فصلنامه‌ی مطالعات توسعه‌ی اجتماعی- فرهنگی، دوره‌ی پنجم، شماره‌ی ۱، تابستان ۹۵، صفحات ۸۷-۱۲۰

بازتولید نابرابری اجتماعی در تهران از خلال تعامل سرمایه و فضا

دکتر وحید شالچی[۱]، عبّاس جنگ[۲]

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۱۰/۰۹ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۴/۱۵

چکیده

مقاله‌ی حاضر به بررسی رابطه‌ی میان فضا، طبقه و سرمایه در شهر تهران می‌پردازد. هدف عمده‌ی این پژوهش، نشان‌دادن این مسائل است که سرمایه‌ی کشور چگونه به بخش مسکن و مستغلات در تهران وارد می‌شود؛ زمین شهریِ تهران زمینه‌ی مناسبی برای بازتولید سرمایه می‌گردد و رابطه‌ی میان طبقات شهری و فضای شهری تحت‌تأثیر عملکرد سرمایه قرار می‌گیرد؟ رویکرد نظری این مقاله، عمدتاً متأثّر از نظرات وبر و هاروی است. روش پژوهش نیز تحلیل ثانویّه و متّکی به آمارهای تولید شده توسّط مراکز رسمی مانند بانک مرکزی و شهرداری تهران است. بر پایه‌ی یافته‌های تحقیق، چرخش نابرابر تولید ملّی 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 اقشار 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.

[۱] استادیار گروه جامعه‌شناسی دانشگاه علّامه طباطبایی تهران (نویسنده‌ی مسؤول) vshalchi@gmail.com

[۲] دانشجوی دکتری جامعه‌شناسی دانشگاه علّامه طباطبایی تهران abbas.jong@gmail.com

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

مقدّمه و بیان مسأله

تهران و مناطق پیرامون آن، به‌مثابه مرکز سیاسی ایران و محلّ سکونت حدود یک‌پنجم از جمعیّت کشور، محلّ عمده‌ی تراکم و انباشت سرمایه نیز است و بخش قابل توجّهی از تولید ناخالص ملّی در این شهر تولید یا انباشت می‌شود. از این رو تهران هم‌زمان بزرگ‌ترین مرکز جمعیّتی، سیاسی و پایتخت اقتصادی است. امّا این شهر مهم، چندان دیرپا نیست بلکه محصول تحوّلات دوران جدید است. عمر تهران با عمر مدرنیته، سرمایه‌داری و نهادهای اجتماعی جدید در ایران تقریباً یکسان است و این یکسانی و نیز درآمیختگی مرکزیّت اقتصادی، سیاسی و جمعیّتیِ تهران، بدون علّت نیست.

اگرچه برخی دیگر از شهرها (مانند تبریز در دوران مشروطیّت) در دهه‌هایی پیشتاز بوده‌اند، امّا سرانجام تهران در همه‌ی عرصه‌ها پیشگام تحوّلات خوب یا بد سیاسی، اقتصادی و اجتماعی شد. برخی از این پیشتازی‌های خوب یا بد، مرهون درهم‌آمیختگی فضایی تحوّلات سیاسی، اقتصادی و اجتماعی در تهران است؛ به‌ویژه از زمانی که نفت، منبع اصلی تولید ناخالص ملّی شد و به شکل‌گیری دیوان‌سالاری متمرکز کمک کرد، این بوروکراسی ناخواسته عمده‌ی ارزش افزوده را راهی پایتخت نمود. در این فرایند، تهران جلوه‌گاه بروز و نمایش طبقاتی نیز شد. چنین تحوّلاتی سبب گردید در تهران بیش از هر بخش دیگری از کشور، مبانی منزلتی یا غیرطبقاتی قشربندی، عرصه را برای بروز موقعیّت طبقاتی ناشی از پیوند قدرت و ثروت، خالی 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 به‌تدریج بسیار بزرگ و ملک آن عرصه‌ی عمل سرمایه‌ی برآمده از نفت شد. بدین ترتیب، جریان‌های سرمایه به سمت تهران (به‌مثابه مرکزِ همه چیز در ایران) روانه گردید. انتظار می‌رفت که این سیلاب سرمایه، دیگر بخش‌های کشور را دچار کاستی سرمایه‌ی ناشی از فرار سرمایه کند، امّا آیا قابل انتظار نبود که این هجوم سرمایه به ملک تهران، حداقل ساکنان این شهر را از باب تأمین مسکن آسوده سازد؟

روند ورود 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 فوق‌العاده‌ی زمین در

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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 درهم‌آمیختگیِ بازتولید فضا و سرمایه است. در این فرایند، قشربندی اجتماعی در تهران معلول بازتولید فضایی سرمایه می‌شود.

فضا در تهران جلوه و نمودی از تلاش سرمایه برای بازتولید خود، به‌دست آوردن یکی از بالاترین ارزش افزوده‌ها، رهایی از مالیات و اجتناب از ریسک بالاست. از این جهت، فضای شهری تهران به‌مثابه کالبد، محصول وجود و عمل طبقات اجتماعی و نابرابری‌های میان آن‌هاست؛ بدین معنا که طبقات بالا کالبد تهران را به‌عنوان محلّی برای بازتولید سرمایه‌ی خویش به کار گرفته و آن را تغییر داده‌اند. بنابراین، نابرابری اجتماعی، خود را در نابرابری فضایی جلوه‌گر ساخته است. امّا این امر، سویه‌ی دیگری هم دارد؛ یعنی، فضای تهران خود موجب بازتولید ساختارهای اجتماعی نابرابرِ 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 وخامت امر می‌افزاید. فرصت‌های در دسترس شهروندانِ جای داده شده در این ساختارهای فضایی نابرابر متأثّر از فضا یکسان نیست و این امر، نابرابری طبقاتی و اجتماعی نخستین را افزایش می‌دهد. به همین سبب، تحلیل تهران به‌مثابه «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 درصدد توضیح جامعه‌شناختی رابطه‌ی میان طبقه و فضا در شهر تهران است، ناگزیر است از مفاهیم جامعه‌شناختی و جغرافیاییِ صِرف خارج شده و مفاهیم اقتصادی نظیر بازتولید سرمایه را نیز در پیوند با مفاهیم جامعه‌شناختی و جغرافیایی مانند طبقه، قشربندی اجتماعی و فضا به‌کار 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 اقتصادیِ 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 اسنادی و کتابخانه‌ای، با توجّه به آمار و مطالعات انجام‌شده در حوزه‌ی شهر تهران، به خلق و بازتولید نابرابری‌های اجتماعی در سه سطح زیر اشاره خواهیم کرد: ۱. روند چرخش نابرابر سرمایه‌ی ناشی

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

از تولید کلّ 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 کلان‌شهر تهران (سطح اوّل)؛ ۲. نابرابری‌های ایجاد شده توسّط بازار مسکن در شهر تهران (سطح دوم)؛ ۳. نابرابری‌های ایجاد شده در پرتو تولید فضاهای نابرابر در مناطق بیست‌ودو 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 جمعیّتی را در مناطق مختلف ایجاد کرده است. این مراکز، حجم بالایی از انواع گوناگون سرمایه‌ی مادی و غیرمادی را در قالب انواع سرمایه‌گذاری‌ها، نیروهای متخصّص، منابع زیربنایی تولیدی و ... به خود جذب کرده و در نتیجه، به‌طور نسبی بیش از سایر شهرها دارای رشد فیزیکی شده‌اند (زبردست، ۱۳۸۶: ۲۹). شهرنشینی شتابان و رشد بیش از حدّ کلان‌شهرها موجب پیدایش فقر و بیکاری، نارسایی زیربناها و خدمات‌رسانی، 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 تجلّی 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 ردیابی است؛ زیرا این جریان، زمینه‌ساز تقسیم کار اجتماعی و پیدایش عرصه‌های جدید سودآوری در جهت استمرار بقای خود سرمایه در جامعه‌ای معیّن 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،

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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

بازارها در شکل عامِّ خود نیز زمینه‌ی انواع طبقه‌بندی و نابرابری‌های اجتماعی را فراهم می‌کنند. ماکس وبر در تحلیل خویش از طبقه و گذار آن به طبقه‌ی اجتماعی، بازار و موقعیّت‌های بازاری را مقوله‌ی بنیادین شکل‌گیری طبقه و نابرابری‌های اجتماعی معرّفی می‌کند. بر این اساس، طبقه مجموعه‌ای از افراد است که موقعیّت مشترکی در بازار دارند و بنابراین از منافع اقتصادی و فرصت‌های زندگی مشابهی برخوردارند. در این حالت، موقعیّت هر فرد بر اساس موقعیّت خاصّ کالای آن تعیین می‌شود و به نوعی کالاهای مشابه دارای وضعیّت بازار مشابه، فرصت‌های زندگی یکسان و در نهایت، وضعیّت یکسان طبقاتی هستند. در این جا مانند نظریّه‌ی مارکسیستی، طبقه برحسب داشتن یا فقدان آن مشخّص می‌شود، امّا حوزه‌ی مصرف و نیز حوزه‌ی توزیع در قالب روابط بازار در کنار حوزه‌ی تولید، در تعیین طبقه اهمّیّت می‌یابد.

وبر در تحلیلی متکامل‌تر از طبقه، آن را مجموعه‌ای از مردم در نظر می‌گیرد که در یک جزء علّی ویژه‌ی تشکیل‌دهنده‌ی زندگی با هم سهیم باشند؛ تا آن جا که این جزء منحصراً به‌وسیله‌ی منافع اقتصادی‌ای که در مالکیّت کالاها یا فرصت‌های کسب درآمد است و نیز تحت‌تأثیر بازارهای کار و کالا نمودار شود. بر این مبنا، وبر شش طبقه‌ی اقتصادی را برحسب میزان مالکیّت و شیوه‌ی بهره‌برداری و ارائه در بازار معرّفی می‌کند. گروه اوّل، 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 برحسب میزان مالکیّت دارایی، سه طبقه‌ی برخوردار، محروم و متوسّط قابل شناسایی است. گروه دوم مکتسبین هستند؛ یعنی، کسانی که از امکانات، مهارت‌ها و دارایی‌های خود بهره‌برداری و حاصل آن را وارد بازار می‌کنند. آن‌ها نیز برحسب درآمد به سه طبقه‌ی برخوردار، محروم و متوسّط تقسیم می‌شوند. وبر در نهایت در تحلیل اجتماعی طبقه در سطحی بالاتر، طبقه‌ی اجتماعی را مجموعه‌ای از افراد می‌داند که فرصت‌های تحرّک اجتماعی آن‌ها چه در سطح یک نسل و چه در سطح بین نسلی در این طبقات اقتصادی، کم‌وبیش مشابه و یکسان باشد. این فرصت‌های یکسان یا فقدان آن‌ها، تجارب زندگی یکسانی برای اعضای این طبقات ایجاد می‌کند که طبقات اجتماعی را به‌وجود 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.

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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 مولّد – که در سیستم کارخانه تجسّم یافته بود- منجر شد و دسترسی آزاد به بازار جهانی را تأمین کرد. این مسأله به معنای تقویت و تحکیم پول و اعتبار و در واقع، اشاعه‌ی 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 اجتماعی‌ـتکنیکی در فرایند کار، بیش‌تر مجال بروز یافت. رقابت درون سرمایه‌داری و ستیز طبقاتی، همه‌ی نیروهای محرّکه‌ی 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 باصرفه‌تر، همراه با سازگار کردن شرایط اجتماعی و تکنیکی تولید با این هدف، به مشهودترین نیروی محرّکه‌ی 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 وسایل 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 تحلیلِ 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 ـ یعنی زمین و منابع هم‌بسته‌ی آن ـ به شکلی منطقی و کارآمد برای ارضای نیازهای مولّد اجتماع، تخصیص می‌یابد. در این حالت، رانت در حکم پرداخت در قبال عنصر کمیاب صورت می‌گیرد (هاروی، ۱۳۹۲: ۱۰۴). امّا این پرسش طرح می‌شود که علّت کمیابی در خود زمین به شکل طبیعی موجود است یا به شکل مصنوعی به‌وجود می‌آید؟ به نظر هاروی، این کمیابی در بیش‌تر موارد به شکل مصنوعی و توسّط جریان سرمایه خلق می‌شود. یک سرمایه‌گذار منفرد به تنها چیزی که اهمّیّت می‌دهد، میزان کلّی بازگشت هزینه‌های مالی است و در واقع، مهم‌ترین متغیّر او میزان بازگشت سرمایه و اطمینان به سودآوری و تضمین اصل آن است. در

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

صورتی که میزان بازگشت در بازار املاک و مستغلات بالا باشد، سرمایه از حوزه‌های دیگر اقتصادی نظیر بخش تولیدی یا خدماتی، با اهدافی سوداگرانه وارد بازار مسکن می‌شود.

با تحلیل نقش فضا در فرایند انباشت، خلق فرم فضایی خاصِّ شهرهای مدرن، ساختارها و نظم فضایی و سرمایه‌گذاری در محیط مصنوع، ضروریّاتی را که سرمایه‌داری با استفاده از آن‌ها بقا می‌یابد و شکوفا می‌شود، فاش می‌کند. سرمایه‌داری برای بازتولید خود ناچار است شهری‌سازی کند. امّا شهری شدن سرمایه، خود تناقضاتی دارد. چشم‌انداز اجتماعی و فیزیکی سرمایه‌داری شهری شده، از شاهد خاموشِ نیروهای دگرگون‌شونده‌ی رشد سرمایه‌داران و تغییرات تکنولوژیکی فراتر می‌رود. شهری شدن سرمایه، منطق روشن، فرم‌های مشخّص 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 متخاصم را دربرگیرد، نه لزوماً برای توازن‌بخشی به آن‌ها، بلکه برای نقب زدن به امکان دگرگونی اجتماعی خلّاق یا ویرانگر. سرمایه‌داری نه تنها از طریق تولید فضا بلکه از طریق تسلّط شدید بر آن، بقا پیدا کرده و این حقیقت، به اندازه‌ی تسلّط بر فضای جهانیِ سرمایه‌داری از طریق مناطق شهری، شایع است (همان: ۲۶۹).

بُعد دیگر این روند، ستیز طبقاتی و نزاع در فضا و بر سر فضاست. از نظر زیلنیک (۲۰۰۷: ۱۱۱)، «دینامیک سرمایه» در مدارهای مختلف سرمایه، فرایند واحدی نیست. فرایند شهری خود بر فعّالیّت و سرمایه‌گذاری در مدار اوّلیّه و بیش از آن بر فعّالیّت 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 تحوّل سیستم شهری، خواه‌ناخواه، برای برخی پدیده‌های خاص (مانند هوای پاک و حیات وحش)، عمیقاً محرومیّت حسّی به‌وجود 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، ماهیّت محیط مصنوع با مباحث و مسائل مربوط به سرمایه‌گذاری ثابت (شکلی از استخراج ارزش اضافه که هم‌زمان به فکر نیروی کار برای توزیع مجدّد درآمدها، منابع و کیفیّت زندگی است) درگیر می‌شود. او چگونگی رخ دادن این ستیزه‌ها و حلّ و فصل آن‌ها را چنین توضیح می‌دهد که تسهیلات عمومی، تفریحی و اوقات فراغت، امکانات، دسترسی به حمل‌ونقل و مانند این‌ها، همگی سوژه‌های مجادله

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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

بحران 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 مهمّ 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 پسِ ظاهر بیطرفانه‌ی فضا، پنهان می‌کنند. با این که شهری شدنِ سرمایه شرط اساسی بازتولید آن است، تناقضاتی نیز به دنبال دارد. شهری شدن – به‌عنوان 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 ملّی به‌شدّت 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 ناامنی دائمی و تغییرات سریع، این سرمایه‌های بادآورده را با هدف حفظ و استمرار ذاتی ارزش آن‌ها و سودآوری محض و نیز استمرار و تثبیت 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

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

و در نهایت، خلق فضاهای نابرابر در شهر است. بازنمایی این فرایند نیز تولید و بازتولید 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 متناسب 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)؛ به‌عبارت دیگر نابرابری فضایی، تباینات در رفاه و بهروزی است که به توزیع ناهمگون و نامتوازن درآمد و سایر متغیّرهای رفاهی در عرصه‌ی مکان‌های متفاوت برمی‌گردد (حاتمی‌نژاد، به نقل از کرمی و همکاران، ۱۳۹۱).

تهران شهری است که ایجاد و توسعه‌ی آن، مرهون مرکزیّت 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 خاصّی عمل کرده است. در نتیجه، از دهه‌ی ۱۳۳۰ شمسی، بخش زیادی از جمعیّت جویای کار و رفاه بیش‌تر، راهی تهران شده‌اند. افزایش جمعیّت در کنار پیامدهای ناشی از تمرکز درآمدهای نفتی، جابه‌جایی ثروت و درآمد، رانت و استفاده از قدرت دولتی و اقتصاد متّکی به بخش سوم یا خدمات و افزایش ارزش مبادلاتی زمین و مسکن و رواج سوداگری آن‌ها، اسکان خانوارها را در شهر تهران به‌شدّت 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 سرانه‌ی اشتغال سرپناه، پایداری و مقاومت آن و حتّی عناصر زیبایی‌شناختی فضای مسکونی و ... از هم متمایز می‌شوند (رئیس‌دانا، ۱۳۸۱: ۲۱۷-۲۵۶).

لایه‌بندی اجتماعی شهر تهران، تمایزات توپوگرافی و اقلیمی آن را نیز به خدمت گرفته است. از این منظر، وجه مشخّصه‌ی شهر تهران، تمرکز فضایی اقشار مرفّه 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

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

اقشار متوسّط و مرفّه تبدیل شده، از امتیازات کالبدی و اجتماعی مختلفی نظیر شریان‌های دسترسی سریع، تراکم جمعیّتی پایین، سرانه‌های زیاد و فضاهای باز و سبز درخور توجّهی برخوردار است. امّا بخش جنوبی آن غالباً با چالش‌هایی مانند تراکم زیاد جمعیّت، سرانه‌ی کم کاربری‌ها، پهنه‌های گسترده‌ی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، تداخل شدید کاربری‌ها و کمبود فضاهای باز و سبز، دست به گریبان است؛ هرچند این شرایط تحت‌تأثیر تغییرات مدیریّت شهری و نیز تحوّلات فرهنگی و اجتماعی منتهی به دهه‌ی نود شمسی تغییر یافته است. نگاهی به الگوی استقرار کاربری اراضی در شهر تهران نیز نشان‌دهنده‌ی آن است که کاربری‌های صنعتی، تولیدی، تجاری، حمل‌ونقل و انبار که موجب افت کیفیّت محیطی می‌شوند، عمدتاً در مناطق جنوبی و مرکزی این کلان‌شهر قرار دارند (مدنی‌پور، ۱۳۸۱: ۲۰۴؛ رئیس‌دانا، ۱۳۸۱: ۲۱۷-۲۵۶).

همان‌گونه که اشاره شد، خلق این فضاها و تقسیم نابرابر آن‌ها در کشورِ به‌اصطلاح در حال توسعه‌ی ایران که درآمد ناشی از فروش محصولات نفتی، مهم‌ترین متغیّر 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 اوّل، تمرکز سرمایه در کلان‌شهر تهران در مقابل سایر مناطق کشور و نیز تمرکز سرمایه در نقاط خاصّی از این شهر محسوب می‌شود. سطح دوم، ورود این سرمایه به بازار مسکن و مستغلات و ایجاد و بازتولید انواع نابرابری‌ها و اقشار و طبقات در سطح این شهر است. سطح سوم نیز خلق فضاهای شهری نابرابر و جدایی فضایی اقشار مختلف بر اساس سطح توسعه‌یافتگی و نیز رفاه مناطق مختلف شهر تهران و بازتولید مجدّد این نابرابری‌هاست.

روش تحقیق

روش عمده‌ی 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 خاصّی است. بر این اساس، دامنه‌ی تعریف اسناد وسیع در نظر گرفته شده است. به‌طور کلّی اسناد را می‌توان به چهار گروه تقسیم کرد: ۱. اسناد نوشتاری؛ ۲. اسناد عددی؛ ۳. اسناد صوتی و تصویری؛ ۴. اسناد و مدارک فنّی. 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 خطّی، چاپی یا الکترونیکی باشد. امّا اسناد عددی، مرکّب از ارقامی است که نتایج شمارش‌ها را بیان می‌کنند و شامل

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

سرشماری‌ها و تمام‌شماری‌ها، پیمایش‌های نمونه‌ای و انواع داده‌های آماری است. این اسناد 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 اسناد عددی بیش‌تر برای تحلیل‌های ثانویّه و تحلیل عددی استفاده می‌شود (ازکیا، ۱۳۸۲: ۳۷۸–۳۹۰).

با توجّه به بدیع بودن ایده‌ی پژوهش حاضر و در مسیر پاسخ به پرسش‌های این پژوهش، با استفاده از روش اسنادی 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 مسأله‌ی مهم، در اقتصاد رانتی‌ای که تغییرات وسیع اقتصادی و نابسامانی مالی از ویژگی‌های بارز آن به‌شمار می‌رود، پیامدهای معیّنی 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 اقتضائات درونی خود در ایران معاصر نیز دارای حدّ بالایی از جذب سرمایه و ارزش افزوده است. این روند به سرمایه‌ای شدن بسیار زیادِ کالای مسکن در برابر مصرفی بودن آن انجامیده که خود موجب جذب هرچه بیش‌ترِ سرمایه شده است. روند تمرکز نابرابر سرمایه در سطح کلان در کنار اقتضائات بازار مسکن، ضمن خلق نابرابری‌های اقتصادی، خود را در خلق فضاهای نابرابر شهری بازنمود داده است. در یک اقتصاد رانتی 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 توسّط بخش خصوصی، ۶۱۳/۶ هزار میلیارد ریال در مناطق شهری در کلّ کشور بوده است[۲]. این امر، نمودی از اهمّیّت نفت در درآمد

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

ملّی 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 هزینه‌ی نهایی به قیمت‌های جاری در دوره‌ی ۱۳۸۲-۱۳۹۰

شرح اقلام	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
تشکیل سرمایه در ساختمان	۱۰۸ /۶۰۳	۱۴۹ /۰۲۶	۱۸۵ /۱۲۸	۲۶۰ /۰۴۴	۳۷۲ /۴۵۵	۵۲۱ /۷۵۰	۶۳۶ /۰۲۴	۶۷۳/۶۵۵	۷۳۴ /۲۱۴
تشکیل سرمایه‌ی بخش عمومی در ساختمان	۶۷ /۲۹۴	۹۸ /۲۴۲	۱۱۴ /۲۲۹	۱۶۹ /۱۱۶	۲۰۲ /۳۵۴	۲۸۶ /۸۱۷	۳۹۵ /۴۸۹	۴۰۸ /۶۷۲	۴۶۰ /۶۹۷
تشکیل سرمایه‌ی بخش خصوصی در ساختمان	۴۱ /۳۰۹	۵۰ /۷۸۴	۷۰ /۸۹۹	۹۰ /۹۲۸	۱۷۰ /۱۰۰	۲۳۴ /۹۳۲	۲۴۰ /۵۳۵	۲۴۷ /۰۰۲	۲۷۳ /۵۱۷
درآمد ملّی	۱ /۰۲۸ /۸۹۸	۱ /۳۴۳ /۹۶۱	۱ /۶۴۴ /۶۵۱	۱ /۹۹۹/۷۳۳	۲ /۵۷۸ /۳۱۶	۳ /۰۸۳ /۵۳۶	۳ /۲۵۲ /۷۵۶	۴ /۱۵۲ /۳۸۴	۵ /۴۴۱ /۲۸۲

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

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

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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

شرح فعّالیّت‌ها	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
مستغلات، کرایه و خدمات کسب‌وکار	۱۳۳/۰۱۶۶	۱۸۱ /۲۵۰	۲۰۷ /۹۴۱	۲۶۴ /۹۱۳	۳۵۸ /۲۱۱	۴۶۳ /۱۳۴	۴۹۴/.۷۱۰	۶۱۴ /۹۳۸	۷۰۷ /.۲۹
مستغلات، کرایه و خدمات کسب‌وکار	۱۲۴/۳۹۳	۱۵۸ /۶۷۹	۱۷۹ /۷۵۴	۲۳۴ /.۷۸	۳۱۸ /.۹۹	۴۰۷ /۴۹۴	۴۳۲ /.۳۱	۵۳۰ /۳۷۴	۵۹۸ /۸۶۱
خدمات واحدهای مسکونی	۱۱۶ /۱۷۷	۱۴۸ /۴۳۲	۱۶۷ /۷۳۹	۲۱۷ /۸۱۸	۲۹۵ /۲۸۱	۳۷۹ /۸۲۱	۴۰۴ /.۵۲	۴۹۶ /۶۹۳	۵۵۵ /۸۴۰
خدمات واحدهای مسکونی شخصی	۹۲ /۹۸۶	۱۱۸ /۸۲۷	۱۳۳ /۲۰۰	۱۷۳ /۳۸۱	۲۳۵ /۴۹۹	۲۹۲ /۱۹۲	۳۰۵ /۳۲۲	۳۸۶ /۵۰۰	۴۲۳ /۴۲۷
خدمات واحدهای مسکونی اجاری	۲۳ /۱۹۱	۲۹/۶۰۵	۳۴/۵۳۹	۴۴/۴۳۷	۵۹/۷۸۱	۸۷ /۶۳۰	۹۸ /۷۳۰	۱۱۰ /۱۹۳	۱۳۲ /۴۱۲
خدمات واحدهای غیرمسکونی	۵ /۲۷۷	۶/۸۹۷	۸ /۰۸۵	۱۰ /۳۳۹	۱۳ /۲۶۴	۱۶ /۶۶۴	۱۸ /۶۰۲	۲۲ /۵۸۵	۲۹/۰۸۹
خدمات دلالان مستغلات	۲ /۹۳۹	۶ /۳۵۰	۸ /۰۸۵	۱۰ /۳۳۹	۱۳ /۲۶۴	۱۶/۶۶۴	۱۸ /۶۰۲	۲۲ /۵۸۵	۲۹ /۰۸۹
کرایه و خدمات کسب‌وکار	۱۸ /۶۲۳	۲۲ /۵۷۱	۲۸ /۱۸۷	۳۰ /۸۳۵	۴۰ /۱۱۲	۵۵ /۶۴۱	۶۲ /۶۷۹	۸۴ /۵۶۴	/۱۶۸ ۱۰۸
درآمد ملّی	۱ /۰۲۸ /۸۹۸	۱ /۳۴۳ /۹۶۱	۱ /۶۴۴ /۶۵۱	۱ /۹۹۹ /۷۳۳	۲ /۵۷۸ /۳۱۶	۳ /۰۸۳/۵۳۶	۳ /۲۵۲/۷۵۶	۴ /۱۵۲ /۳۸۴	۵ /۴۴۱ /۲۸۲

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

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

این میزان تشکیل سرمایه در بخش ساختمان و نیز میزان ارزش افزوده‌ی تولیدشده در این بخش، گواه سرزندگی و جذابیّت آن در ایران معاصر به‌عنوان 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 انجام‌شده در سال ۱۳۸۳، شهر تهران دارای بیش‌ترین سرانه‌ی ارزش افزوده‌ی فعّالیّت‌های 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 فعّالیّت‌های بخش مسکن از کلّ 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 فعّالیّت‌های 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 ۰/۲۶ درصد برای کهکیلویه و بویراحمد و در سال ۱۳۸۳ نیز بین ۳/۳ درصد برای گیلان تا ۰/۰۹ درصد برای کهکیلویه و بویراحمد متغیّر بوده است. طی سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۷۹ سهم تهران بین ۴۱/۶ درصد تا ۴۳/۲ درصد ارزش افزوده‌ی بخش مسکن کلّ 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 جمعیّت کشور در آن جای دارد[۳].

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

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

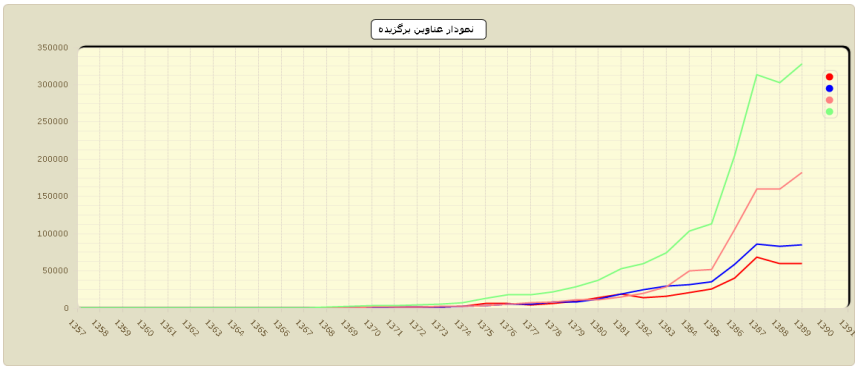
جدول شماره‌ی سه- میزان سرمایه‌گذاری انجام‌شده توسّط بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور از سال ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۴

سال	تهران (میلیارد ریال)	شهرهای بزرگ (میلیارد ریال)	سایر مناطق شهری (میلیارد ریال)	کلیّه‌ی 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	۲۱۳/۶	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	۷۲۳/۱	۱۲۳۳/۳	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	۲۲۵۳/۳	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	۷۲۷۶/۱	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	۱۸۵۴۰/۷	۱۵۱۷۶/۹	۵۲۶۰۴/۵
۱۳۸۲	۱۴۵۷۶/۶	۲۴۹۲۰/۲	۲۰۳۸۹/۵	۵۹۸۸۶/۳
۱۳۸۳	۱۵۶۲۸/۷	۲۹۹۸۷/۰	۲۸۴۸۳/۷	۷۴۰۹۹/۴
۱۳۸۴	۲۱۲۱۸۹	۳۱۶۳۲/۱	۵۰۳۱۹/۷	

(مأخذ: مرکز آمار ایران)

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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



تهران (میلیارد ریال)

شهرهای بزرگ (میلیارد ریال)

سایر مناطق شهری (میلیارد ریال)

کلیّه‌ی مناطق شهری (میلیارد ریال)

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

در سال‌های اخیر (البتّه 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 پررونق و جذّاب برای سرمایه‌گذاری تبدیل کرده است. آمارها نشان می‌دهد طی سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ رشد ساخت‌وساز در کشور به‌شدّت افزایش یافته است. بررسی تهران به‌عنوان بزرگ‌ترین و جذّاب‌ترین بازار مسکن کشور، گویای ساخت بالغ بر ۱۳۰ میلیون متر مربع واحد مسکونی است. حجم بازار دست اوّل 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 هزارمیلیارد 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 به‌راحتی از مرز تورّمی که به ۴۰ درصد رسید نیز عبور می‌کرد و همین نکته موجب شد بازار

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

مسکن در این سال‌ها به جذّاب‌ترین بازار سرمایه‌پذیر کشور تبدیل شود و همه‌ی نقدینگی‌ای را که باید به گردش بخش‌های مختلف اقتصاد کمک می‌کرد، به‌تنهایی ببلعد. آمارهای مرکز آمار نشان می‌دهد متوسّط 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)	سرمایه گذاری در ساخت بدون قیمت زمین (میلیارد تومان)	متوسط هزینه ساخت (تومان)	قیمت زمین (تومان)	هزینه تمام شده هر متر مربع مسکن با فرض تراکم ۵ برابر	متوسط قیمت فروش (تومان)	سود ساخت هر متر مربع (تومان)	سر جمع سود محتمل برای سازندگان مسکن در شهر تهران (میلیارد تومان)
۱۳۸۹	۲۷.۱	٦.۰۰۹	۲۲۱,۷۱٦	۱,۲۵۲,۷۰۰	٤۷۲,۲۵٦	۱,٦۹۹,۳۰۰	۱,۲۲۷,۰٤٤	۳۳.۲۵۳
۱۳۹۰	۳۸.۸	۷.۹۸۹	۲۰۵,۸۹۷	۲,۲۰۱,۳۰۰	٦٤٦,۱۵۷	۲,۲٦۲,۳۰۰	۱,٦۱٦,۱٤۳	٦۲.۷۰٦
۱۳۹۱	۳۲	۱٦.۸٦۷	۵۲۷,۱۰۳	۵,٦۵۹,۷۰۰	۱,٦۵۹,۰٤۳	۳,۹۰٤,۳۰۰	۲,۲٤۵,۲۵۷	۷۱.۸٤۸
۱۳۹۲	۳۲.۵	۱۸.۳۲۷	۵٦۳,۹۰۲	٤,۲٤٦,۹۰۰	۱,٤۱۳,۲۸۲	۳,٦۵۸,۷۰۰	۲,۲٤۵,٤۱۸	۷۲.۹۷٦
جمع:	۱۳۰.٤	٤۹,۱۹۱	-	-	-	-	-	۲٤۰,۷۸٤

(مأخذ: بانک مرکزی، مرکز آمار)

امّا 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.

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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

مناطق	تعداد کلّ پروانه‌های صادر شده با همه‌ی کاربری‌های موجود در هر منطقه در سال ۹۰	تعداد گواهی صادر شده به تفکیک منطقه در سال ۹۰	مناطق	تعداد کلّ پروانه‌های صادر شده با همه‌ی کاربری‌های موجود در هر منطقه در سال ۹۰	تعداد گواهی صادر شده به تفکیک منطقه در سال ۹۰
۱	۱۹۴۶	۲۷۶۷	۱۲	۱۲۸۳	۲۲۲۰
۲	۲۳۵۲	۴۸۶۶	۱۳	۱۱۰۶	۲۱۰۰
۳	۹۹۵	۲۳۴۴	۱۴	۲۴۳۰	۴۳۷۲
۴	۲۲۴۶	۴۲۳۴	۱۵	۲۴۰۶	۴۱۴۱
۵	۱۹۶۸	۱۴۷۹۴	۱۶	۹۵۲	۲۵۱۵
۶	۸۵۵	۲۸۲۵	۱۷	۱۵۴۰	۱۳۵۷
۷	۱۵۴۶	۳۸۵۸	۱۸	۱۳۷۹	۱۹۵۹
۸	۲۲۴۶	۳۲۱۵	۱۹	۷۰۹	۱۳۵۸
۹	۱۰۸۴	۱۱۹۹	۲۰	۱۳۵۷	۲۰۹۳
۱۰	۱۶۶۶	۳۷۱۷	۲۱	۶۸۵	۲۳۸۲
۱۱	۱۵۴۰	۴۰۲۲	۲۲	۶۲۱	۸۵۳

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

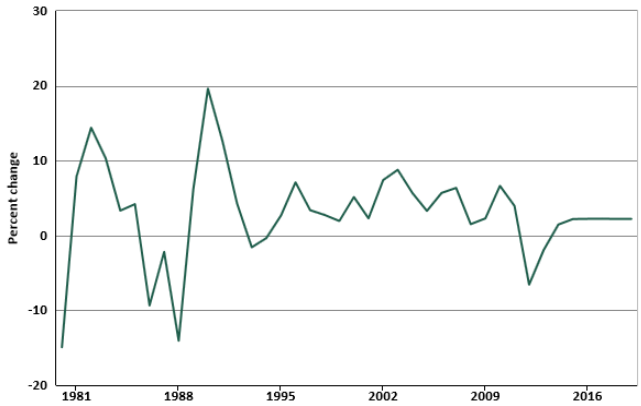
گواه دیگر این روند، میزان درآمد شهرداری تهران از مناطق مختلف شهر تهران است. به گفته‌ی معاون نظارت شورای اسلامی شهر تهران، ۵ منطقه‌ی اوّل این شهر به‌عنوان مناطق برخوردار، سهمی ۸۰ درصدی را در تأمین هزینه‌های شهر برعهده دارند، در حالی که سایر مناطق دارای سهمی حدوداً ۱۵ درصدی در تأمین درآمد شهرداری هستند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

روند ورود سرمایه و سرمایه‌گذاری به اهداف سوداگرانه (بیش از اهداف مصرفی) به‌خوبی در روند بازار مسکن به‌ویژه 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.

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

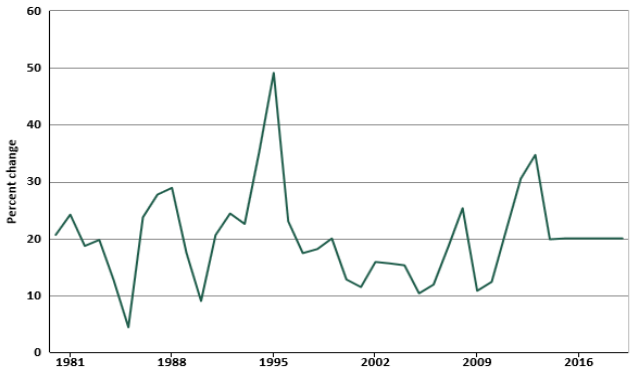
سطح دوم: نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادیِ ناشی از بازار مسکن و مستغلات

همان‌گونه که اشاره شد، میزان ساخت‌وساز در کلان‌شهر تهران به‌شدّت تابع نوسانات متغیّرهای کلان اقتصادی از جمله رشد اقتصادی، تورّم و درآمدهای نفتی بوده است. مقایسه‌ی روند رشد تولید ناخالص ملّی، 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)

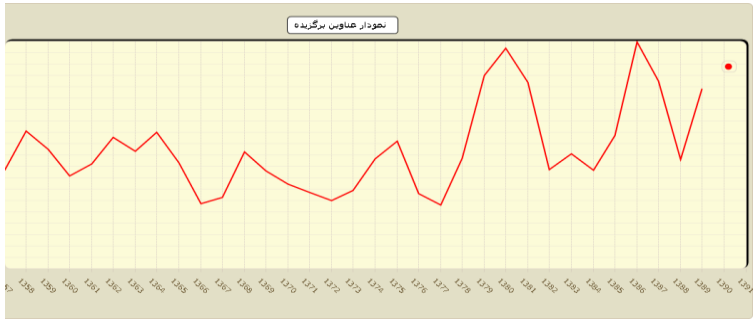


نمودار شماره‌ی سه- نوسانات شاخص تورّم

(مأخذ: بانک جهانی)

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

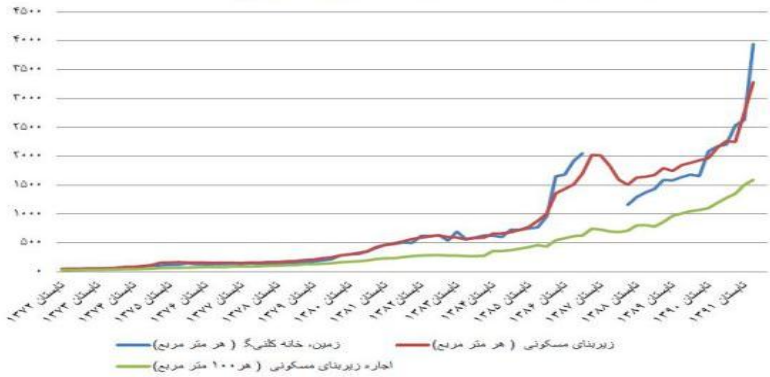
نوسانات شاخص تورّم و رشد تولید ناخالص داخلی، خود را به‌خوبی در نوسانات میزان پروانه‌های ساخت در شهر تهران نشان داده است.



نمودار شماره‌ی چهار- میزان پروانه‌های ساخت در شهر تهران

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

امّا 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 فعّالیّت‌های سوداگرانه در این بازار باشد.



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

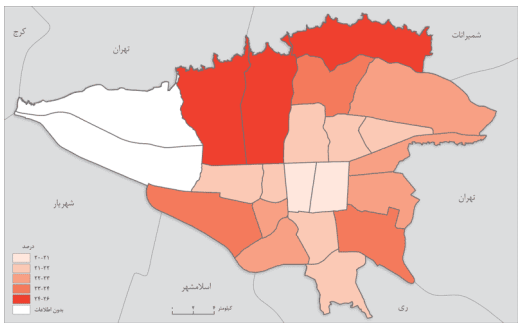
(مأخذ: مرکز آمار ایران)

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

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

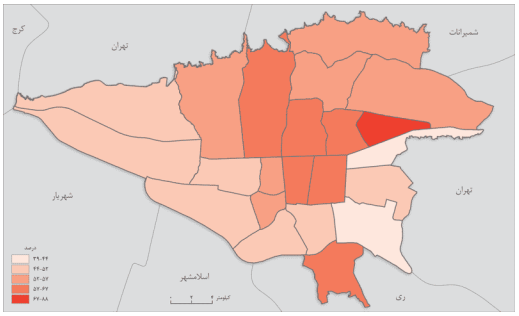
این حالت، مالکان سرمایه‌های پولی، به ملّاکین و سازندگان مسکن در ابعاد مختلف تبدیل می‌شوند. سازندگان و به اصطلاح عرفی بساز-بفروشان ماهر یا غیرماهر نیز در پرتو این روند، روبه‌روز گسترده‌تر می‌شوند و در این میان، زمینه‌ی ظهور واسطه‌گران فراوان در قالب بنگاه‌های مسکن فراهم می‌گردد. صنایع وابسته به خدمات و تولید مسکن نیز تحت‌تأثیر 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 اوّل 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 ۶۷/۳ درصد و ۸۱/۶ درصد رسید. در سال‌های ۱۳۷۶، ۱۳۷۷ و ۱۳۸۳، میزان رشد قیمت یک متر مربع مسکن در تهران منفی و به ترتیب ۲/۷- درصد، ۰/۱- درصد و ۲/۶- درصد بوده است. ویژگی دیگر بازار مسکن تهران، تحوّلات توزیع فضایی تولید و قیمت در مناطق مختلف شهر است. ساخت‌وسازهای دهه‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵ به‌طور عمده در مناطق حاشیه‌ای درون شهر صورت گرفته و بر اساس اطّلاعات موجود، بیش‌ترین تعداد واحد مسکونی در آمار پروانه‌های ساختمانی مناطق ۵، ۲، ۴، ۱، 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 ۱۳۸۴-۱۳۸۶ 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)

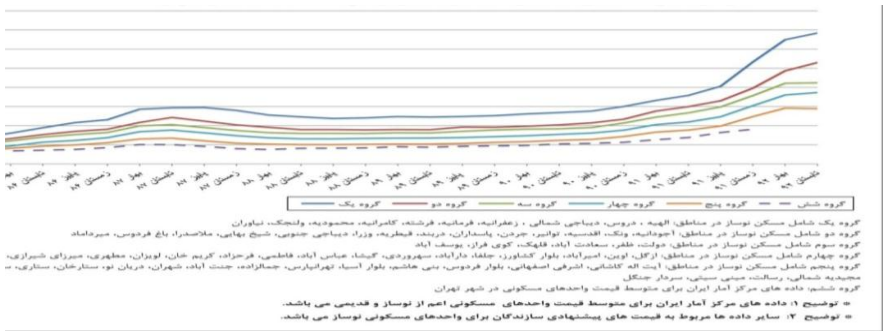
[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]



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

(مأخذ: شهرداری تهران[۷])

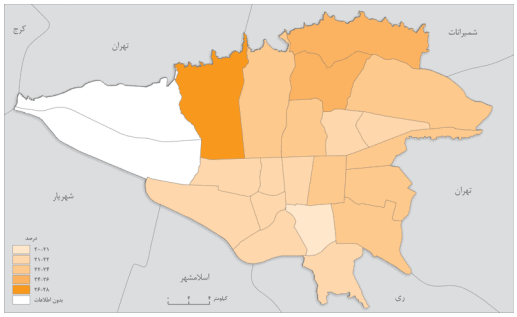
بر اساس داده‌های اتّحادیّه‌ی املاک تهران، ادامه‌ی روند صعودی افزایش قیمت مسکن به‌خوبی مشهود است:



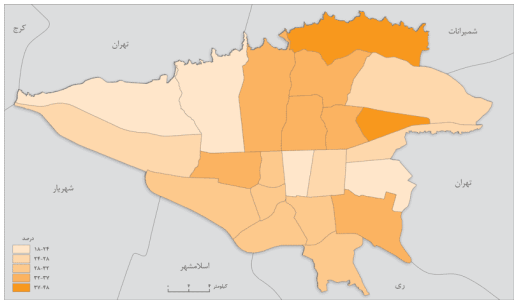
نمودار شماره‌ی شش- تغییرات فصلی قیمت واحدهای مسکونی در نقاط مختلف تهران برحسب میلیون تومان

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

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]



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



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

(مأخذ: شهرداری تهران[۸])

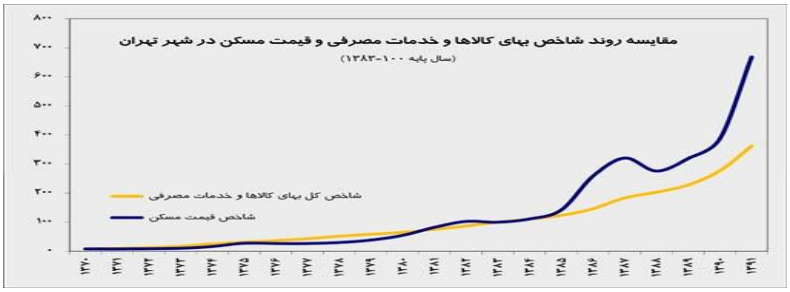
این تمایز هزینه‌ای مصرف مسکن و نسبت این هزینه در درآمد اقشار مختلف، به حجم بالای آن اشاره دارد که خود حاکی از جریان درآمدها به سمت بازار مسکن و حضور اقشار صاحب قدرت در این بازار و نیز توزیع نابرابر آن است. به نوعی روند نابرابر سرمایه، در قالب مالک و مستأجر و فروشنده و خریدار، در کنار روابط سوداگری بازار مسکن تهران بازتولید 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.

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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

سال	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱
متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی(تومان)	٤٧٥٠٠	٤٦٣٠٠	٥١٦٠٠	٥٩٥٠٠	٩٥٨٠٠	١٦٠٣٠٠	١٥٦٠٠٠	١٥٥٨٠٠	١٧٥٥٠٠	٢٣٥١٠٠	٣١٩٨٠٠	٤٨١٠٠٠
متوسط اجاره بهای ماهانه یک متر مربع بنای واحد مسکونی(تومان)	–	٢١٤	٢٤٥	٣٠٠	٣٩٢	٥٥٥	٦٦٨	٧٦٨	٩٠٣	١١٥٠	١٥٣٣	٢٠١٢
حداقل حقوق ماهانه (تومان)	–	٦٨٠١	٨٩٨٢	١١٦٨٢	١٦٠٠٠	٢٠٧٢١	٢٥٤٤٦	٣٠١٥٣	٣٦١٨٣	٤٥٨٠١	٥٦٧٩٠	٦٩٨٤٦
امکان اجاره فضای مسکونی با حداقل حقوق (متر مربع)	–	٣٢	٣٧	٣٩	٤١	٣٧	٣٨	٣٩	٤٠	٤٠	٣٧	٣٥
توان خرید مسکن با حداقل حقوق سالانه (مترمربع)	–	١.٨	٢.٠١	٢.٤	٢.٠	١.٦	٢.٠	٢.٣	٢.٥	٢.٤	٢.١	١.٧
سال	١٣٨٢	١٣٨٣	١٣٨٤	١٣٨٥	١٣٨٦	١٣٨٧	١٣٨٨	١٣٨٩	١٣٩٠	١٣٩١		
متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی(تومان)	٥٩٩٦٠٠	٥٨٤١٠٠	٦٤٩٧٠٠	٨٣١٤٠٠	١٥٠٩٨٠٠	١٨٧٣٧٠٠	١٦١٢٠٠٠	١٨٦٤٧٠٠	٢٢٦٢٣٠٠	٣٩٠٤٣٠٠		
متوسط اجاره بهای ماهانه یک متر مربع بنای واحد مسکونی(تومان)	٢٧٩٦	٢٧٤٣	٣٤١٧	٤٢٢٧	٥٨٦٨	٧١٣١	٧٧٣٧	١٠٢٦٢	١٢٧٥١	١٦٣٧٨	منبع: مرکز امار ایران، بانک مرکزی	
حداقل حقوق ماهانه (تومان)	٨٥٢٣٨	١٠٦٦٠٢	١٢٢٥٩٢	١٥٠٠٠٠	١٨٣٠٠٠	٢١٩٦٠٠	٢٦٣٥٢٠	٣٧٥٨٠٠	٣٧٥٨٠٠	٤٣٥٢٠٠		
امکان اجاره فضای مسکونی با حداقل حقوق (متر مربع)	٣١	٣٩	٣٦	٣٥	٣١	٣١	٣٤	٣٧	٢٩	٢٧		
توان خرید مسکن با حداقل حقوق سالانه (مترمربع)	١.٧	٢.٢	٢.٣	٢.٢	١.٥	١.٤	٢.٠	٢.٤	٢.٠	١.٣		

نسبت روند شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی با قیمت مسکن نیز گواه این روند افزایشی است:



نمودار شماره‌ی هفت- مقایسه‌ی روند شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و قیمت مسکن در شهر تهران

(مأخذ: بانک مرکزی)

بنابراین، بازار مسکن همانند هر بازار دیگری که به رانت‌های سرمایه‌ای و اقتصادی متّکی است، موجبات تولید و بازتولید نابرابری‌ها و قشربندی‌های جدیدی را در قالب قدرت خرید، توزیع درآمدها، نحوه‌ی مالکیّت، میزان سرمایه‌ی در گردش و ... فراهم می‌کند. این بازار در ساختی 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 وبر در طبقه‌های اقتصادی و اجتماعی به‌خوبی دیده می‌شود. این تمایزات به شکل تمرکز جمعیّت در طبقات متوسّط و محروم مالک در کنار اقلیّت برخوردار مالک در بازار مسکن ایجاد شده و در حوزه‌ی تولید نیز با توجّه به تمرکز لایه‌های مختلف قدرت سیاسی در

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

حوزه‌ی مسکن، شرایط انحصار چندجانبه‌ی اقلیّتی در برابر اکثریّتِ مکتسبان متوسّط و محروم که در خدمت آن اقلیّت برخوردار مشغول به کار هستند، به‌وجود آمده است.

سطح سوم: تولید و بازتولید 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. اقشار بالا برای تمایز از سایر اقشار، در مناطق ویژه‌ای ساکن شده‌اند که تمرکز 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 تمرکز در شهر برحسب مشاغل مختلف در مناطق بیست‌ودو گانه‌ی تهران، توزیع انواع فعّالیّت‌های اقتصادی، سطح رفاه مناطق مختلف و میزان توسعه‌یافتگی مناطق شهر تهران قابل ارزیابی و شناسایی است، به‌طور مشخّصی تمایزات شمال شهر و جنوب شهر را – که در سطح دوم در بازار مسکن مشهود بود- بازتولید می‌کند و جدایی فضایی را بین مناطق تهران بر اساس جایگاه‌های اقتصادی افراد (به‌ویژه برحسب سرمایه و کار) نشان می‌دهد.

چگونگی توزیع فعّالیّت‌های اقتصادی در مناطق بیست‌ودو گانه‌ی شهر تهران تا حدودی ساختار و قشربندی اجتماعی را تحت‌تأثیر قرار داده، پهنه‌های جمعیّتی معناداری را ایجاد کرده و فرهنگ و مرزهای محلّه‌ای درون این مناطق را نیز دستخوش تغییر نموده است (شهرداری تهران و نظام محلّه[۹]، ۱۳۹۲).

– خدمات تجاری، گردشگری و دفاتر اداری سازمان‌های برون‌مرزی مانند نمایشگاه و سفارتخانه، وجه مشخّصه‌ی ساختار فعّالیّتی مناطق ۱ تا ۳ را بیان می‌کنند.

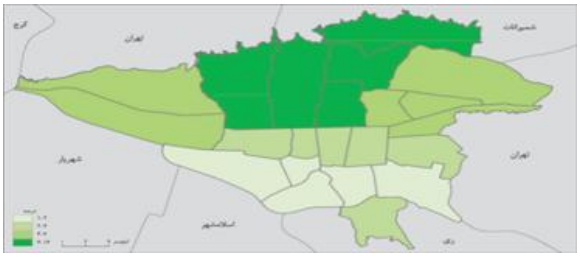
– ساختار منطقه‌ی ۴ را هشت محور فعّالیّتی تشکیل می‌دهد که طیفی از صنایع مبل‌سازی، رنگرزی، فروش مصالح ساختمانی و تعمیر خودرو را دربرمی‌گیرد. استقرار مراکز نظامی نیز چهره‌ی خاصّی به این منطقه داده است.

– بخش عمده‌ی منطقه‌ی ۵، مسکونی است و فعّالیّت مهمّی در آن به چشم نمی‌خورد.

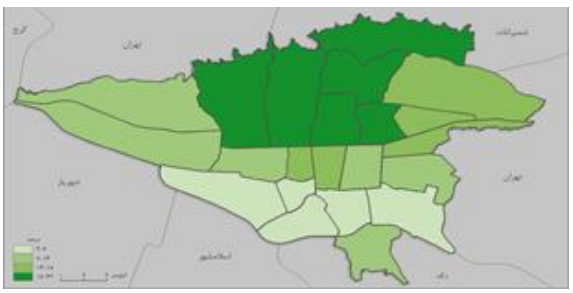
– مشخّصه‌ی عمده‌ی مناطق ۶ و ۷ استقرار مراکز بزرگ بیمارستانی و آموزشی و برخی دفاتر تجاری است.

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

- در منطقه‌ی ۸ عمدتاً فعّالیّت‌های بازرگانی مستقر هستند.
- غلبه‌ی فعّالیّت‌های حمل و نقل و انبارداری، وجه مشخّصه‌ی اصلی فعّالیّت‌ها در منطقه‌ی ۹ است.
- به دلیل قرار گرفتنِ بازار در مناطق ۱۰، ۱۱ و ۱۲، طیف وسیعی از فعّالیّت‌ها شامل ادارات مرکزی و صنایع بزرگ در منطقه‌ی ۱۰ و راسته‌های تجاری در مناطق ۱۱ و ۱۲ مستقر شده است.
- وجه غالب فعّالیّت در منطقه‌ی ۱۳ شامل فعّالیّت‌هایی چون لوازم یدکی‌فروشی‌ها، لاستیک‌فروشی‌ها و تعمیر وسایل نقلیّه است.
- مناطق ۱۴ و ۱۵ عمدتاً دارای وجه سکونتی هستند و مراکز فعّالیّتی آن‌ها غالباً برای ارائه‌ی خدمات به ساکنان ایجاد شده‌اند.
- در مناطق ۱۶ و ۱۷ طیفی از فعّالیّت‌های انبارداری، حمل‌ونقل، مبل‌سازی، کیف‌سازی و آلومینیوم‌سازی مستقر شده است.
- مناطق ۱۸، ۱۹ و ۲۰ از یک‌سو مرکز استقرار فعّالیّت‌های صنعتی مانند بازیافت، صنایع فلزی و برخی از صنایع پوشاک هستند و از سوی دیگر، فعّالیّت‌هایی مانند انبارهای ضایعات، تعمیر وسائل نقلیّه‌ی سنگین و کوره‌ی آجرپزی در آن مستقر شده‌اند.

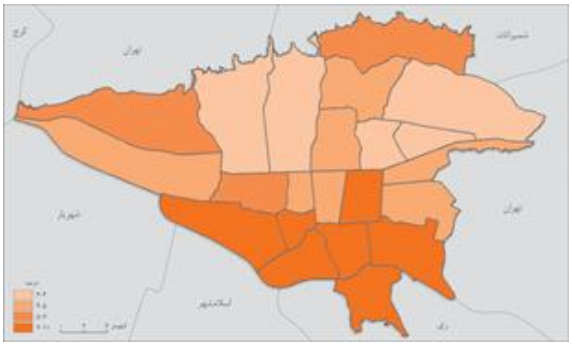


نقشه‌ی شماره‌ی پنج- جمعیّت شاغل بر اساس وضعیّت شغلی: قانون‌گذاران و مدیران (۱۳۸۵)

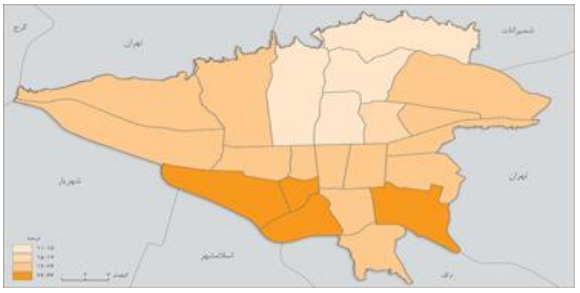


نقشه‌ی شماره‌ی شش- جمعیّت شاغل بر اساس وضعیّت شغلی: متخصّصان (۱۳۸۵)

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]



نقشه‌ی شماره‌ی هفت- جمعیّت شاغل بر اساس وضعیّت شغلی: مونتاژکاران، متصدیان و رانندگان وسایل نقلیّه (۱۳۸۵)



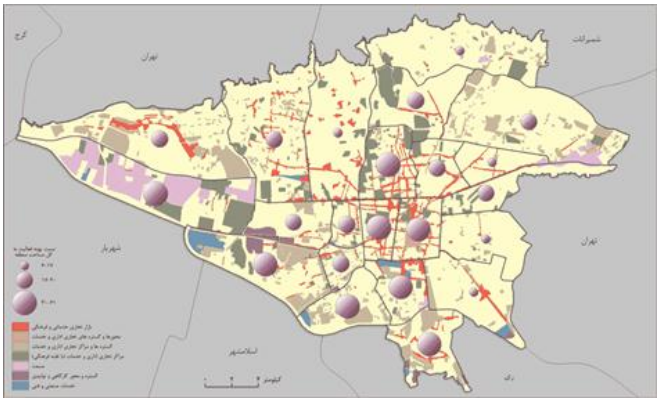
نقشه‌ی شماره‌ی هشت- جمعیّت شاغل بر اساس وضعیّت شغلی: کارگران ساده (۱۳۸۵)

(مأخذ: شهرداری تهران[۱۰])

اَشکال بالا (در سال ۱۳۸۳)، وضعیّت سکونت اقشار مختلف را بر اساس نوع شغل نشان می‌دهد. بر این مبنا، اقشارِ دارای مشاغل عمدتاً پردرآمد و بیش‌تر خدماتی و نیز صاحبان عمده‌ی سرمایه و قدرت سیاسی در نواحی شمالی و شاغلینِ دارای درآمد پایین و فعّالان بخش صنعتی و تولیدی در مناطق جنوبی، ساکن هستند.

این توزیع فضایی سکونت برحسب نوع شغل در کنار توزیع فضایی شهر از نظر نوع فعّالیّت غالب اداری، تجاری، خدماتی و صنعتی (۱۳۸۵)، نوع تمرکز مشاغل را به‌خوبی نشان می‌دهد؛ به‌گونه‌ای که اقشار کم‌درآمد در نقاط جنوبی و مایل به جنوب نزدیک مراکز صنعتی و تولیدی و نیز بازار بزرگ تهران توزیع شده‌اند.

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]



نقشه‌ی شماره‌ی نُه- سازمان فضایی شهر از نظر فعّالیّت غالب اداری، تجاری، خدماتی و صنعتی (۱۳۸۵)
(مأخذ: شهرداری تهران[۱۱])

نابرابری فضایی بین نقاط مختلف شهر تهران بر اساس شاخص‌های توسعه‌یافتگی و سطح رفاه قابل ارزیابی است. رفیعیان و شالی در سال ۱۳۹۱ بر اساس آمار نفوس 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 توسعه‌یافتگی در قالب ۷ شاخصِ آموزش، مسکن، اشتغال، جمعیّتی، محیط زیست، دسترسی به اطّلاعات و زیرساخت انجام داده‌اند.

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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

نام مناطق شهر تهران	رتبه‌ی کلّی آن‌ها بر اساس توسعه‌یافتگی	نام مناطق شهر تهران	رتبه‌ی کلّی آن‌ها بر اساس توسعه‌یافتگی
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

(مأخذ: رفیعیان و شالی، ۱۳۹۱)

براساس نتایج این تحقیق، توزیع جغرافیایی شاخص‌های توسعه، وجود ناهمگونی‌های فضایی-اجتماعی بین مناطق بیست‌ودو 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 توسعه‌یافته‌ی متوسّط و توسعه‌نیافته در جنوب آن قرار دارند.

تحقیقی که در زمینه‌ی رتبه‌بندی شاخص‌های رفاه شهری مناطق مختلف شهر تهران توسّط محمّدزاده 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 خصوصیّات جمعیّتی و سکونت انجام شده است، نشان می‌دهد بر اساس

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

رتبه‌بندی 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 بیست‌ودو گانه‌ی تهران (بزرگ) برحسب شاخص‌های رفاه شهری

ردیف	منطقه	امتیاز	ردیف	منطقه	امتیاز
۱	منطقه‌ی ۱	۱۰۰	۱۲	منطقه‌ی ۱۰	۵۲/۷۲
۲	منطقه‌ی ۳	۸۹ /۹۶	۱۳	منطقه‌ی ۲۲	۵۲/۵۶
۳	منطقه‌ی ۶	۸۹ /۹۱	۱۴	منطقه‌ی ۲۰	۵۲/۳۴
۴	منطقه‌ی ۲	۷۷/۹۴	۱۵	منطقه‌ی ۱۴	۵۲/۵
۵	منطقه‌ی ۷	۷۲/۴۸	۱۶	منطقه‌ی ۹	۵۱/۴۹
۶	منطقه‌ی ۴	۵۹/۷۹	۱۷	منطقه‌ی ۲۱	۵۱/۰۸
۷	منطقه‌ی ۵	۵۸/۸	۱۸	منطقه‌ی ۱۵	۵۰/۶۶
۸	منطقه‌ی ۸	۵/۵۷	۱۹	منطقه‌ی ۱۶	۵۰/۵۱
۹	منطقه‌ی ۱۲	۵۵/۲۷	۲۰	منطقه‌ی ۱۹	۵۰/۱۵
۱۰	منطقه‌ی ۱۱	۵۵/۱۷	۲۱	منطقه‌ی ۱۷	۴۹/۸۴
۱۱	منطقه‌ی ۱۳	۵۴/۱	۲۲	منطقه‌ی ۱۸	۴۹/۳۲

(مأخذ: محمّدزاده اصل و همکاران، ۱۳۸۹)

موارد ذکر شده در قالب توزیع تمرکز سکونت بر اساس مشاغل و فعّالیّت‌های اقتصادی و نیز سطح توسعه‌یافتگی و رفاه مناطق مختلف تهران، نابرابری‌های فضایی موجود و نوع توزیع جمعیّت 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 ملّی در سطح کلان، ورود آن به بخش املاک و مستغلات و تمرکز نامتوازن آن در پایتخت، نظام قشربندی کلانی را از پیرامون به سمت مرکز (یعنی تهران) و در نقاط خاصّی 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 اَشکال مختلف بازنمود داده و بقای خویش را استمرار بخشیده است. همان‌گونه که اشاره شد، در اقتصاد

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

رانتی و غیرمولّدی که اتّکای زیادی به درآمدهای نفتی دارد، سرازیر شدنِ سرمایه‌ها به سمت بازار پرسود مسکن، موجبات تبدیل کالای مسکن را به کالای سرمایه‌ای فراهم کرده و تحت‌تأثیر 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 توسعه‌یافتگی به‌وجود 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 متغیّرهایی چون مالکیّت، نوع شغل، درآمد، محلّ سکونت، دسترسی فضایی به امکانات شهری، اطّلاعات و ...، با اقشار متنوّعی در جغرافیای شهر تهران مواجهیم که با توجّه به شرایط مادی، زندگی خود را در این شهر ادامه می‌دهند. تمرکز سرمایه در شهر تهران، فرصت‌های فراوانی را در اختیار این اقشار قرار داده که نمود آن، قشر میانه‌ی فربه و فعّالی است که با سرمایه‌های فرهنگی بالا، در مشاغل عمدتاً خدماتی، بوروکراسی کلان کشور را به دوش می‌کشند. در این حالت، بر مبنای تلفیق رویکرد وبری و دیدگاه اقتصادی مارکسی می‌توان از هم‌گروهی‌های کلان اقتصادی-اجتماعی در کلان‌شهر تهران نام برد که اگرچه آگاهی اندکی از آن‌ها وجود دارد، امّا همگان در یک سطح معیّن 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 مالکیّت 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 مدّت زیادی امکان تحرّک 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 وضعیّت، چرخش نابرابر تولید ملّی به بخش مسکن و نیز بازار مسکن و مستغلات شهر تهران، در کنار خلق انواع نابرابری‌های اقتصادی در این بازار برحسب جایگاه هزینه‌ی مسکن در بودجه‌ی خانوار و توزیع جغرافیایی اقشار مختلف، زمینه‌ساز خلق نابرابر فضاهای شهری در تهران معاصر شده است که این روند موجب بازتولید 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 اقشار مختلف برحسب مالکیّت یا

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

مشارکت در سه حوزه‌ی تولید، توزیع و مسکن بوده است؛ حوزه‌ای که آن را باید محلّ 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] http://www.eghtesadonline.com/fa/content/2954/ (تاریخ انتشار گزارش: ۱۳۹۳)

[3] 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)

[۴] http://fararu.com/fa/news/212349 (۹ آبان ۱۳۹۳)

[۵] http://services1.tehran.ir/Default.aspx?_tabid=233&ctl=LayoutView&SId=_277&_YId=_1392&mid_=679 (بی‌تاریخ)

[۶] http://fararu.com/fa/news/213158 (۱۸ آبان ۱۳۹۳)

[۷] http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=105 (بی‌تاریخ)

[۸] http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=105(بی‌تاریخ)

[۹] http://anthropology.ir/node/20910(بی‌تاریخ)

[۱۰] http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=148

[۱۱] http://atlas.tehran.ir/Default.aspx?tabid=188

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

منابع

۱. آمار و اطّلاعات 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 کلان‌شهر 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. رئیس‌دانا، فریبرز (۱۳۸۱) **اقتصاد سیاسی توسعه**، تهران: نگاه.

۷. رفیعیان، مجتبی و شالی، محمّد (۱۳۹۱) «تحلیل فضایی سطح توسعه‌یافتگی تهران به تفکیک مناطق شهری»، **برنامه‌ریزی و آمایش فضا**، دوره‌ی شانزدهم، شماره‌ی ۴.

۸. زبردست، اسفندیار (۱۳۸۶) «بررسی تحوّلات نخست شهری در ایران»، **نشریّه‌ی هنرهای زیبا**، شماره‌ی ۲۹، صص ۲۹-۳۸.

۹. سهم نفت در اقتصاد ایران (۱۳۹۱) روزنامه‌ی اقتصاد نوین، **http://www.eghtesadonline.com/fa/content/2954/**

۱۰. گرب، ادوارد (۱۳۸۱) **نابرابری‌های اجتماعی: دیدگاه‌های نظریّه‌پردازان کلاسیک و معاصر**، ترجمه‌ی محمّد سیاهپوش و احمدرضا غروی‌زاد، تهران: معاصر.

۱۱. محمّدزاده اصل، نازی و همکاران (۱۳۸۹) «رتبه‌بندی شاخص‌های رفاه شهری مناطق مختلف شهر تهران»، **پژوهش و برنامه‌ریزی شهری**، سال اوّل، 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 مقدّم، تهران: دات.

۱۵. ــــــــــ (۱۳۸۲) **عدالت اجتماعی و شهر**، ترجمه‌ی محمّدرضا حائری؛ فرّخ 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.

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]

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

[Downloaded from scdsjournal.ir on 2026-11-20]