



تأثیر تراکم جمعیت شهری بر بازار مسکن

از زمان های بسیار دور، پراکنش جمعیت در یک سرزمین تا حدود زیادی بر اساس عوامل اقتصادی، جغرافیایی بوده و در شهرها و روستاها با بهره برداری از منابع هر منطقه، به تولید کالاهای مورد نیاز پرداخته می شده است. به تدریج، با بر هم خوردن مناسبات تولیدی و افزایش حجم تجارت و فعالیت های صنعتی، مهاجرت از روستاها به شهرها، افزایش یافته و کم کم شهرهای بزرگ پدید آمد.

بررسی نتایج سرشماری ها نشان می دهد که نسبت شهرنشینی ایران از ۳۱ درصد در سال ۱۳۳۵ به ۷۴ درصد در سال ۱۳۹۰ رسیده است.

عوامل افزایش شهرنشینی در ایران

از جمله عوامل مؤثر در این امر، تمرکز سرمایه در شهرهای بزرگ، ادغام تعداد بسیار زیادی از نقاط روستایی اطراف شهرها به مجموعه شهرها و تبدیل برخی نقاط روستایی به شهر، عدم ایجاد فرصت های شغلی و کمبود فرصت های تحصیلی در مناطق روستایی، گسترش فعالیت های خدماتی در مناطق شهری، ایجاد برخی صنایع در حاشیه شهرها، مکانیزه شدن کشاورزی در برخی از نقاط روستایی و از همه مهم تر، نفتی و دولتی بودن ساختار اقتصاد کشور و ... است. رشد نامتوازن جمعیت و تراکم در شهرهای بزرگ کشورهای در حال توسعه و نیز کشورهای کمتر توسعه یافته، یکی از مشکلات پیش روی این کشورهاست.

این شهرها علاوه بر مشکلات عدیده زیست محیطی از قبیل آلودگی هوا، تخریب منابع زیستی، مشکلات مسکن و ترافیک سرسام آور، معمولاً با حد بالایی از بزهکاری نیز روبه رو هستند.

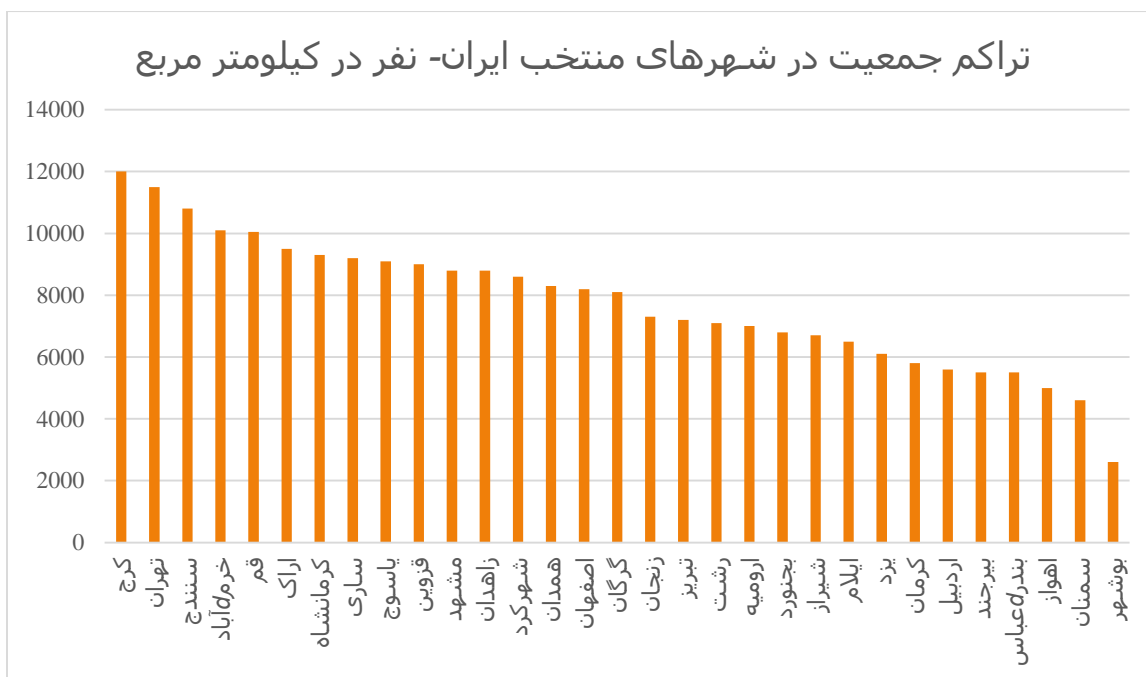
همچنین در اطراف این شهرها، حاشیه نشینی و زاغه نشینی مشکل دیگری است که با آن دست به گریبانند.

وضعیت جمعیت تهران از 4 دهه گذشته تاکنون

در ایران نیز جمعیت شهر تهران در سال های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ بیش از مجموع جمعیت شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر و در سال ۱۳۹۰ بیش از مجموع جمعیت شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۱۰۰ هزار نفر بوده است. بدین ترتیب جمعیت ساکن در شهر تهران، به تنهایی ۱۵ درصد جمعیت شهرنشین کشور در سال ۱۳۹۰ را تشکیل داده است.

از سوی دیگر، **تراکم فروشی برای ساخت مسکن** که از اواخر دهه ۱۳۶۰ در ایران رایج شد، به تدریج شهرهای شورمان را دچار کژکارکردی (وابستگی مدیریت شهری و اقتصاد شهر به تک محصول ساختمان) و کژاندami (گرفتن فضای زندگی و فعالیت مولد) کرده و بر نوسانات کل اقتصاد و بخش مسکن دامن زده است.

تراکم جمعیت در شهرهای منتخب ایران - نفر در کیلومتر مربع



مأخذ: ویکی پدیا

روش کنترل افزایش جمعیت در شهرها

به نظر می رسد با وجود توصیه های متنوع صاحب نظران اقتصاد شهری، افزایش تمرکز جمعیت در شهرهای بزرگ کشورمان، میل به کاهش ندارد. این موضوع سبب تشدید آسیب های اقتصادی و اجتماعی در این مناطق می شود. بر این اساس ضروری است علاوه بر کنترل تقاضا در کلان شهرها و به ویژه در تهران (با سیاست هایی چون تمرکز زدایی)، عرضه افسار گسیخته مسکن و به تبع افزایش تراکم در این مناطق، محدود گردد. مقایسه تراکم شهر تهران با برخی از شهرهای جهان نیز حاکی از قرار گرفتن این شهر در زمره متراکم ترین شهرهای جهان است.

جدول شماره ۱۰ : تراکم جمعیت در شهرهای منتخب جهان

تراکم (نفر در کیلومتر مربع)	مساحت (کیلومتر مربع)	جمعیت (میلیون نفر)	شهر
25522	431	11	دهلی
20881	603	12.6	بمبئی
17024	605	10.3	سئول
15057	664	10	جاکارتا
12727	275	3.5	کابل
11333	750	8.5	تهران
10844	783	8.5	نیویورک
7580	712	5.4	سنگاپور
6662	3,527	23.5	کراچی
6612	1,104	7.3	هنگ کنگ

6075	2,189	13.3	توکیو
5454	605	3.3	مادرید
5343	1,572	8.4	لندن
5293	1,568	8.3	بانکوک
4860	2,510	12.2	مسکو
4604	695	3.2	نایروبی
3924	891	3.5	برلین
3816	6,340	24.2	شانگهای
3212	1,213	3.9	لوس آنجلس
2636	5,461	14.4	استانبول
1983	1,765	3.5	جده
1580	4,555	7.2	بغداد
1310	16,410	21.5	پکن

ماخذ: ویکیپدیا

از سوی دیگر توزیع نامتناسب جمعیت در مناطق مختلف ایران به علل مختلفی از جمله شرایط متفاوت جغرافیایی، تاریخی، اقتصادی و سیاسی، به گونه ای بوده که موجب تمرکز بیش از حد جمعیت در برخی نواحی کشور شده است.