



تحلیل وضعیت مسکن گروه های کم درآمد در مناطق شهر تهران

امیر محمد نوری^۱، علی احمدی^۲، حمید رضا یوسفی^۳، سعید بنازاده^۴

۱- کارشناسی مهندسی عمران، دانشگاه امام حسین

۲- دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد واحد علوم و تحقیقات

۳- کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه آزاد واحد قزوین

۴- کارشناسی ارشد مکانیک، دانشگاه آزاد تهران جنوب

alii.ahmadii@gmail.com

چکیده

پژوهش حاضر با هدف بررسی توان خرید مسکن توسط ساکنین کم درآمد مناطق شهر تهران انجام گرفته است در این پژوهش با استفاده از داده های موجود مرکز آمار، بانک مرکزی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان تهران و پرسشنامه محقق ساخته اطلاعات گرد آوری شده است. داده های پژوهش در بازه زمانی تابستان سال ۱۴۰۰ گرد آوری شده است و مناطق ۲۲گانه شهر تهران محدوده جغرافیایی انجام این پژوهش می باشد. در این پژوهش با محاسبه قیمت مسکن با مساحت میانگین در هر منطقه، با فرض ارائه وام مسکن تا ۵۰٪ از قیمت مسکن، توان خرید اقشار کم درآمد مناطق محاسبه شد. نتایج پژوهش وضعیت نامناسبی را نشان می دهد، به نحوی که ساکنین کم درآمد ۶ منطقه از شهر تهران حتی با ارائه وام با سود ۴٪ نیز امکان خرید مسکن در تهران را ندارند. اولین نتیجه این افزایش جمعیت اجاره نشین شهری و پس از آن افزایش مهاجرت از تهران می باشد. مطالعات حاکی است نرخ رشد تمامی شهرستان های اطراف به جز فیروزکوه و ورامین از تهران بیشتر بوده است.

واژه های کلیدی

مسکن، اقشار کم درآمد، تهران

۱- مقدمه

اصل ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن مناسب را حق هر خانواده و هر فرد ایرانی می داند. اعلامیه حقوق بشر نیز در ماده ۲۵ خود هر انسانی را سزاوار برخوردار از مسکن می داند (آی علاوه بر اینها، مازلو نیز در در هرم نیازهای انسانی خود، مسکن را در قاعده هرم و در زمره نیازهای حیاتی معرفی می کند، که نشان از اهمیت مسکن در زندگی انسان دارد.

در سالهای اخیر مسئله مسکن تا حد بسیار زیادی به یک بحران در کل ایران و خصوصا در نواحی شهری ایران بدل شده است، مطالعات، از کاهش برخورداری بسیاری از مولفه های کیفیت زندگی، منجمله مسکن در شهرهای بزرگ حکایت دارد (آی) که در نتیجه آن نابرابری ها در دسترسی به مسکن افزایش یافته است (آی آی). افزایش هزینه های تملک، منجر به افزایش شکاف بین گروه های درآمدی و در نتیجه کاهش قدرت خرید مسکن خانوارهای کم درآمد و میان درآمد شده

است (V). بررسی این شکاف و اثرات اجتماعی و اقتصادی آن نیازمند مطالعات فراوان و پژوهش های بیشتر در حوزه اقتصاد مسکن می باشد اما اولین نتیجه این تغییرات ایجاد مشکلات بیشتر در حوزه مسکن اقشار آسیب پذیر و کم در آمد می باشد. صاحب نظران حوزه برنامه ریزی مسکن برای گروه های کم درآمد، ساز و کارهایی مانند یارانه های مستقیم بر اجاره، تامین اعتبار از طریق مالیات و ساخت مسکن برای اقشار دهک های پائین تر را به عنوان چاره کار مطرح می کنند. هرچند در نهایت راه حل مشکل مسکن بخش خصوصی است (VI)، که با حمایت ساختار اقتصادی کلان امکان حل مسائل مسکن در این اقشار را دارد.

در این پژوهش به تحلیل وضعیت مسکن این اقشار در شهر تهران پرداخته می شود

۲- روش پژوهش

پژوهش حاضر با هدف بررسی امکان خرید مسکن توسط اقشار کم درآمد سکنه شهر تهران انجام گرفته است. در این پژوهش ابتدا سرانه مسکونی و سپس قیمت مسکن در هر منطقه مشخص می شود، در ادامه با در نظر گرفتن شرایط محیطی و اقتصادی- اجتماعی قیمت مسکن متوسط در هر منطقه حساب شده و با ارزیابی شاخص های اقتصادی مستاجرین، امکان خرید مسکن در هر یک از مناطق ارزیابی می شود، در ادامه با استفاده از داده های موجود تغییرات جمعیتی و الگوهای سکونتی در تهران و شهرهای اطراف بررسی و نتایج محاسبات تحلیل می شود. در این پژوهش، اطلاعات مورد نیاز از دو منبع استخراج می شود. منبع اول اسناد و مطالعات موجود، با استفاده از داده های مرکز آمار، سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان تهران و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و منبع دوم داده های مستخرج از پرسشنامه محقق ساخته که در مناطق ۲۲گانه شهر تهران تکمیل و تحلیل شد. در نهایت نیز به پرسش اصلی تحقیق که تحلیل وضعیت مسکن گروه های کم درآمد در مناطق شهری تهران می باشد پاسخ داده می شود. تصویر شماره ۱ فرآیند محاسبات و نتیجه گیری در پژوهش را نشان می دهد:



تصویر ۱: فرآیند محاسبات پژوهش

۳- هزینه مسکن مناطق تهران

میزان تملک مسکن از شاخص های مهم و تاثیر گذار در برنامه ریزی مسکن می باشد. نکته بارز در ارزیابی این عامل در شهر تهران، تغییرات بسیار گسترده مساحت در املاک شهر می باشد، به نحوی که بر اساس نتایج سرشماری عمومی سال ۱۳۹۵، حدود نیم درصد از جمعیت تهران در واحد های مسکونی با بیش از ۵۰۰ متر مربع مساحت زندگی می کنند، در حالی که حدود ۱۳ درصد از جمعیت شهر تهران در واحدهای با مساحت کمتر از ۵۰ متر زندگی می کنند. با توجه به تغییرات فراوان ویژگی های اجتماعی و اقتصادی مسکن در مناطق مختلف شهر، سرانه بنای مسکونی در مناطق مختلف شهر متفاوت می باشد، مطابق انتظار بیشترین سرانه مربوط به منطقه ۱ با حدود ۴۷ و پس از آن مناطق ۲ و ۳ با ۴۰ و ۳۶ مترمربع به ازای هر نفر ساکن می باشد و کمترین سرانه مربوط به مناطق ۱۷، ۱۰ و ۱۳ با حدود ۲۲ متر می باشد.



تغییرات بعد خانوار در مناطق تهران زیاد نیست به نحوی که بیشترین بعد خانوار مربوط به مناطق ۱۹، ۱۸ و ۲۲ با حدود ۳/۲ نفر و کمترین آنها مناطق ۳، ۷ و ۱۰ با نرخ حدود ۲/۷ نفر می باشد. با توجه به اینکه با استناد سرشماری عمومی سال ۱۳۹۵، بعد خانوار متوسط تهران ۲/۹ نفر می باشد، ملاک محاسبه مسکن متوسط در هر یک از مناطق تهران، بعد خانوار ۲/۹ نفر می باشد. جدول شماره ۱ نشان دهنده سرانه متوسط مسکونی در هر منطقه و مساحت ملک متوسط در همان منطقه می باشد:

منطقه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰	۲۱	۲۲
مساحت سرانه هر نفر	۴۷/۶	۴۰/۲	۳۶/۶	۲۹/۵	۲۹/۸	۳۵/۵	۲۶/۲	۲۸/۵	۲۷/۲	۲۲/۵	۲۶/۶	۳۸/۱	۲۲/۸	۲۳/۲	۲۳/۴	۲۶/۵	۲۲/۱	۲۸/۱	۳۰	۲۸/۷	۳۱/۵	۳۴/۴
بعد خانوار	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۹
مسکن متوسط خانوار منطقه	۱۳۸	۱۱۶/۶	۱۰۶/۱	۸۵/۵۵	۸۶/۴۲	۱۰۳	۷۵/۹	۸۲/۴۵	۷۸/۸۸	۶۵/۳	۷۷/۱	۱۱۰	۶۶/۱	۶۷/۳	۶۷/۹	۷۶/۹	۶۴/۱	۸۱/۵	۸۷	۸۳/۲	۹۱/۴	۹۹/۸

جدول ۱: محاسبات مسکن متوسط مناطق

مطابق انتظار و با توجه به میانگین مساحت های موجود، بیشترین مساحت ها در مناطق ۱، ۲ و ۳ و کمترین آنها مربوط به مناطق ۱۷، ۱۰ و ۱۳ می باشد.

قیمت مسکن اصلی ترین عامل در انتخاب مسکن است، تهران گران ترین شهر از حیث قیمت مسکن در ایران می باشد، که تغییرات سریع قیمت در کنار قیمت بالای مسکن در آن باعث کاهش توان خرید شهروندان و سکنه تهران می باشد که این امر بزرگترین مشکل در تامین مسکن برای اقشار کم درآمد می باشد. جدول شماره ۲ میانگین قیمت هر متر مربع مسکن در مناطق شهر تهران به استناد داده های مرکز آمار در تابستان ۱۴۰۰ را نشان می دهد:

منطقه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷
قیمت	۱۱	۱۱	۱۱	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶

جدول ۲: میانگین قیمت مسکن در مناطق

با توجه به میانگین قیمت آپارتمان مسکونی در هر منطقه از تهران، جدول شماره ۳ نشان دهنده قیمت یک واحد آپارتمان با میانگین مساحت در هر منطقه با توجه به بعد خانوار متوسط تهران می باشد.

منطقه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷
قیمت	۱۰۹	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷	۹۸۷

جدول ۳: قیمت آپارتمان با مساحت متوسط در هر منطقه

مطابق انتظار مناطق ۱ و پس از آن مناطق ۲ و ۳ گران ترین قیمت مسکن را دارند و در سمت مقابل نیز منطقه ۱۷ و پس از آن مناطق ۱۵ و ۱۸ کمترین قیمت مسکن در تهران را دارند.

۵- درآمد ساکنین مناطق

هدف اصلی این مقاله بررسی توانایی تملک مسکن در میان ساکنین کم درآمد مناطق تهران می باشد. از این مولفه دوم موثر بر این ارزیابی، تحلیلی قدرت خرید مردم در هر یک از مناطق می باشد. با توجه به آمارهای ارائه شده توسط مرکز آمار

^۱ قیمت به میلیون تومان

^۲ قیمت به میلیون تومان



ایران، در بازه ۲۰ ساله بین سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۵ همواره بین ۲۹ تا ۳۴ درصد درآمد خانوارهای شهری در ایران صرف هزینه های مسکن می شوند، اگرچه که این آمارها در سال های اخیر ارائه نشده اما، با توجه به افزایش بسیار زیاد قیمت مسکن در شهرها، خصوصا تهران به نظر نمی رسد سهم مسکن در سبد هزینه خانوارها از این رقم کمتر شده باشد که در نتیجه قدرت خرید شهروندان قطعا کاهش پیدا کرده است.

قدرت خرید مسکن شاخصی است که از تقسیم قیمت مسکن متوسط بر درآمد سالانه افراد به دست می آید. برای محاسبه این شاخص قیمت میانگین مسکن در بالا محاسبه شد، برای محاسبه میانگین درآمد خانوارهای هر منطقه، به پرسشنامه پژوهش مراجعه می شود. در این پرسشنامه مشخصا میزان درآمد ماهیانه افراد مورد پرسش قرار گرفته است. جدول شماره ۴ نشان دهنده میانگین در آمد سالانه خانوارهای هر منطقه می باشد:

شماره منطقه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷
میانگین درآمد سالانه	۱۲۸	۱۷۵	۱۴۷	۱۴۴	۱۴۱	۱۲۱	۱۱۸	۱۰۷	۱۰۶	۱۰۵	۱۰۴	۱۰۳	۱۰۲	۱۰۱	۱۰۰	۹۹	۹۸

جدول ۴: میانگین درآمد ساکنین مناطق

۶- توان بازپرداخت اقساط

یکی از اصلی ترین عوامل موثر در خرید مسکن، وام می باشد در کشورهایی که چندان مشکل مسکن در آنها وجود ندارد، بانک ها تا ۹۰ درصد قیمت مسکن را به عنوان وام به مالک پرداخت می کنند. در ایران منابع خرید مسکن به دو دسته منابع داخلی مانند دارایی های منقول و غیر منقول موجود، پس اندازها و ... و منابع بیرونی مانند وام تشکیل می دهند. بررسی این امر که چه بخشی از هزینه مسکن بوسیله وام پرداخت می شود و چه بخشی توسط منابع داخلی، نیازمند بررسی و تحلیل دقیق تری می باشد، اما در این پژوهش با هدف بررسی وضعیت اقشار کم درآمد، میزان توانایی اقشار کم درآمد در پرداخت وام بررسی می شود. ابتدا طبق فرمول زیر، برآورد میزان بازپرداخت وام های ۲۰ ساله با سه سطح سود ۲۲، ۱۸ و ۱۴ درصد با فرمول شماره ۱ محاسبه می شود:

$$G = \frac{V * S / 1200 * (1 + S / 1200)^T}{((1 + S / 1200)^T - 1)}$$

G: اقساط ماهیانه قابل پرداخت

V: مبلغ وام

S: سود سالانه

T: دوره بازپرداخت وام

$$V = \frac{G * ((1 + S / 1200)^T - 1)}{S / 1200 * (1 + S / 1200)^T}$$

فرمول ۱: محاسبه اقساط ماهیانه وام

قیمت به میلیون تومان می باشد^۱



با این فرض که ۵۰ درصد از قیمت مسکن در شهر توسط وام های بانکی پرداخت شود، محاسبات مربوط به سود و بهره بانکی، با نصف قیمت مسکن در هر منطقه انجام شد، در برآوردها با سه نرخ بهره ۱۴، ۱۸ و ۲۴ درصد انجام شد که در جدول ۵ ارائه شده است.

منطقه	قیمت ^۱	میزان وام	قسط وام	قسط وام ۱۳٪	قسط وام ۴٪
۱	۱۰۰۶۱۱	۵۳۰۵	۹۹	۵۸	۳۲
۲	۶۰۸۷۹	۳۰۳۹	۶۴	۳۸	۲۱
۳	۶۰۸۴۸	۳۰۳۴	۶۴	۳۸	۲۱
۴	۳۰۱۰۵	۱۵۵۳	۲۹	۱۷	۹
۵	۳۰۲۸۴	۱۶۴۲	۳۰	۱۸	۱۰
۶	۴۰۷۱۳	۲۰۳۵۶	۴۴	۲۶	۱۴
۷	۲۰۴۷۱	۱۰۲۳۵	۲۳	۱۴	۷
۸	۲۰۳۴۱	۱۰۱۷۱	۲۲	۱۳	۷
۹	۱۰۷۲۸	۸۶۴	۱۶	۱۰	۵
۱۰	۱۰۳۳۶	۶۶۸	۱۲	۷	۴
۱۱	۱۰۶۷۷	۸۳۹	۱۶	۹	۵
۱۲	۱۰۹۵۵	۹۷۷	۱۸	۱۱	۶
۱۳	۱۰۸۷۲	۹۳۶	۱۷	۱۰	۶
۱۴	۱۵۸۸۵	۷۹۳	۱۵	۹	۵
۱۵	۱۰۱۷۸	۵۸۹	۱۱	۶	۴
۱۶	۱۰۳۳۶	۶۶۸	۱۲	۷	۴
۱۷	۱۰۰۶۲	۵۳۱	۱۰	۶	۳

جدول ۵: میزان وام و اقساط سالیانه هر منطقه

در بخش دیگری از پرسشنامه، از شهروندان در مورد توانایی ایشان در پرداخت اقساط تسهیلات پرسیده شد، جدول میزان این مبلغ را نشان می دهد:

منطقه	توانایی ^۲
۱	۷
۲	۹
۳	۹
۴	۵
۵	۹
۶	۵
۷	۴
۸	۴
۹	۴
۱۰	۴
۱۱	۴
۱۲	۴
۱۳	۴
۱۴	۵
۱۵	۵
۱۶	۴
۱۷	۵

جدول ۶: متوسط توان بازپرداخت ساکنین مناطق

۷- بحث در یافته ها

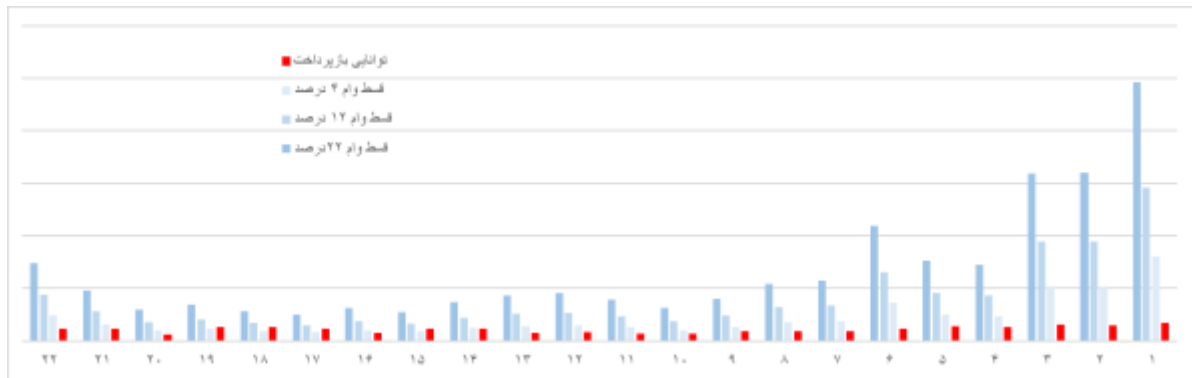
مسکن یکی از اساسی ترین نیاز های هر انسان و خانواری می باشد که تملک آن باعث آرامش روحی و روانی افراد و بهبود شرایط اقتصادی خانوار می باشد. آمارهای رسمی تهران حاکی از افزایش اجاره نشینی خانوار ها در ۲۵ سال اخیر از حدود ۲۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به حدود ۵۰ درصد در سالهای اخیر می باشد. اگرچه که عوامل مختلفی در این مهم موثرند، اما مهم ترین دلیل اثر گذار بر این افزایش اجاره نشینی، افزایش قیمت مسکن در سطح شهر و در نتیجه عدم امکان تملک آن برای

^۱ قیمت ها همگی به میلیون تومان درج شده است.

^۲ میلیون تومان

اقتدار کم درآمد می باشد. یکی از مهم ترین اثرات این افزایش هزینه، مهاجرت از تهران به شهرهای اطراف با هدف تملک مسکن می باشد، اگرچه که این مهاجرت به دلایل مختلف اقتصادی، اجتماعی و حتی زیست محیطی اتفاق افتاده اما، با این وجود، توانایی تملک مسکن یکی از اصلی ترین مولفه های موثر بر آن می باشد و با توجه به تغییرات قیمت در بخش مسکن و کاهش دسترسی، یک از گزینه های در دسترس شهروندان، مهاجرت از شهرهای بزرگ به شهرهای پیرامونی می باشد که متضمن دسترسی ساده تر آنها به مسکن مناسب و در شأن می باشد.

هزینه تملک مسکن از دو بخش دارایی و وام تشکیل می شود، در رابطه با وام توانایی بازپرداخت اقساط توسط افراد عامل اصلی موثر بر میزان وام قابل دریافت توسط افراد دارد. نمودار شماره ۱ میزان توانایی افراد در بازپرداخت وام به نسبت اقساط وام پیشنهادی در هر یک از انواع وام را نشان می دهد:



نمودار ۱: مقایسه توانایی بازپرداخت ساکنین و میزان اقساط

با این شرایط هیچ یک از ساکنین مناطق تهران امکان خرید بازپرداخت مسکن در منطقه خود را ندارند و برای خرید مسکن باید به مناطق با مسکن ارزان تر را ندارد، حتی در صورت اعطای وام با نرخ سود ۲۲ و ۱۲ درصد نیز امکان خرید مسکن برای هیچ یک از شهروندان نیز وجود ندارد و تنها با ارائه تسهیلات با نرخ سود ۴ درصد، امکان بازپرداخت اقساط توسط افراد در برخی از مناطق با مسکن ارزان تر به وجود می آید. جدول شماره ۷ این مناطق را نشان می دهد:

منطقه ساکن	مناطق با امکان خرید	منطقه ساکن	مناطق با امکان خرید
۱	۹-۱۰-۱۱-۱۲-۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷	۱۲	-
۲	۹-۱۰-۱۱-۱۲-۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷	۱۳	-
۳	۹-۱۰-۱۱-۱۲-۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰	۱۴	۱۰-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰
۴	۹-۱۰-۱۱-۱۲-۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰	۱۵	۱۰-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰
۵	۹-۱۰-۱۱-۱۲-۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷	۱۶	-
۶	۱۰-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰	۱۷	۱۷



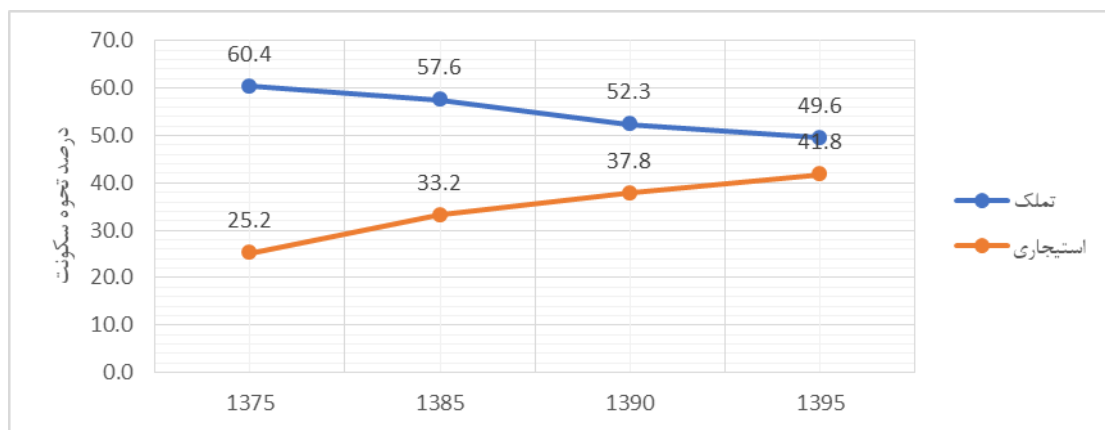
۱۷-۱۵	۱۸	۹-۱۰-۱۱-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰	۷
۲۰-۱۹-۱۸-۱۷-۱۶-۱۵-۱۰-۹-۱۱-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷	۱۹	۲۰-۱۹-۱۸-۱۷-۱۶-۱۵-۱۰-۹-۱۱-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷	۸
۱۷	۲۰	-	۹
-	۲۱	۲۰-۱۹-۱۸-۱۷-۱۶-۱۵-۱۰-۹-۱۱-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷	۱۰
-	۲۲	۲۰-۱۹-۱۸-۱۷-۱۶-۱۵-۱۰-۹-۱۱-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷	۱۱

جدول ۷: مناطق با امکان خرید برای شهروندان هر یک از مناطق

با توجه به جدول فوق ساکنین ۶ منطقه از تهران، امکان خرید ملک در هیچ یک از مناطق تهران را ندارند و در نتیجه دیگر راه های تامین مسکن را انتخاب می کنند از جمله این راه ها اجاره نشین، یا مهاجرت از تهران به شهرهای اطراف می باشد:

تغییرات اجاره نشینی در دوره ۲۰ ساله

از اولین نتایج عدم امکان خرید مسکن، اجاره نشینی است. تغییرات اجاره نشینی در بازه های طولانی مدت می توان شاخص مهمی برای بررسی وضعیت مسکن در هر محدوده سکونت گاهی باشد، زمانی که ساکنین یک محدوده امکان خرید مسکن را ندارند، اما بنا به هر دلیلی امکان جابجایی و تغییر محدوده را ندارند، به ناچار به اجاره نشینی روی می آورند. نمودار شماره ۲ وضعیت اجاره نشینی در تهران را نشان می دهد(۱):



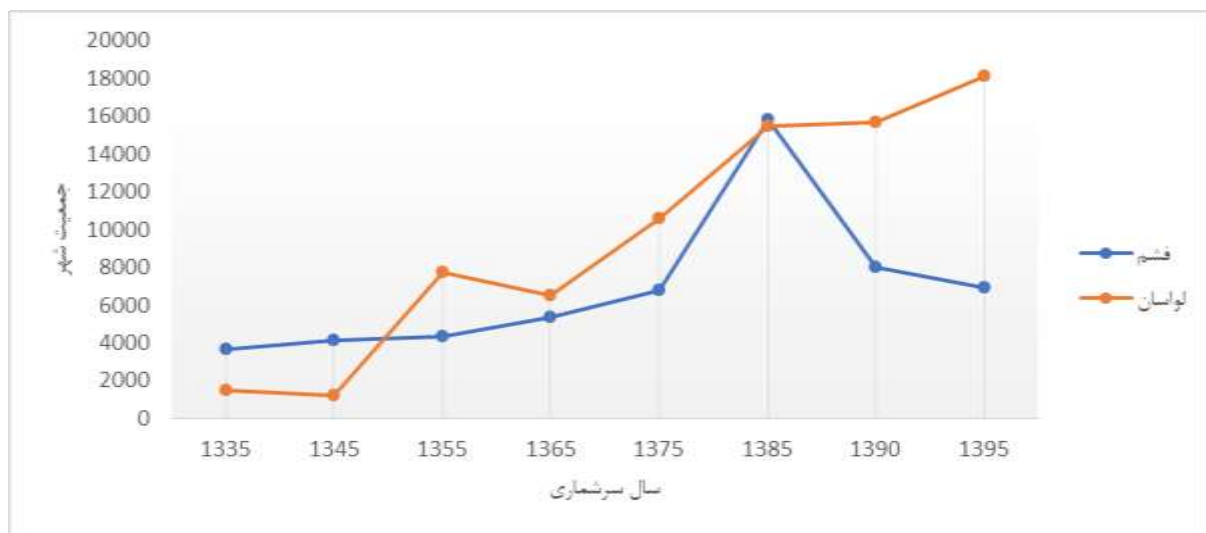
نمودار ۲: تغییرات نرخ اجاره نشینی در تهران در ۲۰ سال منتهی به سال ۱۳۹۵

تغییرات میزان اجاره نشینی در تهران بسیار زیاد است به نحوی که ۲۰ سال منتهی به سال ۱۳۹۵ حدود ۱۶/۵ درصد به مستاجرین شهر تهران افزوده شده است، که نشان می دهد به صورت کلی وضعیت مسکن رو به افول می باشد و بسیاری از خانوارهایی که سال ها قبل مالک مسکن بوده، در حال مستاجر می باشند، البته در سال های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ حدود ۸ درصد از خانوارهای تهران در خانه های مجانی یا در برابر خدمت سکونت داشته اند، این دسته از خانوارها در سال ۱۳۸۵ نیز حدود ۸ درصد و در سال ۱۳۷۵ حدود ۱۳ درصد از کل جمعیت تهران را تشکیل می دهند.

مهاجرت به شهرهای اطراف تهران در دوره ۴۰ ساله استان تهران به جز شهر تهران دارای ۴۲ شهر دیگر می باشد که حدود نیمی از آنها دارای سابقه طولانی شهرنشینی می باشند و در حدود سالهای ۱۳۴۵ شهر شناخته شده، به داده های آماری مربوط به آن موجود می باشد، اما نیم دیگر شهرها در ۲۰ سال اخیر به وجود آمده یا از روستا به شهر تغییر پیدا کرده اند، در مجموع استان تهران به جز تهران دارای ۱۵ شهرستان می باشد که در سال ۱۳۹۵ دارای ۴,۹۷۴,۷۴۹ نفر جمعیت می باشند. پرجمعیت ترین این شهرستان ها پس از تهران، شهریار کم جمعیت ترین آنها فیروزکوه می باشد. شهرهای اطراف تهران در یک دسته بندی به شهرهای با سابقه، شامل مواردی که در سرشماری سال ۱۳۷۵ به حساب آمده و شهرهای کم سابقه شامل شهرهایی که از سال ۱۳۸۵ و پس از آن در لیست شهرهای استان تهران قرار گرفت اند می باشد.

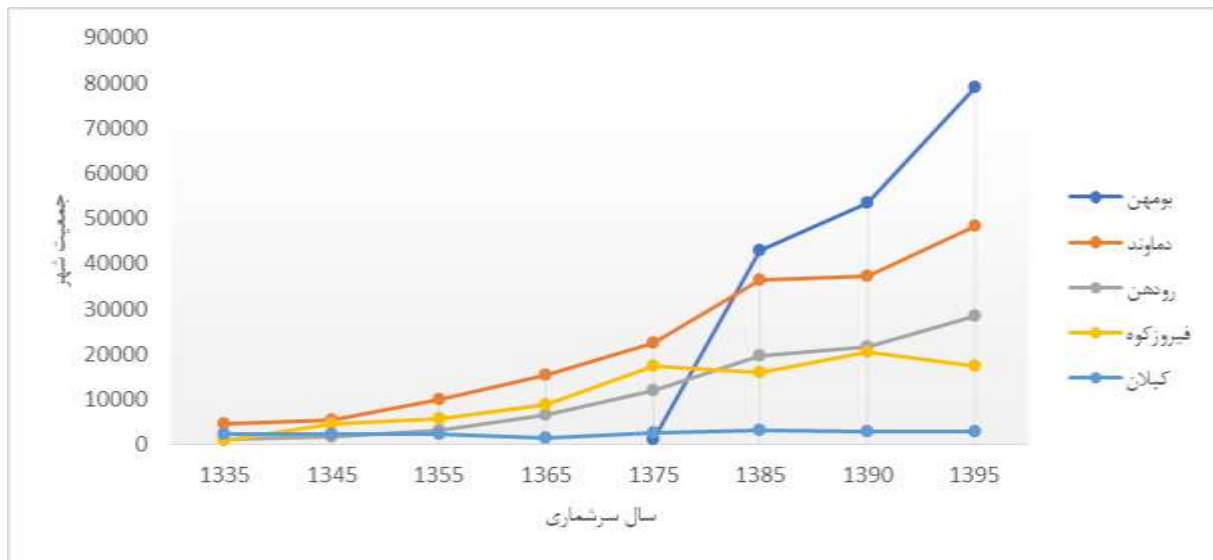
شهرهای با سابقه اطراف تهران

نمودارهای زیر نشان دهنده تغییرات جمعیتی این شهرها از سال ۱۳۳۵ تا کنون می باشد، با توجه به تعداد زیاد این شهرها، نمودارها در ۴ بخش شهرهای جنوبی، شمالی، شرقی و شهرهای غربی ترسیم می شوند، بدین منظور شهرستان شمیرانات، شمالی، شهرستان های پردیس، فیروزکوه و دماوند شرقی، قرچک، پاکدشت، پیشوا، ورامین، ری، اسلام شهر و رباط کریم جنوبی و شهریار، قدس و ملارد شهرستان های غربی تهران در نظر گرفته می شوند. نمودار شماره ۳ نشان دهنده تغییرات جمعیت شهرهای شمالی تهران در محدوده سال های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ می باشد (نتایج سرشماری مرکز آمار):



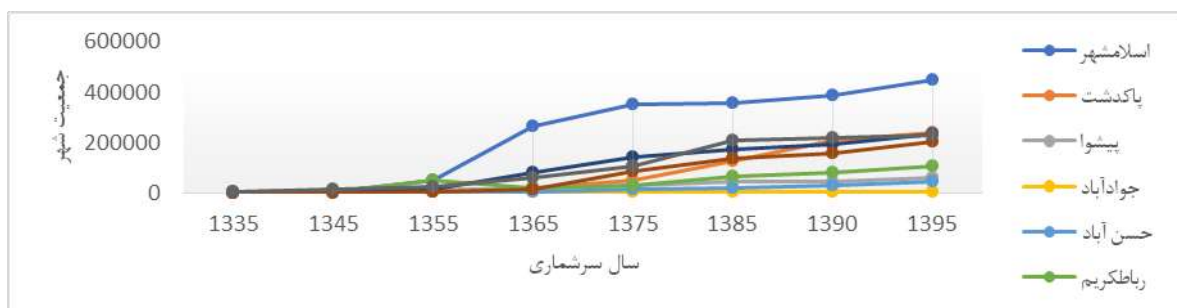
نمودار 3: تغییرات جمعیتی شهرهای با سابقه سمت شمالی تهران

در حالی که هیچ یک از دو شهر به ظاهر الگوی قابل درکی از رشد را نشان نمی دهند، فشم بیشترین رشد خود را در بازه سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ با نرخ رشدی حدود ۸ نشان می دهد و لواسان در بازه سال های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ بیشترین رشد با نرخ حدود ۲۰ نشان می دهد، این تغییرات می توان دلایل بسیار زیادی داشته باشد اما در کل هر دو شهر در این بازه افزایش جمعیت مواجه بوده اند، شهر لواسان با متوسط نرخ رشد سالیانه ۴ و فشم با حدود ۱/۳ در طول بازه این ۶۰ سال. نمودار شماره ۴ نشان دهنده جمعیت شهرهای شرقی تهران در سال های سرشماری می باشد (نتایج سرشماری مرکز آمار):



نمودار ۴: تغییرات جمعیتی شهرهای با سابقه سمت شرقی تهران

شهرهای شرقی به نسبت شهرهای شمالی دارای الگوی رشد یکنواخت تر و قابل درک تری می‌باشند، همگی به جز کیلان، در زمان مشخص شده دارای رشد مثبت بوده، با افزایش جمعیت مواجه شده‌اند. در میان این شهرهای بیشترین رشد در بازه سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ مربوط به رودهن با رشد سالیانه حدود ۸ درصد می‌باشد، اما با توجه به اینکه بومهن پیش از سال ۱۳۷۵ شهر نبوده است، در بازه سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ ابتدا بومهن با نزدیک ۲۰ درصد در سال و پس از آن رودهن بیشترین رشد را در بازه ۲۰ ساله داشته‌اند. در دوره‌های متلف سرشماری نیز رودهن در بازه سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، دماوند در بازه ۴۵ تا ۵۵، رودهن در بازه ۵۵ تا ۶۵، فیروزکوه در بازه ۳۵ تا ۴۵ و کیلان در بازه ۶۵ تا ۷۵ بیشترین رشد را داشته‌اند. نمودار شماره ۵ نشان دهنده تغییرات جمعیتی در شهرهای جنوبی تهران می‌باشد (نتایج سرشماری مرکز آمار):



نمودار ۵: تغییرات جمعیتی شهرهای با سابقه سمت جنوبی تهران

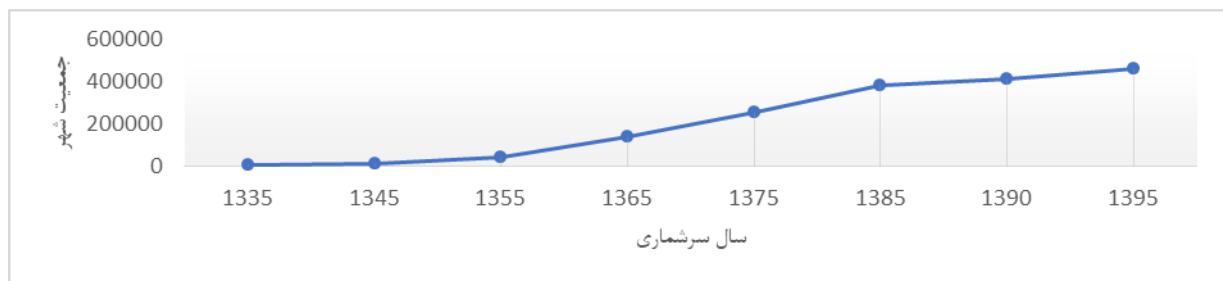
شهرهای محدوده جنوبی تهران همگی با رشد مثبت در بازه سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ مواجه می‌باشند که بیشترین آنها مربوط به نسیم شهر و قرچک می‌باشد. در بازه ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ اما بیشترین رشد را در میان شهرهای همجوار پاکدشت و رباط کریم تجربه نموده است. در رابطه بیشترین افزایش در بازه سال‌های سرشماری نیز در بازه سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۴۵ شهر جوآبادیه،

بازه ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ شهرهای اسلام شهر، رباط کریم، قرچک و ورامین، در باطه ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ شهرهای نسیم شهر، پاکدشت و پیشوا و در بازه سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ شهر حسن آباد بیشترین رشد را تجربه نموده اند. نمودار شماره ۶ تغییرات جمعیت شهرهای غربی تهران را نشان می‌دهد (نتایج سرشماری مرکز آمار):



نمودار ۶: تغییرات جمعیتی شهرهای با سابقه سمت غربی تهران

الگوی تغییرات در شهرهای غربی بسیار نزدیک به یکدیگر و مشابه می‌باشند، رشد هر سه از سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ آغاز و سرعت گرفت و به جز ملارد که در فاصله سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ رشد منفی بسیار کمی را تجربه نمود، رشدی کاملاً مثبت و بسیار زیاد را داشتند. شهر قدس و ملارد در بازه ۶۰ ساله حدود ۱۰ درصد در هر سال رشد نموده شهریار در این سالها رشد کمتری نسبت به دو شهر دیگر تجربه نمود، این فرآیند در بازه ۲۰ ساله متاخر تغییر نموده، شهریار با نرخ رشد سالیانه ای حدود ۸ بیشتر از دو همسایه دیگر خود رشد نموده است. در بررسی بازه‌های سرشماری نیز در سه دوره ۵۵ تا ۶۵، ۶۵ تا ۷۵ و ۷۵ تا ۸۵ به ترتیب قدس، ملارد و شهریار بیشترین رشد را تجربه نموده اند. برای مقایسه آنچه در شهرهای با سابقه اطراف تهران اتفاق افتاده، نمودار شماره ۷ نشان دهنده جمعیت در تمامی شهرهای یاد شده در بالا می‌باشد:



نمودار ۷: تغییرات جمعیتی شهرهای با سابقه اطراف تهران



در حالی که شهر تهران در بازه ۶۰ ساله با نرخ رشد ۲/۷۹ مواجه است، شهرهای با سابقه اطراف تهران در مجموع رشدی معادل ۳/۱۸ در سال داشته اند و بازه سالهای ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ بیشترین رشد در این شهرها اتفاق افتاده است. جدول زیر به نشان دهنده بیشترین رشد در هر بازه سرشماری در شهرهای اطراف تهران می باشد:

دوره سرشماری	۴۵-۳۵	۵۵-۴۵	۶۵-۵۵	-۶۵	-۷۵	۹۰-۸۵	۹۵-۹۰	بازه ۶۰ ساله	بازه ۲۰ ساله
شهر با بیشترین رشد	جواد آباد	اسلام شهر	نسیم شهر	ملارد	شهریار	پاکدشت	حسن آباد	قرچک	بومهن
جهت شهر	جنوب	جنوب	جنوب	غرب	غرب	جنوب	جنوب	جنوب	شرق

جدول ۸: تغییرات جمعیتی شهرهای با سابقه تهران

بیشترین سرریز جمعیتی در شهرهای با سابقه اطراف تهران ابتدا در جنوب با ۶ دوره و پس از آن غرب با ۲ دوره می باشد.

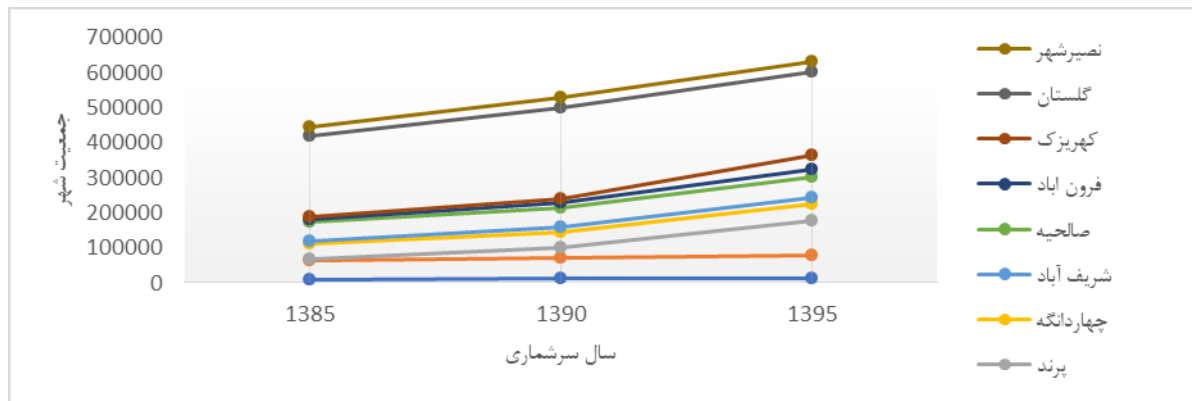
شهرهای کم سابقه اطراف تهران

از ۴۲ شهر محدوده استان تهران، ۲۰ شهر دارای سابقه طولانی بوده، به نحوی که در سرشماری سال ۱۳۷۵ این سکونتگاهها شهر و بخشی از استان تهران بودند، باقی شهرها به نسبت این ۲۰ شهر جدید می باشد که شامل شهرهای جدید اطراف تهران مانند پرند و پردیس و یا سکونتگاههای تازه شهر شده مانند گلستان، صالحیه و احمدآباد مستوفی می باشد. در ادامه مطابق بخش قبل این شهرها به ۴ دسته شمالی، شرقی، جنوبی و غربی تقسیم شده، روند تغییرات جمعیتی آنها بررسی می شود. همانند شهرهای با سابقه، در شهرهای نسبتاً کم سابقه تر نیز محدوده جنوبی تهران با ۱۰ شهر بیشترین تعداد شهر را به خود اختصاص داده است. نمودار شماره ۸ تغییرات جمعیتی شهرهای کم سابقه شرقی تهران در فاصله ۳ سرشماری ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ را نشان می دهد (نتایج سرشماری مرکز آمار):



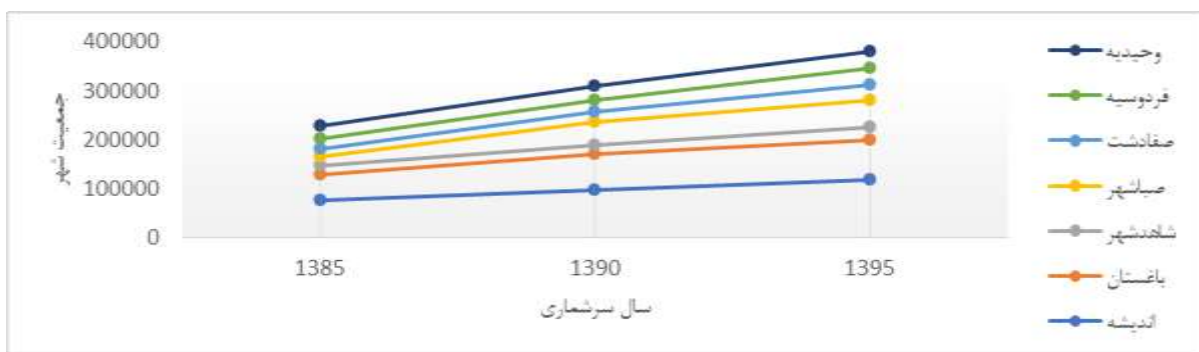
نمودار ۸: تغییرات جمعیتی شهرهای کم سابقه سمت شرقی تهران

در مجموع تمام شهرهای کم سابقه شرق تهران در بازه سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ رشد جمعیت مثبت را تجربه نموده که بیشترین آن مربوط به پردیس با ۷ و کمترین آن ارجمند با ۰/۰۹ درصد در هر سال می‌باشد، هر چهار شهر فوق نیز بیشترین رشد جمعیت خود را در بازه سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ تجربه نموده که نرخ رشد جمعیت در شهر پردیس در این مدت حدود ۱۵ درصد در هر سال بوده است. نمودار شماره ۹ تغییرات جمعیتی شهرهای جنوبی تهران را در همین بازه نشان می‌دهد (نتایج سرشماری مرکز آمار):



نمودار ۹: تغییرات جمعیتی شهرهای کم سابقه سمت جنوبی تهران

در محدوده جنوبی تهران به جز شهر گلستان که رشدی منفی، هرچند کم، فاصله ده ساله را تجربه نموده، دیگر شهرها با رشدی مثبت مواجه بوده‌اند که در این میان پرند با نرخ رشد ۱۳ و کهریزک با ۱۱ بیشترین رشد را در میان شهرهای یاد شده داشته‌اند. در بررسی دو سرشماری نیز کهریزک، شریف آباد، احمد آباد و صالحیه بیشترین رشد خود را در محدوده سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ شاهد بوده و دیگر شهرها در ۵ سال قبلی بیشترین رشد را داشته‌اند. بیشترین نرخ رشد نیز مربوط به سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ شهر پرند می‌باشد که رشد جمعیتی حدود ۳۸ درصد را تجربه نموده است. نمودار شماره ۱۰ رشد جمعیت شهرهای غربی تهران در بازه ۱۰ ساله را نشان می‌دهد (نتایج سرشماری مرکز آمار):



نمودار ۱۰: تغییرات جمعیتی شهرهای کم سابقه سمت غربی تهران

برخلاف شهرهای جنوبی، در شهرهای غربی نه تنها در کل شهری با رشد منفی مشاهده نمی‌شود، بلکه در بررسی بازه‌های سرشماری نیز هیچ رشد منفی در شهرها دیده نمی‌شود، در کل بازه ده ساله بیشترین رشد مربوط به صفادشت و با ۵/۳۸ درصد نرخ رشد و پس از آن فردوسیه با ۳/۳۹ درصد می‌باشد. شهرهای صفادشت، فردوسیه، شاهدشت و وحیدیه بیشترین



رشد خود را در ۵ ساله دوم و باقی شهرها بیشترین رشد خود را در ۵ ساله اول شاهد بوده اند. نمودار شماره ۱۱ تغییرات جمعیتی کل شهرهای کم سابقه اطراف تهران در محدوده دو سرشماری را نشان می‌دهد(نتایج سرشماری مرکز آمار):



نمودار ۱۱: تغییرات جمعیتی شهرهای کم سابقه اطراف تهران

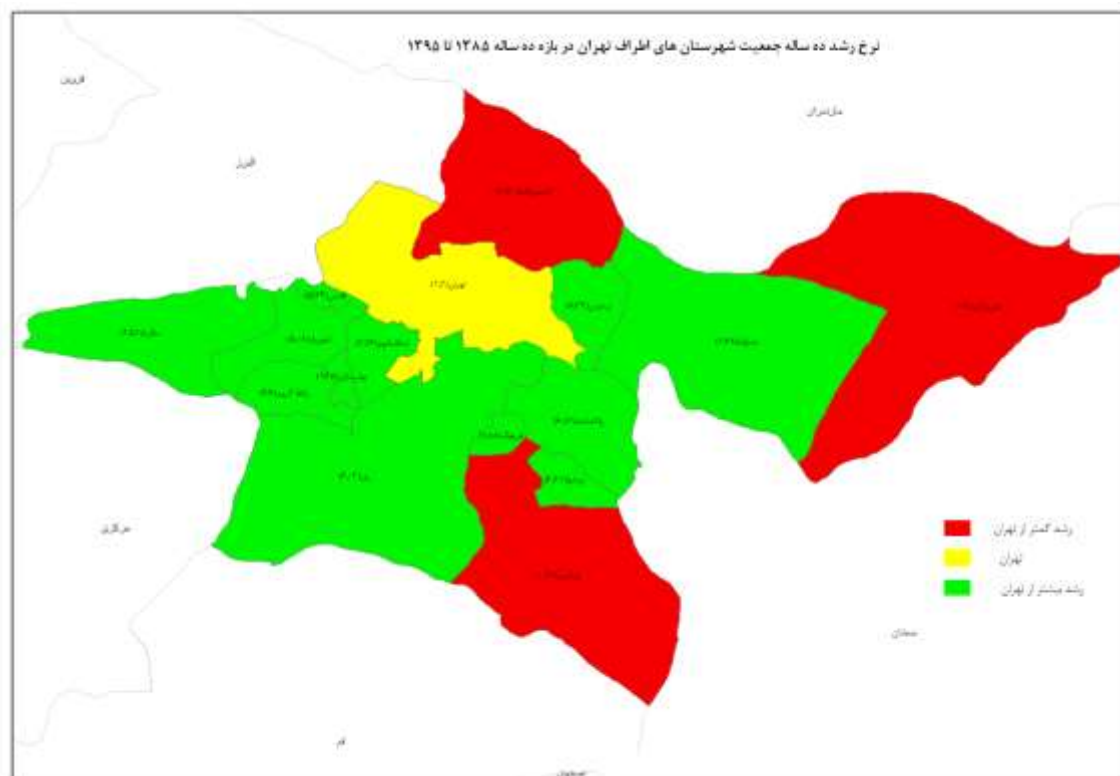
نرخ رشد در بازه ۱۰ ساله در این شهرها ۲/۲ بوده و بیشترین رشد را در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ داشته اند. نکته جالب اما در بررسی تمامی شهرها در این بازه می‌باشد که در هر دو، پرند بیشترین رشد را تجربه نموده است:

بازه سرشماری	۹۰-۸۵	۹۵-۹۰	بازه ۱۰ ساله
شهر با بیشترین رشد	پرند	پرند	پرند
جهت شهر	جنوب	جنوب	جنوب

جدول ۹: تغییرات جمعیتی شهرهای کم سابقه تهران

تغییرات جمعیتی شهرستان‌های اطراف تهران

استان تهران دارای ۱۶ شهرستان می‌باشد که یکی از آنها شهرستان تهران با جمعیت بسیار زیاد می‌باشد و باقی شهرستان‌های اطراف آن می‌باشد که تغییرات جمعیتی شهرهای اطراف آن در دو دسته سکونتگاه‌های با سابقه طولانی شهرنشینی و سکونتگاه‌های با سابقه کمتر شهرنشینی بررسی شد. با توجه به اهمیت جمع بند تغییرات جمعیتی در اطراف تهران، تغییرات جمعیتی شهرهای اطراف تهران، به تفکیک شهرستان در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ بررسی شد. نقشه شماره ۱ نشان دهنده نرخ رشد این شهرستان‌ها در فاصله دو سرشماری می‌باشد:



نقشه ۱: مقایسه نرخ رشد جمعیت شهرستان های اطراف تهران با تهران

به جز سه شهرستان فیروزکوه، شمیرانات و ورامین، باقی شهرستان های اطراف تهران در بازه ۱۰ ساله، رشدی بیشتر از تهران را تجربه نموده اند و در این میان رباط کریم و پردیس با نرخ رشد هایی حدود ۹/۵ و ۵/۸ بیشترین رشد را تجربه نموده اند.

نتیجه گیری

توسعه پایدار شهری محصول توسعه متوازن شهر و منطقه پیرامونی آن است و توازن شهر نتیجه توازن در توسعه اجزا تشکیل دهنده شهرها و مناطق سکونتگاهی. مسکن به عنوان اصلی ترین عنصر ساخت سکونتگاه ها، از تاثیرگذار ترین مولفه های کالبدی شکل در توسعه اقتصادی و اجتماعی شهرهای می باشد. به استناد آمارهای موجود در حال حاضر حدود ۸۰ درصد از مردم جهان در معرض از دست دادن محل زندگی خود قرار دارند^{vi} اگرچه این آمار تا حد زیادی بدبینانه به نظر می رسد اما واقعیت غیر قابل انکار این روزها، نشان از افزایش هزینه ها تملک مسکن در دنیا و در ایران دارد که نتایج غیر قابل جبرانی در مسائل اقتصادی، اجتماعی و حتی فرهنگی دارد.

افزایش قیمت مسکن در تهران باعث تغییر الگوهای سکونت و مکان سکونت شهروندان شده است. با توجه به موارد ارائه شده در بالا، حداقل ۶ منطقه از تهران توان خرید مسکن در هیچ یک از مناطق تهران را ندارند، و باقی اقبال کم درآمد جامعه نیز امکان خرید مسکن در منطقه سکونت خود را ندارند و مجبور به جابجایی می باشند. آمارها هم بر جابجایی جمعیت در سطح شهر حکایت دارد، ضمن اینکه حجم قابل توجهی از جمعیت جدید تهران نیز به جمعیت اجاره نشین اضافه شده اند. ضمن



اینکه در سالهای اخیر جمعیت شهرهای اطراف تهران نیز با نرخ بسیار زیادی در حال افزایش می باشند که طبقات بسیار زیاد اقتصادی و اجتماعی را به همراه دارد.

ⁱMcRae, Rowan and Nicholson, Dan. (2004). No place like home: homelessness in Australia and the right to adequate housing. *Australian Journal of Human Rights*. 10(2). P. 27-58.

ⁱⁱ علی اکبری، ا.، و امینی، م. (۱۳۸۹). کیفیت زندگی شهری در ایران (۱۳۸۵-۱۳۶۵). *رفاه اجتماعی*. ۱۰(۳۶)، ۱۲۱-۱۴۸.

ⁱⁱⁱ گلی، ی.، و حیدری، د. (۱۳۹۶). بررسی رابطه بین نابرابری درآمد و دسترسی به مسکن در مناطق شهری ایران. *اقتصاد کاربردی*. ۷(۲۰)، ۴۷-۵۸.

^{iv} قلی زاده، ع.، و جعفری سرشت، د.، و عسگری، م. (۱۳۹۸). نابرابری درآمد و استطاعت خرید مسکن در کلان شهرهای ایران با رویکرد شبه پنل. *پژوهش ها و سیاست های اقتصادی*. ۲۷(۹۰)، ۱۰۳-۱۳۶.

^v Mills, G. et al., 2006, *Effects of Housing vouchers on welfare families*, Washington DC, Department of Housing and Urban Development.

^{vi} سیف الدینی، فرانک. (۱۳۷۲). مسکن حداقل: مطالعه سیاست های توسعه مسکن در ایران، نشر آگاه، تهران.

^{vii} دادش پور، هاشم و علیزاده، بهرام، (۲۰۱۲). رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت مسکن در سکونتگاه غیررسمی اسلام آباد شهر تهران. *هویت شهر*. ۴(۷)، ۳۱-۴۲.