



بررسی رابطه بین ساخت و ساز شهری و جمعیت پذیری و عوامل موثر بر رشد جمعیت در تهران

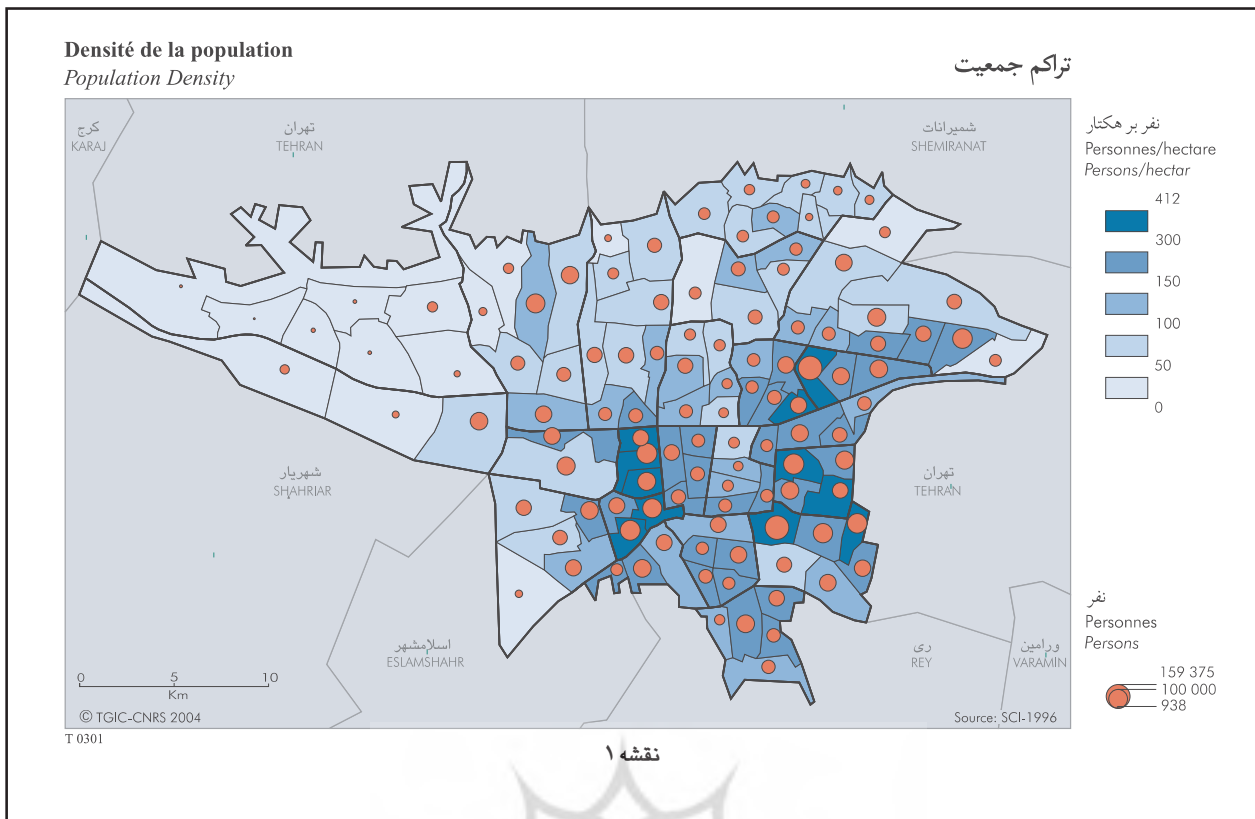
اشاره:

در شرایطی که رشد و توسعه هدف هر شهری است و منازعات منطقه‌ای برای کسب و دریافت بیشترین سرمایه‌ها، امکانات و نیروی انسانی در میان شهرهای مختلف کشورها از طریق ایجاد جذابیت‌های لازم در جریان است، رشد و ارتقای کیفی محیط شهری و هدایت فرآیند رشد و توسعه از اصلی‌ترین دغدغه‌های مدیریت شهری است. مدیریت شهری برای هدایت این فرآیند از ابزارهای گوناگون مدیریتی نظیر مقررات و ضوابط بهره می‌گیرد. یکی از این ضوابط تنظیم تراکم ساختمانی یا توده گذاری در شهر است.

از این منظر مثل دیگر تصمیم‌های مدیریتی، برای تصمیم‌گیری در مورد موضوع تراکم می‌بایست عواقب و نتایج گزینه‌های مختلف مطروحه اعم از ایجاد محدودیت، منطقه بندی خاص و یا رفع موانع در واگذاری تراکم را بر حوزه‌های مختلف شهری سنجید، حوزه‌هایی نظیر جمعیت، ترافیک، فضای عمومی و سبز، معابر، دید و منظر و کیفیت محیط شهری، زیرساخت‌ها و غیره طی بحران ایجاد شده در سال ۸۰ بر سر جلوگیری از فروش تراکم توسط شهرداری تهران، مباحث مختلفی در موافقت و مخالفت واگذاری تراکم مازاد میان کارشناسان در گرفت که دامنه آن به گستره عمومی نیز کشیده شد. گذشته از احساسات حاکم بر این گونه مباحث نظیر رواج واژه‌هایی مثل شهر فروشی و فروش حریم خصوصی مردم و ... دلایلی که توسط حامیان و مخالفان این تصمیم ابراز می‌شد اغلب بر اساس فرضیات، قیاس‌ها و بیشتر مربوط به حوزه‌هایی جز مدیریت شهری و نگرش‌های خاص استوار بود. به جرأت می‌توان گفت کم بودند دلایل و اظهاراتی که بر یک پژوهش روش مند و مستدل تکیه کند که خاص موضوع تراکم انجام شده باشد. اگر چه بررسی ادبیات تخصصی شهرسازی در جهان و مطالعه تجارب دیگر کشورها می‌تواند راهگشا باشد اما تصمیم‌گیری در مورد یک موضوع خاص مثل توده گذاری برای شهری به ابعاد تهران مستلزم انجام پژوهش‌های هدف مندی است که رشد و توسعه پایدار شهر تهران را مدنظر داشته باشد.

شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری وابسته به شهرداری تهران در سال ۸۲ پژوهشی را با عنوان "بررسی عوامل مؤثر بر رشد جمعیت در تهران و چگونگی رابطه بین ساخت و ساز شهری و جمعیت" به "شرکت سازه معماری امروز" سفارش داد که مراد از آن تحلیل و شناخت رابطه میان توده گذاری و رشد جمعیت شهری بود. این پژوهش ۱۲ جلدی که مبتنی بر آمار و اطلاعات رسمی است، الگوها و نتایج جالبی را در زمینه مکان‌گزینی اجتماعی جمعیت رشد یافته و افزایش توده گذاری شهری در پیش می‌نهد. این مقاله نتایج حاصل از آن پژوهش را به طور خلاصه ارائه می‌دهد. ضمناً نمودارهای ارائه شده از مشاوران بر اساس گزارش مطالعاتی است که این مشاور در سال ۱۳۸۱ به سفارش TGIC در زمینه توده گذاری انجام داده است.

امید است یافته‌های این پژوهش در کنار دیگر تحقیقات مورد استفاده مدیریت شهری برای برنامه‌های توسعه آتی تهران قرار گیرد.



مقدمه

رشد پایدار شهری از متغیرهای گوناگون توسعه شهری تاثیر می‌پذیرد که از آن جمله می‌توان به عوامل مختلفی نظیر جمعیت شناختی، میزان ساخت و ساز، مهاجرت، توده گذاری، تعامل عوامل جمعیت شناختی و فضای مسکونی، اقتصاد مسکن، معابر، عوامل مختلف اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی و ... نام برد. بر اساس تحقیقاتی که برای بررسی تاثیر میزان تراکم بر جمعیت پذیری و جذب مهاجرت به سفارش TGIC با استفاده از منابع آماری رسمی کشور و شهرداری تهران انجام گردید میزان همبستگی و رگرسیون متغیرهای جمعیتی، مهاجرت، تعداد پروانه ساختمانی و ... مورد بررسی قرار گرفت.

اگر بپذیریم که رشد جمعیت یک شهر به غیر از عوامل اقتصادی ناشی از عوامل همچون زاد و ولد (با احتساب مرگ و میر) و مهاجرت می‌باشد. در این مقاله به طور خلاصه به نتایج حاصل از رابطه بین ساخت و ساز و رشد طبیعی جمعیت و مهاجرت از طریق بررسی سه سؤال زیر پرداخته می‌شود.

۱- آیا توده گذاری باعث افزایش جمعیت شهر می‌شود؟

۲- آیا ارتباطی بین توده گذاری و مهاجرت وجود دارد؟

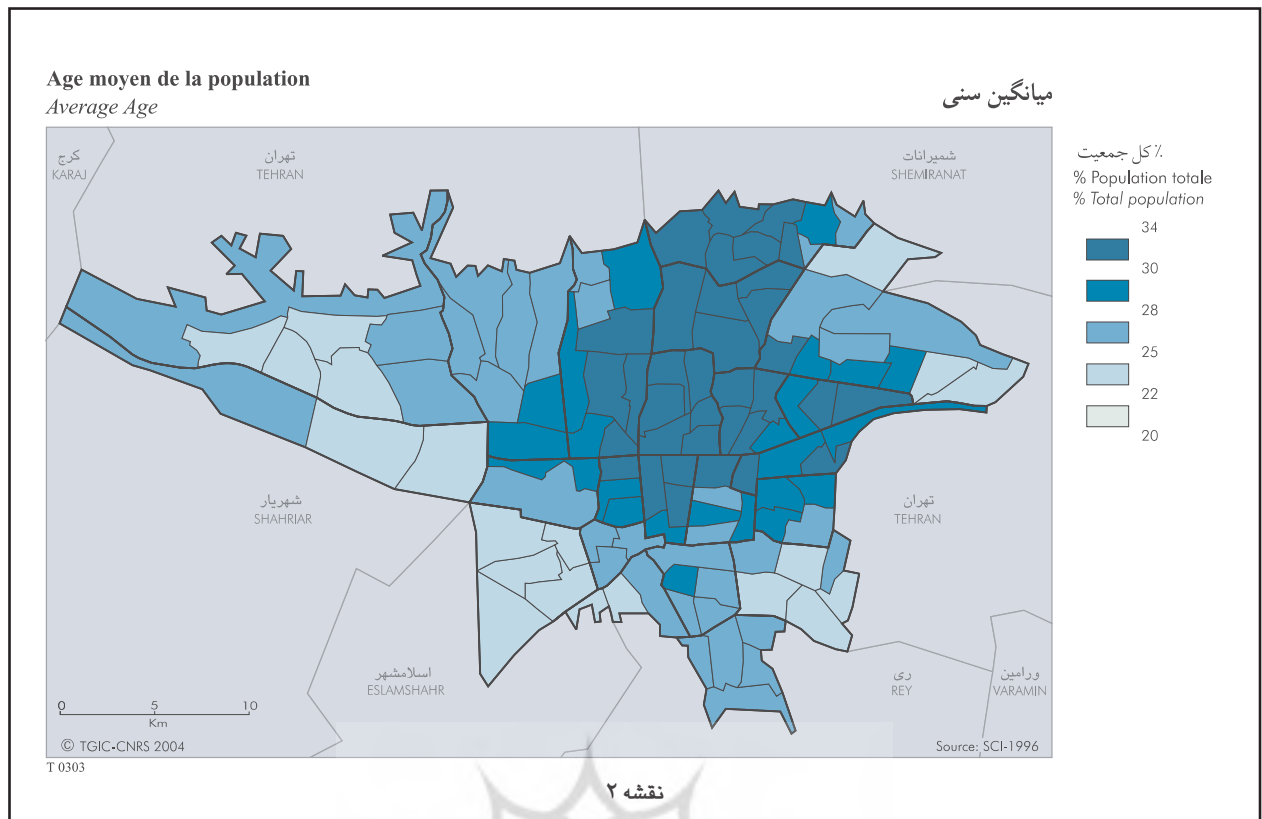
۳- رابطه بین عدالت اجتماعی و توده گذاری چیست؟

۱- عوامل مؤثر بر رشد جمعیت

در تحلیل شکلی عوامل مؤثر بر رشد جمعیت به این موارد توجه شده است: تراکم جمعیتی در شهر تهران، وضعیت سنی بافت جمعیتی تهران، بافت جمعیتی تهران از نظر نسبت جنسی، جمعیت خانوارهای تهران، بافت جمعیتی تهران از نظر زنان متأهل، وضعیت بیوگی و طلاق در بافت جمعیتی تهران.

با توجه به اطلاعات نقشه ۱ مشاهده می‌شود به طور عمده تراکم جمعیت در مناطق ۷، ۸، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ می‌باشد. این مناطق دارای ویژگی خانه‌های کوچک و ارزان می‌باشد. به نظر می‌رسد این مناطق دارای خصوصیت مهاجرت فرستی در الگوی دوم مهاجرت - الگوهای مهاجرت در ادامه معرفی شده‌اند - باشد. خانواده‌های جوان عمدتاً امکان استفاده از مناطق حاشیه‌ای را دارند، گرچه مهاجران جوان نیز به طور عمده در همین مناطق سکنی می‌گزینند به عبارت دیگر مناطق حاشیه‌ای تهران جاذب خانواده‌های جوان مهاجر درون و برون شهریست.

بافت بزرگسال شهر تهران در مناطق مرکزی - شمالی قرار دارد و حاکی از آنست که خانواده‌های بزرگسال تهرانی از نظر وضعیت اقتصادی امکان استفاده از این مناطق را دارند و نظر به آنکه این مناطق جذاب‌ترین مناطق شهر تهران نیز می‌باشند. لذا چنین به نظر می‌رسد که آخرین مرحله مهاجرت در تهران به این مناطق منتهی می‌شود.



چگونه است؟ مناطق مهاجر پذیر برون استانی در شهر تهران کدامند؟ مناطق مهاجر پذیر درون استانی در شهر تهران کدامند؟ وضعیت سنی مهاجران در شهر تهران چگونه است؟ طبقه بندی اجتماعی مهاجران در شهر تهران چگونه است؟ تقسیم بندی مهاجران وارد شده به تهران از خارج کشور چگونه است؟

بافت جمعیتی تهران از نظر نسبت جنسی عمدتاً به جز مناطق مرکزی، دارای نسبت جنسی برابر یک می باشد و این مفهوم بدین معنی است که نسبت زنان و مردان در عمده مناطق شهری مساوی است و در مناطق مرکزی بافت جمعیتی بیشتر به سمت تعداد بالاتر زنان گرایش دارد. (نقشه ۲)

۱-۲ الگوی مهاجرت
از بررسی نقشه ها و آمار مهاجرت در شهر تهران چنین بر می آید که دو الگوی عمده مهاجرت در شهر تهران وجود دارد. الگوی اول مربوط به اقشار اجتماعی ضعیف (اعم از تابعیت ایرانی و خارجی) که به مناطق حاشیه ایی شهر جذب می شوند. هدف این گروه از مهاجرت کسب اشتغال ساده می باشد. این دسته از مهاجران برای شهرداری هزینه بر بوده و آسیب های اجتماعی به طور عمده به این گروه مربوط است. الگوی دوم مربوط به اقشار اجتماعی مناسب می باشد (اعم از تابعیت ایرانی و خارجی) که به مناطق مرکزی و شمال تهران جذب می شوند.

در برخی از نقاط تهران نسبت جمعیتی مردان غالب است، این مناطق عمدتاً مناطق نظامی و کارگری است. همان طور که در نقشه ۳ دیده می شود خانواده های با تراکم کم به طور عمده در مرکز شهر قرار دارند و خانوارهای با تراکم متوسط در حاشیه شهر و خانوارهای با تراکم زیاد در جنوب شهر قرار دارند. این اطلاع حاکی از آنست که فرایند مهاجرت از حاشیه به سمت مرکز منتهی می شود.

الگوی استقرار بافت جمعیتی زنان متاهل نشان می دهد که زنان متاهل جوان به طور کلی در حاشیه شهر و زنان متاهل میانسال عمدتاً در مناطق جنوبی شهر ساکن گردیده اند.

۲-۲ مناطق مهاجر پذیر برون استانی

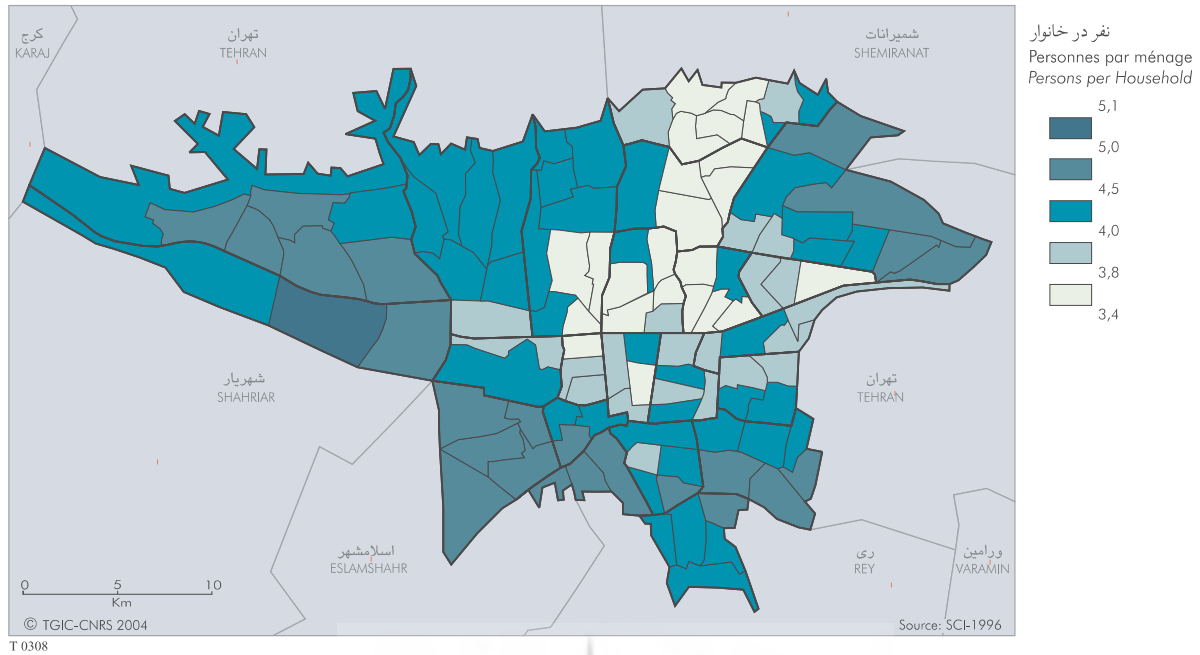
مناطق مهاجر پذیر برون استانی در شهر تهران را می توان این مناطق را به دو گروه تقسیم نمود. ۱- مناطق مرکزی شهر تهران، ۲- مناطق حاشیه ایی شهر تهران

۲- عوامل مؤثر بر مهاجرت

جهت بررسی عوامل مؤثر بر مهاجرت ابتدا مهاجرت را به صورت شکلی مورد بررسی قرار دادیم. در این زمینه سؤالاتی به شرح زیر مورد توجه قرار می گیرد: الگوی مهاجرت در شهر تهران

Taille moyenne des ménages
Average size of Household

بعد متوسط خانوار

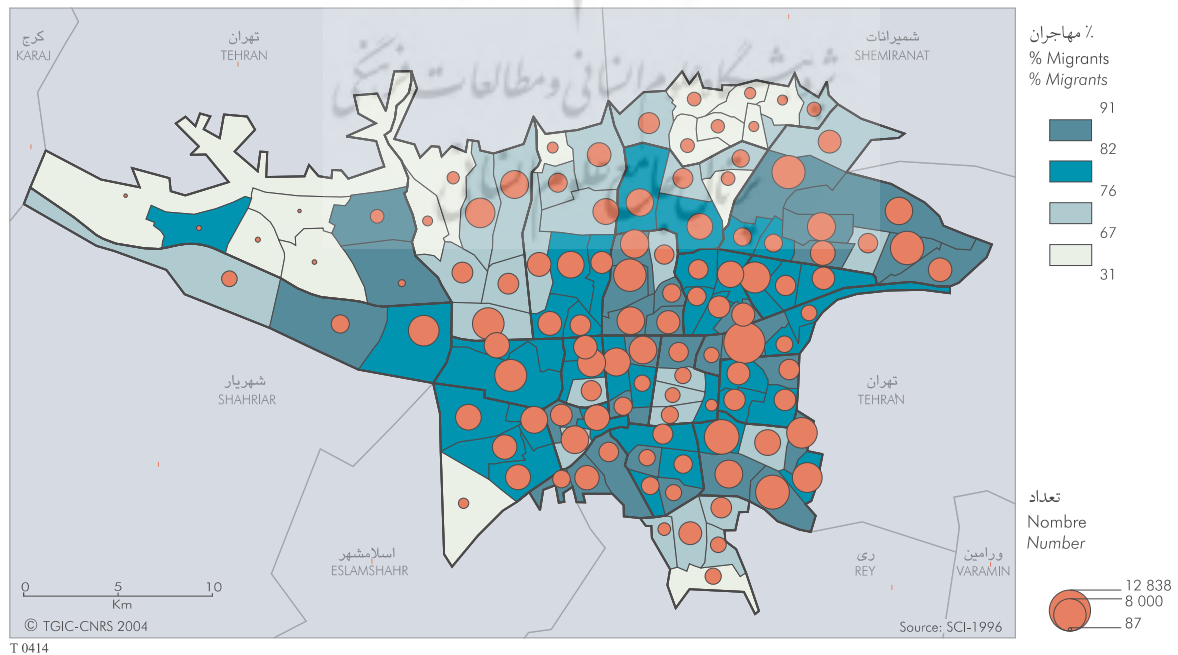


نقشه ۳

به نظر می‌رسد عموم مهاجران منطقه مرکزی در مناطق ۲، ۳، ۴، ۱۰، ۱۲ و قسمتی از منطقه ۱۳ متمرکز هستند. با توجه به هزینه واحد مسکونی در این مناطق به نظر می‌رسد که مهاجرینی با وضعیت اقتصادی مناسب را به خود جذب نموده است. عموم مهاجران مناطق حاشیه‌ای شهر در منطقه ۴، ۷، ۸، ۹، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۲۱، ۲۲ متمرکز هستند. این مناطق مهاجرینی را به خود جذب می‌نماید که بیشتر به دنبال بهره‌مندی از اشتغال ساده در شهر تهران هستند. (نقشه شماره ۴)

Migrants venant d'autres provinces
Migrants from Outside the Province of Tehran

مهاجرت برون استانی



نقشه ۴

مهاجرین برون استانی به شهر تهران را نشان می دهد.

۳-۲ مناطق مهاجر پذیر درون استانی

از بررسی مناطق مهاجر پذیر درون استانی در شهر تهران می توان دریافت که حاشیه شرقی منطقه ۱، ۱۸ و ۲۲ مراکز جذب این دسته از مهاجران می باشد. شاید یکی از مهم ترین دلایل جذابیت این سه منطقه به طور عمده هزینه پایین زندگی و هم چنین وجود مشاغل با مهارت پایین در این مناطق باشد. (نقشه شماره ۵)

هم چنین می توان دریافت که منطقه ۲۲، ۱۸، ۱۵، ۱ مراکز جذب مهاجران روستائی می باشند. با مقایسه نقشه ها می توان چنین استنباط کرد که عموم مهاجران درون استانی به طور عمده از مناطق روستائی استان تهران به این نقاط مهاجرت نموده اند. با توجه به سؤالات فوق می توان استنباط نمود که عموم مهاجرین روستائی برون استانی مستقیما به شهر تهران مهاجرت نمی کنند بلکه مهاجرین شهر تهران را روستائیان درون استانی و شهر نشینان برون استانی تشکیل می دهند و مهاجرت این دو گروه عمده به شهر تهران دارای دو الگوی کاملا متفاوت می باشد.

۴-۲ وضعیت سنی مهاجران

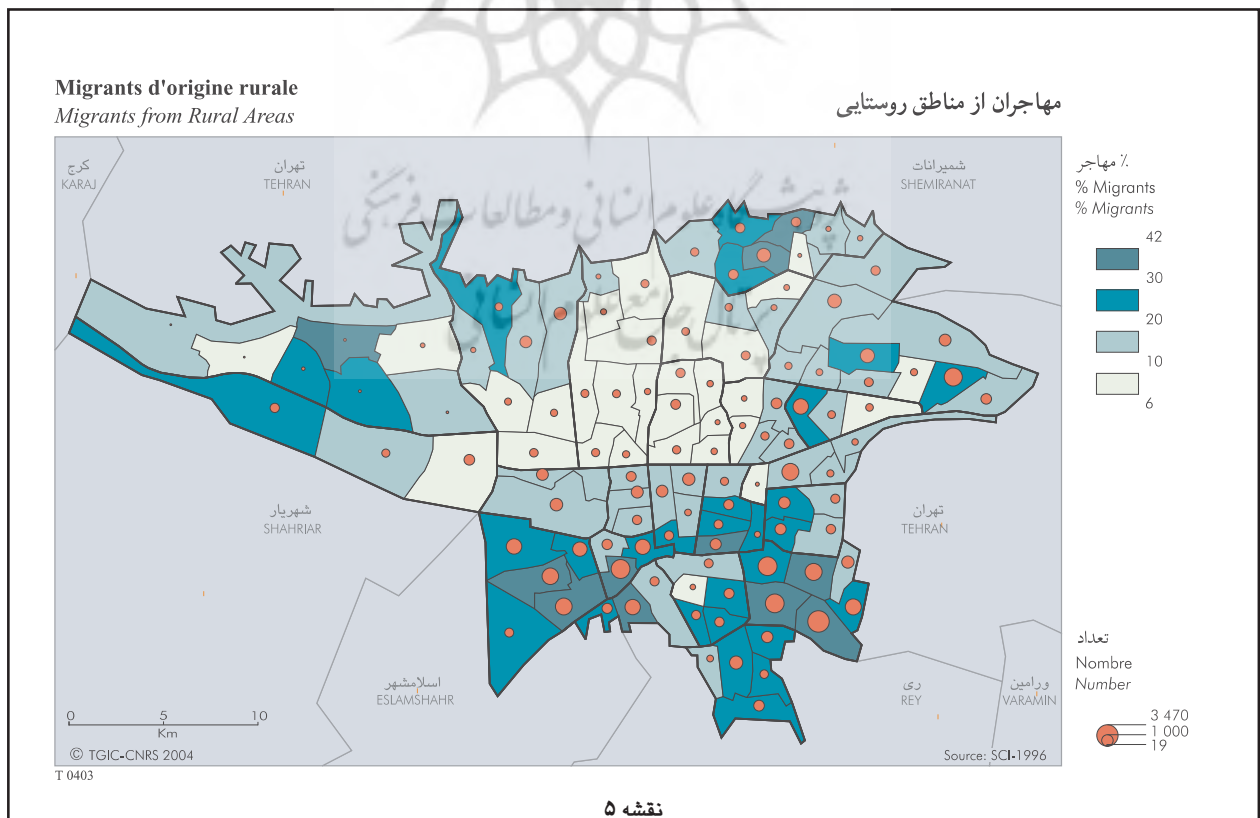
بر اساس اطلاعات چنین بر می آید که خانواده های جوان مهاجر عمدتا جذب مناطق حاشیه ای تهران از جمله مناطق ۲۲، ۱۸، ۹،

۱۵، ۴ شده اند. اما خانواده های مسن تر مهاجر به شهر تهران به دو گروه تقسیم می شوند: ۱- گروهی که به مناطق حاشیه ای مهاجرت کرده اند که عمدتا به منظور کسب مشاغل ساده به شهر تهران مهاجرت نموده و جذب گردیده اند ۲- مهاجران مسن تری که به مناطق مرکز شهر مهاجرت نموده اند و حکایت از آن دارد که این مناطق شامل مناطق ۷، ۲، ۶، ۳، ۱ امکان جذب مهاجران متخصص و متمول را دارند.

۵-۲ طبقه بندی اجتماعی مهاجران

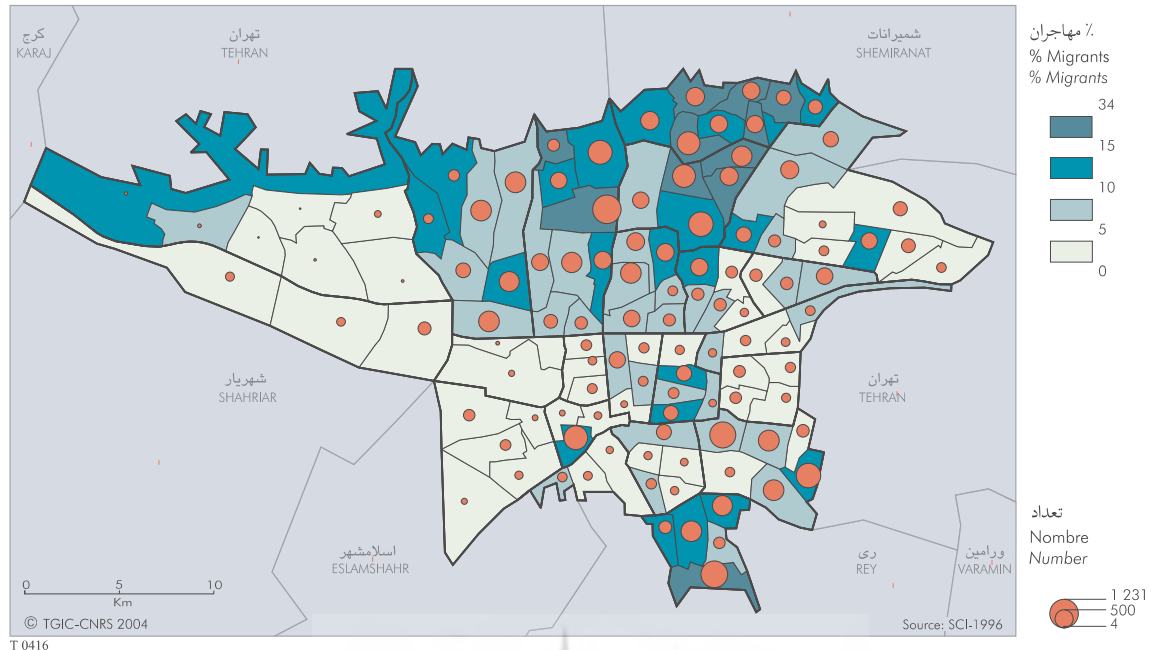
طبقه بندی اجتماعی مهاجران در شهر تهران با توجه به اطلاعات و نقشه های ارائه شده چنین بر می آید که مهاجران دو گروه عمده را تشکیل می دهند به گونه ای که مناطق مرکزی شهر بیشتر مهاجران شهری و مناطق حاشیه ای شهر بیشتر مهاجران روستائی را جذب کرده است. این دو گروه چنین است: ۱- گروهی که متعلق به طبقات ضعیف تر اقتصادی جامعه هستند و جذب حاشیه تهران می شوند. مهم ترین هدف مهاجرت این گروه کسب اشتغال ساده می باشد. ۲- گروهی که به مناطق مرکزی شهر جذب می شوند و به طور عمده متعلق به طبقات قوی تر اقتصادی جامعه هستند. مهم ترین هدف مهاجرت این گروه رشد اقتصادی اجتماعی و فرهنگی است. (نقشه شماره ۶)

۶-۲ تقسیم بندی مهاجران وارد شده به تهران از خارج کشور مهاجران خارج از کشور به ۴ دسته تقسیم می گردند.



Migrants venant de l'étranger
Migrants from Abroad

مهاجرت از خارج از کشور



نقشه ۶

می باشد که رشد هزینه اجاره واحد مسکونی و رشد سرانه مذهبی فرهنگی به عنوان عوامل مستعد کننده و ویژگی های مهاجرین الگوی دوم به عنوان عوامل بارز مهاجرت پذیری در فرایند مهاجرت نقش بازی می کنند.

د) عوامل افزایش مؤثر مهاجرت فرستی الگوی دوم بدین صورت می باشد که رشد جمعیت به عنوان عامل بارز کننده و ویژگی های الگوی مهاجرین الگوی دوم به عنوان عامل مستعد مؤثر بر فرایند مهاجرت فرستی محسوب می شود

۳- توده گذاری و عدالت اجتماعی

از آنجا که مفهوم عدالت اجتماعی، مفهومی انتزاعی و به دور از شاخص های روشن و واضح در علوم شهری و مقوله شهر نشینی است، امکانات اطلاعاتی و متغیرهای در دسترس در این مطالعه نیز از محدودیت برخوردار بوده، لذا در این پژوهش استنباط از مفهوم عدالت اجتماعی، ناظر بر متغیرهای مؤثر بر اجاره بهای مسکونی و همین طور تحلیل مشمول مصوبات قانونی حاکم بر توده گذاری می باشد.

۳-۱ اجاره بهای واحد مسکونی و میزان توده گذاری

ویژگی دیگری که در توده گذاری از اهمیت برخوردار می باشد مقوله رشد اجاره واحد مسکونی است. اساسا وقتی واحد مسکونی با افزایش اجاره بهاء مواجه می شود، مستاجرین تمایل بیشتری جهت خانه دار شدن و خرید پیدا می کنند افزایش انگیزه خرید واحد مسکونی به دلیل محدودیت بنگاه های مالی به ویژه

- گروه اول مهاجران دیپلماتیک که بیشتر جذب مناطق ۱ و ۳ می گردند

- گروه دوم مهاجران ایرانی متمولی می باشند که جذب مناطق ۲، ۲، ۱ جنوب منطقه ۵ و منطقه ۱۲ می شوند.

- گروه سوم مهاجران خارجی عرب زبانی هستند که به طور عمده جذب شمال منطقه ۲۰ می شوند.

- گروه چهارم مهاجران خارجی کشورهای فقیر همسایه مثل افغانستان که به طور انفرادی در سطح شهر و به طور گروهی در مناطق جنوبی می شوند.

بنابراین از بررسی عوامل مؤثر بر مهاجرت در شهر تهران چنین به دست می آید که متغیرهای رشد جمعیت، رشد هزینه واحد مسکونی، قدمت واحد مسکونی و سرانه مذهبی، فرهنگی باعث افزایش مهاجرت پذیری می شوند. این در حالیست که افزایش سرانه خدمات شهری باعث رشد قیمت آپارتمان و در نهایت باعث افزایش مهاجر فرستی می گردد.

بنابراین با توجه به اطلاعات اشاره شده به چهار تفسیر مختلف می رسم.

الف) عوامل افزایش مهاجرت پذیری الگوی اول عبارتند از سرانه مذهبی فرهنگی و قدمت واحد مسکونی.

ب) عوامل افزایش مهاجرت فرستی الگوی اول عبارتند از افزایش سرانه خدمات شهری منطبق با استانداردهای شهری با رشد قیمت آپارتمان

ج) عوامل افزایش مهاجرت پذیری الگوی دوم بدین صورت

بانکها در پرداخت وام و اختصاص آن برای واحدهای مسکونی نوساز زمینه افزایش تقاضا برای این واحدهای مسکونی ایجاد می‌کند و این امر موجب افزایش قیمت واحد مسکونی نوساز و در نتیجه انگیزه کافی برای ساخت و ساز می‌گردد. این فرایند همچون یک ترازو عمل می‌نماید یعنی انگیزه خرید تراکم برای افزایش توده گذاری باعث افزایش واحدهای مسکونی برای عرضه می‌شود و چون عرضه واحد مسکونی افزایش می‌یابد و تقاضا نسبی برای آن در واحد زمان ثابت است این فرایند موجب تعدیل قیمت خرید واحد مسکونی می‌شود و این مقوله به نوبه خود موجب تعدیل اجاره بهاء واحد مسکونی می‌گردد. در مجموع می‌توان استنباط نمود که جهت کاهش هزینه اجاره آپارتمان به عنوان یکی از جدی‌ترین شاخص‌های عدالت اجتماعی و حقوق شهروندی به جد، نیازمند تولید ساختمان‌های نوساز مبتنی بر یک برنامه ریزی دقیق از جانب مسئولین و مدیریت شهری خواهد بود.

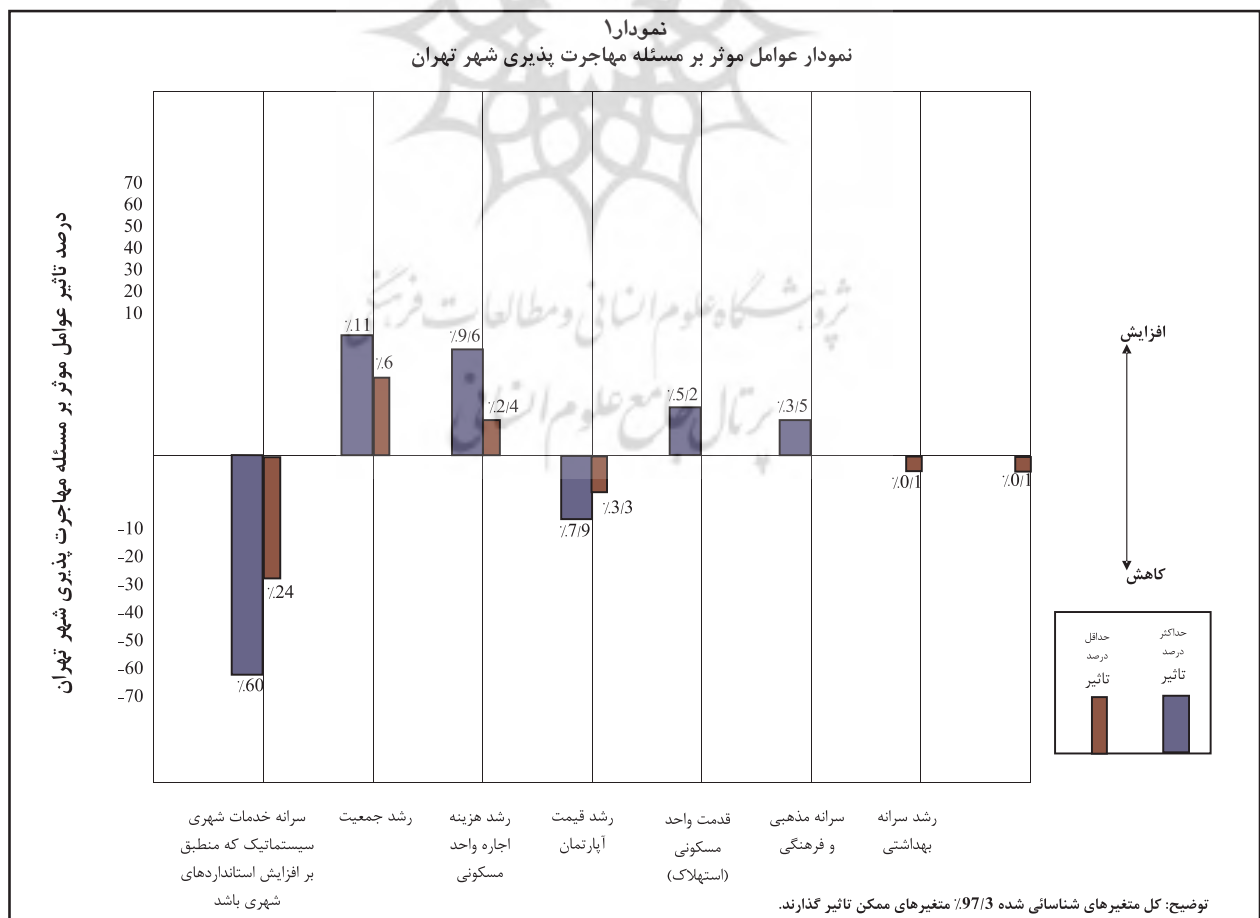
۲-۳ بررسی مصوبات قانونی حاکم بر توده گذاری

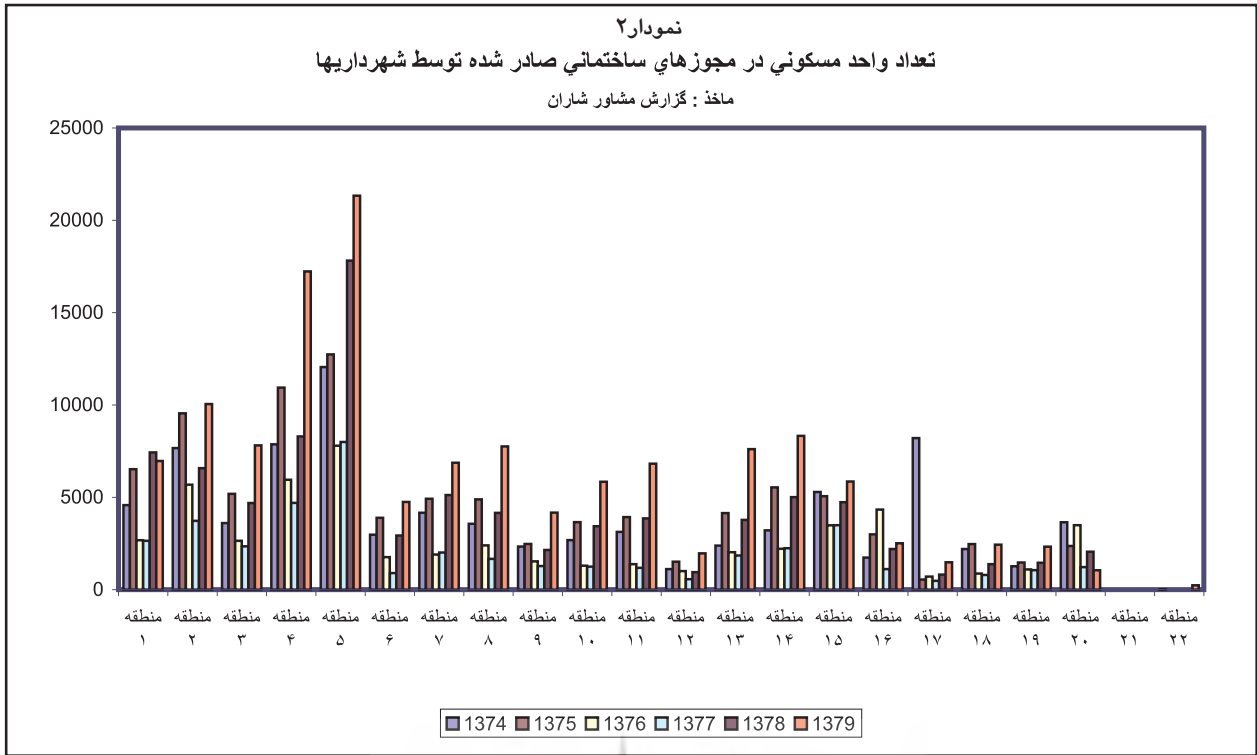
از بررسی تحلیل اجتماعی عوامل متأثر از مصوبات حاکم بر توده گذاری می‌توان دریافت متغیرهایی نظیر احیاء سرانه باغ، سرانه تجاری و قدمت بنا در مقایسه با متغیرهای دیگر به طور مؤثرتری در افزایش توده گذاری مؤثر بوده و در مقابل متغیرهای سرانه مذهبی و فرهنگی، رشد قیمت واحد مسکونی و رشد قیمت

آپارتمان بر کاهش توده گذاری مؤثر هستند. نکته دیگری که در توده گذاری از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است تاثیر کاهنده سرانه مذهبی فرهنگی بر توده گذاری است. بنابر این سرانه مذهبی، فرهنگی در توده گذاری تاثیر منفی دارد ولی در مهاجرت پذیری تاثیر مثبت دارد. این نکته نشان دهنده رابطه معکوس بین این دو متغیر می‌باشد از جهت دیگر توده گذاری باعث کاهش قدمت بنا (استهلاک) شده و این خود نیز به نوبه دیگری باعث کاهش مهاجرت پذیری می‌شود.

این اطلاعات بدین معنی است که در صورتی که در محله‌ای یک مرکز تجاری بزرگ و مناسب تاسیس شود توده گذاری در آن محله افزایش می‌یابد و افزایش توده گذاری باعث کاهش قدمت بنا و کاهش سرانه مذهبی - فرهنگی در آن محله می‌شود و در صورت ارائه خدمات شهری به طور خودکار زمینه مهاجرت فرستی در آن محله فراهم می‌آید.

از این نکته می‌توان استنباط نمود که در صورت هدف گذاری اشتغال، امکان جذب مهاجرین سازگار با اهداف فراهم آمده و امکان حذف مهاجرین (مهاجر فرستی) ناسازگار با اهداف فراهم می‌شود و بدین طریق می‌توان فرایند مهاجرت را به صورت توزیع منطقی مهاجرت تبدیل نمود. این ایده می‌تواند برای کنترل مهاجرت در اختیار برنامه ریزان کلان را توسعه کشور و مدیران شهری قرار گیرد.

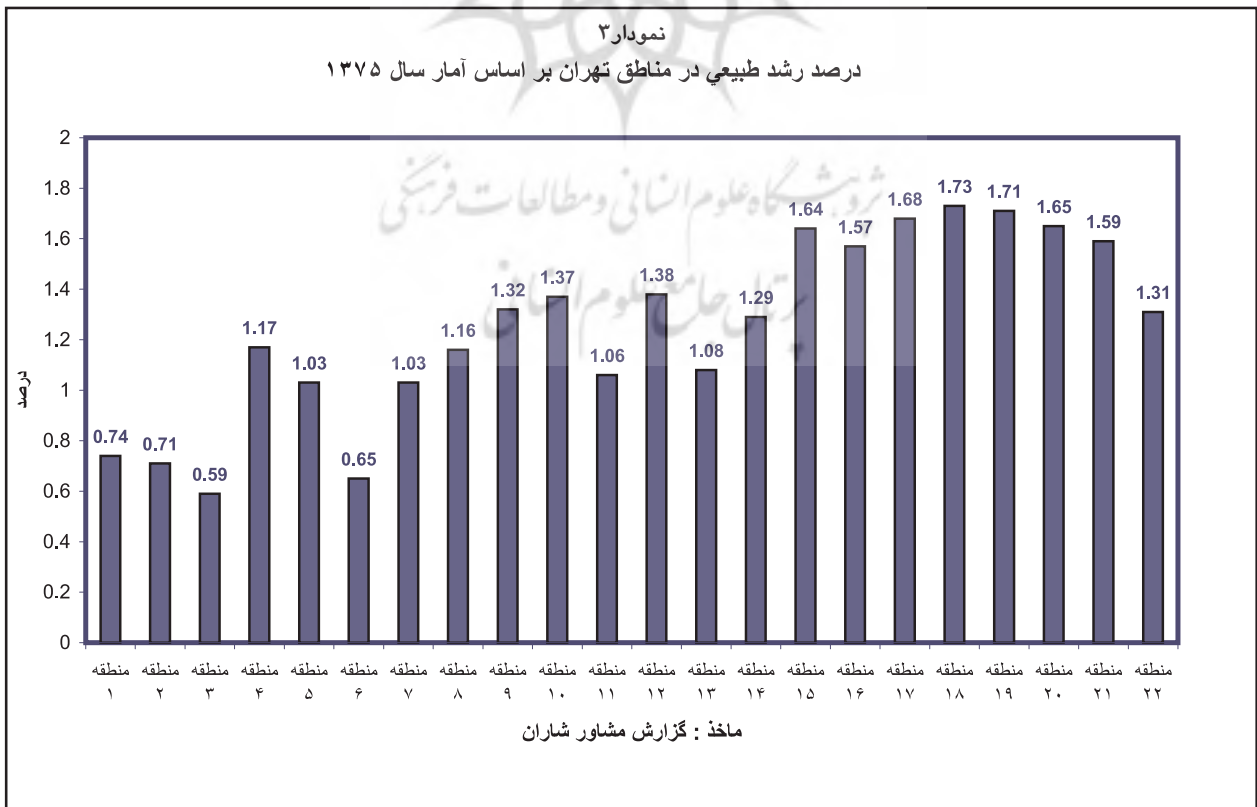




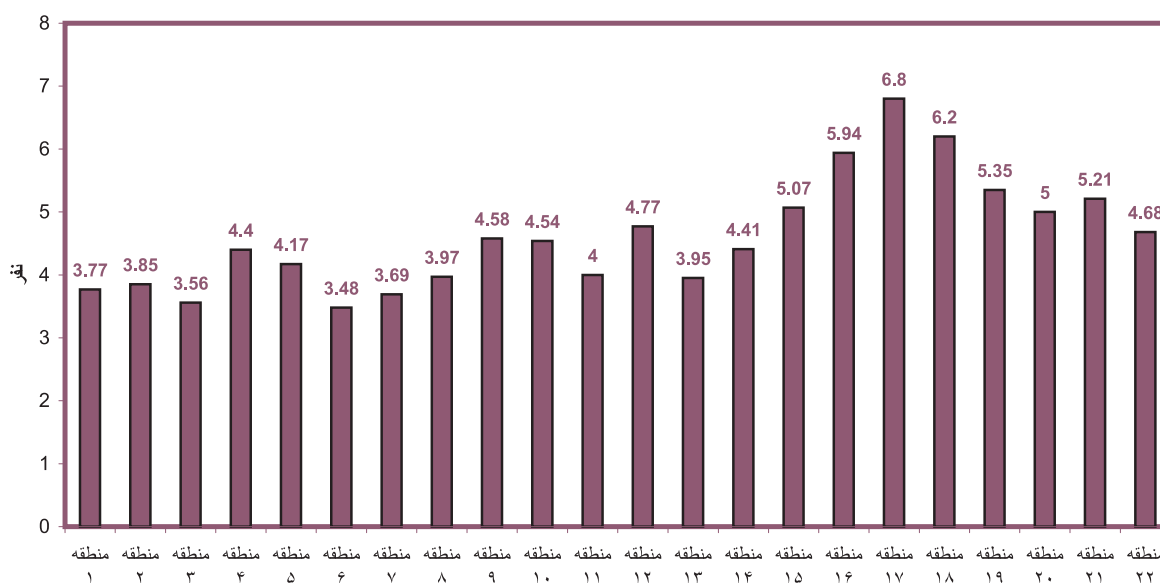
جمع بندی

نتیجه به دست آمده از این پژوهش حکایت از عدم وابستگی موثر رشد جمعیت با تعداد پروانه ساختمانی و تعداد واحدهای ساخته شده دارد (مقایسه نمودار ۲ و ۳) یعنی با صدور مجوز ساخت

نتایج حکایت از آن دارد که توده گذاری و تغییرات مربوط به آن هیچ گونه نقشی در کاهش یا افزایش نرخ رشد جمعیت در تهران ندارد.



نمودار ۴
تراکم جمعیت در واحد مسکونی بر حسب آمار سال ۱۳۷۵



ماخذ: گزارش مشاوران شاران

■ توده گذاری و نرخ رشد جمعیت هیچگونه ارتباطی با هم نداشته و به نظر نمی‌رسد به واسطه توده گذاری مهاجرت و یا نرخ رشد جمعیت افزایش یابد و در نتیجه می‌توان گفت میزان جمعیت ساکن در شهر تهران بواسطه توده گذاری تغییر نمی‌یابد.

■ برای کاهش هزینه اجاره بهای آپارتمان به عنوان یکی از جدی‌ترین شاخص‌های عدالت اجتماعی و حقوق شهروندی، شهر، نیازمند تولید ساختمان‌های نوساز مبتنی بر یک برنامه ریزی دقیق از جانب مسئولین و مدیریت شهری خواهد بود.

■ وجه غالب اجرای مصوبات تراکم مازاد ساختمانی موجب ارزش افزوده مازاد برای گروهی خاص شده و تحلیل اطلاعات نشان می‌دهد میزان ارزش افزوده حاصل از افزایش تراکم در واحدهای ساخته شده در مناطق مختلف، یکسان نیست.

■ متغیرهای امحاء باغات، افزایش سرانه تجاری، رشد قیمت کلنگی، افزایش بهای واحد مسکونی و قدمت بنا در مقایسه با سایر متغیرهای دیگر اثر بیشتری در تقاضای افزایش توده گذاری دارد. و این موضوع خود در یک منطقه موجب کاهش سرانه خدماتی و به تبع باعث جابجایی و ترک محل اقامت ساکنان به دلیل عدم تعادل آن منطقه می‌گردد.

حتی در قالب تراکم مازاد باعث رشد جمعیت نخواهد شد. همین طور می‌توان از مقایسه نمودار ۴ و ۲ دریافت که تعداد جمعیت سکنا یافته در یک منطقه می‌تواند مستقل از تعداد واحدهای مسکونی آن منطقه باشد. این استقلال از طریق تراکم جمعیت در واحد مسکونی بالاتر حاصل می‌شود. مثلاً در منطقه ۱۷ که یکی از کمترین تعداد واحدهای مسکونی در مجوزهای ساختمانی را دارد، تراکم جمعیت در واحد مسکونی بالاترین میزان نسبت به دیگر مناطق را نشان می‌دهد.

بدیهی است عدم تکافوی سرپناه برای جمعیتی که به هر دلیل در یک فضای شهری جمع شده، باعث ایجاد سایر نابهنجاری‌های اجتماعی، امنیتی، فرهنگی و حتی سیاسی خواهد گردید. همچنین بررسی نتایج عوامل موثر بر مهاجرت به دو صورت شکلی و تحلیلی به طور عمده دو الگوی مهاجرت در شهر تهران را نشان می‌دهد.

الگوی اول مربوط به اقشار اجتماعی ضعیف می‌باشد (اعم از تابعیت ایرانی و خارجی) که به طور عمده به مناطق حاشیه شهر جذب شده‌اند. الگوی دوم مربوط به اقشار اجتماعی مطلوب می‌باشد (اعم از تابعیت ایرانی و خارجی) که به طور عمده به مناطق مرکزی و شمالی تهران جذب می‌شوند. این دسته از مهاجرین اغلب سرمایه‌های اقتصادی و تخصصی را بهمراه داشته و در نتیجه علاوه بر آن که آسیب‌های اجتماعی کمتری برای شهر تهران به بار آورده در برخی از زمینه‌ها نیز می‌توانند به عنوان پیش گیری اولیه از آسیب مفید باشند. بنابراین به طور کلی می‌توان نتیجه گیری نمود که: