

## بررسی تحولات اقتصادی - اجتماعی مدار نامولد سرمایه‌داری در ایران و تأثیر آن بر اسکان غیررسمی در استان تهران<sup>۱</sup>

سیاوش پالیزبان<sup>۲</sup>: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر، ملایر، ایران

مجید شمس: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر، ملایر، ایران

رحیم سرور: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری، شهرری، ایران

### چکیده

اقتصاد شهری در کلانشهرهای کشور بویژه تهران، بعثت فقدان یک مکانیسم پویا برای تداوم جریان سرمایه، در چند سال اخیر وابسته به رانت زمین، مسکن و فرصت‌های نابرابر درآمد گردیده است. این روند در دهه‌ی اخیر با توجه به افزایش نقدینگی و تقویت سرمایه‌داری سوداگر، افزایش یافته است. اگر از سال ۱۳۴۰ تا ۱۳۷۰ ه.ش تهران بیشتر یک قطب صنعتی - خدماتی شناخته می‌شد، در چند سال اخیر روندهای اقتصادی نقشی را القا کرده که تهران را بیشتر به یک قطب ناکارآمد تجاری - سوداگری تبدیل نموده است. اگرچه در کوتاه مدت انباشت سرمایه در مقیاسی بی‌سابقه چشمگیر شده، لیکن افزایش درآمدهای کاذب و انتظاری، معضلات فراوانی از جمله بحران مسکن، تورم، بیکاری و حاشیه نشینی را شدت بخشیده است. هدف از تحقیق حاضر، تحلیل تحولات نظام سرمایه‌داری ایران در دو دهه‌ی گذشته و بازتاب آن در فضا و برخی از پیامدهای اقتصادی و اجتماعی آن در استان تهران است. روش تحقیق از نظر هدف کاربردی می‌باشد، که دارای روندی، توصیفی - تحلیلی می‌باشد. یافته‌ها بیانگر آن است که: یکی از حوزه‌های تأثیر روابط سرمایه‌داری ایران، در بیرون از مرزهای رسمی کلانشهرها یعنی در فضاهای پیرامونی تحقق می‌یابد، فضاهایی که بُعد مشروط نامعادلات اقتصادی و روابط قدرت هستند. بررسی تحولات جمعیتی فضاهای مذکور نشان می‌دهد که جمعیت منطقه شهری تهران بر خلاف تصور رایج، در حال رشد می‌باشد که این رشد بخوبی در افزایش جمعیت روستایی بصورت اسکان غیررسمی قابل مشاهده است. بنظر می‌رسد چنانچه استان تهران بعنوان قطب رشد مهم کشور، نتواند سیاست‌ها و مکانیزم‌های مناسب جهت انباشت سرمایه را تدوین کند، در آینده‌ای نه چندان دور علاوه بر روند مهاجرت به استان؛ معضلات بسیاری از طرف فضای دورنی قطب رشد، ماهیت آن را تهدید نماید و ساختار فضایی استان تهران بخوبی این موضوع را در قالب شکل‌گیری سکونتگاه‌های خود انگیخته فراوان در حاشیه جنوبی تهران نشان می‌دهد.

واژه‌های کلیدی: اقتصاد رانتی، ساختار فضایی، سکونتگاه‌های خودانگیخته، استان تهران.

<sup>۱</sup> - این مقاله برگرفته از رساله دکتری سیاوش پالیزبان به راهنمایی دکتر مجید شمس و مشاوره دکتر رحیم سرور می‌باشد.

<sup>۲</sup> . نویسنده مسئول: s2palizban@gmail.com، ۰۹۱۲۲۰۱۹۶۳۷

**بیان مسأله:**

اگرچه ریشه‌ی عدم تعادل در رابطه‌ی مرکز- پیرامون در کشور تا اندازه‌ای در ماهیت نظام سرمایه‌داری نفتی سال‌های دهه پنجاه است، اما با اینحال در سال‌های اخیر علاوه بر تداوم عدم تعادل بین مرکز و پیرامون، در داخل فضای کلانشهری دگرگونی‌هایی در زمینه شیوه تولید و روابط اجتماعی آن در حال گسترش می‌باشد.

رابطه‌ی مرکز- پیرامون که در اصل بر مبنای نظریه قطب‌های رشد صنعتی - خدماتی پی‌ریزی شده بود؛ اکنون با همان ماهیت لیکن با موتور بخش خدمات مالی و سوداگری به رشد خود ادامه می‌دهد. به نحوی که تفوق سرمایه‌داری مالی - سوداگری بر سایر بخش‌های اقتصاد عواقب منفی فراوانی را در در ابعاد ملی و منطقه‌ای بر جای خواهد گذاشت. یکی از حوزه‌هایی که بشدت تحت تأثیر سرمایه‌داری قرار گرفته است، بخش مسکن و کالاهای اساسی زندگی است، بطوری که در سال‌های اخیر بطور میانگین ۵۰٪ نقدینگی را به خود اختصاص داده است، لیکن خروجی این گردش عظیم نقدینگی چیزی جز افزایش تورم در قیمت زمین و مسکن، افزایش مستاجران، فقر مسکن و جمعیت‌پذیری اسکان غیررسمی در قالب افزایش جمعیت روستاهای اطراف کلانشهرها بویژه تهران نبوده است. به حدی که طبق آمار سال ۱۳۸۵ حدود ۵۳ روستای بالای ۵۰۰۰ نفر در استان تهران وجود دارد که ۵۰٪ این جمعیت در حریم شهر تهران زندگی می‌کنند و این نسبت با توجه به وضعیت ساختارهای ناکارآمد اقتصادی و روند رشد جمعیت و مهاجرت قطعاً افزایش چشمگیری خواهد یافت. مسائل متعدد در سطوح ملی، منطقه‌ای و شهری زمینه‌ساز بازتولید، گسترش و بروز معضلات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در این سکونتگاه‌ها شده است که مشکلات مسکن، رفتارهای خلاف قانون، آلودگی‌های محیطی، بالا بودن آسیب‌پذیری اجتماعی و اقتصادی و بالأخره شهری شدن فقر تنها بخشی از معضلات در این فضاها می‌باشد، که در صورت عدم توجه یا رهاسازی آن به مشکلات پیچیده‌تری بدل خواهند شد (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، ۱۳۸۶: ۳۰-۱۵).

ضرورت انجام تحقیق حاضر، لزوم بررسی وضعیت نظام سرمایه‌داری ایران و برخی از نماگرهای اقتصادی در دو دهه‌ی اخیر است که البته به معنی نفی مطلق آن نمی‌باشد، بلکه با توجه به نقش تاریخی نظام سرمایه‌داری در توسعه کشور، می‌بایست با انتظام بخشیدن به سازوکار نظام اقتصادی کشور از اتکای آن به مدار نامولد سرمایه کاست. به بیان دیگر رشد جمعیت، نرخ شهرنشینی بالا از یک طرف و ضعف نظام برنامه‌ریزی در در تدوین استراتژی توسعه اقتصادی، بخش‌هایی که می‌بایست در خدمت مدار مولد و تولید کشور باشند تبدیل به بازیگر اصلی در مکش نقدینگی و منابع مالی کشور به سمت خود گردیده‌اند و در کوتاه مدت عوارض سوء خود را در وضعیت معیشتی مردم و در نهایت ساختار فضایی بویژه در حوزه‌های کلانشهری برجای گذاشته‌اند. بررسی گرایش سرمایه‌داری ایران به سمت فعالیت‌های نامولد مانند: دلالی، سوداگری مالی و بورس بازی در بخش مستغلات و تأثیر مدارهای مذکور بر تورم، بیکاری و افزایش قیمت مسکن بویژه در شهر تهران و وجود مزیت‌های نسبی روستاهای اطراف تهران در جذب جمعیت مهاجر به استان تهران از مهم‌ترین اهداف این تحقیق می‌باشد. بدین منظور فرضیه تحقیق به صورت زیر بیان می‌شود:

- بنظر می‌رسد عملکرد نظام اقتصادی تهران علاوه بر افزایش هزینه‌های زندگی مانند مسکن، به رشد شتابان حاشیه تهران شدت بخشیده است.

**مبانی نظری:****نظریه شهری ساخت گرایی:**

این گرایش عمده به آثار دیوید هاروی تحت عناوین عدالت اجتماعی و شهر (۱۹۷۳) «فرآیند شهری در نظام سرمایه داری: قالبی برای تجزیه تحلیل» منتشره در مجله بین‌المللی پژوهش شهری و منطقه‌ای (۱۹۷۸) و بالأخره «محدودیت های سرمایه» (۱۹۸۲) باز می‌گردد. مانوئل کاستل، نیز در اولین آثار خود به این گرایش تعلق داشته است که در آثار بعدی تا حدودی از آن فاصله گرفته است (پیران، ۱۳۷۰: ۷۸). نظریه شهری ساخت‌گرا، تحت تأثیر مارکسیسم ساخت‌گرای فرانسوی، متأثر از نظرات آلتوسر و پلانتزاس پدید آمده و شتابان رو به رشد نهاده است. لذا روابط طبقاتی، الگوهای متداول عمل اجتماعی، عمل فرهنگی و عمل سیاسی را ساختمند می‌گرداند. در این راه آنچه‌ان ساختی را پدید می‌آورد که هژمونی یا حاکمیت طبقه بورژوا را باز

تولید نماید (همان: ۷۸). به عبارت دیگر، در هر یک از دوران فوق یکی از سطوح ساختاری اهمیت می‌یابد و ساخت شهر را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

در این راستا، طبق تعریف هانری لوفور، فضا بعد مشروط روابط اجتماعی است و لذا ساخت‌های مسلط هر دوران روابط دیالکتیکی با فضا دارند و اغلب فضا را تحت سیطره خود در می‌آورند. در مقیاس شهر و منطقه، دیویدهاروی سه چرخه گردشی سرمایه را برای پویائی انباشت سرمایه و تأثیر آن در ساخت شهر مورد بررسی قرار می‌دهد<sup>۱</sup> (هاروی، ۱۳۸۷: ۲۵-۱۷)

**تئوری رانت و مکان‌یابی شهری:**

رانت را می‌توان درآمدی دانست که برخلاف سود و مزد، که نتیجهٔ تعاملات، تلاش و فعالیت اقتصادی است، بدون تلاش به دست می‌آید؛ برای مثال آدام اسمیت، پدر اقتصاد لیبرال کلاسیک، تصریح کرده است که: رانت به شیوه‌ای متفاوت از دستمزد و سود در ترکیب قیمت کالاها داخل می‌شود، از نظر اسمیت، رانت بر خلاف سود و مزد، عامل نوسانات قیمت نیست، بلکه خود نتیجهٔ نوسانات قیمت است (پاتر، ۱۳۸۶: ۷۷-۸۲).

وجود رانت منابع طبیعی در اقتصادهای متکی به نفت، تأثیر متفاوتی در ساختار سیاسی و اقتصادی دارد. در این کشورها، دولت رانت را به طور نسبی، به سادگی به دست آورده است، در نتیجه بار کمتری را به دیگر عوامل تحمیل می‌کند. بدین جهت در این کشورها مرحلهٔ بازتوزیع رانت اهمیت پیدا می‌کند. در حالی که در کشورهای با سرمایهٔ فیزیکی و انسانی غنی، مرحلهٔ ایجاد و دسترسی به رانت در بازارهای داخلی مهم‌ترین مسئله است (هاروی، ۱۳۷۶: ۴۹-۵۸). در چهارچوب مدلی، لین و تومل (۱۹۹۵) بحث کرده‌اند که اقتصادهای با منابع غنی در مقایسه با اقتصادهای با منابع فقیر به شدت به رفتار رانت‌جویی گرفتار می‌شوند، به طوری که سیاست ملی، تمایل دارد رانت حاصل از منابع طبیعی را به چنگ آورد. در این مدل ثروتی بادآورده، از بهبود رابطهٔ مبادله‌ی تجاری یا از اکتشاف منابع طبیعی حاصل می‌شود و در رقابت منازعات گروهی برای استفاده از رانت منابع طبیعی، به اقتصاد تزریق می‌گردد و به صورت مخارج در کالاهای عمومی ناکارا پایان می‌پذیرد. از حیث اقتصادی، رانت نفت سبب تضعیف انگیزهٔ کار، تضعیف بخش خصوصی، گسترش فرهنگ رانت خواری، مصرف‌گرایی و اتلاف منابع اقتصادی می‌گردد (پالیزبان و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۴).

### تحلیل مدارهای سرمایه‌داری در ایران و تأثیرات آن در بازتولید نامعادلات اقتصادی - اجتماعی:

در حالی که طی تحولات اقتصادی دهه ۱۳۷۰، در قالب سیاست‌های موسوم به تعدیل ساختاری اکثریت جامعه، چه اقشار مختلف طبقه متوسط و چه اقشار مستضعف، تحت فشار تورم (۲۱ در صد در سال ۱۳۷۰، ۲۵ در صد در سال ۱۳۷۱، ۲۳ درصد در سال ۱۳۷۲، ۳۵ درصد در سال ۱۳۷۳، ۶۰ درصد در سال ۱۳۷۴ و ۲۳ در صد در سال ۱۳۷۵) و شاهد کاهش قدرت خرید خویش بودند. به علاوه، به دلیل سیر صعودی تورم، ارزش حقیقی سپرده‌های آن‌ها کاهش می‌یافت. افزون بر این، این گروه‌های اجتماعی از دسترسی به اعتبار بانکی نیز محروم بودند، زیرا بخش عمده‌ای از وام‌های بانکی، به طور گزینشی، به نهادهای فوق، اختصاص می‌یافت. نهادهایی که شاهد کاهش ارزش حقیقی بدهی ناشی از وام‌های خود بودند، چه از شرایط تورمی آن دوره بهره می‌بردند. به عنوان مثال، آن‌ها، بین سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۷۶، وام‌های بلند مدت خویش را، به ترتیب، به نرخ سود حقیقی منفی ۱۲- درصد، ۱۴۰۵- درصد، ۱۱۰۵- درصد، ۲۴- درصد، ۴۶- درصد، ۹- درصد و ۳۰۵- درصد، بازپرداخت کردند (آبراهامیان، ۱۳۸۷: ۲۲۳).

مرحله بعدی تکامل سرمایه‌داری ایران معاصر از اوایل سال‌های ۱۳۸۰ آغاز شد. از یکسو، در این مقطع، گروه‌های بزرگ اقتصادی و اشرافیت نوین اقتصادی، از سرمایه صنعتی، مالی و تجاری بهره می‌برند که در دهه قبل انباشته‌اند. از سوی دیگر، آنها در جستجوی کانون‌های جدید و وسیع‌تری برای سرمایه‌گذاری و سودآوری هستند، تا از این طریق گذار از «انباشت اولیه سرمایه» به «انباشت گسترده» تر آن را ممکن سازند.

<sup>۱</sup> - در چرخه اول شهر به مثابه جایگاه تولید، در چرخه دوم شهر جایگاه مصرف و مصنوع مصرفی و در چرخه سوم شهر به مثابه جایگاه جایگاه دانش و مدیریت مطرح است.

در واقع در چند سال اخیر مدارهای سرمایه صنعتی (برای تأمین هزینه‌های مالی واحدهای تولیدی و گاه برای افزایش صوری سرمایه واحدهای صنعتی، مالی و تجاری تحت پوشش این نهادها، و در واقع هدایت این سرمایه به سوی حوزه‌های سوداگری)، مدارهای سرمایه تجاری (به ویژه در زمینه صادرات و واردات یا تأسیس فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای)، مدارهای سرمایه مالی و بانکی (از جمله سرمایه‌گذاری در بازار مالی، فعالیت صرافی، شرکت‌های بیمه یا در خود این بانک‌ها)، مدارهای سرمایه مستغلات (سرمایه‌گذاری در عرصه‌های گوناگون مسکن، به ویژه در برج‌سازی و شهرک‌سازی) و حتی مدارهای «سرمایه ورزشی» (سرمایه‌گذاری در باشگاه‌های ورزشی سودآور)، از جمله حوزه‌هایی هستند که گروه‌های بزرگ اقتصادی، برای بازتولید و گسترش سرمایه‌ی خود، به آن‌ها روی می‌آورند.

به موازات خصوصی‌سازی شرکت‌های دولتی، با اتخاذ سیاست اقتصادی تعدیلی از دی ماه ۱۳۸۹ تا کنون، مبتنی بر حذف یارانه‌ها، هزینه‌های تولیدی را افزایش داد و در نتیجه، به ویژه برای واحدهای تولیدی کوچک و متوسط، بیش از دو راه باقی نگذاشت. راه اول کاهش فعالیت‌های تولیدی و حتی توقف کامل آنهاست. بیش از ۴۰ درصد از شرکت‌های تولیدی فعالیت خود را متوقف کرده‌اند، و آن‌ها که از فعالیت خود کاسته‌اند ناگزیر شده‌اند؛ بخشی از کارگران و کارمندان خود را اخراج کنند، یا از پرداخت دستمزد بخش دیگری از کارگران و کارمندان سرباز زنند، یا از دستمزدهای آنان بکاهند. حاصل توقف فعالیت یا کاهش آن، بالا رفتن بدهی‌های معوقه این واحدهای تولیدی، هم به کارمندان خود و هم به نهادهای دیگر است. در سطح اقتصاد کلان، این راه به تعمیق رکود اقتصادی و گسترش بیکاری و نیز بروز بحران مطالبات معوقه آن انجامیده است. راه دوم عبارت از آن است که واحدهای تولیدی، برای مقابله با حذف یارانه‌ها و افزایش هزینه‌های خویش، قیمت کالاهای خود را بالا برند، امری که، از طرفی، به معنای انتقال بخشی از هزینه‌های آن‌ها به جامعه و از طرف دیگر، به مفهوم تصاحب خصوصی سودهای ناشی از این رویکرد تورم آور آنهاست. سیر صعودی تورم در ماه‌های گذشته، که از سوی مسئولان کمیسیون اقتصادی مجلس به حداقل ۴۰ درصد در سال برآورد شد، نتیجه اتخاذ این روش دوم است. اگر، افزون بر این، در مورد یک سال اخیر نرخ متوسط سالانه تورم را، نه ۴۰ درصد، بلکه حداقل بین ۵۰ تا ۷۰ درصد در نظر بگیریم، به تنزل ارزش حقیقی سپرده‌های اقسار ضعیف جامعه و در عین حال کاهش ارزش حقیقی بدهی‌های «وام‌گیرندگان سیاسی» پی می‌بریم. وام‌گیرندگانی که، بسان دهه ۱۳۷۰، از نرخ سود حقیقی منفی برای بازپرداخت تعهدات خود بهره می‌برند.

چنین است که، همچون دهه ۱۳۷۰، اقتصاد ایران صحنه بازتوزیع درآمد و ثروت به نفع اقسار اقتصادی جدیدی است که هم از طریق واسطه‌گری و دلالتی از سیاست تعدیلی فعلی استفاده می‌جوید، هم به سبب داشتن «حمایت‌ها» و روابط ویژه در سیستم بانکی (دولتی و خصوصی)، به عنوان «وام‌گیرنده سیاسی»، به انباشت سرمایه خویش ادامه می‌دهند. لذا سرمایه‌داری ایران فعلی نه خصوصی است نه دولتی، چرا که، دولت در عرصه اقتصادی با دشواری‌های مختلفی روبرو است.

### تشدید روند مدار نامولد سرمایه و بازتولید نابرابری در جامعه:

شیوه اقتصادی در کشور که از اوایل دهه ۱۳۸۰ به این سو بعلت فقدان مکانیسم پویا برای توسعه صنعتی و ضعف سیستم مالی برای هدایت سرمایه‌ها بسمت فعالیت‌های اقتصادی پایدار، از اهداف برنامه‌های فرادست خود فاصله گرفته است. بورژوازی صنعتی - تجاری شکل گرفته در دهه ۱۳۷۰ ولو با ماهیت انحصاری، متأسفانه در ده سال اخیر به دلیل بدهی‌های دولت به نهادهای مذکور و روند خصوصی‌سازی از دیگر سو، دو راه را برگزیده است. بدهی‌های دولت باعث شده تا بسیاری از سازمان‌های دولتی که مسئولیت خدماتی دارند مانند مخابرات و یا حتی معادن طلا و مس و کارخانجات بزرگ پتروشیمی، سیمان دولتی به نهادهای مذکور در جریان خصوصی‌سازی به این نهادها واگذار گردد. از طرف دیگر به علت اجرای هدفمندی یارانه‌ها و افزایش هزینه‌های تولید در چند سال اخیر بسیاری از کارخانجات و صنایعی که به نهادهای فوق واگذار گردیده‌اند جهت کاستن از فشار هزینه‌های تولید اقدام به اخراج بخشی از کارکنان خود نموده‌اند و یا قیمت محصولات را بالا برده‌اند. در سطح بین‌المللی نیز به علت واردات بی‌رویه کالاهای مصرفی از طریق بانک‌هایی که عمدتاً متعلق به همان نهادهای مذکور هستند، اگرچه در کوتاه مدت اثرات تورمی نقدینگی را کاسته است ولیکن صدمات جدی را به صنعت و بالطبع اشتغال و افزایش بیکاری و فقر کارگران بوجود آورده است. نهادهای مذکور اگرچه در دهه قبل بیشتر ماهیتی صنعتی داشته است لیکن فعالیت -

های سوداگری خود را دوچندان کرده است و در حوزه‌های واردات و مستغلات (اعم از مجتمع‌های مسکونی و تجاری تا هتل‌ها و رستوران‌های زنجیره‌ای و...) هم مسیر سود خود را کوتاه‌تر کرده است و هم شاید سرمایه‌صوری لازم جهت ادامه فعالیت‌های صنعتی خود را فراهم می‌کنند. در نهایت برخلاف کشورهای توسعه‌یافته در ایران این بخش یا مدار غیر واقعی یا به عبارت بهتر مدار نامولد سرمایه (مدار مستغلات، واردات بی رویه، بورس بازی) نه به عنوان بخش تبعی مدار صنعتی و مولد، بلکه به عنوان مدار اصلی وارد میدان انباشت سرمایه گردیده است. از این رو باید گفت این وضعیت یعنی عدم تعادل بین مدار اصلی و فرعی اقتصاد باعث تشدید انباشت انحصاری سرمایه در جامعه از یک طرف و هم‌چنین تشدید نابرابری، بیکاری، فقر و هم‌چنین افزایش روحیه سودطلبی، کاهش و هرز رفتن منابع طبیعی و انسانی متخصص، تشدید پولشویی و ایجاد سرمایه‌داری رفاقتی در کشور و عدم شفافیت در جامعه خواهد گردید. انباشت سرمایه‌ای که از منشأ مدار نامولد باشد چندان دوام نخواهد داشت و هم اکنون نیز راه دشواری در معکوس کردن رابطه بین دو مدار مولد و نامولد جامعه در پیش است.

حقیقت آن است در این روند، نقدینگی سرگردان در جستجوی پول‌زایی از پول و برای طفره رفتن از مخاطرات فعالیت مولد، روزی از بورس، و روز دیگر از مسکن یا بازار ارز سر در می‌آورد و به این نوسانات تورمی، هرج و مرج و کاهش ارزش پول ملی دامن می‌زند. اثرات فقر آن روند بسیار در جامعه مشهود است. افزون بر این، چنانچه نرخ تورم کالاهای اساسی مانند مسکن در سال اخیر، متوسط سالانه، ۵۰ تا ۷۰ درصد در نظر بگیریم، به تنزل ارزش حقیقی سپرده‌های اقسار ضعیف جامعه و در عین حال کاهش ارزش حقیقی بدهی‌های «وام‌گیرندگان دهک‌های بالای جامعه» پی می‌بریم. بانک مرکزی در گزارشی به تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۳۰، با اشاره به افزایش تورم در ایران در اثر اجرای هدفمندی یارانه‌ها نسبت به خطر بی اثر شدن و بی‌فایده‌گی یارانه‌های نقدی، کاهش سطح رفاه مردم و افزایش شکاف طبقاتی در کشور هشدار داد ([www.cbi.ir](http://www.cbi.ir)). در همین حال، به گفته بانک مرکزی، در زمستان سال ۹۰، دویست هزار تن به تعداد بی‌کاران افزوده شده و نرخ بی‌کاری در این فصل با ۲/۳ درصد افزایش به ۱۴/۱ درصد رسیده است. دست مزد کارگران برای سال ۱۳۹۱، ۳۹۰ هزار تومان تعیین شده است که با خط فقر فاصله زیادی دارد و حتی ۵۰ درصد هزینه‌های خانواده‌های کارگری را تأمین نمی‌کند.

افزایش نرخ اقلام مصرفی باعث شده است که سبد هزینه خانوار کارگری، نرخ خط فقر از یک میلیون و ۲۵۰ هزار تومان در سال ۹۰ به یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان افزایش یافته است و با توجه به این که نرخ خط فقر شدید ۷۰۰ هزار تومان برآورد می‌شود، طبق مصوبه مزدی در سال ۹۱ کارگرانی که پایه دست مزد دریافت می‌کنند زیر خط فقر شدید در محدوده خط بقاء (خط مرگ) گذران معیشت می‌کنند (سایت تحلیلی البرز).

بنابراین در هر کشوری رشد واقعی اقتصاد حتماً با پویایی بخش رسمی اقتصاد و توسعه فعالیت‌های واقعی اقتصاد همراه است. اما هم‌چنان بخش غیرواقعی اقتصاد، روند بزرگ شدن در اقتصاد کشور را دارد. لذا می‌بایست شیوه‌ی تولید و روابط جدید تولید بر بستر حمایت از چرخه مولد جایگزین وضعیت ناکارآمد و چرخه‌ی نامولد جامعه و فرهنگ رانت خواری گردد. تفوق مدار سرمایه‌داری سوداگری-تجاری، در جدول شماره ۱ بخوبی نمایان است. ملاحظه می‌گردد، در سال‌های اخیر در حالی که اجاره مسکن ۳۱۳ درصد رشد پیدا کرده درآمد گروه متقاضی مسکن اجاره‌ای که بخش عمده‌ای از آنها حقوق‌بگیران هستند معادل ۲۰۴ درصد افزایش داشته و این دلیل اصلی فشار بر روی مستأجران به حساب می‌آید.

جدول ۱- تغییرات قیمت دلار و مسکن در مقایسه با حداقل دستمزد در کشور

سال	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱
حداقل دستمزد	۷,۵۰۷	۹,۶۸۸	۱۲,۳۸۳	۱۶,۷۰۵	۲۱,۴۳۳	۲۶,۱۵۹	۳۰,۸۷۱	۳۷,۲۴۰	۴۶,۸۳۹	۵۷,۸۳۷	۷۰,۳۶۳
قیمت دلار	۱۴۹,۸	۱۸۰,۳	۲۶۶,۷	۴۰۷,۸	۴۴۴,۴	۴۷۸,۵	۶۴۶	۸۶۳,۲	۸۱۹	۸۰۰,۹	۸۰۱,۹
اجاره هر متر مربع مسکونی	۲۱۴,۴	۲۴۴,۷	۲۹۹,۵	۳۹۲,۴	۵۵۴,۹	۶۶۸,۳	۷۶۷,۸	۹۰۲,۵	۱۱۴۹,۹	۱۵۳۲,۸	۲۰۱۱,۷
قیمت مسکن هر مترمربع	۴۶,۳	۵۱,۶	۵۹,۵	۹۵,۸	۱۶۰,۳	۱۵۶	۱۵۵,۸	۱۵۷,۵	۲۲۵,۱	۳۱۹,۸	۴۸۱
سال	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	بهار ۹۱	
حداقل دستمزد	۸۶,۰۰۹	۱۰۸,۶۹۲	۱۲۲,۵۹۲	۱۵۰,۰۰۰	۱۸۳,۰۰۰	۲۱۹,۶۰۰	۲۷۴,۵۰۰	۳۰۳,۰۰۰	۳۳۰,۳۰۰	۳۸۹,۵۰۰	
قیمت دلار	۸۳۲,۵	۸۷۴,۸	۹۰۴,۲	۹۲۲,۶	۹۳۵,۸	۹۶۶,۷	۹۹۷,۹	۱۰۴۴,۲	۱۳۶۲	۱۷۵۹	
اجاره هر متر مربع مسکونی	۲۷۹۵,۵	۲۷۴۲,۹	۳۴۱۷,۴	۴۲۲۲۷,۳	۵۸۶۷,۵	۷۱۳۰,۸	۷۷۸۸	۱۰۴۶۷	۱۱۳۳۹	۱۲۹۰۰	
قیمت مسکن هر مترمربع	۵۹۹,۶	۸۵۴,۱	۶۴۹,۷	۸۳۱,۴	۱۵۰۰,۸	۱۸۷۳,۷	۱۶۱۲	۱۸۸۵	۱۹۶۸	-	

مأخذ: بانک مرکزی ایران، ۱۳۹۱.

در این راستا بین سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۵ خدمات دلالی مستغلات در مجموع رشدی فزاینده داشته است. بطوری که این رشد در سال‌های رونق بخش مسکن یعنی در سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۴، ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۱ و ۱۳۸۵ بسیار چشمگیر بوده است. (جدول شماره ۲).

جدول ۲- نرخ رشد بخش خدمات دلالی مستغلات ایران بین ۱۳۷۰-۱۳۸۵

سال	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
خدمات دلان مستغلات (میلیارد ریال)	۲۴	۲۵	۲۵	۱۲۶	۲۳۸	۴۴۹	۳۱۰	۳۳۹	۵۳۰	۷۶۳	۱,۳۱۶	۲,۱۹۲	۲,۲۳۹	۳,۳۵۰	۳,۹۲۰	۵,۹۰۹
نرخ رشد	۳	۳	۳۹۴	۸۹	۸۹	-۳۱	۹	۴۸	۵۲	۷۲	۶۶	۳۴	۱۴	۱۷	۵۰	

مأخذ: محاسبات نگارندگان بر اساس داده‌های مرکز آمار و بانک مرکزی، ۱۳۹۱.

بدین ترتیب یکی از تبعات هدمندی که به سرعت در بازار اجاره مسکن نمود پیدا کرد، افزایش هزینه خانوار بود، این افزایش هزینه زندگی از سوی مالکانی که درآمد خود را از محل اجاره ملک تأمین می‌کنند به سرعت در قیمت اجاره ملک منعکس شد و می‌بینیم که در سال ۸۹ به ناگهان ۳۴ درصد رشد کرده است، نکته قابل توجه آنکه در موج اول هدمندی رشد شاخص بهای اجاره دو برابر قیمت مسکن بود.

### روش تحقیق:

تحقیق حاضر از نظر هدف کاربردی می‌باشد. روش تحقیق نیز تحلیلی- توصیفی بوده که دارای سه مرحله اصلی می‌باشد: الف) روش‌های جمع‌آوری اطلاعات: روش مورد استفاده روش مشاهده اسنادی بوده است. با استفاده از این شیوه کتب و مقالات داخلی و خارجی مرتبط با موضوع پژوهش، سالنامه‌های آماری، اطلاعات پایه‌ای اقتصادی وزارت خانه‌های مرتبط، بانک مرکزی جستجو و اطلاعات مورد نیاز استخراج شده است. مشاهده اسنادی توسط دو گروه اسناد کتبی و اسناد تصویری انجام یافته است. ب) روش‌های پردازش و تحلیل اطلاعات: بر مبنای اطلاعات به دست آمده از چارچوب‌های نظری، فنی و تجربی با استفاده از مشاهده اسنادی، روش مناسب تحلیل ساختار فضایی و تصمیم‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی و نقش نابرابری‌های اقتصادی در شکل‌گیری و رشد آنها مشخص خواهد گردید. در این مرحله، داده‌ها و اطلاعات جمع‌آوری شده از طریق مقایسه

بین شاخص‌های اقتصادی و جمعیتی، با کمک نرم‌افزار Excel و محیط Arc Gis تحلیل خواهند شد. ج) روش ارائه راه حل: بر مبنای تحلیل داده‌ها و اطلاعات، مشکلات موجود شناسایی شده و از روش "استنتاج اهداف از مشکلات" اهداف تبیین و راهبردهای دستیابی به این اهداف تدوین خواهند گردید.

### یافته‌های تحقیق:

#### بازتاب چرخه نامولد سرمایه در استان تهران:

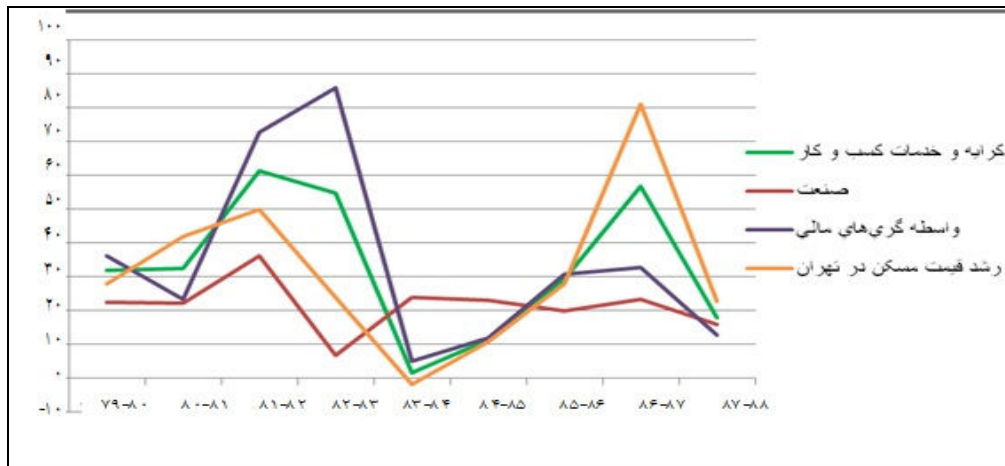
پس از جنگ تحمیلی رابطه بین مدار اصلی و مدار فرعی جامعه بیش از پیش بر هم خورد. میل نهادهای شبه دولتی و نیمه خصوصی مانند شهرداری‌ها به سودهای نامتعارف در کوتاه مدت، دسترسی به شیوه‌ها و ابزارهای تمرکز وسیع انباشت سرمایه و بحران‌های مالی دولت‌های اخیر، باعث شکل‌گیری شیوه غالب تولید نامولد بر مبنای رانت‌های گوناگون اقتصادی، سیاسی و اطلاعاتی شده است. ورود برنامه‌ریزی شده نقدینگی‌های نهادهای سرمایه‌دار و مردم از طریق ایجاد شرایط روانی و سیاست‌های غلط بانک مرکزی باعث افزایش تقاضا و در نتیجه در کوتاه مدت به علت عرضه ناکافی و نامتناسب با درآمد دهک‌های متوسط به پایین، قیمت مسکن و مستغلات بطور بی‌سابقه‌ای افزایش یافت. چرخه فرعی بجای این‌که در خدمت چرخه مولد باشد، تبدیل به چرخه نامولد بورس‌بازی زمین و مستغلات، دلالتی از ارز و طلا و سکه و اخیراً خودروهای لوکس، رانت‌خواری و در نهایت پول‌شویی از سیستم اقتصاد ملی گردیده است که بخش «مستغلات» یکی از اهرم‌های قدرتمند برای کسب درآمدهای نامتعارف و شخصی شده است؛ و روز به روز بر شکاف و اختلاف درآمدی، توسعه ناپایدار و فقر شهری از جمله فقر مسکن می‌افزاید. به گونه‌ای بخش مسکن بعلت فقدان مکانیسم تأمین مالی مناسب برای اقشار متوسط به پایین جامعه و میل شدید بورژوازی ایران به کسب سود در کوتاه‌مدت، جنبه دارایی آن بر جنبه مصرفی غلبه یافته است و خصیلتی متعارض با دیگر بخش‌ها به خود گرفته است. در همین راستا سهم مهمی از تولید ناخالص شهر و استان تهران از کار مرده یا بعبارتی از سرمایه-گذاری، دلالتی و احتکار کالاهای اساسی مانند مسکن و یا ارز و سکه بدست آمده است. حدود ۳۱ درصد تولید ناخالص استان تهران در سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۸۶ از بخش مستغلات و واسطه‌گری‌های مالی حاصل شده است، بدون آن که این رقم ارتباطی با بهره‌وری کار، اشتغال و رفاه مردم داشته باشد. (جدول شماره ۳).

جدول ۳ - مقایسه سهم فعالیت‌های مستغلات، واسطه‌گری‌های مالی و صنعت از تولید ناخالص شهر تهران بین ۱۳۷۹-۱۳۸۸

سال	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸
سهم مستغلات از کل ارزش افزوده	۰,۲۲	۰,۲۲	۰,۲۳	۰,۲۲	۰,۲۲	۰,۲	۰,۲۱	۰,۲۴	۰,۲۴	۰,۲۲
سهم واسطه‌گری مالی از کل ارزش افزوده	۰,۰۴	۰,۰۵	۰,۰۵	۰,۰۶	۰,۰۹	۰,۰۸	۰,۰۷	۰,۰۷	۰,۰۷	۰,۰۷
سهم صنعت از کل ارزش افزوده	۰,۱۶	۰,۱۶	۰,۱۶	۰,۱۷	۰,۱۴	۰,۱۴	۰,۱۴	۰,۱۳	۰,۱۳	۰,۱۳

منبع: محاسبات نگارندگان بر اساس داده‌های مرکز آمار ایران و بانک مرکزی، ۱۳۸۹.

در این میان؛ آنگونه که در نمودار شماره ۱ ملاحظه می‌گردد در سال‌هایی که بخش مسکن رونق خوبی داشته است، بخش معاملات مالی و مستغلات نیز رشد چشمگیری داشته، در صورتی‌که در اغلب سال‌های رونق بخش‌های مذکور، بخش صنعت با کاهش رشد فراوانی مواجه بوده است.



نمودار ۱- مقایسه نرخ رشد ارزش افزوده بخشهای صنعت، مستغلات و واسطه گری مالی بین سالهای ۱۳۷۹-۱۳۸۹

### ناکارآمدی ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضای نیروی کار در استان تهران:

بر اساس آمارهای رسمی گزارش عملکرد ۱۴ شهرستان استان تهران، در خصوص تحقق ایجاد فرصت شغلی در سال ۹۱ نشان می‌دهد تنها ۲۸ درصد این تعهدات انجام شده است. بر اساس آمار ۹ ماهه، درصد تحقق اشتغال در ۱۴ شهرستان استان تهران در مجموع میانگین تحقق آن بدون احتساب بخش مسکن ۱۸٫۱ درصد عنوان شده است. نکته جالب آنکه، در شهرستان-های تهران و ری (و البته پیشوا) این میزان پایین‌تر شهرستان‌های دیگر می‌باشد. عبارت دیگر علیرغم تراکم مالی و نقدینگی بی‌سابقه در تهران، بخش اندکی از جامعه تهران جذب بازار کار گردیده‌اند و مدار نامولد سرمایه روز به روز بر عدم تعادل عرضه و تقاضای نیروی کار و بیکاری جامعه می‌افزاید.<sup>۱</sup> (جدول شماره ۴).

جدول ۴- عملکرد شهرستانهای استان تهران در تحقق اشتغال در سال ۱۳۹۱

شهرستان	اشتغال تعهد شده برای سال ۱۳۹۱	اشتغال ایجاد شده ثبت شده	اشتغال بخش مسکن	آمار اشتغال پروژه‌های ملی	مجموع اشتغال ایجاد شده	درصد تحقق
دماوند	۷,۱۴۲	۵,۴۵۷	۳۸۳	۰	۵,۸۴۰	۸۱,۸
اسلامشهر	۱۲,۰۹۳	۶,۹۲۴	۱,۸۰۲	۰	۸,۷۲۶	۷۲,۲
شهر قدس	۵,۰۶۸	۲,۷۲۹	۰	۰	۲,۷۲۹	۵۳,۸
ورامین	۱۷,۷۸۷	۶,۸۳۹	۲,۷۰۷	۰	۹,۵۴۶	۵۳,۷
رباط کریم	۱۳,۳۴۸	۱,۹۴۶	۴,۵۰۶	۰	۶,۴۵۲	۴۸,۳
شهریار	۱۵,۴۵۰	۳,۸۷۱	۳,۱۹۷	۰	۷,۰۶۸	۴۵,۷
پاکدشت	۱۴,۲۱۸	۵,۷۴۰	۱۵۲	۰	۵,۸۹۲	۴۱,۴
فیروزکوه	۴,۹۵۳	۱,۶۹۳	۶۸	۰	۱,۷۶۱	۳۵,۶
ملارد	۱۰,۳۱۹	۱,۹۲۴	۱,۰۶۲	۰	۲,۹۸۶	۲۸,۹
شمیرانات	۶,۶۳۹	۱,۸۴۳	۰	۰	۱,۸۴۳	۲۷,۸
بهارستان	۳,۵۸۰	۸۶۱	۰	۰	۸۶۱	۲۴,۱
تهران	۲۴۱,۸۵۹	۱۱,۶۳۱	۳۸,۴۶۸	۰	۵۰,۰۹۹	۲۰,۷
پیشوا	۶,۳۳۷	۴۷۴	۵۵۷	۰	۱,۰۳۱	۱۶,۳
ری	۲۱,۸۱۸	۱,۵۸۰	۹۹۶	۰	۲,۵۷۶	۱۱,۸
مجموع	۳۸۰,۶۱۱	۵۳,۵۱۲	۵۳,۸۹۸	۰	۱۰۷,۴۱۰	۲۸,۲

منبع: سامانه ملی رصد، ۱۳۹۱.

<sup>۱</sup> - در سال ۱۳۹۰ حدود ۸۱۶ هزار میلیارد ریال برات و سفته چاپ شده است که با توجه به ضعف بخش اصلی و مولد اقتصاد این حجم روانه سفته بازی و معاملات سوداگری گردیده است و بر تورم و هزینه های معاملاتی افزوده است.



هم‌چنین بر اساس آمارهای رسمی، بررسی‌های شاخص عمده نیروی کار تابستان سال ۱۳۹۱ در استان تهران در مقایسه با تابستان سال قبل نشان از افزایش این نرخ داشته و به ۱۲۰۲ درصد رسیده است. (جدول شماره ۵).

جدول ۵- عملکرد شهرستانهای استان تهران در تحقق اشتغال در سال ۱۳۹۱-۱۳۹۰

فصل	نرخ مشارکت اقتصادی	نرخ بیکاری
تابستان ۹۰	۳۵،۳	۱۰،۸
بهار ۹۱	۳۸،۵	۱۴،۶
تابستان ۹۱	۳۸،۶	۱۲،۲

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۱.

از تفاوت اعداد و ارقام نرخ مشارکت اقتصادی و نرخ بیکاری تابستان ۹۱ این استان چنین به نظر می‌رسد هیچ تناسبی میان متقاضیان کار و نیز حجم اشتغال ایجاد شده وجود ندارد، چرا که عرضه و تقاضا همخوانی نداشته و مشاغل جدید نیز نه تنها به کاهش یا تثبیت نرخ بیکاری در این استان کمک نکرده بلکه افزایش این نرخ را نیز به دنبال داشته است.

با نگاهی گسترده‌تر می‌توان مطابق جدول شماره ۶ ملاحظه نمود که وضعیت بیکاری در بسیاری از استان‌های کشور ارقام دو رقمی را بخود اختصاص داده است و فشار مهاجران بر روی آمار بالای بیکاری نیز در شهرستان‌های استان تهران و کرج کاملاً مشهود است، لیکن بر اساس نظریه «درآمدهای انتظاری مایکل تودارو»، منطقی‌ترین راه برای کم درآمدان و بیکاران، مهاجرت به استان تهران است. با توجه تفوق شیوه تولید سرمایه‌داری دلالی، اغلب مهاجران شرایط سختی را با توجه به تورم هزینه‌های زندگی متحمل می‌کنند. بیکاری بیش از ۱۲٪ «کارگران پیمانی» از واحدهای بزرگ تولیدی کشور در سال ۹۰ بی شک روند مهاجرت به استان تهران را شدت می‌بخشد. از طرفی بعلت کم رنگ شدن شیوه تولید صنعتی و غلبه مشاغل خدماتی، دلالی و ساختمانی موقتی، درآمد مهاجران اغلب ناپایدار است. صنایع استان که عده‌ترین آنها در محور تهران- کرج احداث گردیده‌اند، کالاهایی را تولید می‌کند که تنها در خوشبینانه‌ترین حالت بازار داخلی را جوابگو هستند، لیکن به علت محدود بودن بازار مصرف درآمد بنگاه‌های اقتصادی که زیر فشار واردات و هدفمندی یارانه‌ها نیز قرار دارند، پایین بوده و دستمزد کارگران (و البته آینده شغلی کارگران) نیز همواره ارزش خود را در برابر نرخ تورم از دست می‌دهد.

جدول ۶- مقایسه نرخ بیکاری شهرستان‌های استان تهران (با احتساب کرج) با استان‌های مهاجرفرست

شهرستان	نرخ بیکاری ۱۳۹۰ (درصد)	استان	نرخ بیکاری ۱۳۹۰ (درصد)
تهران	۱۱،۵	کهگیلویه و بویراحمد	۱۴،۹
ری	۷،۵	آذربایجان شرقی	۱۰،۵
کرج	۱۶،۲	لرستان	۱۹
شهریار	۱۳،۴	کرمانشاه	۱۴
نظرآباد	۱۶،۵	اردبیل	۱۲
ورامین	۱۲،۲	آذربایجان شرقی	۱۰
دماوند	۷،۶	ایلام	۱۲،۵
فیروزکوه	۱۵	همدان	۱۸
اسلامشهر	۱۳،۷	سیستان بلوچستان	۹،۱
ساوجبلاغ	۱۳،۸	کرمان	۱۲
پاکدشت	۷،۸	چهارمحال و بختیاری	۱۷
رباط کریم	۱۰،۳	گیلان	۱۵،۳

منبع: مرکز آمار ایران و بانک مرکزی ایران، ۱۳۹۱.

## تداوم رشد شتابان اسکان غیررسمی:

نکته مهمی که باید بدان اشاره کرد این است که در تمامی این دوران مورد مطالعه نرخ رشد جمعیت شهر تهران رو به کاهش بوده است و دوره‌های رونق مسکن بر خلاف ادعاهای رایج، نتیجه مهاجرت‌های وسیع به شهر تهران نبوده است، بلکه عوامل مهمی مانند تقاضای انباشته شده از دهه‌های ۵۰ تا ۶۰، افزایش نقدینگی در زمان افزایش قیمت نفت، تراکم فروشی شهرداری‌ها از دهه ۷۰ به بعد، معاملات مکرر و بورس بازی زمین را ذکر نمود. بطوری که طبق جدول شماره ۷ ملاحظه می‌شود، از یک طرف نقدینگی در بخش مسکن زیاد و از طرف دیگر، رشد جمعیت تهران کم می‌باشد لیکن نماگرهای دیگر مانند رشد قیمت مسکن و اجاره‌نشینی و رانت تولیدی در مسکن بیانگر جدایی اقتصاد شهر تهران از روندهای جمعیتی و نیازهای اساسی جامعه است و باعث فاصله گرفتن بیشتر این کالا از دسترس اقشار میانی و فرودست جامعه می‌شود. در همین حال افزایش جمعیت نقاط روستایی استان همداری است برای مزیت نسبی در جذب محرومان مسکن و مهاجران وارد شده به استان تهران. به عبارتی دیگر، برون فکنی جمعیت تنها منحصر به شهر تهران نمی‌باشد و مبتلا به سایر شهرهای بزرگ استان نیز می‌گردد، هزینه‌های بالای زندگی که ناشی از شیوه تولید دلالی است، رانش جمعیت را به حاشیه شهرهایی مانند اسلامشهر، رباط کریم و پاکدشت نیز گسترش داده است که وجود ۵۳ روستای بالای هزار نفر گواه این مدعاست. بنظر میرسد در آینده نیز مهاجرت به استان اگرچه با شدت کمتری لیکن بیشتر از متوسط کشور ادامه یابد و بعلت وجود مشاغل مقطعی و دلالی در شهر تهران، جمعیت شناور به این شهر افزایش یابد که بخشی از این جمعیت در اثر هزینه‌های ناشی از ازدحام در سکونتگاه‌هایی که عمدتاً در شعاع محدوده حریم هستند ساکن گردند و ساختار فضایی (اقتصادی و اجتماعی) استان دچار دگرگونی‌های بسیاری خواهد شد. (جدول شماره ۸).

جدول ۷- تغییرات نماگرهای جمعیتی و بخش مسکن در استان و شهر تهران بین سالهای ۱۳۸۵-۱۳۷۵

	۱۳۷۵-۸۵
نرخ رشد سالیانه جمعیت استان تهران	۲.۶۳٪
نرخ رشد سالیانه جمعیت شهر تهران	۱.۴۴٪
نرخ رشد سالیانه جمعیت روستایی استان تهران	۵٪
نرخ رشد سالیانه جمعیت روستاهای واقع در حریم شهر تهران	۶٪
نرخ رشد سالیانه قیمت مسکن در شهر تهران	۶۳٪
نرخ رشد سالیانه قیمت مسکن در شهرهای حاشیه جنوبی شهر تهران که سابقه سکونتگاه‌های غیررسمی دارند (مانند گلستان، نصیرآباد، نسیم شهر و صالح آباد)	۴۲٪
نرخ رشد سالیانه مهاجرت به استان تهران	۶٪
نرخ رشد سالیانه ارزش افزوده بخش مستغلات در شهر تهران	۲۱٪
نرخ رشد سالیانه رانت تولید شده در بخش مستغلات شهر تهران	۲۲٪
نرخ رشد سالیانه نقدینگی در بخش مستغلات	۳۰٪
نسبت متوسط قیمت مسکن در شهر تهران به متوسط قیمت مسکن در شهرهای پیرامونی	۶,۳

منبع: محاسبات نگارندگان بر اساس داده‌های پایه ای مرکز آمار ایران و بانک مرکزی، ۱۳۹۱.

جدول ۸- تغییرات جمعیتی استان تهران به تفکیک جمعیت شهری و روستایی بین سالهای ۹۰-۱۳۸۵

۱۳۸۵،۰۰			۱۳۹۰،۰۰			نرخ رشد (درصد)			
شهرستان	کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی	نرخ رشد کل	نرخ رشد شهری	نرخ رشد روستایی
کل کشور	۷۰،۴۹۵،۷۸۲	۴۸،۲۵۹،۹۶۴	۲۲،۲۳۵،۸۱۸	۷۵،۱۰۰،۰۰۰	۵۳،۶۰۰،۰۰۰	۲۱،۴۰۰،۰۰۰	۱،۲۷	۲،۱۲	-۰،۷۶
استان تهران	۱۱،۳۴۵،۳۳۳	۱۰،۵۵۳،۱۸۱	۷۹۲،۱۵۲	۱۲،۱۵۷،۲۳۷	۱۱،۳۰۵،۸۳۲	۸۷۷،۴۲۸	۱،۴۴	۱،۳۹	۲،۰۷
اسلامشهر	۴۴۸،۸۶۴	۳۹۹،۶۲۷	۴۹،۲۳۷	۴۸۵،۶۸۸	۴۳۵،۴۰۱	۵۰،۲۷۸	۱،۵۹	۱،۷۳	۰،۴۲
بهارستان	۴۶۲،۷۳۷	۴۲۱،۹۷۹	۴۰،۷۵۸	۵۲۳،۶۳۶	۴۷۳،۳۱۰	۵۰،۳۰۹	۲،۵۰	۲،۳۲	۴،۳۰
پاکدشت	۲۴۱،۸۱۴	۱۸۴،۱۲۱	۵۷،۶۹۳	۲۹۱،۳۹۷	۲۳۳،۲۵۹	۵۸،۱۳۸	۳،۸۰	۴،۸۴	۰،۱۵
پیشوا	۷۰،۴۴۴	۴۱،۸۸۰	۲۸،۵۶۴	۷۵،۴۵۴	۴۷،۲۵۳	۲۸،۲۰۱	۱،۳۸	۲،۴۴	-۰،۲۶
تهران	۷،۹۷۹،۰۷۴	۷،۹۳۳،۰۷۹	۴۵،۹۹۵	۸،۲۹۳،۱۴۰	۸،۲۴۴،۷۵۹	۴۸،۳۷۴	۰،۷۸	۰،۷۷	۱،۰۱
دماوند	۹۸،۰۵۳	۷۲،۳۹۸	۲۵،۶۵۵	۱۰۰،۶۹۰	۷۳،۴۹۷	۲۷،۱۹۲	۰،۵۳	۰،۳۰	۱،۱۷
ری	۲۹۵،۱۵۱	۸۲،۸۹۵	۲۱۲،۲۵۶	۳۱۹،۳۰۵	۱۰۰،۰۴۵	۲۱۹،۲۶۰	۱،۵۹	۳،۸۳	۰،۶۵
رباط کریم	۱۵۱،۸۴۹	۸۶،۸۷۱	۶۴،۹۷۸	۱۶۹،۷۶۳	۱۰۵،۰۳۲	۹۰،۸۸۵	۲،۲۶	۳،۸۷	۶،۹۴
شمیرانات	۳۸،۳۱۱	۲۲،۴۹۸	۱۵،۸۱۳	۴۴،۰۶۱	۲۳،۷۰۰	۲۰،۳۶۱	۲،۸۴	۱،۰۵	۵،۱۹
شهریار	۵۰۹،۴۴۱	۴۲۶،۴۱۷	۸۳،۰۲۴	۶۲۴،۴۴۰	۵۳۹،۰۴۲	۸۵،۳۹۸	۳،۸۳	۴،۸۰	۰،۵۷
فیروزکوه	۳۹،۲۸۴	۱۸،۸۴۳	۲۰،۴۴۱	۳۸،۷۱۲	۲۱،۴۸۵	۱۷،۲۲۷	۰،۲۹-	۲،۶۶	-۳،۳۶
قدس	۲۳۸،۰۰۹	۲۳۰،۱۴۷	۷،۸۶۲	۲۹۰،۶۶۳	۲۸۳،۵۱۷	۷،۱۴۶	۴،۱۷	۴،۲۶	-۱،۸۹
ملارد	۲۹۹،۹۱۴	۲۴۴،۶۰۰	۵۵،۳۱۴	۳۷۳،۹۹۴	۳۱۰،۰۵۰	۶۳،۸۶۱	۵،۰۸	۴،۸۶	۲،۹۲
ورامین	۴۷۲،۳۸۸	۳۸۷،۸۲۶	۸۴،۵۶۲	۵۲۶،۲۹۴	۴۱۵،۴۸۲	۱۱۰،۷۹۸	۲،۱۸	۱،۳۹	۵،۵۵

منبع: محاسبات نگارندگان بر اساس داده‌های پایه ای مرکز آمار ایران، ۱۳۹۱.

بر اساس داده‌های جدول بالا می‌توان گفت بر خلاف گذشته دیگر شهر تهران به علت گرانی و حباب مسکن و هزینه‌های زندگی، دیگر امکان زندگی را برای دهک پایینی و حتی میانی را ندارد و شهرهایی مانند اسلامشهر، شهریار و نسیم شهر و شهر قدس و نسیم شهر باید بار پیامدهای مهاجرت‌ها را بدوش بکشند. و اغلب این شهرها و روستاهای پیرامون آن‌ها شاید ایستگاه آخر آنان در استان باشد. تورم ناشی از سیاست‌های اقتصادی و گرایش به فعالیت‌های اقتصادی رانتهی در کوتاه‌مدت و افزایش بیکاری، نامعادلات اجتماعی را تقویت خواهد کرد و همانطور که در جدول بالا مشخص است شهرهای اطراف تهران نیز رشد شتابانی را در قیمت مسکن تجربه می‌کنند که این امر باعث مزیت‌های نسبی روستاهای اطراف شهرهای اقماری تهران گردیده است و هم اکنون دارای نرخ‌های بسیار بالای جمعیت هستند که اغلب در قالب اصطلاحاتی مانند: سکونتگاه‌های خودانگیخته، حاشیه‌ای و اسکان غیررسمی و بافت‌های نابسامان طبقه‌بندی می‌شوند.

در استان تهران؛ جمعیت روستاهایی که دارای نرخ رشد بیش از ۱۰ درصد هستند حدود ۲۱۴ هزار نفر یعنی به اندازه یک شهر میانه اندام می‌باشد، سکونتگاه‌های خودانگیخته، بدون برنامه و زیرساخت‌های مناسب و اصول شهرسازی که علاوه بر کاستی‌های کالبدی از نظر شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی تابع اقتصاد سیاسی کلان کشور می‌باشند. بنظر می‌رسد با توجه به تجربیات پیرامون شکل‌گیری اسکان غیررسمی، فرآیند رشد این سکونتگاه‌ها دارای سه روند کلی است که دست کم ۲۳ روستای استان تهران مرحله دوم و گذار را پشت سر می‌گذارند. سه مرحله مذکور بشرح ذیل می‌باشند:

مرحله اول: شکل‌گیری اولیه، در این مرحله، ابتدا اراضی خارج از محدوده روستاهای اولیه (هسته‌های اولیه سکونت) به صورت غیر قانونی تفکیک و تبدیل شده و به صورت غیررسمی به متقاضیانی که غالباً اقشار مهاجر کم درآمد از کلان شهرها هستند، فروخته می‌شود.

مرحله دوم: دوره انتقال و گذار سکونتگاه در این مرحله، به موازات تثبیت امنیت، تصرف و جایگاه عینی سکونتگاه، جمعیت مهاجر بیشتری از منطقه کلانشهر، و به خصوص بخش‌های حاشیه‌ای کلانشهر و گاهی هم سایر استان‌ها به سکونتگاه هجوم می‌آورند و دوره رشد بسیار شتابانی آغاز می‌شود.

مرحله سوم: دوره پیوستگی، انسجام و ثبات نسبی در این دوره، رشد خارج از رویه و انفجاری جمعیت، کند می‌شود و سرانجام به دلیل تأثیر عوامل خارجی، چون طرح‌های شهری و ضوابط و مقررات مربوط به آن و عوامل داخلی، شامل شهرداری و دیگر دستگاه‌های عمرانی شهری که همراه با به رسمیت شناخته شدن و شناسنامه دار شدن سکونتگاه نام شهر در آنجا حضور مشهود یافته‌اند، متوقف و حتی در تداوم تحرک جمعیت، مهاجرفرستی سکونتگاه آغاز می‌شود. (جدول شماره ۹).

جدول ۹- تغییرات نرخ رشد جمعیت روستاهای بالای ۱۰۰۰ نفر استان تهران<sup>۱</sup>

شهرستان	روستا	جمعیت	۶۵-۷۵	۷۵-۸۵	۸۵-۶۵
رئ	علائین	۲۴,۱۷۹	۲,۵۶	۷۱,۱۷	۳۲,۴۹
کرج	قزل حصار	۱۴,۱۴۹	۲۰,۱۹	۳۶,۵۲	۲۸,۱۰
رباطکریم	همدانک	۹,۲۶۱	۴۷,۲۶	۱۰,۶۸	۲۷,۶۷
ساوجبلاغ	مهدی اباد	۱۸,۲۳۵	۴۰,۱۹	۱۱,۵۲	۲۵,۰۴
رئ	ویجین بالا	۱,۰۰۱	۵,۱۲	۴۳,۰۰	۲۲,۶۰
رباطکریم	خیر اباد	۱۴,۰۱۸	۲۶,۶۴	۹,۷۷	۱۷,۹۱
ساوجبلاغ	ملک اباد حمام لو	۱۵,۲۹۶	۱۷,۴۳	۱۵,۱۷	۱۶,۳۰
ورامین	محمد اباداعلا	۵,۰۴۴	۲۷,۳۹	۵,۶۸	۱۶,۰۳
شهریار	ویره	۱۵,۳۱۸	۲۲,۲۸	۹,۳۳	۱۵,۶۲
ورامین	حبیب اباد	۲,۳۳۳	۳۰,۱	۱,۲۸	۱۴,۷۵
رباطکریم	پزندک	۴,۶۱۳	۱۳,۸۱	۱۳,۲۱	۱۳,۵۲
رباطکریم	اورین	۹,۶۱۵	۱۵,۸۴	۹,۷۴	۱۲,۷۵
ورامین	قشلاق قویینک	۲,۶۵۳	۷,۹۸	۱۶,۳۰	۱۲,۰۶
شهریار	سعید اباد	۱۳,۲۳۷	۲۱,۹۵	۱,۸۷	۱۱,۴۶
رباطکریم	سفیدار	۴,۷۴۶	۱۷,۸۱	۵,۴۲	۱۱,۴۵
ورامین	قشلاق جیتو	۷,۳۴۶	۱۷,۸۱	۵,۴۲	۱۱,۴۵
ورامین	قشلاق ابوالحسن	۳,۱۵۶	۱۷,۲۹	۴,۰۶	۱۰,۴۸
شهریار	شهرک جعفریه	۷,۹۵۴	۱۱,۸۸	۸,۹۷	۱۰,۴۱
اسلامشهر	علی اباد طپانچه	۴,۵۶۲	۱۲,۶۸	۸,۱۲	۱۰,۳۸
ساوجبلاغ	سیف اباد خالصه	۴,۲۴۹	۱۲,۱۱	۸,۶۳	۱۰,۳۶
پاکدشت	حصار امیر	۲۵,۳۰۳	۱۵,۰۷	۵,۸۳	۱۰,۳۵
ورامین	ریحان اباد	۳,۸۵۸	۷,۶۱	۱۲,۸۳	۱۰,۱۹
شهریار	قلعه فرامزی	۲,۸۱۸	۴,۴۴	۱۶,۰۱	۱۰,۰۸
جمع کل		۲۱۳,۹۴۴			

منبع: محاسبات نگارندگان بر اساس داده‌های پایه ای مرکز آمار ایران، ۱۳۹۱.

<sup>۱</sup> - فقط روستاهایی لحاظ گردیده اند که نرخ رشد دوره ۶۵-۸۵ بیش از ۱۰٪ بوده است.

## نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

بر اساس یافته‌های تحقیق بنظر می‌رسد بررسی سیستم منطقه شهری تهران، باید فراتر از بررسی توصیفی وضع کالبدی موجود باشد و رویکردی رابطه‌ای از فضا را بنیان بررسی خود قرار دهد و تمرکز خود را بر روی سه حوزه تحلیلی قرار دهد: الف) ساختار قدرت (ناظر بر چگونگی روابط طبقات اجتماعی یا چگونگی روابط انباشت سرمایه: روابط تولید، مصرف، سرمایه-گذاری مشارکتی؛ حوزه چگونگی کاربست اصول اقتصاد سیاسی نوین، در جهت اجتماعی کردن علم اقتصاد)؛ ب) نهادها (کارگزار تنظیم روابط فوق، مانند: نهادهای نیمه مستقل خصوصی-عمومی: طیف وسیعی مانند وزارتخانه‌ها، بانک مرکزی تا شهرداریها، گروه‌های نیمه خصوصی صنعتی-تجاری و انجمن‌های مدنی)؛ ج) ساختار فضایی (منطقه کلانشهری).

با توجه به سه عامل فوق، ساختار قدرت در دو دهه اخیر با بحران‌های متعددی روبرو بوده است و در مواردی در تعارض با عملکرد بخش‌های نهادی روبرو بوده است. در مجموع ویژگی‌های ساختار قدرت را می‌توان: عدم توجه به تقاضاها، خواسته‌ها و گرایش‌های نیروهای اجتماعی، استقلال در تصمیم‌گیری، گرایش به تقلیل اقتصاد سیاسی توسعه به اقتصاد خرد، متفرق، چند پایه و بازار محور (ناکام در انتظام شیوه تولید) و ناتوان در کنترل نهادهای خصوصی-شبه دولتی نام برد و خصوصیات نهادها بطور کلی: گرایش تقلیل عنصر فضا (شهر-منطقه) به کالایی سرمایه‌ای، سلطه‌گرا، سود محور، نفوذپذیر و غیرمنسجم خلاصه نمود. (مدل شماره ۱). بنابراین در محدوده مورد مطالعه موارد زیر مشهود است:

- روند افزایشی هزینه‌های زندگی در شهر تهران و اجتناب ناپذیر بودن رانش بخشی از جمعیت به سکونتگاه‌های حاشیه‌ای؛
- تداوم تفاوت چشمگیر قیمت زمین و مسکن بین مرکز و حاشیه در استان؛
- تداوم روند رو به رشد جمعیت روستایی استان تهران بویژه حاشیه میانی (شهری) جنوبی و جنوبغربی (ورامین، بهارستان و رباط کریم) که اپیدمی روستایی شدن شهرها را به دنبال دارد؛
- وجود مراکز جمعیتی که به سرعت جمعیت‌پذیر می‌شوند (اجتناب‌ناپذیری تبدیل ۵۳ نقطه روستایی بالای ۵۰۰۰ نفر سال ۱۳۸۵ به شهر تا سال ۱۴۰۵).

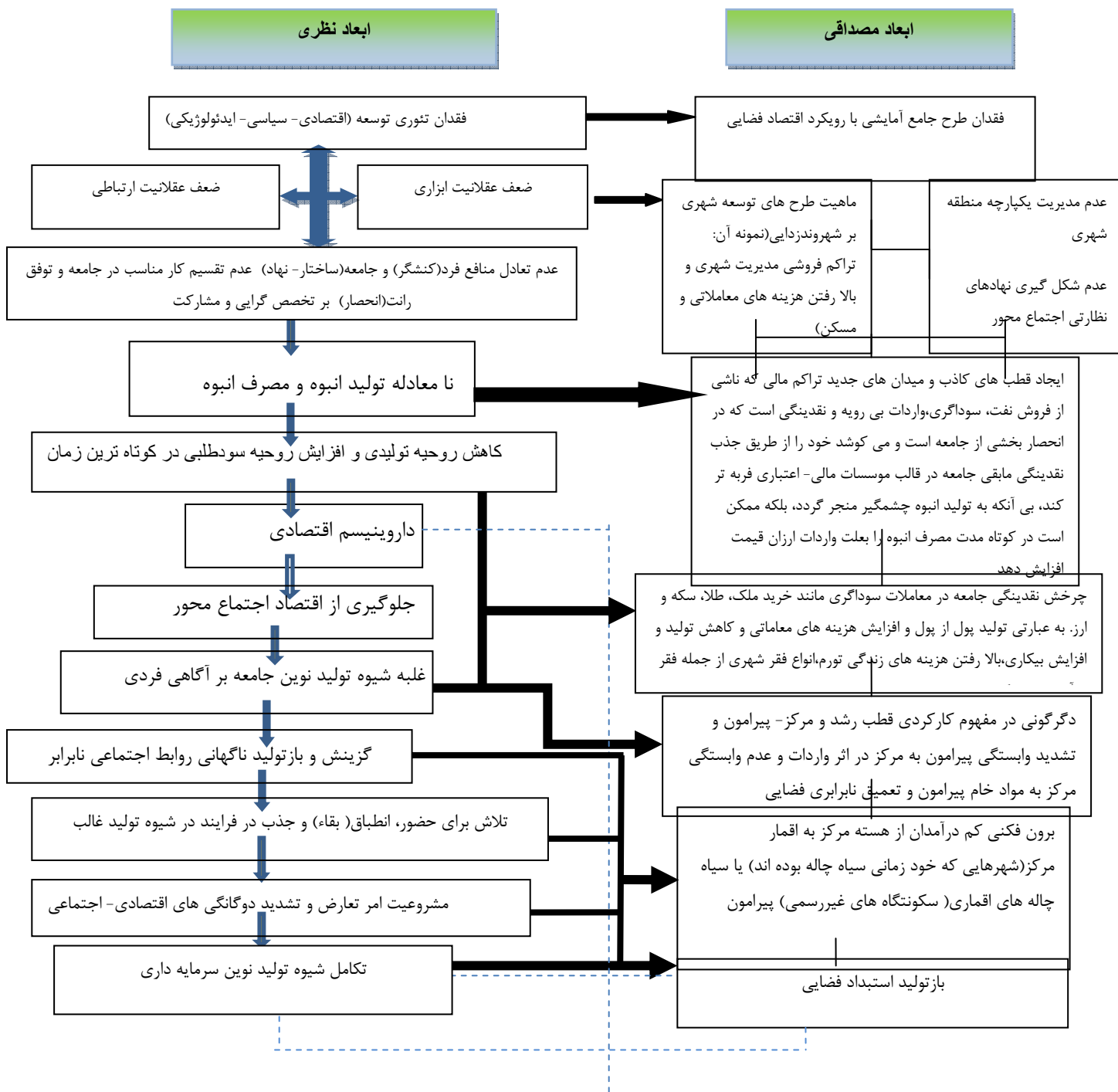
با توجه به وضعیت فعلی ساختارهای اقتصادی بخش مالی و مسکن تبدیل به بخش متعارض با سایر بخش‌های اقتصادی گردیده است، تمرکز این منابع در شهر تهران علاوه بر تشدید نابرابری منطقه‌ای، تعارضات درونی را در استان تهران نیز تشدید می‌کند و عدم برآورده شدن نیازهای شغلی استان تهران و استان‌های مهاجرفرست، یکی از ناکارآمدی نظام اقتصادی است و سازمان فضایی بیش از پیش لجام گسیخته و بی‌رویه در خارج از مرزهای کلان شهر تهران در حال رشد است. واقعیتی که نتیجه مکانیزم کژکارکرد قطب رشدی بنام تهران است. تراکم سرمایه‌های مالی از طرفی مشوق مهاجرت به شهر تهران و از طرفی به علت هزینه‌های بالایی که این تراکم در بر دارد، دافع این جمعیت به حاشیه‌ها و پر رنگ شدن نقش این حاشیه‌ها در سازمان فضایی استان تهران، رشد بالای جمعیت روستایی استان تهران در دهه ۵ سال اخیر موید این مطلب است.

لذا بنظر می‌رسد، روندها و نامعادلات اقتصادی و اجتماعی بدون در نظر گرفتن نیازها و الزامات اساسی جامعه و قاعده-مندیهایی فضایی، با شدت بیشتری از اهداف برنامه‌های کلان اقتصادی-اجتماعی شهرها فاصله خواهند گرفت و ابعاد مهمی مانند گسترش فضاهای حاشیه‌ای و بدون برنامه (خودانگیخته) در قالب روستاهای پرجمعیت اطراف شهر تهران را در بر خواهند داشت و فرضیه تحقیق صحیح بنظر رسد. بدین منظور راهبردهای زیر ارائه می‌شود:

- ایجاد توازن میان خودمختاری نهادهای اقتصادی از جامعه. به عبارت دیگر؛
- شناسایی دقیق نهادهای اقتصادی-اجتماعی از بُعد تاریخی؛
- بهبود روابط سیاسی و اقتصادی و تلاش برای کاهش تنش زدایی در منطقه جهت افزایش نقش کشور و منطقه شهری تهران در معادلات اقتصادی و اجتماعی بین‌المللی؛
- تدوین سند توسعه ملی (آمایش) با رویکرد پذیرش نظام بازار و جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی و تقویت قطب‌های رشد بدون کاهش مسئولیت دولت در قبال تأمین نیازهای اساسی و اشتغال افراد در مقیاس سرزمین؛
- افزایش نظارت بر چگونگی عملکرد بخش خصوصی و شبه دولتی و جلوگیری از رشد مدار نامولد سرمایه؛

- قطع وابستگی درآمد شهر تهران به رانت زمین و مسکن و تشویق و هدایت سرمایه‌داران به سرمایه‌گذاری در صنایع نوین و فعال‌سازی زمین‌های اشتغال‌زایی و تضعیف تدریجی زمینه‌های فقر در استان؛
- تجدید نظر در برخی از موارد طرح جامع بویژه در خصوص تعیین سقف جمعیتی شهر تهران؛
- تدقیق و به روزرسانی اسناد ساماندهی حوزه های غیررسمی متناسب با تجربیات جهانی و داخلی؛
- ساماندهی شبکه و نظام سلسله مراتب شهری مناطق مختلف کشور.

مدل ۱- کلیات مفهومی تحقیق



## منابع:

۱. ابرار، عبدالحمید (۱۳۷۷): «پیشگیری از آسیب‌های فرهنگی و اجتماعی»، نشریه اطلاعات، شماره ۲۰۷، تهران.
۲. ادل، ماتیو (۱۳۸۰): اقتصاد سیاسی شهری و منطقه‌ای، ترجمه: فریبرز رئیس دانا، انتشارات قطره، چاپ اول، تهران.
۳. اطهری، کمال (۱۳۸۷): «بورژوازی مستغلات»، ماهنامه چشم انداز ایران، سال ۶، شماره چهل و سه، تهران.
۴. پیران، پرویز (۱۳۷۰): «اقتصاد سیاسی فضا»، فصلنامه اطلاعات اقتصادی-سیاسی، سال پنجم، شماره ۲۵، تهران.
۵. پیران، پرویز (۱۳۸۷): «آلونک نشینی در ایران: دیدگاه‌های نظری، با نگاهی به شرایط ایران»، مجله اطلاعات سیاسی-اقتصادی، سال ۱۲، شماره ۵۷، تهران، صص ۸۸-۸۷.
۶. پاتر، رابرت، بوسلی ایوانز (۱۳۸۴): شهر در جهان توسعه، ترجمه: کیومرث ایران دوست و دیگران، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، چاپ اول، تهران.
۷. پالیزبان، سیاوش، جودکی، حمیدرضا و محمد تقی رضویان (۱۳۸۳): «فقر مسکن و اسکان غیر رسمی از منظر اقتصاد سیاسی مطالعه موردی: شهر پاکدشت»، فصلنامه آمایش سرزمین، سال سوم، شماره یازدهم، تهران.
۸. سرور، رحیم (۱۳۸۷): طرح ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات شهری استان تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۹. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳): کتاب راهنمای شهرداری‌ها، جلد یازدهم، مدیریت شهری، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، چاپ سوم، تهران.
۱۰. شمس، مجید و سیاوش پالیزبان (۱۳۹۰): «بررسی درآمدهای مبتنی بر نفت بر شاخص‌های مسکن»، فصلنامه جغرافیای انسانی، سال سوم، شماره اول، گرمسار.
۱۱. شکوئی، حسین (۱۳۷۹): دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، انتشارات سمت، چاپ دوم، تهران.
۱۲. شیخی، محمد (۱۳۸۱): «فرآیند شکل‌گیری و دگرگونی سکونتگاه‌های خودرو پیرامون کلان‌شهر تهران»، فصلنامه هفت شهر، سال سوم، شماره هشتم، تهران.
۱۳. کاظمیان، غلامرضا (۱۳۸۳): «تبیین ساختار حاکمیت و قدرت شهری با سازمان‌یابی فضا تلاش برای طراحی مدل (نمونه منطقه کلانشهری تهران)»، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
۱۴. مرکز آمار ایران (۸۵-۱۳۴۵): سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن شهرستانهای استان تهران، تهران.
۱۵. معاونت معماری و شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۵): برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ اول، تهران.
۱۶. هاروی، دیوید (۱۳۷۶): عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه: فرخ حسامیان و دیگران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، شهرداری تهران، چاپ اول، تهران.
۱۷. هاروی، دیوید (۱۳۸۷): شهری شدن سرمایه، ترجمه: عارف اقوامی مقدم، انتشارات اختران، چاپ اول، تهران.
۱۸. پرواند آبراهامیان (۱۳۸۴): ایران بین دو انقلاب، در آمدی بر جامعه‌شناسی سیاسی ایران معاصر، نشرنی، تهران.

19. [www.kamrooz.com](http://www.kamrooz.com).

20. [www.cbi.ir](http://www.cbi.ir)