگاهی متفاوت با رویکرد این پژوهش می‌باشند که به برخی از آن‌ها اشاره می‌گردد: در ارتباط با بعد کالبدی بناهای مسکونی جهان‌شاه پاکزاد بناهای مسکونی دوره معاصر را مورد بررسی قرار داده و شکل‌گیری نمای آن‌ها را طی زمان به سبب گرایش و سلیقه‌های مالکان، سرمایه‌گذاران و طراحان می‌داند که در یک سیر طبیعی متناسب با شرایط موجود جامعه و کشور، به کشف و اختراع الگوها پرداخته‌اند. این سیر طبیعی باعث گردیده تا با ناسامانی‌هایی در شهر رو به رو باشیم. برای برون‌رفت از این وضعیت تدوین اصول و ضوابط، ضروری می‌نماید. در این پژوهش، ایشان شناخت دقیق از گرایش‌ها و وضعیت موجود را نیاز اصلی برای تنظیم اصول و ضوابط بناهای مسکونی برمی‌شمرد (محمدی سالک و عسگری، ۱۴۰۰؛ پاکزاد، ۱۳۸۲).

در پژوهشی دیگر وحید قبادیان در کتاب خود به نام معماری معاصر ایران به بررسی تعدادی از بناهای شاخص معاصر پرداخته است و به ویژگی‌های گروهی این بناها در دوره‌های زمانی مختلف اشاره نموده است. بدین ترتیب این کتاب تصویری روشن از بناهای شاخص معاصر ایران که عموماً پیوند با جریان‌ات روشنفکری جامعه معماران و

درون حوزه معماری دارد، به ما ارائه می‌دهد (دانشپور و همکاران، ۱۳۹۹؛ قبادیان، ۱۳۹۲). گوردن کالن<sup>۱</sup> در کتاب منظر شهری خود یکی از پراهمیت‌ترین تأثیر بناهای بلندمرتبه در شهر را در ارتباط با تأثیرگذاری زیاد آن‌ها در تناسبات شهری می‌داند (کالن، ۱۳۸۲). مهرداد کریمی مشاور در رساله دکتری خود تحت عنوان (نقش بلندمرتبه‌سازی در منظر شهری) با تأکید بر نقش بلندمرتبه‌ها در منظر شهری، در بخش زیبایی‌شناسی بناهای بلند به بعد کالبدی این بناها اشاره کرده و به طبقه‌بندی شکلی بناهای بلند شهر تهران پرداخته است (کریمی مشاور، ۱۳۸۹). بررسی‌های بیشتر نشانگر آن است که پژوهشگران دیگری به پیوند عمیق میان بلندمرتبه و منظر شهری اشاره نموده‌اند. بناهای بلندمرتبه در شهرها از دیرباز به دلیل مقیاس، ابعاد و تناسبات ارتفاعی‌شان دارای تأثیر ویژه‌ای به لحاظ زیبایی‌شناسی بوده‌اند. همچنین پژوهش‌های بسیاری همین شاخصه را به‌عنوان نمودی بر هویت‌بخشی به مکان و تحقق مفاهیم اجتماعی در پی آن دانسته‌اند (محمدی سالک و عسگری، ۱۴۰۱). درن‌بش<sup>۲</sup> و گلب<sup>۳</sup> در پژوهش‌های خود تأثیر ساختمان‌های بلند بر روی ظاهر شهر و کیفیت محیطی را مهم‌ترین موضوع در میزان کیفیت محیطی برای ساکنان شهری می‌دانند (Conway, 1977). در ارتباط با پژوهش‌های جهانی در حوزه بلندمرتبه‌سازی، سو<sup>۴</sup> در مقاله خود با عنوان (تیپولوژی زیباشناسی و طراحی تاج ساختمان‌های بلند<sup>۵</sup>)، با توجه به شرایط اقتصاد جهانی بلندمرتبه‌سازی را به‌عنوان یک ضرورت در سال‌های آتی مطرح می‌کند (Aysin, 2009). در مقاله‌ای دیگر با عنوان (شکل یک ساختمان بلند<sup>۶</sup>) که توسط رابرت موسیل<sup>۷</sup> انجام شده است با گونه‌بندی بناهای بلندمرتبه بر اساس شکل کلی آن‌ها رو به رو هستیم<sup>۸</sup> (Musial, 2015).

<sup>۱</sup> Gorden Cullen

<sup>۲</sup> Dombusch

<sup>۳</sup> Gelb

<sup>۴</sup> Sev

<sup>۵</sup> Typology for The Aesthetics and Top Design of Tall Buildings

<sup>۶</sup> Game of Associations: The Shape of a Tall Building

<sup>۷</sup> Robert Musial

<sup>۸</sup> Gate and triumphal arch

در کنار پژوهش‌های متنوعی که ارتفاع ساختمان‌های بلندمرتبه را شاخصی منطقی و هویت‌بخش به شهرهای جدید قلمداد داشته‌اند، پژوهش‌های بسیاری از پیامدهای محیطی منفی افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی در شهرها سخن گفته‌اند. برخی دیگر از پژوهش‌ها در پی نیاز به خوانایی و امنیت فضای شهری، این عامل را به‌عنوان فصلی بر نظارت ساکنین بر محیط بلندمرتبه‌های مسکونی و کاهش حضوری اجتماعی مابین آن‌ها می‌خوانند (خدادادی آق قلعه و عسگری، ۱۴۰۰).

پس از بررسی همه پژوهش‌های یادشده مشخص گردید که ارتباط میان دو حوزه بلندمرتبه‌سازی و اقتصاد به‌ویژه در ایران نیازمند پژوهش‌های بیشتری می‌باشد. حوزه‌های اقتصاد و بلندمرتبه هر یک به‌طور جداگانه دارای پیشینه‌ی پژوهشی ارزشمندی می‌باشند ولیکن کمتر پژوهشی به ارتباط میان این دو به‌صورت تحلیلی در مکانی معین پرداخته است (جدول ۱).

جدول ۱- موضوعات محوری در پژوهش‌های انجام‌شده در ارتباط با اقتصاد و بلندمرتبه

سال	محور موضوعات	پژوهشگر	حوزه نظری
1977	ساختمان‌های بلند بر روی کیفیت محیطی و ظاهر شهر، تأثیری اساسی دارند. مباحث زیباشناختی یکی از مهم‌ترین موضوعات در تعیین کیفیت محیطی برای شهروندان می‌باشند.	درن‌بش و گلب	بلندمرتبه و منظر شهری
۱۳۸۲	سلیقه‌های مالکان، سرمایه‌گذاران و طراحان شکل‌دهنده الگوهای حاکم بر نما	جهانشاه پاکزاد	ساختمان مسکونی
۱۳۸۲	منظر شهری را هنر تناسب می‌داند. اهمیت مطالعه بلندمرتبه‌ها نیز در ارتباط با تأثیرگذاری زیاد آن‌ها در تناسب شهری است.	گوردن کالن	بلندمرتبه و منظر شهری
2009	دسته‌بندی بلندمرتبه‌های شاخص جهان بر اساس سبک معماری	آیشین سو	ریخت‌شناسی بلندمرتبه
۱۳۸۹	طبقه‌بندی شکلی بناهای بلند شهر تهران	مهرداد کریمی مشاور	بلندمرتبه و منظر شهری
۱۳۹۲	سبک‌شناسی بناهای شاخص معاصر ایران	وحید قبادیان	بناهای شاخص معاصر
2015	گونه‌بندی بناهای بلندمرتبه بر اساس شکل کلی آن‌ها	رابرت موسیل	ریخت‌شناسی بلندمرتبه

۱۳۹۴	ساجاد فردوسی، تارا سمیری و ایمان طیسی	پیامدهای ناشی از بلندمرتبه‌سازی	ساختمان‌های بلند با عملکرد مسکونی علاوه بر ملاحظات محیطی و شهرسازی، موجب تغییر در روابط اجتماعی، شیوه زندگی و رفتارهای جمعی نیز می‌شوند.
۱۳۹۹	مهديه امیدی حسین آبادی و قادر احمدی	پیامدهای ناشی از بلندمرتبه‌سازی	ارزیابی میزان برخورداری قلمروی مسکونی بلندمرتبه از کیفیت زندگی، شناسایی و بررسی همبستگی مؤلفه‌های تراکمی مختلف با ابعاد، معیارها و شاخص‌های مؤلفه کیفیت زندگی.
۱۴۰۰	فاطمه خدادادی و علی عسگری	مجتمع‌های مسکونی و امنیت شهری	کاهش ایجاد ارتباط بین ساختمان‌های بلند و محیط پیرامونی از حیث نظارت‌پذیری

در جستجو برای یافتن تعریفی جامع و کاربردی برای بلندمرتبه به تعریف گوناگونی به جهت نوع نگاه به بناهای بلند برمی‌خوریم. در برخی از این تعاریف عواملی همچون میزان ارتفاع و طبقات، تناسب میان طول، عرض و ارتفاع، عوامل اقتصادی و میزان کارکرد به‌عنوان نماد و نشان شهری نقشی تعیین‌کننده در تعیین مرز میان بنای کوتاه و بلندمرتبه دارند. ولیکن در این میان تعیین حد ارتفاعی برای بلندمرتبه از محبوبیت زیادی میان مدیران شهری برخوردار است. این حد ارتفاعی در آغاز بر اساس میزان دسترسی ارتفاعی تجهیزات آتش‌نشانی تعیین گردیده است. بر این اساس، تعیین حد ارتفاع ساختمان بلندمرتبه در ایران با تعریف سازمان برنامه‌بودجه چنین بیان می‌گردد: «هر بنایی که ارتفاع آن (فاصله قائم بین تراز کف بالاترین طبقه قابل تصرف تا تراز پایین‌ترین سطح قابل دسترسی برای ماشین‌های آتش‌نشانی) از ۲۳ متر بیشتر باشد، ساختمان بلند محسوب می‌شود» (دفتر تحقیقات و معیارهای فنی، ۱۳۷۱).

از سوی دیگر ساختمان بلندمرتبه با توجه به ویژگی‌ها و یا مکان استقرار آن در شهر و منطقه طبق نظریه شورای ساختمان‌های بلند و اسکان شهری در آمریکا بدین صورت تعریف می‌شود: (ساختمان بلند بدون مشخص نمودن ارتفاع و یا تعداد طبقات آن

ساختمانی است که بلندی آن به‌طور قابل‌ملاحظه‌ای بر یکی از جنبه‌های استفاده از فضا و یا برنامه‌ریزی ساخت آن تأثیر بگذارد. این ساختمان‌ها در مقایسه با ساختمان‌های معمولی نیازمند ضوابط و مقررات ویژه در طراحی، برنامه‌ریزی و ساخت می‌باشند. در کتاب استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری آمریکا، ساختمان‌های بالای ۱۲ طبقه بلندمرتبه در نظر گرفته شده‌اند. (مشاور پارت، ۱۳۹۲: ۱۱)

با توجه به تعریف‌های ارائه‌شده، معیارهای نوع اول با توجه به پیشرفت فناوری به نظر قابل‌تغییر بوده و تصویر بسیار ساده‌ای از بناهای بلند ارائه می‌دهد. تعریف دوم به دلیل توجه به ویژگی‌های ناحیه‌ای و مکانی پروژه در شهرها دقیق‌تر به نظر می‌رسد (سند اصلی مصوب طرح جامع شهر تهران، ۱۳۸۶).

بدین ترتیب برای تعریف مناسب از بناهای بلند بایستی ترکیبی از عوامل را در نظر گرفت. ساختمان بلند دارای یک مفهوم نسبی است که علاوه بر ارتفاع موارد دیگر نیز در آن نقش دارند. به همین دلیل، تعریف ساختمان‌های بلند در شهر می‌تواند ترکیبی از متغیرهای کمی و کیفی باشد. به‌طور مثال در برخی مناطق انگلستان تعریفی که از ساختمان‌های بلند ارائه می‌شود بر اساس ارتفاع، تأثیرگذاری بر محیط اطراف یا تأثیر عمده بر خط آسمان است؛ (Council, 2007) بدین صورت اگر بنایی دارای یکی از این شرایط باشد، ساختمان بلندمرتبه محسوب می‌شود.

یک ساختمان با ارتفاع متوسط هم به‌شرط تأثیرگذاری در خط آسمان یا محیط اطراف می‌تواند تابع ضوابط بلندمرتبه‌سازی باشد. (طرح جامع مصوب سال ۱۳۸۶ شهر تهران) از این‌رو تعریف بناهای بلند در شهر تهران، می‌تواند به‌صورت زیر باشند. به این ترتیب که اگر بنایی یکی از دو شرط زیر را داشت به‌عنوان بنای بلند در نظر گرفته شود:

- ارتفاع ۱۲ طبقه و بیشتر که به‌صورت نقطه عطف شهری قابل‌بررسی است.
- دارای تأثیرگذاری مشهود بر خط آسمان، کریدورهای دید (به چشم‌اندازهای طبیعی و مناظر شهری) یا معنای محیط اطراف به دلیل ارتفاع شاخص.

بدیهی است که ساختمان‌های بلند در جهان تا پیش از قرن ۱۸ و ۱۹ به مفهوم امروزی وجود نداشته است. در بسیاری از شهرها بناهای ویژه‌ای از سایر بناها دارای ارتفاع بلندتری بوده‌اند. این‌گونه بناها دارای جایگاه ویژه‌ای به لحاظ معنایی در ذهن شهروندان بوده‌اند. (مانند بناهای مذهبی و یا کاخ‌ها)

در جدول شماره ۲ با دسته‌بندی بلندمرتبه‌ها بر اساس دلایل در دوره‌های زمانی رو به رو هستیم. این دسته‌بندی‌ها نشانگر آن است که در سه دوره زمانی که سه سبک معماری چیرگی داشته‌اند (مدرن- مدرن متعالی- پست‌مدرن و فرا مدرن) دلایل انگیزشی همچون نوگرایی جای خود را به دلایل واقع‌گرایانه همچون بهره‌وری از زمین گران‌قیمت در شهرها داده است (کریمی مشاور، ۱۳۸۹).

جدول ۲- دگرگونی بلندمرتبه‌های مسکونی بر اساس دلایل در دوره‌های زمانی

دوره زمانی	دلایل غالب شکل‌گیری
اول	مدرن
دوم	مدرن متعالی
سوم	پست‌مدرن و فرا مدرن
	دلایل غالب شکل‌گیری
	نوگرایی
	پیروی از سبک بین‌الملل
	بهره‌وری از زمین به دلیل افزایش قیمت زمین و کمبود زمین به‌ویژه در شهرهای بزرگ

### ۳. روش پژوهش

برای بررسی بعد کالبدی بناهای بلند در شهر تهران از منظر طراحی و ارتباط آن با نوسانات اقتصادی بایستی موارد زیر در نظر گرفته شود تا به یک چارچوب مفهومی دست‌یافت.

- بررسی علل پیدایش بناهای بلندمرتبه مسکونی به تفکیک بازه‌های زمانی و ارتباط آن با حوزه‌های بیرونی معماری

- نقش اقتصاد در تعیین قیمت زمین و مسکن در مقیاس‌های خرد و کلان  
محدوده مکانی این پژوهش کلان‌شهر تهران می‌باشد که به دلیل گستردگی جغرافیایی و توان بالای اقتصادی بجهت تمرکز اقتصاد دولتی و خصوصی در آن همواره بستری مناسب برای پدیداری گونه‌های متفاوت بناها به لحاظ کالبدشناسی بوده است. بدین سبب گوناگونی بسیار زیادی را به لحاظ کیفیت ساخت‌وساز، قدمت بناها، ارتفاع ساخت‌وساز می‌توان در آن جست.

محدوده زمانی این پژوهش فاصله زمانی میان شکل‌گیری بناهای بلند مسکونی در شهر تهران تا دوره کنونی می‌باشد. آغاز بلندمرتبه‌سازی در تهران را می‌توان از نیمه دوم دهه ۴۰ در نظر گرفت. همچنین در این پژوهش با توجه به مطالعات انجام‌شده و دریافتن این موضوع که برخی پدیده‌های مؤثر همچون انقلاب ۵۷ و باز شدن تراکم ساختمانی



دهه ۷۰ دارای انطباق زمانی نسبی با آغاز و پایان دهه‌ها داشته‌اند، نمونه‌های جمع‌آوری شده بر اساس ۵ دهه (۴۰، ۵۰، ۷۰، ۸۰، ۹۰) تقسیم‌بندی گردیده‌اند. چگونگی تحولات با استفاده از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی، بناهای بلندمرتبه مسکونی شهر تهران و روند شکل‌گیری این بناها در دوره‌های زمانی موردبررسی قرار گرفته است. این اطلاعات به‌صورت حضور در محل بناها و ثبت آن‌ها جمع‌آوری گردیده. تاریخچه مربوط به نمونه‌های موردبررسی با مطالعات کتابخانه‌ای گردآوری و سپس مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. همچنین برای شناخت نوسان‌های حوزه اقتصادی شاخص‌های تأثیرگذار در قیمت زمین و مسکن از داده‌های آماری مرکز آمار، بانک مرکزی و مطالعات کتابخانه‌ای استخراج گردیده و در بخش تحلیل از روش مصاحبه با کارشناسان اقتصاد مسکن استفاده شده است. اطلاعات و آمارهای اقتصادی در طول سالیان مورد مطالعه، از پایگاه‌های معتبر مانند مرکز آمار ایران و بانک مرکزی استخراج شد که با بررسی و تطبیق روند تغییرات در حوزه اقتصاد با حوزه بلندمرتبه‌سازی نتایج چگونگی ارتباط این دو حوزه با یکدیگر حاصل شد. در این روند در آغاز شاخص‌هایی که نشانگر دوره و میزان رکود و رونق بود استخراج گردید همچنین قیمت زمین و مسکن طی دهه‌ها به تفکیک مناطق شهرداری به دست آمد و سپس از میزان پروانه‌های صادره بلندمرتبه در مناطق شهری به تفکیک دهه‌ها و انطباق این همه با یکدیگر از روش توصیفی و استنباطی برای تحلیل داده‌ها استفاده شده است. اطلاعات موردنیاز از سایت‌های رسمی مانند بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران<sup>۱</sup> و همچنین از مرکز آمار ایران<sup>۲</sup> استخراج گردیده است. سایت شهرداری تهران<sup>۳</sup> برای پیدا کردن و مشخص کردن محل دقیق احداث پروژه‌ها و اطلاعات جغرافیایی آن‌ها مورد استفاده قرار گرفته است. برخی از شاخص‌های آماری از سایت رسمی وزارت راه و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران<sup>۴</sup> از زیرشاخه دفتر اقتصاد مسکن و برنامه‌ریزی گردآوری شده است.

بلندمرتبه‌سازی و ساخت بناهای بلند در تهران به چندین دهه گذشته بازمی‌گردد.

<sup>۱</sup> www.cbi.ir

<sup>۲</sup> www.amar.org.ir

<sup>۳</sup> http://www.tehran.ir/

<sup>۴</sup> www.mrud.ir

سابقه بلندمرتبه‌سازی در ایران به دهه ۳۰ تا هم‌اکنون بازمی‌گردد، طوری که نمونه‌های برج‌های بلندمرتبه کنونی در جای‌جای شهر تهران دیده می‌شوند. (بمانیان، ۱۳۷۷) نخستین بناهای بلند مسکونی در ایران مجموعه آپارتمان‌های بهجت‌آباد و پارک ساعی بود که توسط سازمان مسکن در تهران بین سال‌های ۱۳۴۳ و ۱۳۴۹ خورشیدی ساخته شده‌اند (بانی مسعود، ۱۳۸۸: ۴۷۵). در نیمه اول دهه چهل برای تشویق مالکان و صاحبان سرمایه توسط دولت، قانون تملک آپارتمان‌ها و متعاقباً قانون معافیت مالیاتی برای سازندگان بلندمرتبه‌های مسکونی تصویب می‌گردد و ساخت بناهای بلند مسکونی توسط شرکت‌های دولتی و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی در تهران آغاز می‌شود. در سال‌های اولیه دهه پنجاه با توجه به افزایش قیمت جهانی نفت و درآمدهای حاصل از این امر که رونق شدید اقتصادی در کشور را به همراه دارد (علی‌الحسابی و کرانی، ۱۳۹۲) و در پی تشدید مهاجرت‌ها به شهرهای بزرگ و ایجاد مشکل مسکن، ساخت بناهای بلند مسکونی به صورت حرفه‌ای درآمد ساز، رونق فراوانی می‌یابد که تأثیرات آن بر آموزش معماری معاصر نیز و توجه ویژه به طرح دروس مسکن و پیدایش گرایش‌هایی در این خصوص نیز، شواهد دیگری بر این مدعاست (Asgari, 2022). در این سال‌ها احداث بلندمرتبه‌ها در تهران اوج می‌گیرد و در سایر شهرهای بزرگ ایران نیز احداث بناهای بلند آغاز می‌شود... با وقوع انقلاب اسلامی در ۱۳۵۷، بلندمرتبه‌سازی تقریباً به مدتی بیش از ۱۰ سال متوقف شد. در این سال‌ها ساخت‌وساز این نوع ساختمان‌ها به تکمیل مجموعه‌های مسکونی نیمه‌تمام محدود ماند. احداث بناهای مسکونی پس از تدوین و تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها آغاز گشت. این قانون برای نخستین بار در سال ۱۳۴۳ هجری شمسی تصویب گردید و متعاقب آن با تصویب ماده صد قانون مالیات‌های مستقیم در سال ۱۳۴۵ در ادامه حرکت ساخت بناهای بلند تسریع به عمل آورد.

موج جدید بلندمرتبه‌سازی در ایران بعد از انقلاب در سال‌های پایانی دهه ۷۰ خورشیدی در پی افزایش قیمت زمین در تهران و آغاز فروش تراکم از سوی شهرداری تهران آغاز شد و بخش‌های شمالی تهران عمدتاً مناطق ۱ و ۲ و ۳ شهرداری را درنوردید (زیاری، ۱۳۹۲). رونق برج‌سازی‌های خصوصی ظاهراً ارگان‌ها و نهادهای دولتی را هم تشویق به برج‌سازی‌های تازه یا افزودن بلوک‌های جدید به مجموعه‌های مسکونی تحت پوشش خود بدون توجه به ضوابط طرح‌های اصلی کرده بود (دفتر مطالعات زیربنایی،

۱۳۸۸). به‌هرحال اگر بتوان افزایش قیمت زمین و فروش تراکم از سوی شهرداری تهران را نیروی اولیه برای به حرکت درآوردن موج جدید تلقی کرد (گل‌خندان، ۱۳۹۴)، این واقعیت را هم نمی‌توان نادیده گرفت که گسترش تهران در سطح تا مرزهایی پیش رفته که گسترش در ارتفاع را ناگزیر ساخته است (بانی مسعود، ۱۳۸۸: ۴۷۵).

با نگاهی به ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در گذشته می‌توان بلندمرتبه‌سازی در ایران را به سه دوره تقسیم کرد. دوره اول که برنامه عمرانی پنج‌ساله سوم که سال‌های (۴۲-۴۶) را شامل می‌شود، بلندمرتبه‌سازی بدون هیچ دستورالعملی در ارتباط با تراکم بالای جمعیت، برای حل معضلات نوظهور شهری مطرح می‌شود. این دوره که تا تهیه طرح ساماندهی تهران در سال ۱۳۷۱ ادامه داشت، شاهد ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در حد محدود، به‌صورت پراکنده برای بناهای مسکونی و غیرمسکونی بوده است. دوره دوم با تدوین طرح ساماندهی آتک آغاز می‌شود و تا سال ۷۴ ادامه پیدا می‌کند. در این دوره به موضوع تراکم و ساخت‌وسازهای بلند با نگاهی واقع‌بینانه‌تر و با توجه به اثرات کالبدی آن پرداخته شده است. در این طرح نخستین اقدامات مکان‌یابی ساختمان‌ها و نوعی کاربری غیرمسکونی ساختمان‌ها به‌ویژه خدماتی انجام شده است. دوره سوم از سال ۷۴ به بعد آغاز می‌شود که به‌نوعی گفته می‌شود ساخت بلندمرتبه‌ها قانونمند شده است اما به‌رغم تهیه و تدوین ضوابط مکان‌یابی و ساختمان‌های بلند و مطالعه وضعیت موجود و گرایش‌ها، از سال ۷۴ تاکنون وضعیت بلندمرتبه‌سازی حاکی از آن است که ضوابط مورد استناد در این بخش از ساخت‌وسازها موفقیت اندکی در هدایت و کنترل ساخت‌وسازهای بلندمرتبه داشته است (مشاور پارت، ۱۳۹۲: ۳۱).

برای بلندمرتبه‌سازی مانند هر بنای دیگر تمایلی از سوی کاربران، سرمایه‌گذاران و کارفرمایان نیاز است از نگاه دکتر بمانیان عمده این تمایل‌ها از آغاز تا دهه ۸۰ به شرح زیر می‌باشد.

- میل باطنی و کنجکاوی در احداث بناهای بلند سال ۱۳۳۰
- سرمایه‌گذاری مؤسسات و افراد خارجی در کشور به‌منظور سودآوری سال‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۵۷
- بیان نمود قدرت اقتصادی و دولتی خصوصاً سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۷
- تشویق و ترغیب مالکان و صاحبان سرمایه به‌وسیله دولت و پس از تدوین و

- تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها در سال ۱۳۴۳ و متعاقباً تصویب ماده ۱۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم در سال ۱۳۴۵
- فروش تراکم از طرف شهرداری در جهت تأمین نیازهای مالی و بودجه عمران شهری سال‌های پایانی دهه ۶۰ و دهه ۷۰
  - افزایش قیمت زمین در شهرهای بزرگ، سال‌های پایانی دهه ۶۰ و دهه ۷۰
  - برج‌سازی عمدتاً در مناطق شمالی شهر تهران دهه ۷۰
  - سودآوری و پرروتن بودن برج‌سازی نیمه اول دهه ۵۰ و ۷۰
  - افزایش تقاضا برای نقاط خاصی از شهرهای بزرگ دهه ۷۰
  - وجود تقاضا در بازار نیمه اول دهه ۵۰ و دهه ۷۰ (بمانیان، ۱۳۷۷).

#### ۴. تحلیل تجربی

طراحی و اجرای پروژه‌های بلندمرتبه دارای شرایط ویژه‌ای نسبت به پروژه‌های کوتاه مرتبه می‌باشند، به گونه‌ای که این شرایط افزایش هزینه‌هایی را به پروژه تحمیل می‌نماید. این موارد همچون افزایش هزینه‌های ناشی از خرید تراکم مازاد متأثر از تصاعد افزوده و ضریب مکانی، ریسک بالا بر اثر فرسایش زمان، نیازمندی به نیروی انسانی ماهر، سختی کار در ارتفاع، تأسیسات و تجهیزات، پیچیدگی سازه و کاهش زیربنای مفید در بلندمرتبه‌سازی تا اجرای پروژه‌های بلندمرتبه را منوط بر استقرار و سودآوری در مناطق خاص نماید (گلابچی، ۱۳۹۲). به بیان دیگر در کنار این افزایش هزینه‌ها یک عامل مهم باعث گردیده تا اجرای پروژه‌های بلندمرتبه دارای سودآوری بالایی برای سرمایه‌گذاران باشد این عامل مهم صرفه‌جویی در زمین می‌باشد (Asgari et al., 2018). در زیر در مورد هر یک از افزایش و کاهش هزینه‌ها توضیحاتی داده شده است. بدین ترتیب دلیل اصلی گرایش بلندمرتبه‌سازی به بخش‌های گران‌قیمت‌تر شهر و یا به اصطلاح شمال شهر تهران همچون منطقه ۱ مشخص می‌گردد (جدول شماره ۳).

جدول ۳- افزایش و کاهش هزینه‌های بلندمرتبه‌سازی به تفکیک عملیات

در مقایسه با بناهای متعارف

عوامل تأثیرگذار بر افزایش هزینه	توضیحات
اجرای سازه	• مهار کردن نیروهای جانبی ناشی از باد و زلزله

• مهار کردن نیروهای قائم ناشی از اضافه بار طبقات	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجهیزات آتش نشانی برای اعلام و خاموش کردن آتش</li> <li>• سیستم‌های افزایش فشار آب</li> <li>• مخازن ذخیره آب</li> <li>• اجرای پلکان فرار و آسانسور مطابق مقررات</li> <li>• اجرای تجهیزات برقی اختصاصی ساختمان</li> <li>• بهره‌گیری از انواع ویژه‌ای از تأسیسات برای سرمایش و گرمایش</li> </ul>	تأسیسات و تجهیزات الکتریکی و مکانیکی
• خرید تراکم مازاد به صورتی که با افزایش طبقات ضرایب به صورت تصاعدی در آن اعمال می‌شود.	خرید تراکم مازاد
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مدت زمان خواب سرمایه جهت خرید زمین</li> <li>• مدت زمان خواب سرمایه هزینه شده جهت اجرای بنا</li> </ul>	فرسایش زمان
<ul style="list-style-type: none"> <li>• آسانسور و پلکان فرار</li> <li>• تأمین فضایی برای جایگیری تأسیسات گرمایشی و سرمایشی</li> <li>• بزرگ شدن ابعاد سازه</li> <li>• ایستگاه برق</li> <li>• دودکش‌ها و رایزرها</li> <li>• افزایش مترآژ فضاهای مشترک</li> </ul>	کاهش زیربنای مفید

مسئله دوم در این میان تأثیر تحولات کلان اقتصادی کشور و تحولات شاخص‌های اقتصادی درون بخشی مسکن و ساختمان بر روند بلندمرتبه‌سازی در شهر تهران است. به طوری که عملکرد شاخص‌های کلان اقتصادی، شامل تولید ناخالص داخلی، ارزش افزوده بخش ساختمان، کل تشکیل سرمایه و تشکیل سرمایه در بخش مسکن و ساختمان به قیمت‌های ثابت، درآمدهای نفتی، نقدینگی، بازار بورس و نرخ تورم در کل کشور از یک سو و عملکرد شاخص‌های درون بخشی از جمله، تغییرات قیمتی در بخش مسکن شامل قیمت یک مترمربع بنای مسکونی، قیمت یک مترمربع زمین، اجاره‌بهای مسکن، تعداد معاملات مسکن و بالاخره تعداد پروانه‌های ساختمانی دارای ده طبقه و بیشتر صادره توسط شهرداری تهران به تفکیک مناطق بیست و دو گانه شهر تهران از دیگر سو بررسی و ضمن مشخص نمودن دوره‌های رکود و رونق بخش ساختمان و مسکن، ارتباط بین تحولات پروانه‌های ساختمانی صادره دارای ده طبقه و بیشتر با وضعیت بازار مسکن شهر تهران (از منظر دوره‌های رکود و رونق) حائز اهمیت در بحث حاضر تلقی می‌شوند.

جهت بررسی این موضوع در مقاله حاضر دوره زمانی حداقل برای سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۲ می‌باشد (در مواردی که آمار وجود دارد سال‌های بعد نیز مدنظر قرار گرفته است).

محدوده جغرافیایی موردبررسی برای تبیین روند تحولات شاخص‌های کلان اقتصادی، کل کشور و برای شاخص‌های درون بخشی مسکن مناطق بیست‌و دو گانه شهر تهران می‌باشد.

بررسی شاخص‌هایی چون تولید ناخالص داخلی<sup>۱</sup> (بانک مرکزی)، روند تحولات ارزش افزوده کل فعالیت‌های اقتصادی و ساختمان، سرمایه‌گذاری ناخالص در بخش‌های مختلف اقتصادی، روند تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی (بانک مرکزی - آمار حساب‌های ملی ایران)، درآمدهای نفتی کشور و تحولات نقدینگی (بانک مرکزی - نما گره‌های اقتصادی)، نرخ تورم (بانک مرکزی - گزارش شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران)، روند تحولات بازار سرمایه و شاخص قیمت بورس (بازار سرمایه)، نشان می‌دهد که تحولات شاخص‌های کلان اقتصادی مانند تولید ناخالص داخلی، تشکیل سرمایه، نقدینگی و نرخ تورم همواره تأثیرات معنی‌داری بر وضعیت بخش مسکن داشته‌اند. این تأثیرات طی دو دهه اخیر و به‌خصوص در دهه ۱۳۸۰ بیش از هر زمان دیگری بوده است به گونه‌ای که موجب گردید وضعیت بخش مسکن به سمت وسوی تجاری شدن و به تبع آن کاهش توان دسترسی خانوارها به مسکن مناسب گردد. تأثیر عوامل اقتصاد کلان طی این سال‌ها بر بخش مسکن به حدی رسید که تأثیر عوامل درون بخشی مسکن به حداقل خود کاهش و تأثیر عوامل اقتصاد کلان به حداکثر خود افزایش یافت. از سوی دیگر، تأکید دولت بر تثبیت نرخ ارز و طلا و انجام واردات گسترده، زمینه تحولات اساسی در بازار مسکن را فراهم آورد که نتیجه آن جهش قابل ملاحظه قیمت زمین و مسکن در سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ بود که افزایش تولید مسکن را نیز به همراه داشت.

افزایش قابل ملاحظه قیمت از یک طرف و کاهش رشد اقتصادی کشور و شتاب‌گیری نرخ تورم از طرف دیگر موجبات کاهش قدرت خرید خانوار و عدم تعادل

<sup>۱</sup>- GBD: Global Burden of Disease

شدید بین تقاضای مؤثر مسکن و عرضه را فراهم و دوره‌های مختلف رکود و رونق بخش ساختمان و مسکن را رقم زد. علاوه بر آن اجرای سیاست هدفمندسازی یارانه‌ها نیز موجب افزایش قیمت مصالح ساختمانی و هزینه تمام‌شده تولید مسکن گردید که نهایتاً دوره رکود تورمی در بخش ساختمان را به دنبال داشت.

اجرای سیاست‌های پولی و مالی جدید در نیمه دوم دهه ۸۰ افزایش سریع نقدینگی را به دنبال داشت و از آنجا که بخش ساختمان و مسکن قابلیت جذب بخش قابل‌ملاحظه‌ای از این نقدینگی را داشت عملاً زمینه تزریق هر چه بیشتر نقدینگی به اقتصاد کلان فراهم گردید و همین امر موجب وخامت بیشتر وضعیت اقتصاد کلان و بخش مسکن گردید. به این ترتیب که بخش ساختمان، مسکن و اقتصاد کلان در یک هم‌افزایی بی‌سابقه موجب تشدید وخامت اقتصادی کشور گردید. بررسی‌های کمی از نمودارهای موجود در پایگاه‌های اطلاعاتی نشان می‌دهد که تحولات رخ داده در سطح اقتصاد کلان تا حد زیادی وضعیت تحولات بخش مسکن را توجیه و تبیین می‌کند. همچنین بررسی تغییرات قیمت یک مترمربع بنای مسکونی، زمین، اجاره‌بها و تعداد معاملات بازار از جمله شاخص‌های عمده‌ای است که به تبیین وضعیت بازار مسکن و شناخت دوره‌های رکود و رونق بخش مسکن کمک می‌کند. این تحولات بر اساس آمارگیری قیمت مسکن و زمین که توسط وزارت راه و شهرسازی و مرکز آمار ایران از سال ۱۳۷۰ شروع شده مورد بررسی قرار گرفت.<sup>۱</sup>

همچنین در کنار تبیین دوره‌های رکود و رونق بخش ساختمان در شهر تهران مناطق مختلف شهر نیز برحسب وضعیت رونق بخش ساختمان در دوره‌های فوق‌الذکر مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. جدول زیر تصویری کلی از روند تحولات شاخص‌های کلان اقتصادی را در دوره‌های زمانی دهه ۱۳۷۰، دهه ۱۳۸۰ و سال‌های اولیه دهه ۱۳۹۰ نشان می‌دهد (جدول شماره ۶ تا ۱۱).

جدول ۴- روند تحولات (نرخ رشد) شاخص‌های تأثیرگذار بر بخش ساختمان در سال‌های گذشته

شاخص	دهه ۱۳۷۰	دهه ۱۳۸۰	سال‌های اولیه دهه ۹۰	توضیحات

<sup>۱</sup> - لازم به توضیح است که آمارگیری برای مناطق ۲۱ و ۲۲ شهر تهران از سال ۱۳۸۴ آغاز شده است.

تأثیر عوامل اقتصادی بر بلندمرتبه‌های مسکونی در دوره معاصر شهر تهران.....

عوامل کلان اقتصادی (برون بخشی)	تولید ناخالص داخلی	۴,۱	۶	-۳	رونق نسبی دهه ۱۳۸۰ و رکود سال‌های ۱۳۹۰
	ارزش افزوده بخش ساختمان	۹,۳	۴	-۱۱	رونق دهه ۱۳۷۰، شروع رکود درسال‌های پایانی ۱۳۸۰ و تعمیق رکود در سال‌های ۱۳۹۰
	کل تشکیل سرمایه ناخالص	۶,۹	۱۱	-۱۲	رونق نسبی دهه ۱۳۸۰. رکود سال‌های ۱۳۹۰
	تشکیل سرمایه بخش ساختمان	۷,۳	۷,۶	-۶	رکود سال‌های ۱۳۹۰
	درآمدهای نفتی	۵۸,۷	۱۶	-۵,۱	رونق دهه ۱۳۷۰، شروع رکود در سال‌های پایانی ۱۳۸۰ و تعمیق رکود در سال‌های ۱۳۹۰
	نقدینگی	۲۷,۲	۲۹,۶	۲۰	کاهش رشد نقدینگی
	نرخ تورم	۲۵,۱	۱۴,۴	۲۵,۶	افت نرخ تورم در دهه ۱۳۸۰ و افزایش مجدد آن در سال‌های ابتدایی دهه ۱۳۹۰
	بازار سرمایه	۲۹,۱	۲۹,۹	۵۵	رونق نسبی بازار سرمایه در ابتدای دهه ۱۳۹۰

جدول ۵- روند تحولات (نرخ رشد) شاخص‌های تأثیرگذار بر بخش ساختمان در سال‌های ۱۳۷۰

تا ۱۳۹۳ (درصد)

عوامل درون بخشی	شاخص	دهه ۱۳۷۰	دهه ۱۳۸۰	سال‌های اولیه دهه ۹۰	کل دوره	ملاحظات
	متوسط قیمت یک مترمربع مسکن	۱۹	۲۵,۱	۲۰,۷	۲۳,۸	در سال‌های اولیه دهه ۹۰ نرخ رشد قیمت مسکن کاهش داشته است
	متوسط قیمت یک مترمربع زمین	۲۱,۷	۵۴,۱	-۱,۳	۲۷,۶	به دنبال رکود بخش ساختمان در سال‌های اولیه دهه ۱۳۹۰ قیمت زمین کاهش یافته است
متوسط اجاره‌بهای مسکن	۲۳,۳	۲۶,۸	۱۶,۹	۲۳,۷	نرخ رشد اجاره‌بهای مسکن در دهه ۱۳۹۰ کاهش یافته است	



تعداد معاملات مسکن	۲۷,۶	-۱۰,۲	-۶,۵	۲,۵	کاهش تعداد معاملات مسکن از دهه ۱۳۸۰ آغاز و در سال‌های اولیه دهه ۱۳۹۰ نیز ادامه یافته است
--------------------	------	-------	------	-----	--

جدول ۶- روند تحولات (نرخ رشد) شاخص‌های تأثیرگذار بر بخش ساختمان در سال‌های ۱۳۸۴

تا ۱۳۹۳ (درصد)

ملاحظات	کل دور	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	شاخص
متوسط نرخ رشد قیمت مسکن در سال‌های اولی دهه ۱۳۹۰ از سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۰ نیز کمتر بوده است (طی این سال‌ها مناطق ۲۱ و ۲۲ نیز در آمارگیری‌ها بوده‌اند)	۲۱,۴	۲۰,۷	۲۲,۸	-۸۹	متوسط قیمت یک مترمربع مسکن
به دنبال افزایش قابل ملاحظه قیمت زمین در سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۹ قیمت آن در سال‌های بعد کاهش یافته است	۳۰,۳	-۱,۳	۵۱,۴	-۹۳	متوسط قیمت یک مترمربع زمین
نرخ رشد اجاره‌بهای مسکن در دهه ۱۳۹۰ کاهش یافته است	۲۳,۷	۱۶,۹	۲۶,۷	-۸۹	متوسط اجاره‌بهای مسکن
تعداد معاملات مسکن از سال ۱۳۸۴ روندی نزولی به خود گرفته است	-۵,۶	-۶,۵	-۴,۸	-۸۹	تعداد معاملات مسکن

جدول ۷- وضعیت دوران رکود و رونق بخش ساختمان در شهر تهران در

فاصله سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵

سال	وضعیت	سال	وضعیت	سال	وضعیت
۱۳۷۰	-	۱۳۸۰	رونق	۱۳۹۰	-
۱۳۷۱	-	۱۳۸۱	رونق	۱۳۹۱	-
۱۳۷۲	رکود	۱۳۸۲	-	۱۳۹۲	رکود
۱۳۷۳	-	۱۳۸۳	رونق	۱۳۹۳	رکود
۱۳۷۴	-	۱۳۸۴	رونق	۱۳۹۴	رکود
۱۳۷۵	-	۱۳۸۵	رونق	۱۳۹۵	رکود

تأثیر عوامل اقتصادی بر بلندمرتبه‌های مسکونی در دوره معاصر شهر تهران.....

۱۳۷۶	رکود	-	۱۳۸۶	-	رونق		
۱۳۷۷	رکود	-	۱۳۸۷	رکود	-		
۱۳۷۸	-	رونق	۱۳۸۸	رکود	-		
۱۳۷۹	-	رونق	۱۳۸۹	-	رونق		

#### جدول ۸- وضعیت مناطق بیست‌گانه شهر تهران برحسب رونق بازار در دوره‌های مختلف

شاخص	دهه ۱۳۷۰	دهه ۱۳۸۰	سال‌های اولیه دهه ۹۰	کل دوره
مناطق	۱، ۳، ۴، ۵، ۸، ۱۳	۱، ۲، ۳، ۵، ۸، ۱۲، ۲۰	۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۸، ۱۳	۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۷
	۱۲، ۱۴، ۱۶ و ۲	۱۵ و ۱۶، ۱۸	۲۰، ۲۵، ۴ و ۷	۸، ۱۱ و ۱۷

#### جدول ۹- وضعیت مناطق بیست‌گانه شهر تهران برحسب رونق بازار در دوره‌های مختلف

شاخص	۱۳۸۴ تا ۱۳۸۹	۱۹۰ تا ۱۳۹۳	کل دوره
مناطق	۱، ۳، ۴، ۵، ۱۲ و ۷	۳، ۴، ۶، ۷، ۱۳، ۱۷، ۱۴ و	۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۱۳، ۱۴ و ۷
	۱۵	۲۱	۲۲

به دنبال بررسی اجمالی تحولات کلان اقتصادی کشور که طبعاً به لحاظ جایگاه شهر تهران، در اقتصاد کشور تأثیرات قابل توجهی بر روند تحولات بازار ساختمان در شهر تهران می‌گذارد. اثرات عوامل درون بخشی بازار مسکن شهر تهران نیز به شرح زیر در دوره‌های یادشده مورد توجه قرار می‌گیرد.

جداول زیر تأثیر عوامل درون بخشی بر بازار مسکن شهر تهران را در دوره‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۳ و ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۳ نشان می‌دهد. ضمناً به دنبال افزایش شدید قیمت زمین، کاهش نسبی قیمت مسکن و کاهش تعداد معاملات مسکن طی سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۹ رکود بازار ساختمان شهر تهران عملاً از نیمه دوم دهه ۱۳۸۰ آغاز و تا سال ۱۳۹۳ ادامه می‌یابد.

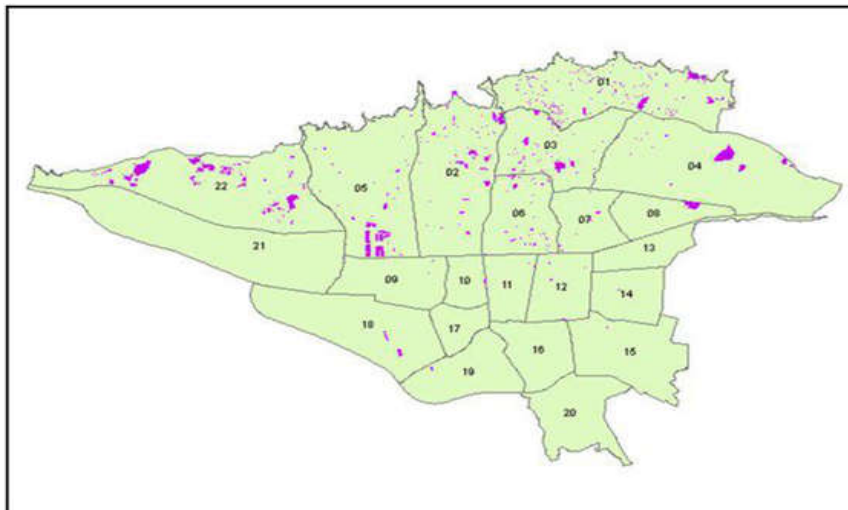
بررسی انجام شده حاکی است که طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۳ جمعاً ۵ دوره رکود و ۵ دوره رونق برای بازار مسکن شهر تهران می‌توان اختیار نمود. دوره‌های رکود و رونق بازار مسکن شهر تهران عمدتاً بین دو تا سه سال بروز نموده‌اند ولی طی سال‌های اخیر طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در شهر تهران به وجود آمده و برآوردها حاکی است که این رکود کماکان ادامه دارد.

در مجموع، به عنوان برآیند تحلیل‌های اقتصادی می‌توان گفت که روند تحولات

بلندمرتبه‌سازی یا به عبارت بهتر تقاضا برای احداث ساختمان‌های ده طبقه و بیشتر در شهر تهران و مناطق بیست‌ودوگانه آن دارای رابطه کاملاً معناداری با دوره‌های رکود و رونق‌بخش ساختمان و مسکن بوده یا به زبانی دیگر نوسان‌های حوزه اقتصاد با روند بلندمرتبه‌سازی به لحاظ حجم ساخت‌وساز انطباق پذیر است.

### موقعیت مکانی بلندمرتبه‌های تهران

در زیر نتیجه مطالعات مشاور زیستا به صورت تصویری ارائه گردیده است؛ این تصویر نشانگر آن است که اکثریت بلندمرتبه‌های تهران در نیمه شمالی شهر قرار گرفته‌اند. این گرایش که با نتایج تحلیل‌های این پژوهش انطباق دارد در حالت کلی نشانگر اهمیت قیمت زمین و مسکن در جذب سرمایه‌گذاران و انبوه‌سازان می‌باشد (تصویر ۱).



تصویر ۱- وضعیت پراکنش ساختمان‌های بلندمرتبه در سطح شهر تهران (نقشه)

مآخذ: مهندسان مشاور زیستا ۱۳۸۴

به‌عنوان جمع‌بندی این بخش می‌توان چنین بیان نمود که با تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده در هر دو حوزه نتایج مشخصی گرفته شد. در حوزه اقتصاد با مطابقت

شاخص‌های کلان و خرد در طی چند دهه مشخص گردید که بخش زمین و مسکن تابعی از وضعیت کلان اقتصادی به شمار می‌رود و با هر نوسان اقتصادی همچون رکود، رونق و تورم بازار مسکن نیز به پیروی از آن‌ها پرداخته است. در حوزه بلندمرتبه‌سازی تحلیل آمارهای به‌دست‌آمده نشانگر آن است که عمده بناهای بلندمرتبه مسکونی شهر تهران در طی این چند دهه در سطح پنج منطقه شمالی (۱ و ۲ و ۳ و ۵ و ۶) و یک منطقه باختری (۲۲) رخ داده است که این مناطق به‌جز منطقه ۲۲ همواره جزو مناطق گران‌قیمت به لحاظ قیمت زمین و مسکن به شمار می‌رفته‌اند که با توجه به گرانی ساخت بلندمرتبه چنین گرایشی برای بازگرداندن سرمایه امری بدیهی به شمار می‌رود. در این میان در منطقه ۲۲ نیز ورود نهادهای نیمه‌دولتی و عدم پرداخت عوارض به شهرداری و زمین‌ارزان‌قیمت باعث شکل‌گیری بلندمرتبه‌ها در سطحی گسترده گردیده است.

## ۵. نتیجه‌گیری

طبق مطالعات انجام‌شده حوزه اقتصاد در هم‌تندگی بسیاری با حوزه‌های جمعیتی و فرهنگی اجتماعی دارد و برای رسیدن به نتیجه مطلوب‌تر و آگاهی از نقش اقتصاد در بازار ساخت‌وساز و مسکن و معماری، رخدادهای حوزه‌های دیگر نیز که مقارن با دگرگونی‌های اقتصادی بودند در مسیر پژوهش لحاظ شده‌اند.

بررسی‌ها نشانگر آن است که در آغاز (دهه ۴۰) اگرچه عامل اقتصادی در کنار عامل جمعیت نیروی محرکه پدیداری بلندمرتبه‌های مسکونی و گسترش ساخت‌وساز مسکونی بوده‌اند ولیکن عامل اقتصادی به‌مرور در دهه‌های بعدی به‌عنوان عاملی عمده در افزایش تعداد بلندمرتبه‌ها نقش ویژه‌ای داشته است. دلیل اصلی تأثیرگذاری شرایط اقتصادی بر بلندمرتبه‌سازی و ساختمان‌سازی را می‌توان در تبدیل شدن نقش مصرفی ساختمان به نقش سرمایه‌ای در چند دهه پایانی دانست، اگرچه این موضوع خود معلول افزایش بازار تقاضا، افزایش تورم و افزایش قیمت زمین و مسکن در یک دوره زمانی بسیار کوتاه در دهه ۴۰ و ۵۰ می‌باشد. در پی این دگرگونی‌ها، ساخت‌وساز یا بسازیفروشی برای نخستین بار به‌عنوان یک شغل پردرآمد در جامعه مطرح می‌شود و در کنار آن سفته‌بازی<sup>۱</sup> زمین<sup>۱</sup> و مسکن نیز به التهاب بازار دامن می‌زند. البته در کنار

۱ - speculation

بسازبفروش‌ها که سرگرم ساخت آپارتمان‌های کوتاه‌مرتبه بوده‌اند، انبوه‌سازان نیز در تلاش برای متناسب‌سازی بناهای بلندمرتبه با سلاقی قشر متوسط و آزمون روش‌هایی برای گسترش کسب‌وکار خود بوده‌اند.

سیر کلی دگرگونی‌های حوزه اقتصادی و تأثیر آن‌ها بر زمین، مسکن و بلندمرتبه‌سازی به همراه ویژگی‌های سیاسی و فرهنگی دوران در جدول ۱۰ آمده است.

جدول ۱۰- سیر کلی دگرگونی‌های حوزه اقتصاد و تأثیر آن‌ها بر زمین، مسکن و بلندمرتبه‌سازی

ویژگی‌های سیاسی و فرهنگی دوره	ویژگی‌های اقتصادی دوره	تأثیرات اقتصادی در حوزه زمین و مسکن
<ul style="list-style-type: none"> <li>- آغاز مهاجرت جمعیت از روستا به شهرها</li> <li>- برج نشینی به‌عنوان یکی از مظاهر مدرن تا حدودی موردقبول قشر متوسط قرار می‌گیرد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- درآمد نفتی بسیار بالا می‌رود</li> <li>- رونق اقتصادی</li> <li>- تورم بالا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن خیلی کم است</li> <li>- آغاز سرمایه‌گذاری دولت در بخش ساختمان‌سازی</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- قشر متوسط وجه غالب را داشته</li> <li>- در قشر بالا نوکیسه‌گی باب شده</li> <li>- ارتباط بین تحصیل و درآمد کامل بوده</li> <li>- اندکی تمایل در قشر بالای جامعه جهت سکونت در بلندمرتبه ایجاد می‌شود</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- درآمد نفتی بسیار بالا می‌رود</li> <li>- رونق اقتصادی</li> <li>- تورم بالا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- قیمت زمین بالا می‌رود</li> <li>- ساخت‌وساز تبدیل به کسب‌وکار می‌شود</li> <li>- سرمایه‌گذاری بیشتر در ساختمان‌سازی</li> <li>- بخش مسکن به‌عنوان تورمی‌ترین بخش از اقتصاد کشور</li> </ul>

۱ - معادل فارسی بورس‌بازی زمین که اشاره به معاملات صوری و پی‌درپی بازار مسکن و زمین که منجر به سود از معاملات در تبوتاب بحران‌های اقتصادی برای دلالت این عرصه دارد، می‌شود.

تأثیر عوامل اقتصادی بر بلندمرتبه‌های مسکونی در دوره معاصر شهر تهران.....

۵۷-۷۰	- انقلاب - جنگ - مهاجرت شدید به پایتخت و شهرهای بزرگ	- رکود اقتصادی - توزیع درآمد عادلانه می‌شود	- قیمت زمین نوسان نداشته - در دسترس قرار گرفته زمین ارزان قیمت - رکود در زمینه خرید و فروش زمین - تقویت جنبه مصرفی مسکن
۷۰-۸۴	- شکاف طبقاتی بیشتر می‌شود - توزیع درآمد نامتعادل می‌شود - قشر نوکیسه در جامعه شکل می‌گیرد	- سیاست آزادسازی اقتصاد - هم‌زمان با تبلور آن در بخش مدیریت شهری - رشد اقتصادی فزاینده	- فروش و آزادسازی تراکم - کسب و کار در ساخت و ساز شدید می‌شود - سوداگری در رابطه با زمین و ساخت و ساز - قدرت قیمت‌گذاری زمین و مسکن از طرف سازندگان بیشتر می‌شود
۸۴-۹۳	- قشر نوکیسه در کل جامعه همچنان در حال پدید آمدن و ازدیاد می‌باشد.	- درآمد نفتی بشدت اوج می‌گیرد - حجم پول‌های بادآورده بشدت زیاد می‌شود. - ورود نهادهای شبه عمومی به عرصه اقتصاد	- در دسترس قرار گرفتن زمین ارزان برای نهادها و بنیادها در منطقه ۲۲ تهران - واگذاری تراکم ارزان قیمت توسط مدیریت شهری به تعاونی‌ها و نهادها در منطقه ۲۲

بر اساس آنچه گفته شد، درهم تنیدگی عوامل اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و بازار ساخت و ساز مسکن و به‌ویژه بلندمرتبه‌های مسکونی مسئله‌ای واضح و حساس است. این مهم جدا از نگرانی پیرامون التهاب‌های اقتصادی ناشی از خرابی سامانه نظارتی بر خرید و فروش و یا قیمت‌گذاری مسکن، می‌تواند به‌عنوان تداومی بر چرخه معیوب اقتصادی و تأثیرگذاری بر سامانه سیاستی شهری و منطقه‌ای نیز حائز ارزش پژوهش تلقی گردد. بر این اساس برای پژوهشگران آتی این موضوع و چگونگی دخالت هر یک از ارگان‌های نظارتی بر روند پیش رو و همچنین تصحیح و ارائه راهکارهایی کوتاه‌مدت یا

بلندمدت پیشنهاد می شود.

## منابع

- امیدوی حسین آبادی، مهدیه؛ احمدی، قادر (۱۳۹۹). بررسی الگوهای تراکمی توسعه عمودی مسکن (بلندمرتبه‌سازی) و تحلیل اثرات آن بر کیفیت زندگی (نمونه موردی: ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران)، اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری، ۱ (۲): ۹۲-۱۰۵.
- باقری بهشتی، آیدا؛ حبیب، فرح؛ سعیده زرآبادی، زهرا سادات (۱۳۹۸). مطالعه تطبیقی منظر شهری خرمشهر و برلین در حفظ خاطرات جمعی. فصلنامه علمی مطالعات میان فرهنگی، ۱۴ (۳۹): ۴۵-۶۸.
- بمانیان، محمدرضا (۱۳۷۷). بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری ساختمان‌های بلند در ایران. رساله دوره دکتری معماری، دانشگاه تهران.
- پاکزاد، جهانشاه (۱۳۸۲). پدیدارشناسی نمای ساختمان‌های مسکونی و سیر تکوینی توقعات از آن. نشریه هنرهای زیبا، ۱ (۱۴): ۹۱-۱۰۲.
- خدادادی آق قلعه، فاطمه، عسگری، علی (۱۴۰۰). بررسی رابطه نفوذپذیری و حضور زنان در شهرک‌های مسکونی (نمونه موردی: شهرک مسکونی هزار دستگاہ و دولت آباد تهران)، نشریه پژوهش‌های میان‌رشته‌ای زنان، ۳ (۱): ۳۵-۴۶.
- دانشپور، سید عبدالهادی، علی‌الحسابی، مهران، حسینی کومله، مصطفی (۱۳۹۹). پدیدارشناسی دگرگونی، پیوستگی و پایایی مفهوم شهر و خاطره در مرکز تاریخی تهران از منظر معماران، مورخان و اصحاب هنر. فصلنامه علمی مطالعات میان فرهنگی، ۱۵ (۴۴): ۵۱-۷۶.
- دفتر تحقیقات و معیارهای فنی (۱۳۷۱). دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش‌سوزی (نشریه ۱۱۲)، تهران: سازمان برنامه‌وبودجه جمهوری اسلامی ایران.
- دفتر مطالعات زیربنایی (۱۳۸۸). بررسی و نقد سیاست‌های دولت نهم در بخش اقتصاد مسکن. کد موضوعی: ۲۵۰، شماره مسلسل: ۹۸۲۹.
- زیاری، یوسف علی (۱۳۹۲). بررسی تأثیر قیمت زمین بر سازمان فضایی شهری (مطالعه موردی ناحیه ۵ منطقه یک تهران طی سال‌های ۱۳۸۳-۱۳۷۴). هویت شهر. تابستان ۹۲، ۷ (۱۴): ۴۹-۶۰.
- سند اصلی مصوب طرح جامع شهر تهران، ۱۳۸۶
- طاهری، قدرت. صفری، معصومه (۱۳۹۵). اقتصاد مسکن مروری بر شاخص‌های این بخش در سطح اقتصاد کلان و شهر تهران. اقتصاد شهر. ۸ (۲۷): ۷۱-۷۵.



- عسگری، علی و فتحی، راضیه (۱۴۰۰). تأثیرپذیری و تأثیرگذاری معماری و شهرسازی از فرهنگ مصرفی معاصر. فصلنامه علمی مطالعات میان‌فرهنگی، ۱۶(۴۶): ۱۰۳-۱۳۲.
- عسگری، علی و محمدی سالک، مریم (۱۴۰۰). سنجش انگاره‌های قیاسی از منطق روش‌شناسی در الگوگیری‌های تاریخی معماری معاصر ایران. فصلنامه تخصصی معماری، مرمت و شهرسازی رف، ۱(۱): ۱۹-۳۸.
- علی‌الحسابی، مهران. کرانی، نعیمه (۱۳۹۲). عوامل تأثیرگذار بر تحول مسکن از گذشته تا آینده. فصلنامه مسکن و محیط روستا. ۳۲(۱۴۱): ۱۹-۳۶.
- فردوسی، سجاد، سمیری، تارا، طبسی، ایمان (۱۳۹۴). پیامدهای محیطی ناشی از افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی در شهرها، فصلنامه مطالعات محیطی هفت حصار، ۳(۱۲): ۵۹-۶۸.
- قبادیان، وحید (۱۳۹۲). معماری معاصر ایران، تهران: انتشارات فکر نو.
- کالن، گوردن (۱۳۸۲). گزیده منظر شهری. ترجمه منوچهر طیبیان. چاپ دوم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- کریمی مشاور، مهرداد (۱۳۸۹). نقش بلندمرتبه‌سازی در منظر شهری (نمونه موردی: تهران). رساله دوره دکتری معماری، دانشگاه تهران.
- کریمی مشاور، مهرداد. منصور، سید امیر. ادیبی، علی اصغر (۱۳۸۹). رابطه‌ی چگونگی قرارگیری ساختمان‌های بلندمرتبه و منظر شهری. فصلنامه باغ نظر، شماره (۱۳): ۹۹-۸۹.
- گل‌خندان، ابوالقاسم (۱۳۹۴). چرخه‌های تجاری اقتصاد ایران طی دوره ۱۳۸۹-۱۳۶۸. فصلنامه تحقیقات توسعه اقتصادی. ۳(۱۷): ۸۳-۱۰۴.
- محمدزاده، پرویز. پناهی، حسین. آل‌عمران، سید علی (۱۳۹۵). بررسی ارتباط بین قیمت زمین و قیمت مسکن در ایران. فصلنامه نظریه‌های کاربردی اقتصاد، ۳(۱): ۸۹-۱۱۴.
- محمدی سالک، مریم، عسگری، علی (۱۴۰۱). عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری مکان سوم در فضاهای غیررسمی و اجتماع‌پذیر شهری؛ (نمونه موردی: فضاهای نشستن غیررسمی درون مجتمع‌های فرهنگی و تجاری تهران)، نشریه توسعه پایدار شهری، ۳(۷): ۸۵-۹۹.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۷). اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در شهر تهران، تهران: مرکز آمار.
- مهندسین مشاور پارت (۱۳۹۲). طرح تدوین ضوابط و مقررات ساخت‌وساز بناهای بلندمرتبه مطالعات، تحلیل و ارائه ضوابط پیشنهادی، گزارش شماره (۱۵۴)، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

- هادی زنوز، بهروز (۱۳۸۸). درآمدی بر اقتصاد شهری. اقتصاد شهر. ۱(۱): ۴-۱۵.
- Asgari, A. (2022). Evaluation of University Education in Architecture at the Undergraduate Level from the Viewpoint of Professional Needs and Employment. *International Journal of Applied Arts Studies (IJAPAS)*, 7(1), 33-48.
  - Asgari, A., Nasir Salami, S. M., Soltanzadeh, H., & Hashemzadeh Shirazi, H. (2018). Consuming Architecture: a Semantic Analysis of Space Consumption in Urban Shopping Malls. *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 15(59), 17-28.
  - Aysin, S. E. V. (2009). Typology for the aesthetics and top design of tall buildings. *Gazi University Journal of Science*, 22(4), 371-381.
  - Beedle, L. S. (2007). *The skyscraper and the city: design, technology, and innovation*. Edwin Mellen Press.
  - Conway, D. (Ed.). (1977). *Human response to tall buildings* (Vol. 34). Stroudsburg, Pa.: Dowden, Hutchinson & Ross.
  - Council, L. C. (2007). *Historic Buildings Grant Scheme*.
  - Craighead, G. (2009). *High-rise security and fire life safety*. Butterworth-Heinemann.
  - Jencks, C., & Kropf, K. (1997). *Theories and manifestoes of contemporary architecture*.
  - Musiał, R. (2015). Game of associations: the shape of a tall building. *Czasopismo Techniczne*, 2015 (Architektura Zeszyt 9-A (15) 2015): 219-225.