

جغرافیا و توسعه شماره ۵۲ پاییز ۱۳۹۷

وصول مقاله: ۹۶/۰۵/۰۷

تأیید نهایی: ۹۶/۱۱/۲۷

صفحات: ۲۶۷-۲۹۲

تحلیل نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران؛ بررسی دگرگونی قیمت مسکن در دوره زمانی ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵

دکتر زهره عبدی دانشپور^۱، امیر شفیعی^{۲*}

چکیده

بررسی و تحلیل برخورداری یا عدم برخورداری افراد یک جامعه از سرپناه و مسکن به این دلیل که از نیازهای اولیه انسان است. در فرایندهای برنامه‌ریزی و سیاستگذاری شهری اهمیت بسیار دارد. مسکن نه تنها فقط جنبه انفرادی ندارد؛ بلکه به دلیل تأثیر مستقیم بر روابط اجتماعی و سیاسی یک جامعه، امری جمعی است و از خدمات عمومی - اجتماعی به شمار می‌آید. بی‌توجهی به جایگاه اجتماعی مسکن و نبود نگاه سیستماتیک در فرایندهای برنامه‌ریزی و سیاستگذاری سیستم مسکونی، می‌تواند دستیابی به هدف دسترسی کل جامعه به مسکن را با مشکل روبه‌رو کند و به نابرابری فضایی (که چندبعدی و دربردارنده ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و جز آن است) بیانجامد. شهر - پایتخت تهران به علت رشد شدید، شتابنده و برنامه‌ریزی نشده، نابرابری شدیدی را بیش از دیگر شهرهای ایران تجربه کرده است که به شکل سکونت غیررسمی، رشد پیراشهری غیرمبتنی بر برنامه، تخریب محیط زیست طبیعی و سوداگری زمین و مسکن نمایان است. وجود و تداوم چنین وضعیتی، دسترسی گروه‌های فرودست اقتصادی - اجتماعی مردم را به مسکن به صورتی منفی متأثر کرده است. هدف این مقاله، شناسایی وضعیت نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران یعنی شناسایی تفاوت قسمت‌های مختلف فضا براساس نشانگرهای نابرابری فضایی و تعیین میزان و گستره آن در شهر تهران است. به منظور دستیابی به هدف مقاله، مسیر دوگانه توصیفی - تحلیلی برای دستیابی به برونداد اصلی این مقاله، یعنی وضعیت نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران پیموده شده است. در مسیر نخست به عنوان پژوهش پایه این مقاله، انگاشت‌ها و رویکردهای نظری و نیز چهارچوب فنی موردنیاز، ردیابی، معرفی و تشریح شده‌اند. در مسیر دوم، نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران با استفاده از نشانگر قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در یک مقطع زمانی در مقیاس بلوک‌های شهری خوشه‌بندی جغرافیایی شده و همچنین در یک بازه زمانی ۲۶ ساله در مقیاس منطقه‌های ۲۲گانه با استفاده از خوشه‌بندی آماری براساس فاصله با «انحراف معیار»، ردیابی و اندازه‌گیری شده است. تحلیل نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران براساس نشانگر قیمت مسکن، به عنوان شاخصی که نمایانگر کلیت و مجموع ارزش‌های عینی و ذهنی مسکن است، نشان از نابرابری فضایی شدید در سیستم مسکونی شهر تهران در مقطع زمانی مورد بررسی دارد و همچنین در طول دوره زمانی مورد بررسی این مقاله، یعنی سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۹۵ نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران شدت یافته است. رشد بسیار زیاد قیمت مسکن در بازار مسکن شهر تهران در طول دوره زمانی مورد بررسی، سبب چیرگی جنبه کالایی - سرمایه‌ای مسکن شده که این نیز، نابرابری میان مالکان و غیرمالکان مسکن را تشدید کرده و می‌کند. همین افزایش شدید قیمت، سبب شده است تا جمعیت ساکن در نواحی گسترده‌ای از شهر تهران (تقریباً همپوشان با نیمه جنوبی آن)، دچار رشد سکونت غیررسمی و غیرمبتنی بر برنامه و مشکل نابرابری فضایی، رویارو باشند.^۳

واژه‌های کلیدی: نابرابری فضایی، سیستم مسکونی، برنامه‌ریزی شهری، قیمت مسکن، شهر تهران.

۱- استاد تمام بازنشسته برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی تهران، دانشکده معماری و شهرسازی، تهران، ایران
Z_Danesh@sbu.ac.ir

دارای مدرک PhD در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای از دانشگاه لیورپول انگلستان
۲- دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی تهران، دانشکده معماری و شهرسازی، تهران، ایران
A_shafiee@sbu.ac.ir

۳- این مقاله مبتنی است بر رساله دکتری جاری نویسنده دوم با عنوان «اثرات سیاست‌های شهری بر نابرابری فضایی در شهر تهران» به راهنمایی دکتر زهره عبدی دانشپور، نویسنده نخست.

مقدمه

رویاری با نابرابری فضایی، همواره یکی از اهداف سیاستگذاری و برنامه‌ریزی شهرها در کنار اهداف افزایش کارآمدی آنها بوده است. گسترش فزاینده نابرابری در همه سطوح جغرافیایی در دهه‌های آخر سده بیست و یکم و آغاز هزاره سوم میلادی، سبب شده است تا رویاری با آن بیش‌ازپیش در دستورکار نهادها و مراجع سیاستگذاری و برنامه‌ریزی فراملی و ملی، به‌ویژه در سطح محلی یا شهری، قرارگیرد. در سطح شهری موضوع نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهرها و ارتقای کیفیت زندگی افراد ساکن در شهر به موضوع و دستورکاری مهم در سیاستگذاری و برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است.

مسکن، که مهم‌ترین عنصر سیستم شهر است، از نیازهای اولیه انسان به‌شمار آمده و برخورداری یا عدم برخورداری افراد از آن در یک جامعه، موضوعی است که در گستره عمل برنامه‌ریزی و سیاستگذاری شهری قرار می‌گیرد. برخورداری از سرپناه، فقط در سطح فردی مطرح نیست؛ بلکه به‌عنوان یک نیاز اساسی است که عدم برخورداری برخی افراد جامعه از آن، یا در معرض آسیب قرارداشتن مسکن آنها، به بحران‌های اقتصادی- اجتماعی و به بروز نارضایتی و در نتیجه، شکل‌گیری اعتراض‌های مردمی، هرج و مرج، بحران‌های شهری و بحران‌های سیاسی در سطح فراشهری انجامیده که زندگی همه اعضای جامعه را تحت‌تأثیر قرار می‌دهد و مشروعیت دولت‌ها را دچار چالش می‌کند (Chua, 1997; Hall & Pfeiffer, 2000: 23).

تعریف مسکن فقط به سرپناه‌بودن آن محدود نمی‌شود و فعالیت مسکونی در نواحی شهری، زیرسیستمی از یک سیستم شهری است که خاصیت فضایی (چندبعدی) دارد (Banerjee & Baer, 2013: 1; Chapin, 1965: 226, 422)؛ در نتیجه، نابرابری در

سیستم مسکونی نیز به تبع آن خاصیت فضایی دارد، که موجب دسترسی نابرابر گروه‌های مختلف به کلیه خدمات «رفاه عمومی» یا «رفاه اجتماعی»^۱ می‌شود. نابرابری فضایی به معنی تفاوت دسترسی و اثرگذاری گروه‌های مختلف مردم در عرصه‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و کالبدی است. به این صورت که نابرابری موجود در سیستم مسکونی به دسترسی گروه‌های مختلف اجتماعی- اقتصادی به خدمات رفاه عمومی و بهره‌مندی از شرایط زیست‌محیطی مطلوب اثر می‌گذارد و در ارتباط متقابل هم‌افزا با نابرابری درآمد، نابرابری محیطی، نابرابری قومی- نژادی و جز آن قرار می‌گیرد (Ginsburg & Watson, 2012; خلیلی عراقی و حسنی، ۱۳۹۴: ۱۷۷).

در دستورکار قرار نگرفتن برابری فضایی در برنامه‌ها و سیاستگذاری شهری، همچون یک آرمان والا و یک ارزش و اختیار نکردن نگاهی اجتماعی و همچنین نبود و یا ضعف بکارگیری رویکردی سیستمی در تأمین و پشتیبانی مسکن، در بستری که گروه‌های اقتصادی- اجتماعی مختلف قدرت‌های نابرابر دارند، افزون بر عوامل مربوط به ساختار اقتصادی- سیاسی جوامع که به شکل‌گیری نابرابری فضایی می‌انجامد، موجب گسترش سوداگری زمین و مسکن در شهرها و در نتیجه، بروز محرومیت^{۱۱}، طرد اجتماعی^{۱۱}، جدایی سکونتی^{۱۷}، اسکان غیررسمی، توسعه ناپایدار شهری^۷ و از بین رفتن منابع طبیعی و مالی یک جامعه می‌شود (Balchin & Rhoden, 2002: 54, 190, 256-; Bramley, Munro, & Pawson, 2004: 385; Crook, 2012; N. W. Ginsburg, Sophie, 2012: 143-145; Hall & Pfeiffer, 2000: 16-38; Jones & Watkins, 2009: 36; Langstaff, 2012: 40). حتی گروه‌های اجتماعی- اقتصادی فرودست جامعه به علت اجبار در گزینش مکان سکونت خود در نواحی

تهران همراه بوده است. برخی پژوهش‌ها (اعظم‌آزاده، ۱۳۸۱: ۳۰-۲۹؛ دانشپور، ۱۳۷۸: ۴۵-۴۳؛ دانشپور، ۱۳۸۵: ۱۱-۹؛ ۱۳۸۱: ۲۱؛ راغفر و دیگران، ۱۳۹۲: ۱۵-۹؛ مدنی‌پور، ۱۳۸۱: ۱۸۶-۱۸۳) با بررسی نابرابری در شهر تهران، آن‌را ناشی از عواملی چند، به‌ویژه دگرگونی‌های اجتماعی ناشی از رویدادهای سیاسی-اقتصادی گوناگون و به قدرت رسیدن گروه‌های سیاسی جدید، شکل‌گیری قشر تازه‌مرفه، کارکرد بازار مسکن و گسترش سوداگری در آن، به‌ویژه کاستی‌های سیاستگذاری عمومی و برنامه‌ریزی شهری و نیز ناشی از عوامل اقلیمی-اجتماعی-اقتصادی چون تفاوت آب‌وهوای شمال و جنوب شهر، دانسته‌اند.

آگاهی ناقص از ویژگی‌های نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران و چگونگی پراکنش و دگرگونی آن در طول زمان و همچنین چگونگی اثرگذاری سیاست‌های شهری، امکان تحلیل و مقایسه اثرات سیاست‌های بخشی و فضایی بر نابرابری مسکونی را ضعیف و رویارویی با این مشکل را دشوار می‌کند. بخش عمومی کمتر به برنامه‌ریزی مسکونی به شکل فضایی (و نه بخشی) پرداخته و نهادهای لازم برای این کار را تشکیل داده است (دانشپور، ۱۳۷۸: ۵۲؛ دانشپور، ۱۳۸۵: ۱۲). همچنین سیاست‌ها و برنامه‌ها در راستای منافع عمومی و یا کاهش نابرابری میان نواحی مختلف شهری نبوده‌اند و بیشتر به سوداگری در بازار مسکن و مقررات‌زدایی از آن (اطهاری و یزدانی بروجنی، ۱۳۸۷: ۴۹-۴۶؛ خاتم، ۱۳۹۵: ۹۱-۶۱)، تأمین منافع گروه‌های صنفی و یا منافع گروه‌های اقتصادی-اجتماعی فرادست (خاتم، ۱۳۹۵: ۹۱-۶۱؛ دوبوله، ۱۳۹۵: ۵۹-۲۹) و نادیده‌انگاشتن خواسته‌ها و منافع گروه‌های اقتصادی-اجتماعی و نیز بی‌توجهی به دستورکار عدالت اجتماعی (سعیدی شهروز، ۱۳۹۵: ۲۰۰-۱۶۱؛ شکوهی بیدهندی، ۱۳۹۳)، منجر شده است.

با کیفیت پایین و با دسترسی نامناسب به انواع خدمات رفاهی، بیش از سایر گروه‌ها در معرض مشکلات فراگیری همچون ازدحام حرکت (ترافیک رفت‌وآمد) و آلودگی هوا قرار دارند. با شکل‌گیری چرخه محرومیت، هیچ راهی برای کاستن از این مشکلات باقی نمی‌ماند و شکاف میان دو سوی پیوستار نابرابری اقتصادی-اجتماعی چنین جوامعی هرچه بیشتر و بیشتر می‌شود. تداوم چنین وضعیت نابرابری، به کاهش طبقه متوسط شهری منجر می‌شود (DeVerteuil, 2009: 433-435; Hall & Pfeiffer, 2000: 13-15; Harvey, 1973/2010: 159). شهرهای کشورهای کمتر توسعه‌یافته، به‌علت شدت رشد جمعیت و وسعت شهری، بیشتر با مشکل مسکن مواجه هستند و نبود سیستم برنامه‌ریزی کارآمد می‌تواند این مشکل را تبدیل به وضعیتی با مشکلات و بحران‌های گشوده‌ناشدنی کند

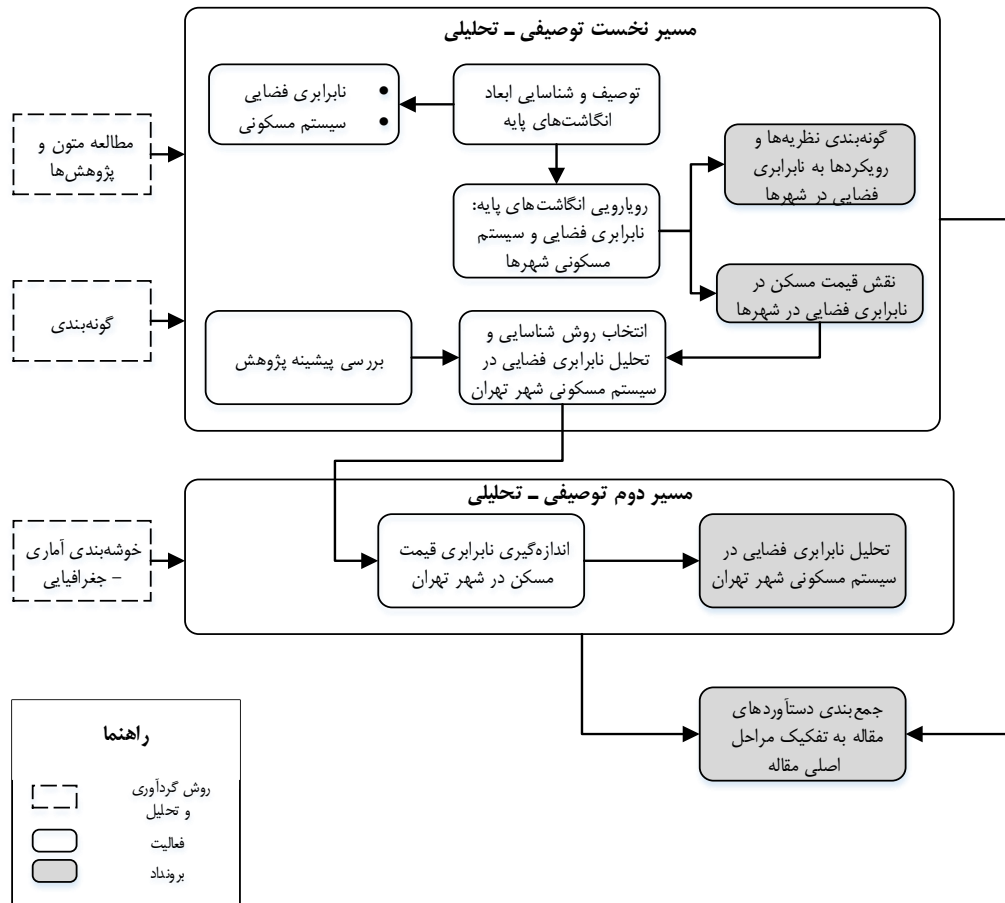
(Hall & Pfeiffer, 2000: 3-15; Tiple, 2003: 1)

شهر تهران به‌علت تمرکز جمعیت و تمرکز بالای فعالیت‌های اقتصادی-سیاسی و نیز نبود و ناکارآمدی سازوکار برنامه‌ریزی شهری و فراشهری، سیستمی بسیار پیچیده دارد که سیاستگذاری در آن نیازمند نگاه سیستمی و یکپارچه است (ابراهیم‌نیا و دانشپور، ۱۳۹۶: ۱۵). رشد شدید و برنامه‌ریزی‌نشده و مهاجرت‌پذیری شهر تهران که از آغاز سده چهاردهم شمسی شکل گرفته بنا بر پژوهش‌های مختلف (اعظم‌آزاده، ۱۳۸۱: ۳۰-۲۹؛ دانشپور، ۱۳۷۸: ۴۵-۴۳؛ دانشپور، ۱۳۸۵: ۱۱-۹؛ راغفر، محمدی‌فر و سنگری‌مهدب، ۱۳۹۲: ۱۵؛ مدنی‌پور، ۱۳۸۱: ۱۶۵-۱۶۱) نابرابری فضایی گسترده‌ای را پدید آورده است که با بزرگ‌سری شهر تهران، پراکنده‌رویی، حاشیه‌نشینی، دوقطبی‌شدن درآمدی و تغییرات مخرب محیط پیراشهری و به‌ویژه نابرابری فضایی گسترده در سیستم مسکونی شهر

روش‌شناسی پژوهش

برای دستیابی به هدف مقاله، مسیر دوگانه توصیفی-تحلیلی برای دستیابی به برونداد اصلی این مقاله یعنی وضعیت نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران پیموده شده است (شکل ۱). در مسیر نخست، به‌عنوان پژوهش پایه این مقاله، انگاشت‌ها و رویکردهای نظری و نیز چهارچوب فنی موردنیاز، ردیابی، معرفی و تشریح شده‌اند. در مسیر دوم، نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران با استفاده از نشانگر قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در یک مقطع زمانی در دو مقیاس بلوک‌های شهری و خوشه‌بندی جغرافیایی و نیز در یک بازه زمانی ۲۶ ساله در مقیاس منطقه‌های ۲۲گانه با استفاده از خوشه‌بندی آماری، براساس فاصله با «انحراف معیار»، ردیابی و اندازه‌گیری شده است، تا بتوان به نتایجی تحلیلی درمورد نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران، دست یافت.

دوگانه برابری- نابرابری سیستم مسکونی و سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای رویارویی با آن را می‌توان از یک زاویه دوگانه، فرایندهای محتوایی در برابر فرایندهای روند کاری سنجید. دوگانه برابری- نابرابری محتوایی به این موضوع اختصاص دارد که نواحی مختلف شهرها براساس نشانگرهای تعریف‌شده چه میزان تفاوت دارند و براین اساس چقدر نابرابری وجود دارد و چگونه در فضا گسترده است. در برابر آن، دوگانه برابری- نابرابری روند کاری به چگونگی تأثیر سیاست‌ها و برنامه‌های بخشی و فضایی اجرا شده، به نابرابری فضایی، اختصاص یافته است. این مقاله شناسایی وضعیت نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران یعنی شناسایی تفاوت قسمت‌های مختلف فضا براساس نشانگرهای نابرابری فضایی و تعیین میزان و گستره آن در شهر تهران و دستیابی پاسخ به این پرسش را در دستورکار خود قرار داده است که «دوگانه برابری- نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران براساس قیمت مسکن چه ویژگی‌هایی دارد و چه دگرگونی‌هایی درطول زمان داشته است؟».



شکل ۱: نمودار روش کار مقاله برای دستیابی به هدف پژوهش پایه در مقاله

تهیه و ترسیم: نگارندگان، برای استفاده در این مقاله، ۱۳۹۷

ایران و چه در جهان درباره نابرابری، صورت پذیرفته است که با مقایسه و بررسی آن‌ها، دو گونه کلی پژوهش‌های فضایی و بخشی در انتظام‌های دانش‌پژوهانه مختلف، قابل ردیابی و گونه‌بندی هستند که در ادامه تشریح شده و مقایسه آن‌ها در شکل شماره ۲ نمایش داده شده است:

نخست- گونه پژوهش بخشی: این گونه در چهارچوب انتظام‌های دانش‌پژوهانه مختلف علوم اجتماعی، اقتصادی و جغرافیا قرار داشته و فقط بر یک بخش خاص (اقتصاد، مکان، جمعیت و جز آن) تمرکز دارند. نشانگرهایی که در چهارچوب این گونه قرار می‌گیرند

به‌منظور تعیین روش شناسایی نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران، روش‌های به‌کار گرفته‌شده در پژوهش‌های مختلف بررسی، گونه‌بندی و ویژگی‌های آن‌ها شناسایی شد. در پژوهش‌های انجام‌شده در انتظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در ایران، برای شناسایی نابرابری فضایی از مجموعه شاخص‌های کالبدی- جغرافیایی و در مواردی اندک از شاخص‌های اجتماعی استفاده شده است که براساس رویکردی هنجارین به موضوع است و نشان‌دهنده مطلوبیت فضا از نظر ابعاد مختلف بوده‌اند. در انتظام‌های دیگر، نیز پژوهش‌های مختلفی چه در

نشانگرهای رفاه استفاده کرده‌اند بدون آنکه همپوشانی آن‌ها را با یکدیگر و یا منطق ارتباط آن‌ها با نابرابری را ردیابی کرده باشند و هدف پژوهش در چهارچوب نظری تشریح شده باشد. در این پژوهش‌ها، بسیاری از نشانگرهایی که کمتر در حوزه عمومی برنامه‌ریزی قرار می‌گیرند (چون میزان درآمد) به‌همراه نشانگرهایی که در بیشتر در حوزه کار برنامه‌ریزی قرار می‌گیرند (چون فاصله مکانی از خدمات) بررسی شده، اما همپوشانی میان دو نشانگر (چون درآمد با میزان برخورداری از مسکن) در نظر گرفته نشده است.

دوم- گونه پژوهش فضایی: روش‌های فضایی، ترکیبی از روش‌های بخشی هستند که فضا را چندبعدی و توپولوژیک در نظر می‌گیرند. چهارچوب انتظام برنامه‌ریزی شهری از این روش‌ها استفاده و ارتباط ابعاد مختلف فضا و بخش‌های مختلف را مطالعه می‌کند. پژوهش‌هایی که نگاهی هنجارین و ریشه‌ای به موضوع عدالت و برابری فضایی داشته‌اند، شامل انگاشت‌های مرتبط دیگری با انتظام برنامه‌ریزی شهری (چون حق شهر، قدرت و برنامه‌ریزی و جز آن) می‌شوند.

این دو گونه کلی روش‌های شناسایی وضعیت نابرابری فضایی به‌منظور مقایسه آن‌ها با یکدیگر در شکل ۲ به تصویر درآمده است.

نیز خاصیت تک‌بعدی دارند و نمی‌توان آن را در طبقات مختلف یک جامعه آماری که براساس یک ویژگی مشترک به‌صورت اسمی تقسیم شده‌اند (در این پژوهش محله‌ها و منطقه‌های شهر تهران که براساس محل جغرافیایی یکسان تقسیم شده‌اند) به‌کار گرفت: یعنی داده‌هایی که بتوان این نشانگرها را با طبقات اسمی ترکیب کرد، تولید نشده است. به‌ویژه، در پژوهش‌های برنامه‌ریزی شهری موضوع برابری فضایی بیشتر در معنای جغرافیایی آن و از رویکرد هندسی در سیستم مختصات دکارتی^{vi} بررسی شده است. آنچه بیشتر در عرصه پژوهش با مطالعه موردی در ایران باعنوان مشخص «عدالت و برابری فضایی» پرداخته شده، بر رویکرد هندسی مبتنی است. در جغرافیا از نشانگرها و روش‌هایی استفاده می‌شود که بر عامل مکان مبتنی هستند و پراکنش جغرافیایی نابرابری را بررسی می‌کنند و منظور آن‌ها از فضا، فضای جغرافیایی است. این مجموعه روش‌ها دربردارنده «مدل‌های تخصیص مکان»^{vii}، «مدل‌های تصمیم‌گیری چند معیاره»^{viii} و «شناسایی پراکنش جغرافیایی شاخص‌های کمی و کیفی» می‌شود. برخی از پژوهش‌هایی که نابرابری را در ابعاد مختلف بررسی کرده‌اند (به‌ویژه مواردی که توسط پژوهشگران جغرافیایی انجام شده است) از میزان بسیار زیادی از

شکل ۲: جدول انواع پژوهش‌های سنجش نابرابری فضایی به تفکیک انتظام‌های دانش پژوهانه

پژوهش‌های مرتبط $i \times$	کاستی‌ها	عوامل مورد بررسی	روش‌ها، فنون و مدل‌های سنجش	انتظام‌ها	ابعاد	مقیاس
منابع گروه الف	نگاه تک‌بعدی	فرصت‌ها و کیفیت تسهیلات عمومی - رفاهی در ارتباط با عواملی چون قومیت، طبقه اجتماعی، جنسیت و جز آن	پراکنش شاخص‌های کیفی و کمی	جامعه‌شناسی	اجتماعی - فرهنگی	
منابع گروه ب	پژوهش موردی ناکافی در ایران	روابط قدرت و چگونگی ارتباط کلیه عاملان فضا	تحلیل ذی‌نفعان، فنون پژوهش کیفی			
منابع گروه پ	۱. نگاه تک‌بعدی؛ ۲. تأکید بر فقر درآمدی؛ ۳. بی‌توجهی به کالاهای عمومی	فرصت‌ها و کیفیت تسهیلات عمومی - رفاهی در ارتباط با عواملی چون درآمد خانوار، گروه‌های شغلی و جز آن	نشانه‌های اقتصادی نابرابری	اقتصاد	اقتصادی	بخشی
منابع گروه ت	۱. رویکرد هندسی به موضوع برابری فضایی؛ ۲. در نظر گرفتن میزان بسیار زیادی از نشانگرها بدون آنکه از منطق مشخصی پیروی کند و ارتباط متقابل و همپوشانی آن‌ها بررسی شود.	دسترسی کالبدی به تسهیلات عمومی - رفاهی در ارتباط با عواملی چون مقیاس کارکردی، شبکه‌های ارتباطی و جز آن	مدل‌های تخصیص مکان، مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره، بررسی پراکنش جغرافیایی شاخص‌های کیفی و کمی	جغرافیا	جغرافیایی	
منابع گروه ث	-	فرصت‌ها و کیفیت تسهیلات عمومی - رفاهی براساس همه ابعاد مختلف موضوع	ترکیب مدل‌های تخصیص مکان و پراکنش شاخص‌های کیفی و کمی	برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، سیاست‌گذاری عمومی	چندبعدی	فضایی

مأخذ: نگارندگان، برای استفاده در این مقاله، ۱۳۹۷

می‌شوند. اصولی که در این مقاله برای سنجش نابرابری مسکونی در شهر تهران در نظر آمده است، به شرح زیر است:

نخست- منظور از نابرابری مسکونی، نامساوی بودن وضعیت سیستم مسکونی به‌عنوان محصول فرآیندهای پیچیده اجتماعی است. اینکه این نابرابری منصفانه

برای دستیابی به هدف این مقاله، لازم است تا اصولی تعیین شود که به انتخاب روش و تعریف نشانگر نابرابری فضایی کمک می‌کند. براساس این اصول است که نشانگر نابرابری فضایی در بستر مورد پژوهش قابلیت استفاده را خواهند یافت و همچنین براساس این اصول فنون و مدل قابل استفاده تعیین

تفکیک منطقه‌های ۲۲گانه شهر تهران در هر سال که دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی تولید می‌کند. برای انجام خوشه‌بندی، میزان تفاوت نرخ رشد قیمت مسکن در هر سال از میانگین سنجیده شده است، به این صورت که براساس فاصله با «انحراف معیار»^{xi} و در پنج دسته رشد بسیار زیاد، تا رشد بسیار کم تعریف شده‌اند. بدین ترتیب، که می‌توان در محدوده فاصله یک انحراف معیار از میانگین به سمت مثبت را محدوده رشد متوسط زیاد و به سمت منفی را محدوده رشد متوسط کم به‌شمار آورد. در محدوده فاصله یک تا دو انحراف معیار به سمت مثبت و منفی نیز به ترتیب محدوده‌های رشد زیاد و رشد کم و چنانچه خارج از محدوده فاصله دو برابری انحراف معیار از میانگین باشد، نشانگر وضعیت رشد بسیار زیاد یا بسیار کم در یک منطقه از مناطق ۲۲گانه شهر تهران است.

مبانی نظری

تشریح نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهری در راستای دستیابی به هدف این مقاله، به معرفی و تشریح ویژگی‌های هریک از دو انگاشت اصلی مقاله یعنی «نابرابری فضایی» و «سیستم مسکونی شهر» نیاز دارد، تا امکان تشریح نظری «نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهرها» فراهم آید. در تشریح چهارچوب نظری انگاشت‌های مرتبط با نابرابری فضایی، رویکردهای نظری به آن، چیستی سیستم مسکونی شهری و چگونگی شکل‌گیری نابرابری فضایی در شهرها ردیابی، تعریف و تشریح شده‌اند. برونداد این بند معرفی و تشریح نابرابری در قیمت زمین، به‌عنوان نشانگر لازم برای تحلیل نابرابری فضایی در فضای تحلیل موردنظر در مقاله، است.

نیست و پایدار نخواهد بود، در چهارچوب نظری این مقاله تشریح شده است.

دوم- نشانگر نابرابری باید به‌گونه‌ای تعریف شود که فارغ از مقیاس باشد. به این صورت که اگر میزان برخورداری افراد به یک نسبت مساوی چندبرابر شود، میزان نابرابری ثابت بماند.

سوم- نشانگر نابرابری باید به‌گونه‌ای باشد که اگر در سطح برخورداری افراد دگرگونی نامتقارنی به وجود آمد، متناسب با آن، نشانگر نابرابری تغییر کند. یعنی اگر از برخورداری گروه‌های اقتصادی-اجتماعی فرادست کم شد و به برخورداری گروه‌های اجتماعی-اقتصادی فرودست جامعه اضافه شد، میزان نابرابری کمتر شود.

چهارم- تعیین مرز نابرابری براساس چهارچوب نظری و تجربی و امکانی که مدل سنجش در اختیار می‌گذارد، تعیین می‌شود.

نابرابری در قیمت مسکن، که در بند ۲-۴ بحث شده‌اند، به‌عنوان نشانگری که برخلاف نشانگرهای استفاده شده در پژوهش‌های مشابه جنبه‌های ذهنی مطلوبیت فضا را افزون بر جنبه‌های عینی آن می‌تواند دربر داشته باشد، به‌عنوان نشانگر نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران برای تحلیل موردنظر این مقاله، انتخاب شد. به‌همین منظور قیمت مسکن در شهر تهران خوشه‌بندی شد. این خوشه‌بندی یک بار در مقیاس بلوک‌های شهری و برای یک مقطع زمانی به‌منظور شناسایی نابرابری فضایی در یک زمان مشخص (داده‌های دی‌ماه ۱۳۹۳) که براساس داده‌های سامانه جامع املاک ایران^x و تحلیل فضایی، توسط رصدخانه شهر تهران تولید شده، استفاده شده و یک بار نیز با هدف شناسایی تغییر نابرابری فضایی در طول زمان براساس داده‌های قیمت هر متر مربع واحد مسکونی از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵ شمسی به

- شناسایی و تعریف نابرابری فضایی

برابری- نابرابری برداشتی از عدالت است که به علت ماهیت گسترده و چندوجهی آن، تعریف آن با آمیزگری مواجه است. دوگانه برابری- نابرابری در تعریف ساده خود شکلی حسابی^{xi i} دارد به معنی اینکه مردم به عنوان موجودی هدفمند با ارزش اخلاقی برابر و برخوردار از قوه عقل و توانایی به نسبت برابر، صاحب این حق هستند که در فرآیندهای اجتماعی با آنها رفتار برابر شود و به طور برابر از مواهب جامعه برخوردار شوند و وضعیت اجتماعی (درآمد، رفاه، سلامت و موارد مشابه) برابری داشته باشند. چالش اصلی در منصفانه بودن برابری- نابرابری آن است که تا چه اندازه نابرابری میان وضعیت اجتماعی افراد ناشی از نابرابری آنها در تواناییها و ارزشهای اخلاقی آن جامعه است. منظور از انصاف داوریهای افراد جامعه و قرارداد اجتماعی آنان در چهارچوب دموکراتیک به مثابه یک فعالیت سیاسی در داوری میان ادعاهای ناهمسو است. باین حال آنچه در مورد نامنصفانه بودن برخی نابرابریها آشکار است، تفاوت ناشی از زیانهای رویدادهای طبیعی و یا اجتماعی و انواع تبعیضها، براساس ویژگیهای نامربوط و غیراخلاقی (به ویژه ویژگیهای قطعی ذاتی هر فرد یعنی نژاد، جنس و جز آن) است. بدین ترتیب برابری، زمینه‌ای نسبی و مقایسه‌ای به شمار می‌رود. (Blackburn, 2005: 128; Bunnin & Yu, 2008: 219; Cottingham, 1998; DeVerteuil, 2009: 434; Mains, 2006: 454; Weale, 2005: 238) (رالز، ۱۳۹۳: ۱۲۹). نهادهای بین‌المللی اقتصادی- اجتماعی^{xiii} و پژوهش‌های بزرگ مقیاس جهانی همین تعریف از نابرابری و فاصله میان گروه‌های اجتماعی- اقتصادی فرادست و فرودست جامعه را در عرصه‌های مختلف در سطوح مختلف بین‌المللی، منطقه‌ای و شهری به عنوان معیار مهم

اجتماعی به کار بسته‌اند و بر وجه غیرمنصفانه و در نتیجه غیرعدالته آن تأکید کرده‌اند (Carron & Chau, 1980; OECD, 2011; OXFAM international confederation, 2017; Piacentini, 2014; Piketty, 2014; United Nations, 2015). انگاشت دوگانه برابری- نابرابری فضایی به معنی چندبعدی بودن برابری- نابرابری و دربردارنده ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و جز آن است. با توجه به جامع‌نگری برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای و تعریفی که از فضا به عنوان فضای چندبعدی ارائه می‌دهد، دوگانه برابری- نابرابری انگاشتی فضایی یا چندبعدی است که منظور از فضا در این انگاشت، فضای تجریدی و یا توپولوژیکی است که همه ابعاد یک‌پدیده و ارتباط میان آنها را در نظر می‌گیرد (دانشپور ۱۳۸۷: ۲۲۴). باین حال در بیشتر تعریف‌ها از نابرابری فضایی، فضا، معنای فضای جغرافیایی دارد و نابرابری فضایی به عنوان بروز و دلالت جغرافیایی نابرابری و به معنی توزیع نامتوازن^{xiv} مجموعه‌ای از ویژگیها در مکان شناخته شده است که به لحاظ اخلاقی درست یا نادرست هستند (DeVerteuil, 2009: 433, 436; Gregory et al., 2009: 380; Mains, 2006: 453). «نابرابری» و «مکان» وابستگی متقابل دارند و افزون بر ابعاد اجتماعی- اقتصادی نابرابری، مکان‌های مختلف نیز درجه‌های متفاوتی از رفاه و محرومیت را تجربه می‌کنند. طرد اجتماعی و جدایی فضایی گروه‌های اجتماعی- اقتصادی فرودست جامعه از جریان اصلی بازار می‌تواند به کاهش بهروزی اجتماعی^{xv} آن جامعه منجر شود. همچنین جدایی فضایی سبب می‌شود زیان‌ها در یک مکان از نسلی به نسل دیگر منتقل شوند و به افزایش محرومیت چندگانه و ناتوانی در مشارکت^{xvi} در جامعه منجر شود. برعکس، مزایای زندگی با به دنیا آمدن در یک مکان خوب موروثی منتقل می‌شوند. نابرابری در مقیاس‌های مختلف محله تا شهر و منطقه و از سطح فرد تا حکومت و روابط بین‌الملل وجود دارد. مداخله

است که اصل خود را بر مبنای آزادی بشر تعریف کرده که به رشد بیشتر و کارآمدی بیشتر فردی و در نتیجه اجتماعی منجر می‌شود و براساس آن آزادی همه افراد جامعه نقطه آغاز در برابری برای دستیابی به رفاه و قدرت است و سبب می‌شود تا عدالت برقرار شود؛ چراکه از آن پس تلاش و شایستگی افراد است که تفاوت در رفاه عمومی و قدرت را پدید می‌آورد. در این تعریف که براساس منطق بازار آزاد سرمایه‌داری است، نابرابری در درآمد و رفاه را ناعادلانه نمی‌داند. بدین ترتیب در این چهارچوب ارزش آزادی (به صورتی که در این دیدگاه تعریف شده است) بر عدالت مقدم است (Hooker, 2001: 456-457; Ross & Rosati, 2006: 436). چیرگی نگاه ابزارگرایانه به فرآیند برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری، همراه با پی‌گیری آزادی، در همه امور در این چهارچوب دنبال می‌شود که در عرصه اقتصادی به شکل خصوصی‌سازی، آزادسازی و سیاست‌زدایی در بسیاری از خدمات رفاه عمومی (همچون مسکن اجتماعی، تأمین بهداشت و ارائه خدمات آموزشی و یا حمل‌ونقل عمومی) شناخته می‌شود. این رویکرد به‌ویژه در راستای جریان اقتصادی- سیاسی نئولیبرالیسم که از طریق سازوکارهای توسعه ناموزون جغرافیایی از دهه ۱۹۷۰ میلادی به بعد در سرتاسر جهان در سطوح مختلف ملی^{xxi} و یا سطوح منطقه‌ای^{xxii} و شهری^{xxiii} رشد و نمو داشته است (D. Harvey, 2007: 87-88). نتایج این رویکرد نه فقط گسترش بیشتر نابرابری فضایی؛ بلکه کاهش رشد اقتصادی در بلندمدت بوده است (Deng, Poon, & Chan, 2014; Kennelly & Watt, 2011; Kontokosta, 2012). این رویکرد به نابرابری فضایی در عرصه روند کاری برنامه‌ریزی شهری با رهیافت‌های اتم‌باور همخوانی دارد.^{xxiv}

برای تغییر این شرایط نیز به‌شدت به «مکان» وابسته است (DeVerteuil, 2009: 433-435; Mains, 2006: 436). در این مقاله نابرابری در بردارنده ابعاد مختلف اقتصادی- اجتماعی و مکانی است که بر هم اثر متقابل دارند و بدین ترتیب فضایی است.

-گونه‌بندی نظریه‌ها و روش‌های بازگوبنده نابرابری- فضایی در چهارچوب رویکردهای اقتصادی- سیاسی گوناگون در چهارچوب رویکردهای اقتصادی- سیاسی گوناگون، می‌تواند دو رویکرد اصلی به عدالت را، به‌عنوان انگاره‌ای اخلاقی که نابرابری در چهارچوب آن می‌تواند معنی مثبت یا منفی داشته باشد، شناسایی کرد: رویکرد «لیبرال» که برآمده از اقتصادی- سیاسی «لیبرالیسم»^{xvii} است و رویکرد «ریشه‌ای»^{xviii} که برآمده از اقتصادی- سیاسی «سوسیالیسم»^{xix} است.

- رویکرد لیبرال به نابرابری فضایی

نظریه‌ها و رویکردها در این دسته، مبتنی بر چهارچوب اقتصادی- سیاسی لیبرالیسم هستند. این‌گونه از نظریه‌ها و رهیافت‌ها بر «آزادی» و «برابری» به‌عنوان دو ارزش انسانی تأکید دارند و اینکه هر فرد باید از حق برابر به آزادی‌های بنیادین و فرصت‌های برابر در چهارچوب حکومت قانون برخوردار باشد. این رویکرد که تأکید بسیاری بر آزادی‌های انسانی به‌عنوان منزلت اصلی وی در جهان طبیعی دارد، چهارچوبی در حوزه اقتصادی- اجتماعی را شکل داده است که در آن سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری نسبت به مداخله بخش عمومی و حکومت، چیره است. در نظریه و نیز در تجربه‌های مبتنی بر این رویکرد، دوگونه کلی قابل شناسایی است که در زیر تشریح شده‌است:

- رویکرد لیبرال - محافظه‌کار به نابرابری فضایی

رویکرد لیبرال - محافظه‌کار^{xx} به نابرابری فضایی رویکردی در چهارچوب اقتصاد- سیاسی لیبرالیسم

امکان واگذاری به دیگران و یا محروم شدن از آنها وجود ندارد (Sen, 1999 & Nussbaum, 2000 in Heiman, 2006: 134; Marcuse et al., 2009: 3).

دوم- پایداری شهری^{xxviii}: تفکر توسعه پایدار با نگاهی هنجارین، بر این امر تأکید دارد که رشد اقتصادی باید به همراه عدالت اجتماعی و حفاظت زیست‌محیطی صورت پذیرد و میان این سه رکن اساسی و مشکلات اجتماعی (چون فقر، نابرابری و افت محیطی) روابط متقابلی وجود دارد. عدالت به‌عنوان یکی از رکن‌های سه‌گانه، در تعریف توسعه پایدار و منطق درونی آن، قابل ردیابی است که بر آن اساس توزیع منافع و ضررها میان گروه‌های مختلف یک نسل و همچنین میان نسل‌های مختلف اهمیت دارد و همه این افراد صاحب حق دسترسی به محیط زیست امن و سالم و تصمیم‌گیری برای آن هستند (دانشپور، ۱۳۸۷: Mitchell & Walker, 2007: 447-448; ۴۲۰-۴۲۴ World Commission on Environment & Development., 1987).

سوم- رویکرد ارتباطی^{xxix}: رویکرد ارتباطی بر عدالت و برابری بر نظریه کنش ارتباطی^{xxx} مبتنی است و به مرزبندی میان دو نوع عدالت محتوایی و روند کاری تأکید دارد. نظریه کنش ارتباطی با استفاده از نظریه‌های مختلف، به‌ویژه قراردادی‌باوری اجتماعی و نظریه انتقادی یک نظریه استدلالی از دموکراسی و مشارکت کلیه عوامل درگیر و عدالت روند کاری که بر «گفتگو براساس وضعیت آرمانی» تأکید دارد، به‌دست می‌دهد و بر این باور است که به عدالت محتوایی رهنمون می‌شود (Susan S. Fainstein, 2000: 453-461; S.S. Fainstein, 2010: 29-32; Marcuse et al., 2009: 3). دانشپور، ۱۳۸۷: ۴۱۸-۴۱۱).

چهارم- شهر عادلانه: نظریه شهر عادلانه یک نظریه محتوایی برای ایجاد عدالت در شهر (با تأکید بر شهرهای کشورهای غربی بیشتر توسعه یافته) است

- رویکرد لیبرال- هنجارین به نابرابری فضایی

رویکرد لیبرال هنجارین رویکردی به نابرابری فضایی در چهارچوب اقتصاد- سیاسی لیبرالیسم است که چیرگی سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری و یا دخالت کامل دولت را نامناسب می‌داند. با این تفسیر، نیاز به ترکیبی از دست پنهان بازار آزاد سرمایه‌داری، مداخله حکومت و مشارکت جامعه مدنی است. این دیدگاه تأمین حداقل سطح رفاه برای همگان (به‌ویژه در بهداشت، مسکن و آموزش) و ایجاد اشتغال کامل در جامعه را در کنار رشد اقتصادی، مجاز می‌داند که عملاً، در اواسط سده بیستم میلادی به شکل حکومت رفاه و آنچه اقتصاد کینزی^{xxv} شناخته می‌شود شکل گرفت (D. Harvey, 2007: 9-10) (رالز، ۱۳۹۳: ۴۵؛ رالز، ۱۳۹۵: ۴۸). در چهارچوب این رویکرد، نظریه‌ها و اندیشه‌های دیگری را که درباره چگونگی توزیع کالاهای عمومی در شهر و حدود آن بحث کرده‌اند، می‌توان شناسایی کرد که منتقدان، همه این رویکردها را دارای درکی تجریدی، فردباورانه، کلی، فارغ از روابط اجتماعی و ویژگی‌های تاریخی و فضایی افراد و سلسله‌مراتب قدرت می‌دانند (D. Harvey, 2007: 184; Marcuse et al., 2009: 3). نظریه‌ها و اندیشه‌های مرتبط با این رویکرد را در زیر چنین می‌توان معرفی کرد:

نخست- قراردادی‌باوری اجتماعی^{xxvi}: برای اصلاح کاستی‌های رویکرد اقتصاد کینزی، برخی از اندیشمندان در همین چهارچوب براساس نظریه قراردادی اجتماعی بر رویکرد قابلیت^{xxvii} تأکید دارند. قابلیت‌ها که دربردارنده توانایی یک فرد در حفظ کنترل مادی و سیاسی محیط خود می‌شوند، نشان‌دهنده وجود برابری در فرصت‌هایی (چه روند کاری و چه محتوایی) است که هر فرد باید از آن برخوردار باشد، حکومت‌ها باید آن را تضمین کنند و

مکان‌هایی که با فرار سرمایه روبه‌رو می‌شوند رو به زوال گذاشته و در برابر، مکان‌هایی دیگر پذیرای جریان سرمایه برای سودجویی می‌شوند و به این ترتیب است که موزاییکی از نابرابری در سطوح مختلف جغرافیایی از سطح جهانی تا محلی پدید می‌آید (D. Harvey, 2007: 87-119; 2010: 165; Pacione, 2002a: 7; 2002b: 354-363; دانشپور، ۱۳۸۷: ۳۵۴-۳۶۳؛ تاجبخش، ۱۳۸۷: ۲۵-۲۳).

برای دستیابی به «عدالت اجتماعی»، مالکیت ابزار تولید و دسترسی غیرمالکان به این ابزار باید متحول شود و توزیع عادلانه آن است که معیارهای مختلف نیاز، استحقاق و شایستگی را در نظر می‌گیرد؛ به این معنی که منابع طوری تخصیص یابند که اثرات فزاینده بین‌قلمرویی را بیشینه کرده و در نتیجه، منابع اضافی بتواند به رفع مشکل‌های خاص ناشی از محیط کالبدی و اجتماعی یاری رساند (DeVerteuil, 2009: 437; Engels in Susan S. Fainstein, 2000: 466; Ross & Rosati, 2006: 436-437).

این رویکرد با بی‌اعتقادی به بی‌طرفی حکومت‌هایی که در سازوکار سرمایه‌داری فعالیت می‌کنند، برای ایجاد «عدالت» و «برابری» در شهرها، شکل‌گیری بسیج اجتماعی را برای دگرگونی ریشه‌ای فضا، پیشنهاد می‌دهد که در چهارچوب رهیافت‌های برنامه‌ریزی ریشه‌ای و شورش‌گر^{xxxv} بتواند به بازپس‌گیری حق شهر^{xxxvi} توسط گروه‌های اجتماعی-اقتصادی فرودست و محروم جامعه (مشابه آنچه در شهرهای زیادی از آمریکای جنوبی که به مقتدرسازی فقرای شهری پرداخته شده، قابل ردیابی است) دست یابد (Maricato, 2009: 205-201; Novy & Mayer, 2009: 114-116; Friedmann, 1987: 225-309, 389-417; D. Harvey, 2012: 5; Miraftab, 2009: 32-50; Purcell, 2016: 386-398; دانشپور، ۱۳۸۷: ۳۹۱-۳۵۴).

که شهر عادلانه را به معنی دربرگیری ارزش‌های «مساوات»، «دموکراسی» و «تنوع»^{xxxix} تعریف می‌کند. این نظریه اگرچه از تحلیل‌های ریشه‌ای برآمده است و منتقد تأکید نظریه‌های شهری بر فرآیند و یا کارآمدی و رشد است، اما در پی تغییرات هنجارین- و نه ریشه‌ای به‌ویژه با معرفی تجربه‌های موفق اروپایی- آمریکایی است (S.S. Fainstein, 2010: 5-20).

رویکردهای لیبرال- هنجارین به برابری- نابرابری فضایی در عرصه روندکاری برنامه‌ریزی شهری با چهارچوب رهیافت‌های هنجارین همخوانی دارد که به‌ویژه تجربه‌های جدیدتر آن، در چهارچوب برنامه‌های «توسعه اجتماع‌های شهری»^{xxxix} قابل ردیابی است.^{xxxiii}

- رویکرد ریشه‌ای به نابرابری فضایی

رویکرد «ریشه‌ای» در چهارچوب مکتب اقتصادی- سیاسی «سوسیالیسم» قرار دارد که اگرچه شاخه‌های فکری متعدد و مختلفی دارد،^{xxxiv} اما کانون تفکر این مکتب این است که دو ارزش «آزادی» و «عدالت» چندان با یکدیگر سازگار نیستند و برای رهایی انسان در دورانی که سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری در همه ابعاد زندگی انسان چیره است، ارزش عدالت و به‌ویژه توزیع براساس نیازها، باید تبدیل به خواست عمومی شود (D. Harvey, 2007: 42-43; Hooker, 2001: 456-457). در رویکرد ریشه‌ای، اندیشمندان بیان می‌دارند که سرمایه‌داری در ذات خود استثمارگر و ناعادلانه است و در سطح فضایی، این سرمایه است که فضا را به شکل یک کالا درآورده و ویژگی‌های آن (یعنی کاربرد زمین، شدت فعالیت و جز آن) را تعیین می‌کند. با تبدیل فضا به کالا گرایش مداوم سرمایه به سوی مکان‌هایی که احتمال بیشترین نرخ بازگشت را دارد، توسعه نابرابر در یک مکان را پدید می‌آورد.

بهتری را برای جامعه‌های انسانی فراهم آورند. رویکرد ریشه‌ای هدف اصلی جامعه‌های انسانی را «برابری» می‌داند و برای این منظور در پی ایجاد برابری محتوایی و روند کاری در جامعه است. رویکرد لیبرال-هنجارین، وضعیتی میان این دو اختیار می‌کند، به این صورت که براساس آرمان حفظ آزادی‌های انسان در پی رشد اقتصادی و عدالت اجتماعی است (شکل ۲).

جمع‌بندی رویکردهای نظری سه‌گانه به نابرابری فضایی

دو رویکرد نظری اصلی به نابرابری فضایی، براساس انواع اقتصاد-سیاسی (لیبرال و ریشه‌ای) ردیابی و معرفی شد. با آشکار شدن کاستی‌های این رویکرد در تأمین منافع عمومی، انتقادهای بیشتری از سوی دو رویکرد دیگر به آن وارد شده است که تلاش داشته‌اند با ارائه اصول و راهبردهای جایگزین، شرایط زیستی

شکل ۳: جدول جمع‌بندی رویکردهای نظری به نابرابری فضایی

انواع رویکرد به نابرابری فضایی	اصل کانونی شکل‌دهنده به رویکرد	راهبرد اصلی در ایجاد عدالت و برابری	هدف اصلی رویکرد در سازوکار جامعه
رویکرد لیبرال - محافظه‌کار	وجود آزادی کامل افراد برآورد منافع فردی	گسترش آزادی‌های فردی	افزایش رشد و کارآمدی
رویکرد لیبرال - هنجارین	وجود فرصت‌های پایه برابر و حفظ ارزش‌های ابعاد مختلف	ایجاد فرصت‌های پایه (آموزش، سلامت) به صورت برابر و آگاهی‌بخشی درباره ارزش‌های اجتماعی	ایجاد تعادل میان رشد کارآمدی و عدالت اجتماعی و محیطی
رویکرد ریشه‌ای	وجود برابری در همه عرصه‌های روند کاری و محتوایی	ایجاد برابری در دسترسی به ابزار تولید، فرصت‌های پایه و خدمات رفاه و برابری در تصمیم‌گیری در همه عرصه‌ها	عدالت اجتماعی و محیطی

ماخذ: نگارندگان، برای استفاده در این مقاله، ۱۳۹۷

شهروندان دارد. این زیرسیستم شهری فقط در بردارنده فضای مسکونی نمی‌شود؛ بلکه به دلیل تلقی فضاهای کارکردی مسکونی، در بردارنده خدمات وابسته به مسکن و فضاهای شکل‌دهنده گسترده‌ای که در آن قرار می‌گیرد و آن را به سایر زیرسیستم‌ها و نواحی کارکردی و قسمت‌های دیگر شهر وصل می‌کند، نیز می‌شود (Banerjee & Baer, 2013: 1; Chapin, 1965: 226, 422). جایگاه مسکن جزء اصلی سیستم مسکونی شهرها و وضعیت پیچیده‌ای دارد، زیرا از سویی ویژگی‌های کالای خصوصی را دارد که قواعد نهاد مالکیت خصوصی (اعم از تحلیل‌های نظری همچون

شناسایی و تشریح ویژگی‌های سیستم مسکونی شهرها

فعالیت مسکونی در کنار فعالیت‌های تولیدی و رفاهی، دو زیرسیستم فعالیتی اصلی از یک سیستم شهری را تشکیل می‌دهد. این فعالیت با اختصاص بیشترین سهم فعالیت‌های شهری به خود مشابه سیستم شهر، در بردارنده ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی-سیاسی و کالبدی و همچنین فعالیت‌های مختلف است. الگوهای رفتاری افراد و خانوارهای درون شبکه‌ای از الگوهای فضایی شهری در نواحی مسکونی، تجلی کالبدی می‌یابد که اثر مهمی بر کیفیت زندگی

مسکن با ایجاد جوامع پایدار ارتقاء یابد (Banerjee & Baer, 2013: 1; Bramley et al., 2004; Jones & Watkins, 2009: 4-5, 36). اما اهمیت بعد اقتصادی مسکن سبب شده است تا برنامه‌ریزی مسکونی بیشتر در بخش اقتصادی و بدون توجه به سایر ابعاد سیاست گذاری برنامه‌ریزی مسکونی چون ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی، زیست‌محیطی و موارد مشابه و در سطح ملی و استانی، انجام شود (Harvey, 2010: 157-159; Malpezzi, 2003: 1373؛ دانشپور، ۱۳۸۱: ۱۱-۱۲).

نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهرها و نابرابری در قیمت مسکن

نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهرها شامل ابعاد مختلف اجتماعی یا اقتصادی می‌شود و بروز کالبدی آن در سیستم مسکونی به صورت جدایی سکونتی نمایان می‌شود. این جدایی نشان‌دهنده وجود نابرابری فضایی میان گروه‌های مختلف اقتصادی-اجتماعی در دسترسی به فرصت‌های کسب درآمد، تأمین مسکن و قدرت تصمیم‌گیری است. جدایی سکونتی ناشی از عوامل اقتصادی و یا اجتماعی است. سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری عامل اقتصادی جدایی‌گزینی گروه‌های کم‌درآمد در شهرها می‌شود و در نهایت به محدودیت فرصت انتخاب مکان زندگی و کاهش رفاه اجتماعی آنان منجر می‌شود (Colini et al. 2013: 10-12). مداخله حکومتی و سیاست‌گذاری بازارسو، همچون فعالیت بازنوسازی شهری^{xxxix} و یا گسترش سریع حاشیه شهرها، می‌تواند موجب طرد اجتماعی گروه‌های اجتماعی- اقتصادی فرودست جامعه شود (Colini et al., 2013: 10-12; Obeng-Odoom, 2013: 19). از دیگر سو در یک جامعه نابرابر از نظر اقتصادی- اجتماعی، گروه‌های مرفه نیز ممکن است خود را از سایر گروه‌ها

عرضه و تقاضا و یا قوانین رسمی شکل‌دهنده روابط میان افراد) بر آن نیز حکم‌فرماست و از سوی دیگر کالایی اجتماعی به‌شمار می‌رود (Angel, 2000: 15). دانشپور، ۱۳۸۱: ۱۳-۱۱؛ خلیلی عراقی و حسنی، ۱۳۹۴: ۲۲-۱۹ و ۴۱-۴۰). ویژگی‌های خاص مسکن سبب می‌شود تا یک کالای اجتماعی باشد به این معنی که وجود و همین‌طور کیفیت آن برای هر فرد و گروه از جامعه بر رفتار و رفاه آن گروه و همین‌طور سایر اعضا و گروه‌های جامعه اثرگذار است. ازسویی، مسکن و به‌طورکل زمین نمی‌تواند یک کالای خصوصی قابل رقابت باشد؛ چراکه هر زمین ویژگی منحصربه‌فرد و خاص خود را دارد و مالکیت خصوصی بر آن ایجاد انحصار می‌کند، در نتیجه سازوکار رقابت متقارن تعریف‌شده برای کالاهای خصوصی، برای مسکن معنادار نیست. حتی از نظر برخی اندیشمندان (Karl Polanyi in David Harvey, 2014: 56-60) زمین که جزء اصلی مسکن را تشکیل می‌دهد بخشی از طبیعت و نه فرآورده کار انسان است، در نتیجه کالا نیست و کالایی‌شدن آن به تخریب طبیعت و غیرانسانی‌شدن آن می‌انجامد. تأمین و پشتیبانی مسکن برای گروه‌های اجتماعی- اقتصادی فرودست جامعه، برای بخش خصوصی جذابیتی ندارد؛ ازاین‌رو نیاز است که حکومت‌ها وارد عمل شوند^{xxxviii} (Angel, 2000: 15; Harvey, 2010: 157-159, 168؛ دانشپور، ۱۳۸۱: ۱۳-۱۱؛ خلیلی عراقی و حسنی، ۱۳۹۴: ۲۲-۱۹ و ۴۱-۴۰). این دو ویژگی متعارض مسکن (کالای خصوصی در برابر اجتماعی‌بودن) در کنار جایگاه ویژه سیستم مسکونی شهرها که دربردارنده ابعاد مختلف اجتماعی، کالبدی- فعالیتی و جز آن می‌شود، نیازمند شکلی پیچیده و یکپارچه از سیاست‌گذاری برنامه‌ریزی مسکونی در کنار رفتارهای تصمیم‌گیران خرد در سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری است تا کیفیت زندگی شهروندان و رضایت آن‌ها از

برنده‌ها و بازنده‌هایی را پدید می‌آورد که ناشی از زمان و مکان ورود به بازار و البته طبقه اجتماعی است. گروه‌های اجتماعی-اقتصادی فرادست یک جامعه گزینه‌های بیشتری برای انتخاب دارند در حالی که برای گروه‌های اجتماعی-اقتصادی فرودست جامعه انتخاب‌های محدودتر با شرایط نامناسب‌تر در نواحی فرودست و محروم شهری برجا می‌ماند. ارزش پایین فعالیت، کالبدی، محیط زیستی و اجتماعی این دسته از نواحی سبب می‌شود تا سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز و به‌ویژه ساخت‌وساز مسکن و ایجاد خدمات در این نواحی کاهش یافته باشد. این عامل به‌همراه رکود و کاهش نشانگرهای کیفیت زندگی، سبب می‌شود تا ارزش مسکن ساخته‌شده در این نواحی کمتر از نواحی فرادست شهر باشد. با کاهش قیمت، گروه‌های اقتصادی-اجتماعی طردشده، در این نواحی ساکن می‌شوند که این امر می‌تواند موجب جدایی مسکونی این نواحی از سایر نواحی شهر شود و بدین ترتیب تمایل سکونت در این نواحی و مطلوبیت آن‌ها برای زندگی کاهش می‌یابد که سبب، کاهش تقاضا و در نتیجه افت قیمت زمین و مسکن می‌شود. به این ترتیب است که چرخه‌ای بازخوردی از افت قیمت و افت کیفیت مسکن در این نواحی ایجاد می‌شود (Chua, 1997: 1; Hamnett & Hamnett, 2005: 12; D. Harvey, 2010: 168; Pacione, 2002a؛ دانشپور، ۱۳۸۱: ۱۹-۱۵).

شناسایی محدوده مورد مطالعه

با توجه به دستورکار مقاله، ویژگی‌های بازار مسکن در ایران در این بند معرفی شده است. با توجه به اینکه سازوکار اقتصاد ایران بازارسوی است، عرضه و تقاضای مسکن در شهر تهران نیز براساس قیمت‌گذاری مشابه سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری و به دور از تأثیرگذاری رسمی بخش عمومی تعریف

جدا کرده و خواستار شکل‌گیری و سکونت در اجتماع‌های دروازه‌ای^{xi} باشند. بدین ترتیب عنوان جدایی‌گزینی مسکونی بیشتر برای نواحی با کیفیت زندگی پایین‌تر از متوسط شهر (یعنی میانگین کیفیت زندگی در شهر) به کار می‌رود و با وجود تمایل کم شهروندان به زندگی در این نواحی، فقر اقتصادی و یا نابرابری در قدرت تصمیم‌گیری بخشی از جامعه را به این نواحی می‌راند (مبتنی بر نظریه «پراندن»^{xii}). رانده‌شدن می‌تواند ناشی از تبعیض نسبت به گروه‌های نژادی و قومی در تصمیم‌گیری‌ها و اختیارهای شهروندان در شهرها نیز باشد (Balchin & Rhoden, 2002: 295).

در سازوکار بازار سرمایه‌داری که مسکن، یک کالا محسوب می‌شود، نابرابری در قیمت مسکن می‌تواند نشان از نابرابری در دستیابی به چنین کالایی باشد زیرا قیمت مسکن در این سازوکار نشان‌دهنده ارزش مبادله‌ای^{xiii} آن، که برآمدی از ارزش مصرفی^{xiii} کالا، ارزش عوامل تولید کالا، ارزش حاصل از تعادل عرضه و تقاضای کالا و ارزش ناشی از مطلوبیت نهایی^{xiv} آن نزد استفاده‌کنندگان آن کالا^v است (D. Harvey, 2010: 153, 161-162)؛ تفصیلی، ۱۳۹۱: ۲۳۵-۲۳۰ و ۲۱۸-۲۱۷ و ۱۲۷-۱۲۳ و ۹۶-۹۳؛ منگر، ۱۳۹۴: ۳۳-۲۷ و ۶۷-۶۷). در تحلیل این مطلوبیت می‌توان عوامل و نشانگرهای یک مسکن مناسب را، که شامل کیفیت ساختمان، دسترسی به خدمات وابسته به مسکن و کیفیت ذهنی و جایگاه اجتماعی-محیطی که در آن واقع شده است، می‌شود به‌عنوان علت، شناسایی کرد.

در سازوکار بازار سرمایه‌داری تفاوت تقاضای مسکن و مطلوبیت نهایی مسکن و در نتیجه تفاوت قیمت آن در نواحی مختلف شهرها، نشان از نابرابری فضایی در سیستم مسکونی و ساختار طبقاتی جامعه دارد. تغییر قیمت مسکن ناشی از عوامل مختلف در طول زمان،

است، یعنی سهم مسکن عمومی و مسکن اجتماعی که قیمت کمی دارند، در این شهر کم و قابل چشم‌پوشی است. براساس داده‌های حاصل از سرشماری سال ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران (شکل ۴) ۹۰/۸ درصد از واحدهای مسکونی موجود، خصوصی هستند (چه ملکی و چه اجاره‌ای) و ۴/۴ درصد از واحدها رایگان و ۲/۷ درصد به‌صورت سازمانی در اختیار خانوارها در شهر تهران است. در نتیجه حدود ۹۰ درصد از مسکن شهر تهران در سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری قرار داشته و مورد معامله قرار می‌گیرد.

می‌شود (Harvey, 2007: 85) اطهاری و یزدانی بروجنی، ۱۳۸۷؛ رفیعی، ۱۳۷۶: ۳۱-۳۰). برهمن اساس دو ویژگی اساسی در بازار مسکن در شهر تهران قابل شناسایی است که با توجه به مباحث بند ۲-۴ که قیمت مسکن را به‌عنوان نشانگر نابرابری فضایی در سیستم مسکونی معرفی کرد، این ویژگی‌ها امکان بکارگیری روش پیشنهادی این مقاله را در سیستم مسکونی شهر تهران می‌یابند. این دو ویژگی عبارت‌اند از:

نخست- قیمت همه واحدهای مسکونی در شهر تهران در سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری تعیین شده

شکل ۴: جدول انواع خانوارهای ساکن در شهر تهران برحسب نحوه تصرف ملک در سرشماری سال ۱۳۸۵

مالکیت تعداد و سهم	کل مسکن	ملکی عرصه و اعیان	ملکی اعیان	اجاره‌ای	در برابر خدمت	رایگان	سایر	اظهارنشده
تعداد	۲۲۶۲۵۷۹	۱۰۷۷۶۶۵	۲۲۷۰۹۹	۷۵۰۹۵۴	۶۱۶۷۶	۹۹۰۷۱	۱۴۱۲۵	۳۱۹۹۳
سهم (درصد)	۱۰۰	۴۷/۶	۱۰	۳۳/۲	۲/۷	۴/۴	۰/۶	۱/۴

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۷. براساس داده‌های مرکز آمار ایران، ۱۳۸۸

دوم: بررسی تغییر نابرابری فضایی در یک بازه زمانی بلندمدت که نشان‌دهنده تغییر نابرابری فضایی در طول زمان و تأثیر سیاست‌های رسمی و غیررسمی شهری بر این وضعیت است.

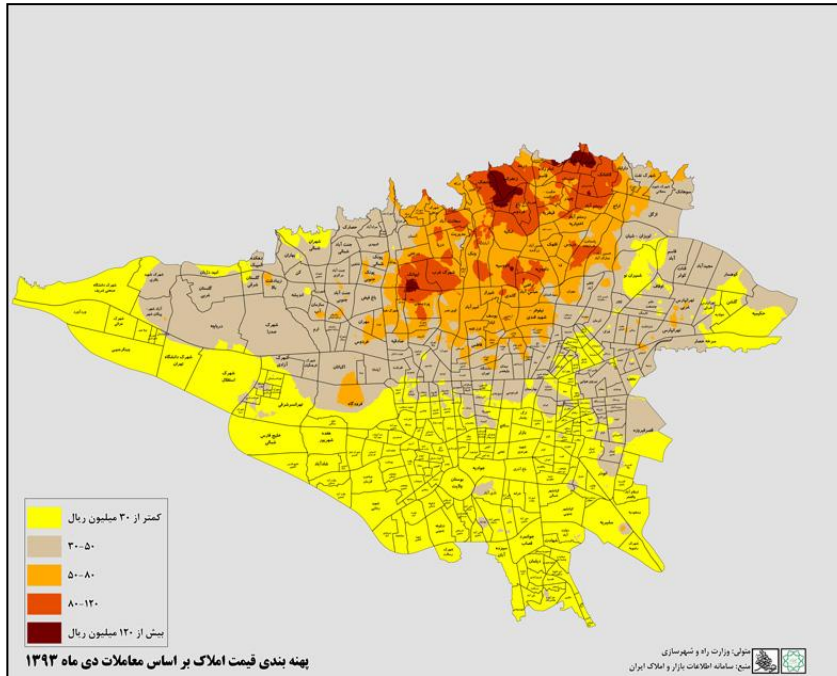
- **مرحله نخست:** شناسایی نابرابری قیمت مسکن در شهر تهران در مقطع زمانی مشخص (۱۳۹۳).

به‌منظور شناسایی نابرابری فضایی در یک مقطع زمانی، از نقشه خوشه‌بندی جغرافیایی داده‌های قیمت هر متر مربع واحد مسکونی، در سطح بلوک‌های شهر تهران در دی ۱۳۹۳ شمسی استفاده شده است (شکل شماره ۴). براین اساس نیمه جنوبی شهر تهران و قسمت‌هایی از شرق و غرب شهر (یعنی تقریباً سطح بیشتر منطقه‌های ۹ تا ۲۲)، یک خوشه را به‌عنوان نواحی با قیمت پایین شکل داده‌اند.

دوم- با توجه به چیرگی سازوکار بازار آزاد سرمایه‌داری، قیمت مسکن در شهر تهران همچون یک کالا و برحسب مطلوبیت نهایی، تعیین می‌شود که نشان‌دهنده کیفیت هر واحد مسکونی و همچنین کیفیت مکانی که در آن واقع شده در تناسب با تقاضای کالا است.

یافته‌ها

براساس دستورکار این مقاله و چهارچوب نظری و فنی تشریح شده، در این بند نابرابری قیمت زمین در شهر تهران بررسی و براساس نتایج حاصل از آن درباره نابرابری فضایی در شهر تهران بحث می‌شود. به‌این‌منظور فرایندی دربردارنده دو مرحله، تعریف شده است؛ نخست: شناسایی نابرابری فضایی در یک مقطع زمانی در زمان انجام پژوهش پایه این مقاله.

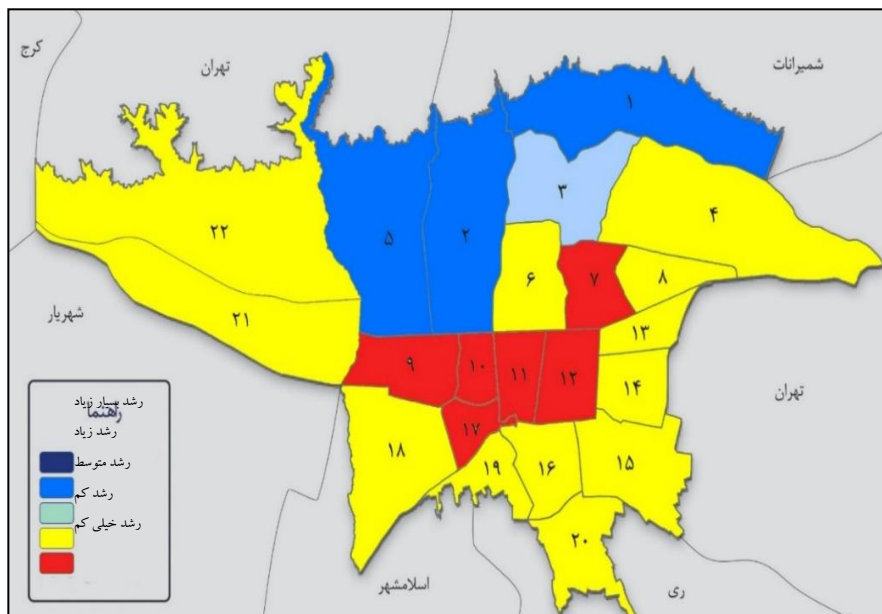


شکل ۵: نقشه وضعیت نابرابری در قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به تفکیک بلوک‌های شهری، دی ۱۳۹۳
 مأخذ: رصدخانه شهر تهران، ۱۳۹۳

در طول دوره زمانی ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵ شمسی به‌طور متوسط برابر با ۱۹ بوده است و قیمت متوسط مسکن در این بازه زمانی حدود ۹۲ برابر شده است. در شرایطی که همه قسمت‌های دیگر شهر، در محدوده نرمال قرار می‌گیرند و قسمت‌هایی از نیمه جنوبی شهر تهران رشد بسیار کمی نسبت به محدوده متوسط داشته‌اند، در طول دوره زمانی ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵ شمسی قیمت هر متر مربع مسکن در بخش‌هایی از نیمه شمالی شهر تهران رشد بسیار زیادی نسبت به محدوده متوسط رشد قیمت در شهر داشته‌اند. این تغییرات، با اطلاعات به‌دست‌آمده از مرحله نخست همخوانی دارد، یعنی ناحیه‌هایی که در مقطع زمانی جدیدتر (دی ۱۳۹۳) قیمت پایین‌تری داشته‌اند، در طول زمان نیز رشد قیمت پایینی داشته‌اند و نواحی با قیمت بالاتر در مقطع زمانی جدیدتر، رشد قیمت مسکن بیشتری داشته‌اند.

خوشه سطح پایین قیمت، نشان‌دهنده مطلوبیت پایین نواحی مربوط، برای سکونت نزد استفاده-کنندگان است که می‌تواند ناشی از پایین بودن کیفیت کالبدی-فعالیتی و یا جایگاه اجتماعی این نواحی باشد. آن دسته از نواحی شهر تهران که قیمت هر متر مربع مسکن در آن‌ها از سطح متوسط کل شهر تهران بالاتر است (۸۰ میلیون ریال و بالاتر) کمتر از ۱۰ درصد سطح شهر را تشکیل می‌دهند و دسته متوسط حدود ۱۵ درصد شهر را تشکیل می‌دهد.

- مرحله دوم: شناسایی نابرابری قیمت مسکن در شهر تهران در دوره زمانی ۲۶ ساله (۱۳۷۰-۱۳۹۵ شمسی) در مرحله دوم به‌منظور شناسایی تغییر نابرابری فضایی در طی زمان، داده‌های قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در مقیاس منطقه‌های ۲۲ گانه در محدوده زمانی ۲۶ ساله ۱۳۷۰-۱۳۹۵ شمسی خوشه‌بندی آماری شدند (شکل شماره ۵). نرخ رشد سالانه قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران



شکل ۶: نقشه وضعیت نابرابری در نرخ رشد قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲گانه شهر تهران دوره ۲۶ ساله ۱۳۹۵-۱۳۷۰*

* برای منطقه‌های ۲۱ و ۲۲ از داده‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ و در مقایسه با دوره زمانی ده ساله استفاده شده است.

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۷، براساس داده‌های دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی

وضعیت نابرابری قیمت مسکن در شهر تهران در مقطع زمانی مشخص، (دی ۱۳۹۳) شناسایی شد. براساس این شناخت، قیمت مسکن در حدود ۸۰ درصد از نواحی شهر تهران پایین‌تر از میانگین قیمت مسکن در شهر تهران است که نشان‌دهنده وجود نابرابری فضایی شدید میان نیمی از شهر تهران (نیمه جنوبی) با نواحی دیگر شهر تهران است. در مرحله دوم، تغییرات نابرابری قیمت مسکن در شهر تهران در دوره زمانی مشخص (۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵) بررسی شد. براساس این شناخت، نابرابری قیمت مسکن در شهر تهران در این دوره زمانی، بیشتر شده است و چند منطقه از شهر تهران رشد قیمت بیشتر از میانگین را تجربه کرده‌اند. این فرآیند نشان‌دهنده گسترش نابرابری فضایی و قطبی شدن سیستم مسکونی در منطقه‌های ۲۲گانه شهر تهران است. با مقایسه برونداد مرحله نخست و دوم می‌توان به این نتیجه دست‌یافت که با گذشت زمان نه فقط این فاصله بیشتر شده

سه نوع منطقه، براساس تحلیل انجام‌شده، شناسایی شد؛ گونه نخست؛ منطقه‌های با رشد زیاد قیمت که در طول زمان، فاصله خود را از دیگر منطقه‌ها بیشتر می‌کنند که به لحاظ تعداد، دو یا سه منطقه از مناطق ۲۲گانه شهر تهران چنین ویژگی‌ای را دارند. گونه دوم؛ در سوی دیگر این پیوستار منطقه‌های با رشد قیمت کم، قرار دارند که در طول زمان، فاصله آن‌ها از سایر منطقه‌ها بیشتر شده و از فرآیند رشد باز مانده‌اند، و گونه سوم؛ در وسط پیوستار بیشتر منطقه‌های شهر تهران با وضعیتی مشابه قرار دارند و نرخ رشد کمتری از میانگین کل شهر تهران داشته‌اند. - مرحله سوم: بحث درمورد یافته‌ها و تحلیل نابرابری

فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران

در این مرحله با تحلیل یافته‌های به‌دست آمده، نابرابری فضایی در شهر تهران که قیمت مسکن نشانگر مناسبی برای آن است (نک به؛ مرحله نخست و دوم همین بند) بررسی شده است. در مرحله یک،

نتیجه

دلیل مهم در دستورکار قرارگرفتن بررسی نابرابری فضایی در این مقاله، آن است که از یک سو دوگانۀ برابری- نابرابری فضایی شکل خاص و روشن، از عدالت فضایی است که حتی اگر بی توجه به منصفانه یا غیرمنصفانه بودن وضعیت برابر باشد، استاندارد یا برای سنجش فاصلۀ افراد جامعه از یکدیگر براساس معیارهای مختلف است؛ و از سوی دیگر برابری در دسترسی به کالاهای عمومی از دیدگاه رویکردهای مختلف و همچنین تجارب مختلف، امری منصفانه به شمار می آید. سیاستگذاری و برنامه ریزی شهری به عنوان ابزار بخش عمومی ایجاد برابری فضایی در شهر را به عنوان یک کالای عمومی، در دستورکار خود دارد که اگر بازار سرمایه داری بتواند کارآمدی را تضمین کند، آنگاه سیاستگذاری و برنامه ریزی موظف به حفظ عدالت در جامعه و توزیع برابر کالاهای عمومی هستند.

در این مقاله برای دستیابی به هدف خود یعنی شناسایی وضعیت نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران و شناسایی تفاوت قسمت های مختلف فضا، براساس نشانگرهای نابرابری فضایی و تعیین میزان و گسترۀ آن در شهر تهران، و نیز دستیابی به پاسخ پرسش «دوگانۀ برابری- نابرابری فضایی در سیستم مسکونی این شهر، براساس قیمت مسکن چه دگرگونی هایی در طول زمان داشته است؟»، دو مسیر موازی پژوهش تعریف شد که مسیر نخست دربردارندۀ چهارچوب نظری نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهرها بود و مسیر دوم دربردارندۀ روش شناسی و به کارگیری روش انتخابی در شهر تهران برای شناسایی نابرابری فضایی در سیستم مسکونی. دستاورد اصلی هر یک از این قسمت های اصلی به صورت زیر قابل جمع بندی است:

است؛ بلکه با توجه به اینکه رشد قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در بیشتر منطقه ها کمتر از میانگین بوده است، از گونه میانۀ نیز کاسته و به گونه با قیمت کمتر و رشد قیمت کمتر نزدیک تر شده اند.^{vi xi}

این تغییرات شگرف نابرابری در سیستم مسکونی شهر تهران را باید نتیجۀ واگذاری کامل سیستم مسکونی به سازوکار بازار دانست که با جابه جایی های سریع سرمایه در آن، بسیاری از نواحی را دچار افت کیفیت کرده است و بسیاری از گروه های اجتماعی- اقتصادی فرودست جامعه را از دستیابی به مسکن و خدمات رفاهی عمومی محروم نگاه می دارد. این در حالی است که در بسیاری از کشورهای بیشتر توسعه یافته جهان میزانی از سیاست های لیبرال- هنجارین که رویکردی اجتماعی و سیستمی به مسکن و سیستم مسکونی دارند، قابل ردیابی است که نه فقط از دسترسی همه گروه های اجتماعی- اقتصادی به مسکن پشتیبانی می کنند؛ بلکه با سیاستگذاری فضایی مانع از تغییرات سریع نابرابر ساز ناشی از جابجایی سرمایه در سیستم مسکونی و ایجاد محرومیت در خدمات رفاهی وابسته به مسکن شده اند. با توجه به گسترش نابرابری فضایی در تهران می توان نتیجه گرفت که نه فقط شیوۀ سیاستگذاری و برنامه ریزی در این شهر، فضایی نبوده؛ بلکه رویکردی هنجارین به این موضوع نیز نداشته و حتی مداخله های نهادهای حکومتی در شهر تهران، همچون مداخله در نواحی فرسوده، اعطای وام های سنگین مسکن به متقاضیان، اعطای مجوزهای ساخت و ساز گسترده و گاه غیرقانونی، همگی در راستای گسترش و تحکیم آن چهره از سرمایه داری بوده که نابرابری فضایی در شهر تهران را تشدید کرده است.

نخست - دستاورد نظری

نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهرها امری وابسته به نابرابری در تلاش فردی و استعدادها و توانایی‌های افراد در کسب درآمد و خرید ملک و مسکن نیست؛ بلکه ویژگی‌های اجتماعی بودن مسکن و بستر اقتصادی - سیاسی یک جامعه است که سبب می‌شود تا نابرابری در اشکال مختلف، یک جامعه را درگیر کند. برآمد نبود نگاه سیستماتیک در برنامه‌ریزی و سیاستگذاری شهری و نادیده گرفتن اهمیت اجتماعی مسکن در سازوکار بازارسو سبب کاهش دسترسی اعضای جامعه به مسکن شده و سیستم مسکونی را نابرابر می‌سازد. تغییر این شرایط نیازمند به‌کارگیری رویکردها و رهیافت‌هایی در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری است که آرمان برابری را به شکل هنجارین و یا ریشه‌ای پی می‌گیرند و خواستار جبران زیان‌های طبیعی و اجتماعی اتفاقی، از طریق بازتوزیع قابل توجه کالاها و مادی، ارائه فرصت‌های ضروری اشتغال، آموزش، بهداشت و درمان، دسترسی برابر به نهادهای مهم، مشارکت سیاسی در تصمیم‌گیری‌ها و کاهش فاصله گروه‌های اقتصادی - اجتماعی فرودست جامعه، هستند. سیاستگذاری و برنامه‌ریزی درباره چنین فعالیت‌هایی باید از ویژگی فضایی بودن در برابر بخشی بودن، بهره‌مند باشند.

دوم - دستاورد روش‌شناختی

بررسی و تحلیل نابرابری فضایی در انتظام برنامه‌ریزی شهری و سیاستگذاری و برنامه‌ریزی در این مورد، ویژگی فضایی (چندبعدی) دارد که با روش‌ها و فنون مختلف، که می‌تواند برآمده از سایر انتظام‌ها باشد، قابل انجام است. برای شناسایی وضعیت نابرابری فضایی در سیستم مسکونی در سازوکار اقتصاد سیاسی سرمایه‌داری، قیمت هر متر مربع واحد مسکونی

نشانگر مناسبی است که برآیند همه ویژگی‌های عینی و ذهنی ابعاد مختلف مسکن است. پژوهش‌های دیگری که نابرابری فضایی را سنجیده‌اند (منابع گروه ت در شکل سه) با نگاهی هنجارین و به شکل قیاسی برخی عوامل را به صورت پیش فرض به عنوان عوامل نابرابری فرض کرده‌اند. حتی نتیجه‌های برآمده از بکارگیری آن روش‌ها برای تهران (لطیفی و باباگل، ۱۳۹۳) نتوانسته توجیه‌گر نابرابری که در قیمت مسکن تجلی یافته است، باشد؛ در نتیجه عدم شناسایی شدت و میزان نابرابری، پیامدهای سیاستی کاملاً متفاوتی را ایجاد می‌کنند. این امر ناشی از پیچیدگی شکل‌گیری قیمت‌ها (به عنوان نشانگر نابرابری) و ارتباط آن‌ها با عوامل عینی است.

سوم - دستاورد مرحله شناسایی نابرابری فضایی

در سیستم مسکونی شهر تهران

با توجه به تحلیل نابرابری فضایی در شهر تهران با استفاده از داده‌ها و اطلاعات گردآوری شده برای مقصود این مقاله، سیستم مسکونی شهر تهران در یک وضعیت نابرابری فضایی شدید قرار دارد که در طول دوره زمانی مورد بررسی در این مقاله (یعنی ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵) نیز تشدید شده و گسترش یافته است. این نتیجه مشابه نتیجه‌های پژوهش‌های دیگر است (راغفر و دیگران، ۱۳۹۲؛ مرصوصی، ۱۳۸۳؛ دانشپور، ۱۳۷۸؛ ۱۳۸۱؛ ۱۳۸۵؛ اعظم‌زاده، ۱۳۸۱) و در کنار آن‌ها بستر مشترکی برای سیاستگذاری و برنامه‌ریزی مسکونی در شهر تهران را با توجه به دو جنبه محتوایی و روند کاری آن، ایجاد می‌کند. بر همین اساس و با توجه به اینکه سازوکار تعیین قیمت مسکن در شهر تهران بازارسو بوده، تغییر نابرابر آن و گسترش نابرابری فضایی در شهر تهران نشان‌دهنده کاستی‌های این سازوکار است. سیاست‌های شهری مرتبط با مسکن

- بشیریه، حسین (۱۳۸۷ ب). تاریخ اندیشه‌های سیاسی در قرن بیستم، جلد دوم. لیبرالیسم و محافظه‌کاری. تهران. نشر نی.

- پایگاه خبری ایرنا (۱۳۹۴). درآمد طبقه متوسط ایران کاهش یافت. خبر مورخ ۱۳۹۴/۶/۲۵، کد خبر (4876118) 81761496 بازبینی شده در ۱۳۹۶/۴/۲۰ در آدرس اینترنتی:

[http://www.irna.ir/fa/News/81761496/](http://www.irna.ir/fa/News/81761496)

- پایگاه خبری مهر (۱۳۹۴). گزارش خط فقر در دست دولتمردان؛ جزئیات ۴,۷ برابر شدن هزینه خانوار، خط فقر شهرها ۲,۷ میلیون شد؛ خبر مورخ ۱۳۹۴/۸/۲۵ شناسه خبر: ۲۹۶۷۸۸۵ بازبینی شده در ۱۳۹۶/۴/۲۰. در آدرس اینترنتی

[-mehrnews.com/news/2967885/](http://mehrnews.com/news/2967885/)

- پورطاهری، مهدی؛ مینو پوروردی نجات (۱۳۸۸). سنجش نابرابری جنسیتی در بین زنان روستایی مطالعه موردی: استان گیلان. جامعه‌شناسی تاریخی، (۰)۱. صفحات ۱۵۶-۱۱۵.

- پیران، پرویز (۱۳۸۴). پیامدها و آثار فقر و نابرابری در ایران، فقر و جنبش‌های اجتماعی در ایران، رفاه اجتماعی. (۱)۵. صفحات ۴۰-۱۱.

- تاجبخش، کیان (۱۳۸۷). آرمان‌شهر؛ فضا، هویت و قدرت در اندیشه اجتماعی معاصر، ترجمه افشین خاکباز. تهران. نشر نی.

- تفضلی، فریدون (۱۳۹۱). تاریخ عقاید اقتصادی، ویراست دوم. چاپ نهم. تهران. نشر نی.

- تلیس، رابرت بی (۱۳۸۵). فلسفه راز، ترجمه خشایار دیهیمی، تهران، انتشارات طرح نو.

- جمالی فیروز؛ محمدرضا پورمحمدی؛ ابوالفضل قنبری (۱۳۸۸). تحلیلی بر روند نابرابری در نقاط شهری استان‌های ایران (۱۳۶۵-۱۳۸۵). مجله تحقیقات جغرافیایی. شماره ۹۵. اصفهان. صفحات ۲۸-۱.

(که ماهیتی بخشی، و نه جامع‌نگر و یکپارچه‌شده دارند) چه رسمی و چه غیررسمی در شهر تهران برای دوره زمانی مورد بررسی در این مقاله نتوانسته‌اند با کنترل قیمت مسکن، نه فقط نابرابری فضایی و نابرابری فضایی مسکن؛ بلکه کمبود مسکن گروه‌های درآمدی پایین جامعه را نیز مهار کنند. افزایش نابرابری قیمت زمین سبب تشدید نابرابری فضایی شده و در همه ابعاد گسترش یافته است. مهار این نابرابری فضایی نیازمند دخالت بخش عمومی با ماهیت و کارکردی فضایی، یعنی دخالت در همه ابعاد یک سیستم فضایی (چون ابعاد اقتصادی، کالبدی، حقوقی و سازمانی) است.

منابع

- ابراهیم‌نیا، وحیده؛ دانشپور زهره عبدی (۱۳۹۶). سیاستگذاری در بزرگ‌شهر تهران: واکاوی در دوگانه یکپارچگی - غیریکپارچگی. هنرهای زیبا. دوره ۲۲ شماره ۱. صفحات ۲۸-۱۵.

- اطهاری، کمال؛ فردین یزدانی‌بروجنی (۱۳۸۷). بورژوازی مستغلات؛ کارکردی جامعه، کژتابی شهر. چشم‌انداز ایران، شماره ۴۸. صفحات ۵۰-۴۳.

- اعظم‌آزاده، منصوره (۱۳۸۱). چگونگی جدایی‌گزینی سکونت در شهر تهران، علوم انسانی. شماره ۴۵-۴۴. صفحات ۵۰-۲۵.

- افروغ، عماد (۱۳۷۹). بعد اجتماعی نابرابری فضایی، تهران، مؤسسه توسعه دانش و پژوهش ایران: بقعه.

- اکبری، محمود؛ مسعود تقوایی؛ علی زنگی‌آبادی؛ حمیدرضا وارثی (۱۳۹۰). نابرابری‌های درآمدی و رفاه پایدار شهری - مطالعه موردی: کلانشهر شیراز. جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، (۱)۹. ۱۰۶-۸۳.

- بشیریه، حسین (۱۳۸۷ الف). تاریخ اندیشه‌های سیاسی در قرن بیستم، جلد اول. اندیشه‌های مارکسیستی. تهران. نشر نی.

- خاتم، اعظم. (۱۳۹۵). نوسازی شهری در بافت‌های فرسوده. در مینا سعیدی شهروز (ویراستار)، محله‌های مردمی شهر تهران (صفحات ۹۱-۶۱). تهران: انتشارات معین: انجمن ایران‌شناسی فرانسه در ایران.
- خبرگزاری فارس (۱۳۹۶). «مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران در گفت‌وگو با فارس: تعداد دقیق واحدهای خالی از سکنه تهران تا ۲ ماه آینده مشخص می‌شود». خبر مورخ ۱۳۹۶/۲/۲۲ بازبینی شده در ۱۳۹۶/۴/۲۰ در آدرس اینترنتی <http://fna.ir/TID8GK>
- خلیلی عراقی، منصور (۱۳۷۳). صندوق تأمین مالی مسکن، ارائه شده در همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران. ایران، شهر تهران. دانشگاه شهر تهران.
- خلیلی عراقی، منصور؛ احمد حسنی (۱۳۹۴). درآمدی بر اقتصاد مسکن، چاپ دوم. تهران: انتشارات دانشگاه شهر تهران.
- داداش‌پور، هاشم؛ فرامرز رستمی (۱۳۹۰). سنجش عدالت فضایی یکپارچه خدمات عمومی شهری، براساس توزیع جمعیت قابلیت دسترسی و کارایی در شهر یاسوج، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره ۱۰. پاییز ۱۳۹۰. صفحات ۲۲-۱.
- دانشپور، زهره‌عبدی (۱۳۷۸). تحلیل عدم تعادل فضایی در شهرها، فصلنامه صفا. شماره ۲۹. صفحات ۵۷-۳۴.
- دانشپور، زهره‌عبدی (۱۳۸۱). بازار مسکن شهری و برنامه‌ریزی مسکونی، فصلنامه صفا. شماره ۳۴. صفحات ۲۳-۴.
- دانشپور، زهره‌عبدی (۱۳۸۵). تحلیل نابرابری فضایی در محیط‌های پیراشهری؛ کوششی در استفاده از رهیافت برنامه‌ریزی و مدیریت راهبردی در شهر تهران، فصلنامه هنرهای زیبا. شماره ۳۶. صفحات ۱۴-۵.
- دانشپور، زهره‌عبدی (۱۳۸۷). درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی با تأکید ویژه، بر برنامه‌ریزی شهری، چاپ نخست. تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- دوبوله، انیس (۱۳۹۵). حوزه جدید تعارض و مطالبات در سه پایتخت کشورهای خاورمیانه. در مینا سعیدی شهروز (ویراستار)، محله‌های مردمی شهر تهران (صفحات ۵۹-۲۹). تهران: انتشارات معین: انجمن ایران‌شناسی فرانسه در ایران.
- دهنوی، جلیل؛ سعید معیدفر (۱۳۸۴). بررسی رابطه احساس نابرابری جنسیتی و انگیزه تحرک اجتماعی در دختران دانشجوی، مطالعات اجتماعی روان‌شناختی زنان. (۱)۳. صفحات ۷۶-۵۱.
- ذاکر هنجنی، ح (۱۳۸۶). نابرابری درآمدی در ایران. رفاه اجتماعی، (۱)۶. صفحات ۱۰۴-۸۳.
- راغفر، حسین؛ محمدی‌فر، زهرا؛ سنگری مهدب، کبری. (۱۳۹۲). اندازه‌گیری فقر چند بعدی در شهر تهران. پژوهش رشد و توسعه پایدار. (۲)۱۳. صفحات ۱۶-۱.
- رالز، جان (۱۳۹۳). نظریه‌ای در باب عدالت، ترجمه مرتضی نوری. تهران: نشر مرکز.
- رالز، جان (۱۳۹۵). عدالت به‌مثابه انصاف، ترجمه عرفان ثابتی. چاپ پنجم. تهران: نشر نی.
- رفیعی، مینو. (۱۳۷۶). مسکن شهری در ایران: چشم‌انداز آتی و توسعه پایدار. تعاون، شماره ۷۵. صفحات ۳۱-۲۸.
- سعیدی‌شهروز، مینا (۱۳۹۵). محله سیروس فروشی نیست. در مینا سعیدی‌شهروز (ویراستار)، محله‌های مردمی شهر تهران (صفحات ۲۰۰-۱۶۱). تهران: انتشارات معین: انجمن ایران‌شناسی فرانسه در ایران.
- شکوهی بیدهندی، محمدصالح (۱۳۹۳). ارزیابی عدالت فضایی در برنامه‌های توسعه شهری. (رساله دکتری)، دانشگاه تهران، تهران.

- Colini, L., Czischke, D., Güntner, S., Tosics, I., & Ramsden, P. (2013). Cities of Tomorrow – Action Today. Against divided cities in Europe Retrieved from <http://urbact.eu/en/urbact-capitalisation/outputs/reports-cities-of-tomorrow-action-today/> Retrieved from <http://urbact.eu/en/urbact-capitalisation/outputs/reports-cities-of-tomorrow-action-today/>
- Cottingham, J. (1998). Impartiality. In E. Craig (Ed.), *Routledge Encyclopedia of Philosophy* (pp. 438): Routledge.
- Cowan, R. (2005). *The Dictionary of Urbanism*: Streetwise Press.
- Crook, A. D. H (2012). Private rented housing and the impact of deregulation. In J. Birchall (Ed.), *Housing Policy in the 1990s*: Taylor & Francis.
- Deng, Y., Poon, S. W., & Chan, H. W (2014). Synergising Functional and Environmental Planning for Mega-event Led Urban Renewals and Beyond: Lessons from the Expo 2010 Shanghai China. *International Planning Studies*, 19(3-4), 244-267. doi:10.1080/13563475.2014.894473
- DeVerteuil, G. (2009). Inequality. In R. Kitchin & N. Thrift (Eds.), *International Encyclopedia of Human Geography* (PP. 433-445). Oxford: Elsevier.
- Fainstein, S. S. (2000). New Directions in Planning Theory. *Urban Affairs Review*, 35(4), 451-478. doi:10.1177/107808740003500401
- Fainstein, S. S. (2010). *The Just City*: Cornell University Press.
- Ferge, Z., Eva., H., & Szalai, J (1980). Regional disparities and educational development in Hungary. In G. Carron & T. N. Chau (Eds.), *Regional disparities in educational development: a controversial issue*: Unesco, International Institute for Educational Planning.
- Friedmann, J. (1987). *Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action*: Princeton University Press.
- Ginsburg, N. W., Sophie. (2012). Issues of race and gender facing housing policy. In J. Birchall (Ed.), *Housing Policy in the 1990s*: Taylor & Francis.
- Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M., & Whatmore, S. (2009). *The Dictionary of Human Geography*: Wiley.
- لطیفی، غلامرضا؛ مزده باباگل (۱۳۹۳). بررسی فضاهای نابرابر شهری در تهران سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰. فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای. زمستان. دوره یکم. شماره ۱.
- فالچر، جیمز (۱۳۸۷). سرمایه‌داری، ترجمه مصطفی امیری. چاپ نخست. تهران. نشر ماهی.
- مدنی‌پور، علی (۱۳۸۱). شهر تهران ظهور یک کلانشهر (ترجمه حمید زرآزوند)، تهران. شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۸). سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ نتایج کلی شهر تهران (مناطق ۲۲گانه)، مرکز آمار ایران، دفتر ریاست، امور بین‌الملل و روابط عمومی. تهران.
- منگر، کارل (۱۳۹۴). نظریه مبادله، قیمت و پول، ترجمه فرهاد نوع‌پرست و حسین فلاحی. تهران. نشر آماره.
- Ajala, O. A., & Asres, K. (2008). Accessibility in equality to Basic Education in Amhara Region, Ethiopia. *Ethiopian Journal of Education and Sciences*, 3(2)
- Angel, S. (2000). *Housing Policy Matters : A Global Analysis: A Global Analysis*: Oxford University Press, USA.
- Balchin, P. N., & Rhoden, M. (2002). *Housing Policy: An Introduction*: Routledge.
- Banerjee, T., & Baer, W. C. (2013). *Beyond the Neighborhood Unit: Residential Environments and Public Policy*: Springer US.
- Blackburn, S. (2005). *The Oxford Dictionary of Philosophy*: Oxford University Press, UK.
- Bramley, G., Munro, M., & Pawson, H. (2004). *Key Issues in Housing: Housing Markets and Policies in 21st Century Britain*: Palgrave Macmillan Limited.
- Bunnin, N., & Yu, J. (2008). *The Blackwell Dictionary of Western Philosophy*: Wiley.
- Carron, G., & Chau, T. N. (1980). *Regional disparities in educational development: a controversial issue*: Unesco, International Institute for Educational Planning.
- Chapin, F. S. (1965). *Urban Land Use Planning*.
- Chua, B. H. (1997). *Political Legitimacy and Housing: Stakeholding in Singapore*: Routledge.

- Marcuse, P., Connolly, J., Novy, J., Olivo, I., Potter, C., & Steil, J. (2009). *Searching for the Just City: Debates in Urban Theory and Practice*: Taylor & Francis.
- Maricato, E. (2009). Fighting for Just Cities in capitalism's periphery (B. G. Lobo & K. Leitão, Trans.). In P. Marcuse, J. Connolly, J. Novy, I. Olivo, C. Potter, & J. Steil (Eds.), *Searching for the Just City; Debates in urban theory and practice* (pp. 72-88). New York: Routledge.
- Miraftab, F. (2009). Insurgent Planning: Situating Radical Planning in the Global South. *Planning Theory*, 8(1), 32-50. doi:doi:10.1177/1473095208099297
- Mitchell, G., & Walker, G. (2007). Methodological Issues in the Assessment of Environmental Equity and Environmental Justice Sustainable Urban Development; *The Environmental Assessment Methods* (Vol. 2, pp. 447-472): Taylor & Francis.
- Novy, J., & Mayer, M. (2009). As "just" as it gets? The European City in the "Just City" discourse. In P. Marcuse, J. Connolly, J. Novy, I. Olivo, C. Potter, & J. Steil (Eds.), *Searching for the Just City; Debates in urban theory and practice* (pp. 72-88). New York: Routledge.
- Obeng-Odoom, F. (2013). *Regeneration for some: degeneration for others The Routledge Companion To Urban Regeneration* (pp. 189-198). New York: Routledge
- OECD. (2011). *Divided We Stand*. Paris: OECD Publishing.
- OECD. (2015). *How's Life? 2015*. Paris: OECD Publishing.
- OXFAM international confederation. (2017). *AN ECONOMY FOR THE 99%. OXFAM BRIEFING PAPER*. Retrieved from <http://oxf.am/ZLBB>
- Pacione, M. (2002a). *Britain's Cities: Geographies of Division in Urban Britain*: Taylor & Francis.
- Piacentini, M. (2014). *Measuring Income Inequality and Poverty at the Regional Level in OECD Countries*: OECD Publishing.
- Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-First Century*: Harvard University Press.
- Purcell, M. (2016). For democracy: Planning and publics without the state. *Planning Theory*, 15(4), 386-401. doi:doi:10.1177/1473095215620827
- Hall, P. G., & Pfeiffer, U. (2000). *Urban Future 21: A Global Agenda for Twenty-first Century Cities*: Routledge.
- Hamnett, C., & Hamnett, P. H. G. C. (2005). *Winners And Losers*: Taylor & Francis.
- Harvey, D. (2007). *A Brief History of Neoliberalism*: Oxford University Press.
- Harvey, D. (1973 reprinted in 2010). *Social Justice and the City*: University of Georgia Press.
- Harvey, D. (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*: Verso Books.
- Harvey, D. (2014). *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*: Oxford University Press.
- Heiman, M. (2006). Environmental Justice. In B. Warf (Ed.), *Encyclopedia of Human Geography*: SAGE Publications.
- Hooker, B. (2001). Justice. In R. Audi (Ed.), *The Cambridge Dictionary of Philosophy* (Second ed., pp. 456-457): Cambridge University Press.
- Jones, C., & Watkins, C. (2009). *Housing Markets and Planning Policy*: Wiley.
- Kennelly, J., & Watt, P. (2011). Sanitizing Public Space in Olympic Host Cities: The Spatial Experiences of Marginalized Youth in 2010 Vancouver and 2012 London. *Sociology*, 45(5), 765-781. doi:doi:10.1177/0038038511413425
- Khan, M. Z. U., Rehman, S., & Rehman, C. A. (2015). Education and Income Inequality in Pakistan. 2015, 4(1), 12. Retrieved from <http://absronline.org/journals/index.php/mast/article/view/406>
- Kontokosta, C. (2012). The Price of Victory. *Urban Studies*, 49(5), 961-978. doi:doi:10.1177/0042098011411952
- Langstaff, M. (2012). Housing associations: a move to centre stage. In J. Birchall (Ed.), *Housing Policy in the 1990s*: Taylor & Francis.
- Mains, S. P. (2006). Spatial Inequality. In B. Warf (Ed.), *Encyclopedia of Human Geography*: SAGE Publications.
- Malpezzi, S. (2003). Discounted cash flow analysis; Present value models of housing programmes and policies. In G. Tiplle (Ed.), *Housing the Poor in the Developing World*: Taylor & Francis.

پ- (Piacentini, 2014; Piketty, 2014; United Nations, 2013) راغفر و دیگران، ۱۳۹۲: اکبری و دیگران، ۱۳۹۰، ذاکر هنجانی، ۱۳۸۶

ت- (Ajala & Asres, 2008; Khan, Rehman, & Rehman, 2015) اکبری و دیگران، ۱۳۹۰: جمالی و دیگران، ۱۳۸۸: داداش‌پور و رستمی، ۱۳۹۰: لطیفی و باباگل، ۱۳۹۳

ث- (Ferge, Eva., & Szalai, 1980; OECD, 2015) دانشپور، ۱۳۷۸

X وابسته به وزارت راه و شهرسازی و برآمده از اطلاعات قراردادهای خرید و فروش مسکن به آدرس اینترنتی <http://hmi.mrud.ir>

xi standard deviation

xii Arithmetic Inequality

xiii نظیر یونسکو (UNESCO)، سمن‌های اکسفام (OXFAM)، و یا (OECD)

xiv Uneven

xv social well-being

xvi public participation

xvii درباره لیبرالیسم رجوع شود به (بشیریه، ۱۳۸۷، صفحات ۱۱-۱۷)

xviii رویکرد «ریشهای» (radical) با بررسی عوامل ساختاری به‌دنبال دگرگونی ساختاری وضعیت موجود هستند (Friedmann, 1987: 389-396)

xix درباره سوسیالیسم (socialism) رجوع شود به (بشیریه، ۱۳۸۷ الف، صفحات ۲۳-۲۴)

xx liberal-conservative

xxi همچون بریتانیا، ژاپن، ایالات متحده و تایوان

xxii همچون سیلیکون ولی (Silicon Valley) در ایالات متحده آمریکا، باواریا (Bavaria) در آلمان و بنگلور (Bangalore) در هندوستان

xxiii همچون بوستون (Boston) در ایالات متحده آمریکا، شانگهای (Shanghai) در چین و مونیخ (Munich) در آلمان

xxiv برای اطلاع از رهیافت‌های انتخاب‌ر برنامه‌ریزی شهری رجوع شود به دانشپور، چاپ نخست ۱۳۸۷

xxv اقتصاد کینزی (Keynesian economics) و در راستای ایجاد و تقویت اقتصاد مختلط (mixed economy) رجوع شود به (تفضلی، ۱۳۹۱: ۳۸۹)

xxvi قراردادیابی اجتماعی (Social Contractionism) یا قرارداد اجتماعی (Social Contraction) رویکردی است که بر یکی از مهم‌ترین بنیان‌های اقتصاد سیاسی لیبرالیسم، یعنی قرارداد اجتماعی، تأکید دارد. براساس این اصل، حکومت و تمامی ابزار و لوازم حقوقی، قانونی و سازمانی آن برآمده از قراردادی است که بین مردم جامعه با هدف حفظ متقابل جان و آزادی و دارایی‌هایی آن‌ها شکل گرفته است؛ بنابراین حدود حکومت را مردم تعیین می‌کنند و بدین ترتیب قوانین سیاسی را با حوزه اخلاقی اجتماعی پیوند می‌دهد (تلیس، ۱۳۸۵: ۷۷-۸۷).

- Ross, R., & Rosati, C. (2006). *Social Justice*. In B. Warf (Ed.), *Encyclopedia of Human Geography*: SAGE Publications.
- Tipple, G. (2003). *Housing the Poor in the Developing World*: Taylor & Francis.
- United Nations. (2013). *Inequality Matters; Report of the World Social Situation 2013*. (978-92-1-130322-3). New York: United Nations Retrieved from <http://www.un.org/en/development/desa/publications/world-social-situation-2013.html>.
- United Nations. (2015). *Transforming Our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. Retrieved from <https://sustainabledevelopment.un.org/post2015/transformingourworld/publication>
- Weale, A. (2005). *Equality*. In E. Craig & K. P. E. Craig (Eds.), *Shorter Routledge Encyclopedia of Philosophy*: Taylor & Francis.
- World Commission on Environment and Development. (1987). *Our common future*. Oxford ; New York: Oxford University Press.
- Zhou, M., & Logan, J. R. (1996). Market Transition and the Commodification of Housing in Urban China. *International Journal of Urban and Regional Research*, 20(3), 22. doi:10.1111/j.1468-2427.1996.tb00325.x
- Zuk, M. Z. (2003). *Health Equity in a New Urbanist Environment: Land Use Planning and Community Capacity Building in Fresno, CA*. (PhD), University of California, Berkeley, Urbana, Illinois

پی‌نوشت‌ها

- i «رفاه عمومی» (public welfare) و یا «رفاه اجتماعی» (social welfare)
- ii deprivation
- iii social exclusion
- iv residential segregation
- v unsustainable urban development
- vi Cartesian coordinate system
- vii location allocation
- viii multi-criteria decision making
- ix پژوهش‌هایی که در این قسمت توسط نگارندگان بررسی شده‌اند در قالب دسته‌های الف، ب، پ، ت و ث به شرح زیر هستند: الف- (United Nations, 2013)؛ دهنوی، و معیدفر، ۱۳۸۴؛ پیران، ۱۳۸۴؛ پورطاهری، و پوروردی نجات، ۱۳۸۸
- پ- (Hamnett & Hamnett, 2005; Zhou & Logan, 1996; Zuk, 2003)؛ افروز، ۱۳۷۹؛

ساختاری سازوکار سرمایه‌داری و دستیابی به برابری بیشتر در زندگی شهری تجلی یافته است (Harvey, 2012: 4-5).

xxxvii اگرچه این تجربیات در طول زمان تغییر ماهیت دادند و به علت غلبه جهانی سازوکار سرمایه‌داری نتوانستند در دستیابی به اهداف ریشه‌ای موفق باشند (Maricato, 2009: 209-205).

xxxviii مسکن را می‌توان کالای عمومی ناخالص خواند یعنی تا حدی ویژگی‌های کالاهای خصوصی را نیز دارد. برای تعریف کالای عمومی ناخالص رجوع شود به (Gregory et al., 2009: 599-600).

xxxix urban renewal
xl gated communities

xli نظریه «براندن» (Blow-out theory) که توسط هاروی (Harvey) در ۱۹۷۳ مطرح شده است.

xlii ارزش میادله‌ای (exchange value) به معنی ارزشی که یک کالا در میادله می‌یابد است. بسیاری از کالاها با ارزش مصرفی بالا (چون هوا) ارزش میادله‌ای کمی دارند و کالاها با ارزش مصرفی کم (چون الماس) ارزش میادله‌ای بالایی دارند (D. Harvey, 1973/2010: 153).

xliii ارزش استفاده یا مصرفی (use value) به معنی ارزشی که یک کالا برای استفاده دارد و کارآمدی آن (D. Harvey, 2010: 153).

xliv مطلوبیت نهایی (marginal utility) مطلوبیتی است که آخرین واحد کالا برای مصرف‌کننده ایجاد می‌کند و به مطلوبیت کل اضافه می‌شود. یعنی مصرف‌کننده حاضر است چه میزان پول در برابر، یک واحد دیگر کالا و رضایت بیشتر بدهد؛ به عبارت دیگر بهترین ترکیب پول و کالا برای وی چگونه است (D. Harvey, 2010: 161-162) (تفضلی، ۱۳۹۱: ۲۳۲-۲۳۱-۲۳۰).

xlv که بر این اساس می‌توان نتیجه‌گیری کرد هر اندازه قیمت یک واحد مسکونی بیشتر باشد، ناشی از بیشتر بودن مطلوبیت آن نزد استفاده‌کنندگان است.

xlvi مطابق گزارش مجمع جهانی اقتصاد در سال ۲۰۱۵، نرخ رشد درآمد در ایران حدود ۱/۵ بوده است و در بازه یک ساله از جمعیت طبقه متوسط ایران کم شده است (پایگاه خبری ایرنا، ۱۳۹۴) و بر اساس گزارش‌های مراکز دولتی نرخ رشد هزینه‌ای در ایران از نرخ رشد درآمد بیشتر بوده است (خبرگزاری مهر، ۱۳۹۴). بالا بودن شدید نرخ رشد متوسط سالانه قیمت مسکن در کنار نرخ رشد پایین اقتصادی کشور و درآمد فردی سبب می‌شود تا هر سال بخش زیادی از غیرمالکان مسکن وضعیت به شدت نابرابرتری نسبت به مالکان مسکن پیدا کرده و توانایی دسترسی به مسکن را از دست بدهند. مطابق گزارش مدیرکل اداره راه و شهرسازی استان شهر تهران بیش از ۳۰۰ هزار واحد خالی در شهر تهران وجود دارد (خبرگزاری فارس، ۱۳۹۶) و این امر نیز نشان‌دهنده افزایش نابرابری فضای، در سیستم مسکونی است.

xxvii Capability Approach
xxviii Urban Sustainability
xxix Communicative Approach
xxx Communicative action

xxxi در چهارچوب این نظریه دموکراسی (Democracy) به معنی شنیدن صدای همگان و عدم غلبه نظرات گروهی خاص در تصمیم‌گیری‌ها و همچنین وجود امکان مطالبه‌گری، افزایش مشارکت و رعایت حقوق اقلیت‌ها است؛ مساوات (Equity) به معنی توزیع منافع مادی و غیرمادی برآمده از سیاست‌های عمومی میان کسانی است که وضعیت مناسبی نداشته‌اند. این توزیع لزوماً به دنبال برابری نیست؛ بلکه فقط باید مناسب باشد و تنوع (Diversity) به معنی به رسمیت‌شناسی کلیه گروه‌های اجتماعی و فرهنگی و تفاوت‌های آن‌ها در رفتارها و سنت‌ها و زبان است (Fainstein, 2010: 29, 36, 42).

xxxii توسعه اجتماع‌های شهری (Urban Community Development) و یا برنامه‌ریزی اجتماع-مینا (Community-based Planning)

xxxiii برای اطلاع از رهی افتهای هنجارین برنامه‌ریزی شهری رجوع شود به دانشپور، چاپ نخست ۱۳۸۷

xxxiv گرایش‌های فکری مختلف در عرصه‌های سیاسی، اقتصادی و فرهنگی همانند مارکسیسم ارتدوکس (orthodox Marxism)، مارکسیسم اصلاح‌طلبانه (reformist Marxism)، کمونیسم (Communism)، مکتب فرانکفورت (Frankfurt School) و جز آن (برای مطالعه بیشتر رجوع شود به بشیریه، ۱۳۸۷الف). در عرصه برنامه‌ریزی شهری گرایش‌های فکری مارکسیستی و انتقادی یا سنجشگرانه (critical) قابل ردیابی است (رجوع شود به دانشپور، ۱۳۸۷: ۲۸۹-۲۸۶)

xxxv برنامه‌ریزی ریشه‌ای (Radical Planning) و برنامه‌ریزی شورش‌گر (Insurgent Planning) هر دو با توجه به وجوه تفاوتشان از رهیافت برنامه‌ریزی پایین به بالا هستند که به‌عنوان یک میانجی برای ایجاد بسیج اجتماعی به‌ویژه از طریق جنبش‌های مردمی با هدف رهایی از سرکوب اجتماعی و تغییر مشکلات ساختاری سازوکار سرمایه‌داری و برابری در دسترسی به عوامل قدرت اجتماعی با استفاده از دانش ضمنی میان عوامل مؤثر بر فضا عمل می‌کند (Friedmann, 1987: 301, 389-396; Miraftab, 2009).

xxxvi حق شهر (Right to the city) به مجموعه حقوقی گفته می‌شود که شهروندان شهر، به‌عنوان کالای عمومی باید از آن برخوردار باشند از جمله سرپناه، تغییر شیوه زندگی شهری و جز آن. تجربه این انگاشت به شکل مجموعه جنبش‌ها و فعالیت‌های مبتنی بر نیروی مردمی و اشغال فضا با هدف تغییر مشکلات

Geography and Development
16nd Year-No.52– Autumn 2018
Received: 29/07/2017 Accepted: 16/02/2018

**Analysing Spatial Inequality in Tehran's Housing System,
Via Changing Prices During 1992- 2016**

Dr. Zohreh Abdi Daneshpour

Professor of Geography & Urban Planning
University of Shahid Beheshti

Amir Shafiee

Ph.D Student of Geography & Urban Planning
University of Shahid Beheshti

Introduction

To study and analyze the housing access of a community, as a basic human need, in the process of urban planning and policy-making is a critical endeavour. Housing is not entirely a separable and sectoral area of decision-making as it affects and is affected by the social and political aspects and relations of societies, and hence is considered as a socio-political issue and part of social services besides being a matter of public policy-making and planning. In this regard, the state intervention in planning and policy-making, supply, support and management of housing is one of the necessities of public administration. Access to housing in a society is a widely held goal that its achievement could be challenged by disregarding the social status of housing and the lack of systematic approach in housing policy-making and planning processes. This would result in spatial (i.e., multi-dimensional, including economic, social, physical and organisational dimensions) inequality. Tehran, the capital of Iran that has densely contained various social, economic and political activities, is a complex urban system, which its complexity makes it more vulnerable when confronting deficiencies in policy-making, especially in regards to its having an incomplete and unsystematic planning approach. Due to the intense, accelerated, unplanned and migration-based growth of Tehran and its surrounding environment, the severe inequality is more evident compared to the other cities of Iran. Such inequality has resulted in the growth of informal urban-peripheral settlements. Furthermore, it has contributed to the formation of such problems as the degradation of the natural environment, land and housing speculation and the degradation of housing quality. The existence and continuity of such a problematic situation has affected negatively the access of significant part of the population residing in Tehran to housing.

The purpose of this paper is to study the extent and condition of spatial inequality in the housing structure of Tehran and to study its variance amongst the 22 urban districts of Tehran. This is to response to the two underlying questions of this paper, i.e., “based on the price of housing, what is the status of the duality of spatial equality-inequality in the housing structure of Tehran”, and “how the trends regarding the availability of housing to all socio-economic groups of population, has

changed over time?” Thus is that, this paper has studied the dispersion of spatial inequality in the housing system of Tehran and its transformation over a 26-year period of 1991 to 2016.

Method and Material

To achieve the set purpose of this paper, a dual descriptive-analytical methodology was designed and subsequently applied in the first path. The first path -- as the basic research of this paper -- involves four steps. The first step is to trace and describe both the characteristics of spatial inequality and the housing structure of cities in general, as well as tracing the different approaches towards spatial inequality worldwide. The second step, regarding the indicators of spatial inequality, presents a description of the urban housing spatial inequality. The third step concerns the technical framework of this paper, which studies and compares the methods and techniques that used to analyze spatial inequality, worldwide. In the midst of the studied methods to be utilized in the second path of this paper, a method and a process with two consecutive steps is devised. The first step, has measured the spatial inequality of the housing structure of Tehran during a 26-year time period, i.e., from 1991 to 2016. By measuring the spatial inequality in Tehran, while in the second step, the output of the measurement of spatial inequality in the housing structure of the 22 urban districts of Tehran has been discussed by relating it to the output of the theoretical discussion as done on the first path. Overall, the main outcome of this paper is the description and analysis of spatial inequality in the housing structure of Tehran. The information and data for the second descriptive-analytical process has been obtained from two sources. The first is the processing of information of the secondary sources and texts related to the subject of this paper. The second source is the quantitative data of the Iran's real-estate information system and the quantitative data generated by the housing office of the Ministry of Roads and Urban Planning in Iran.

Results and Discussion

The analysis of spatial inequality in the housing structure of Tehran is based on a main indicator that is the “housing price” and its variance during the period under study. “housing price” is considered as an indicator that represents the overall and aggregated values of the objective and subjective value system of housing. This displays that the housing price during the period under study has increased in a way that the spatial inequality amongst the 22 urban districts of Tehran has amplified in favour of the northern more affluent urban districts while it has disadvantaged the central and southern urban districts of Tehran. An analysis concerning the housing prices in the scale of parcels in 2013, indicates that not only there is vast gap between the northern and southern segments of the city, but also the wealth is aggregated in a limited areas in the northern parts. Such a trend in the distribution of wealth in Tehran, is an indication that the severe increase in housing prices has instigated the population living in the vast inner areas of Tehran to bear and tolerate the unavoidable results of political decisions and policies ignoring the urgency of dealing more passionately and powerfully the problems of inequality and the unequal situation, extenuated by the socio-economic inequalities which has created such a spatial inequality.

Conclusions

This paper grasps a tripartite conclusion. First conclusion is that as an output of literature review, it is noted that housing must be considered as a social right in policy-making and that planning systems must confront the housing inequality in the spatial structure of cities such as Tehran. Second conclusion is that as a methodological output, housing prices could be considered as a suitable indicator that represents the overall and total values of the objective and subjective value system of housing in such as Tehran. The third conclusion is that as the results of this paper indicates Tehran suffers from a great spatial problem that is the serious inequality in its residential structure. Due to the massive growth of the price of housing over the studied period, spatial inequality has experienced an increasing trend during the 25 year period under study, which rests within the domain of market mechanism in Tehran and absence of any controlling system of metropolitan planning and policy making. Such inadequacies has led to the accentuation of the capitalist aspects of housing, itself exacerbating inequality among different socio-economic groups of the society and amongst the owners and non-owners of housing. It means that the sectoral, partial, disintegrated and aspatial (as against spatial) policy- making methods applied by the policy makers both at the national and local scales, were inadequate and inappropriate to meet the needs and rights to housing for the people of this metropolis.

Keywords: Housing inequality, Residential system, Housing structure, Spatial inequality, Urban planning, Housing prices, Tehran.

References

- Ebrahmania, Vahideh and Daneshpour, Zohreh Abdi (2017). Policymaking in the Tehran Metropolis: A Duality in Integration-Non-Integration. *Fine arts Quarterly*. 22 (1). 28-15
- Esfandiari, A (1381). Methodology of measuring income distribution. *Political-Economic Ettelaat Quarterly*, 16 (5), 232-249.
- Athari, Kamal and Yazdani Borujeni, Fardin. (2009). The real estate bourgeoisie. *Journal of Perspective of Iran*, No. 48: 43- 58.
- Azam Azadeh, Mansoureh (2002). Residential Separation in Tehran. *Journal of Humanities*, No. 44-45: 25-50.
- Afrough, Imad (1379). *Social Dimension of Spatial Inequality*, Institute for the Development of Knowledge and Research of Iran, Tehran.
- Akbari, M., Taghvaei, M., Zangi Abadi, AS, and Varesi, H. (2011). Inequalities of Income and Sustainable Urban Welfare - A Case Study: Shiraz Metropolis. *Journal of Geography and Regional Development*, 9 (1): 83-106.
- Bashirieh, Hossein (2008). *The History of Political Thought in the Twentieth Century; Volume I, Marxist Thoughts*. Ney publication.
- Bashirieh, Hossein (2008 B). *The History of Political Thought in the Twentieth Century; Volume II, Liberalism and Conservatism*. Ney publication.

- IRNA News Agency (2015). Iran's middle class income fell. The news of 25/6/1394, code 81761496 (4876118), retrieved at 04/20/1396 at <http://www.irna.ir/fa/News/81761496/>
- Mehr News Agency (Sep. 2015). Predicted poverty line in the hands of statesmen; city poverty line 2.7 million Tooman? News dated 25/8/1394 news ID: 2967885 retrieved at 20/4/1396, mehrnews.com/news/2967885/
- Pourtaheri, M., and Pourverdi Nejat, M (2009). Measuring Gender Inequality among Rural Women: Case Study of Guilan Province. *Journal of Historical Sociology*, No. 1, 115-156.
- Piran, Parviz. (2005). Consequences and effects of poverty and inequality in Iran / Poverty and social movements in Iran. *Social welfare Quarterly*, 5 (1), 11-40.
- Tajbakhsh, Kian (2008). *Promises of the City; Space, Identity and Power in Contemporary Social Thought*. Translated by Afshin Khakbaz, Ney Publication.
- Tafazzoli, Fereydoun (2012). *History of Economic Ideas*, Release No., Second Edition, Ney Publication.
- Tillis, Robert B (2006). *Rawls Philosophy*, Translated by Khashayar Deihimi, Tarhe No Pub.
- Jamali, Firouz, Pourmohammadi, Mohammad Reza, Ghanbari, Abolfazl (2009). An Analysis of the Inequality Process in Urban Areas of the Provinces of Iran (2006-2006). *Journal of Geographic Research*. No. 95, Isfahan. Pages 1-28.
- Khatam, Azam (2016). Urban renewal in urban distressed area. In Mina Saeedi Shahrooz (ed.), *The popular neighborhoods of Tehran (pages 91-61)*: Moeen Publication and French Association of Iranian Studies in Iran.
- Fars News Agency (2017). "Tehran's Provincial Director General in an interview with Fars: The exact number of vacant units in Tehran will be determined by the next two months." News dated 22/2/1396 retrieved at 04/20/1396 at <http://fna.ir/TID8GK>
- Khalili Iraqi, Mansour (1994). *Housing Finance Fund*. Presented at the conference on housing development policies in Iran, Tehran, University of Tehran.
- Khalili Iraqi, Mansour and Hosni, Ahmad (2015). *Introduction to housing economy*. Tehran University Pub., Second Edition.
- Dadashpour, Hashem, Rostami, Faramarz (2011). Integrated urban justice services measurement based on population distribution accessibility and efficiency in Yasouj City, *Journal of Urban and Regional Studies and Research*, No. 10: 1-22.
- Daneshpour, Zohre Abdi (1999). Analysis of spatial imbalances in cities. *Journal of Soffeh*, No. 29: 57-34.
- Daneshpour, Zohre Abdi (2002). *Urban Housing Market and Residential Planning*. *Journal of Soffeh*, No. 34: 23-34.
- Daneshpour, Zohre Abdi (2006). Analysis of spatial inequality in peri-urban environments; An attempt to use a strategic planning and management approach in Tehran. *Fine Arts Quarterly*, No. 36: 14-15.

- Daneshpour, Zohre Abdi (2008). Introduction to planning theories with special emphasis on urban planning. Shahid Beheshti University Publication, Tehran, First edition.
- Dubbell, Anise (1395). New area of conflict and demands in the three capitals of the Middle East. In Mina Saeedi Shahrooz (editor), the popular neighborhoods of Tehran (Pages 29-59): Moin: French Association of Iranians in Iran.
- Dehnavi, J., and Moyedfar, S (2005). Investigating the relationship between gender inequality and the motivation of social mobility in girls. Social psychological studies of women, 3(1),51-76.
- Zakir Hanjani, h. (2007). Inequality in income in Iran. Social welfare Quarterly, 6 (1), 83-104.
- Raghfar, Hossein, Mohammadifar, Zahra, and Sangari Mahzab, Kobra. (2013). Measuring Multidimensional Poverty in Tehran. Journal of Sustainable growth and development research, 13 (2), PP. 16-1.
- Rawls, John (2014). Theory of Justice. Translated by Morteza Nouri. Markaz Pub.
- Rawls, John (2016). Justice as fairness. Translated by Erfan Sabeti, Ney Pub. Fifth Edition
- Rafiee Minoo (1997). Urban Housing in Iran: Future Perspective and Sustainable Development. Journal of Taavon, No. 75, PP. 31-28.
- Saeedi Shahrooz, Mina (2016). Neighborhood is not for sale. In Mina Saeedi Shahrooz (ed.), The popular neighborhoods of Tehran (pages 200-161): Moeen Pub and French Association of Iranian Studies in Iran.
- Sandel, Michael (1393). Justice; What is the right thing to do?. Translated by Hasan Afshar, Markaz Pub. First edition
- Shokoohi Bidehendi, Saleh. (2014). Evaluating Space Justice in Urban Development Plans. (Ph.D. Thesis), University of Tehran, Tehran.
- Latifi, Gholamreza; Baba Gol, Mozhddeh (2014). Study of urban unequal spaces in Tehran from 1996 to 2011. Urban and Regional Development Planning Quarterly, Vol. 1, No. 1
- Farmer, Roger (1391). How does the economy work? Translated by Mohammad Reza Farhadipour. Donyaye Eghtesad Pub.
- Fulcher, James (2008). Capitalism. Translated by Mostafa Amiri. Mahi Pub, Tehran.
- Madenipour, Ali (2002). City of Tehran: The emergence of a metropolis (translated by Hamid Zarazvand): Nashre Pardazesh Pub.
- Center for Statistics of Iran (2009). General Population and Housing Census 1385 General results of Tehran (22 districts). Iran Statistics Center, Office of Directorate, International Affairs and Public Relations. Tehran.
- Menger, Carl (2015). Exchange theory, price and money. Translated by Farhad Noparast and Hossein Fallahi. Amareh Pub.

