

اسکان غیر رسمی و فقر مسکن

مطالعه ی موردی: شهر پاکدشت

تاریخ دریافت مقاله: 89/10/25 تاریخ پذیرش مقاله: 89/11/16

سپاوش پالیزبان* (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه ملایر)
دکتر حمید رضا جودکی (استادیار دانشگاه آزاد اسلامی - واحد اسلامشهر)
دکتر محمدتقی رضویان (استاد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی)

چکیده

در کشورهای جهان سوم پرسش اصلی همچنان پابرجاست: چرا شهروندان در حاشیه طرح‌های عمرانی قرار می‌گیرند و کدامین عامل آنها را از حق شهروندی ساقط می‌کند؟ پاسخ این سوال سهل و ممتنع است: اقتصاد سیاسی این کشورها به گونه‌ای طراحی شده است که چنین پرسشی بنیادین کم‌تر مطرح می‌شود. مانوئل کاستلز درباره رابطه پیچیده و درهم تنیده طبقات شهری و مقوله قدرت در بستر شهر به بحث بسیاری خوبی پرداخته است. تلقی وی در این زمینه تغییری از نظریه حد مطلوب پارتو است که می‌گوید: «موقعیتی که در آن کسی نمی‌تواند بدون بدتر کردن وضع دیگری به موقعیت بهتری دست یابد. لذا آنها با درک صحیح از مناسبات سازمان اجتماعی است که می‌توان اثرات جریان‌های سرمایه، اطلاعات، نابرابری مهاجرت، بازتولید فقر، بیکاری، وندالیسم، آسیب‌ها و تهدیدات اجتماعی را در تکیه گاه مادی آنها، یعنی شهرها تحلیل نمود. اسکان غیر رسمی بعد مشروط جریان‌های ایجادکننده ناپایداری در سطوح شهری و منطقه ای است. در این تحقیق به بررسی متغیرهای اقتصادی - اجتماعی و اثرات فضایی آنها از جمله مقوله فقر شهری و اسکان غیر رسمی پرداخته شده است.

واژه های کلیدی

متغیرهای کلان اقتصادی، فقر مسکن، اسکان غیر رسمی، پاکدشت

* نویسنده رابط: s.palizban@gmail.com

مقدمه

اساساً فقر یک مقوله سیاسی - اقتصادی است که حاصل سازو کار نظام‌ها و نهادهای حاکم بر جامعه است. تیلور فضایی این سازوکار را در محروم ماندن کم درآمدان به سرپناه و مسکن و مهاجرت روستائیان به شهرها و خشونت و نا امنی (وندالیسم) و ... می‌توان مشاهده نمود. نگرش‌های عقلانی اقتصاد سیاسی بر نقش محرک‌ها و منافع تاکید کرده و نهادهای نوظهور را به مثابه «بازارهای سیاسی» و «گروه‌های سازمان یافته» برای رسیدن به قدرت و باقی ماندن در آن، معرفی می‌کنند و ممکن است گروه‌های دیگر را از دست یابی به امکانات و منافع اقتصادی موجود در جامعه که خود از آن بهره می‌جویند، محروم سازند. اتخاذ سیاست‌های ناهمگون، غیر کارشناسی شده، سلیقه‌ای و نامرتبط با موازین علمی و ساختارهای جامعه، به توزیع گسترده فقر و نابرابری و بازتولید اسکان غیر رسمی می‌پردازند. به عبارت دیگر شرایط بازندگان و برندگان جامعه بستگی به موازنه قدرت دارد. البته از آنجایی که مفاهیم علم اقتصاد در تعریف، با مقوله فقر و نابرابری در تضاد می‌باشد می‌توان ادعا نمود که در صورت استفاده صحیح از اصول آن بتوان فقر را آن بتوان فقر را به طور جدی در جامعه کاهش داد. به عبارت دیگر محتوی نهادها که در قالب سیاست‌ها تبلور می‌یابند، می‌توانند طوری طراحی شود که به کاهش فقر و نابرابری بینجامد.

به طور کلی حضور مستمر برخی معضلات نشانه‌ای از وجود موانع ساختاری برای رفع آنهاست. (www.anthropology.ir) فقر و نابرابری از جمله این معضلات است. فقر زدایی از جمله خواسته‌ها و شعارهای اساسی انقلاب و یکی از دغدغه‌های دولت‌ها (توزیع کوپنی، طرح‌های فقر زدایی، سند توانمند سازی، سهام عدالت و هدفمند کردن یارانه‌ها و ...) بوده است.

- روش تحقیق

در این تحقیق نتایج حاصل مطالعات اسنادی و توصیفی و همچنین بازدیدهای میدانی، برگرفته از مشاهدات میدانی شامل مصاحبه با مدیران شهری و افراد مطلع و معتمد می‌باشد.

جنبه‌های متفاوتی از تعریف فقر

1- عدم کفایت و اغلب ناپایدار درآمد (بمنظور رفع نیازهای زیستی ضروری مانند: غذا و آب شرب و باز پرداخت بدهی و اقساط به همراه کاهش چشمگیر درآمدها).

- 2- عدم کفایت و ناپایداری سرمایه های بنیادی و پایه مانند امکانات آموزشی و مسکن برای افراد، خانوارها و جامعه.
- 3- کیفیت نازل، نامطمئن و خطرآفرین و اغلب پرتراکم مساکن.
- 4- ضعف زیرساخت های عمومی (مانند شبکه آب رسانی، معابر، فاضلاب) که باعث افزایش هزینه های عمومی می گردد.
- 5- ضعف در پیش بینی تامین خدمات پایه ای مانند مهدکودک، مدرسه، کارآموزی برای اشتغال، مراقبت های بهداشتی و حیاتی، حمل و نقل عمومی
- 6- عدم کفایت حداقل درآمد خالص به عنوان تکیه گاهی برای تامین مخارج ضروری و مسکن در مواقع مواجه با بحران و کاهش درآمد افراد.
- 7- محدودیت های تحت پوشش قرار دادن گروه های کم درآمد، ناشی از سازوکارهای قانونی شامل آیین نامه ها و ضوابط معطوف به حقوق شهروندی، آلودگی محیطی، حفاظت از منابع طبیعی، تامین امنیت و برخورد با جرایم و خشونت و سیاست های رفع تبعیض و بهره کشی.
- 8- نداشتن مشارکت و نفوذ فقرا در ساختار سیاسی و بوروکراتیک به عدم دستیابی به استحقاق هایی همچون کالاها و اقلام مورد نیاز، شفاف نبودن پاسخ به نیازهای درونزای اجتماعات، عدم حمایت از نوآوری ها و ابتکارات آنها، همچنین می توان به نبود نهادهای مردمی و اجتماع محور به منظور تقویت مشارکت کم درآمدان در تعیین اهداف و اجرای برنامه های فقرزدایی اشاره نمود. ماخذ: (Saterthwaith, David؛ Milin, Diana, 2004:15)

فقر روستایی زمینه سازی برای فقر شهری

از آنجایی که نسبت بالاتری از جمعیت روستایی زیر خط فقر قرار دارند و فقرای روستایی وضع به مراتب بدتری نسبت به فقرای شهری دارند. در آینده به واسطه مهاجرت روستائیان به شهرها، بر فقرای شهری و شدت فقر افزوده خواهد شد. روستاهای کشور به دلیل پراکندگی و تراکم اندک جمعیت و ویژگی های فرهنگی و قومی و موانع موجود بر سر راه تجمع روستاها، همواره نقش اندکی در مسیر توسعه ایفا نموده و در تصمیم گیری های کلان کشور، بخش کشاورزی با وجود امتیاز بالای نظری، در عمل از جایگاه ویژه ای برخوردار نبوده است. عدم توجه به جایگاه کشاورزی و جمعیت روستایی در تصمیم سازی

درخصوص مسائل مربوط با این نواحی کشور، موجبات تشدید فقر و مهاجرت به شهرها را فراهم نموده است.

نبود زیرساخت‌های فیزیکی و اجتماعی مناسب، عدم تشکیل سرمایه انسانی و فیزیکی، آینده تولید بخش کشاورزی را با تهدید مواجه کرده است. عدم توجه به شرایط مورد نیاز بخش کشاورزی در حفظ و تربیت نیروی انسانی ماهر و نیز سرمایه فیزیکی لازم و تحقیقات کشاورزی جهت ارتقای سطح زیر کشت، فقر روستایی را تعمیق نموده و نابرابری منطقه ای را به عنوان یکی از موانع توسعه پایدار تشدید خواهد نمود.

چشم انداز فقر روستایی را می توان تحت موارد ذیل بررسی نمود:

-دخل و خرج فقرای روستایی روی مواد غذایی متمرکز می شود. آن ها زمین، تحصیلات و دارایی کم تری دارند و برای پیشرفت با موانع پیوسته زیادی مواجه هستند.
-امار رسمی بیانگر آن است که در آینده فقر از پیرامون (روستاها) به داخل شهرها انتقال خواهد یافت.

-کارآفرینی شهری برای مردم روستایی جویای کار جذابیت دارد که ممکن است نرخ بیکاری شهری را ثابت نگه دارد. سیاست های توسعه ای «شهرمحور» به تنهایی قادر نیست فقر شهری را کاهش دهد. چون با افزایش مهاجرت روستایی هزینه های تراکم افزایش یافته و دستمزدهای فقرای شهری کاهش می یابد. لذا مقرون به صرفه ترین راه کاهش فقر شهری، کاهش فقر روستایی است.

ثبات گسترده اقتصادی، بازارهای رقابتی و سرمایه گذاری عمومی در زیر ساخت های فیزیکی و اجتماعی به طور گسترده ای به عنوان ملزومات اساسی برای دستیابی به رشد اقتصادی پایدار و کاهش فقر روستایی به شمار می روند.

افزایش روند شهرنشینی ضمن اینکه گستره شهرها را افزایش می دهد، مسائل و مشکلاتی را پدید می آورد که از نمونه های بارز آن می توان به افزایش حجم تردد در شهرها و بروز مشکلات ترافیکی، آلودگی هوا، آلودگی صوتی، واز همه مهم تر افزایش هزینه های زندگی و تامین سرپناه و توسعه حاشیه نشینی و اسکان غیر رسمی که از اشکال گوناگون فقر شهری هستند، اشاره نمود.

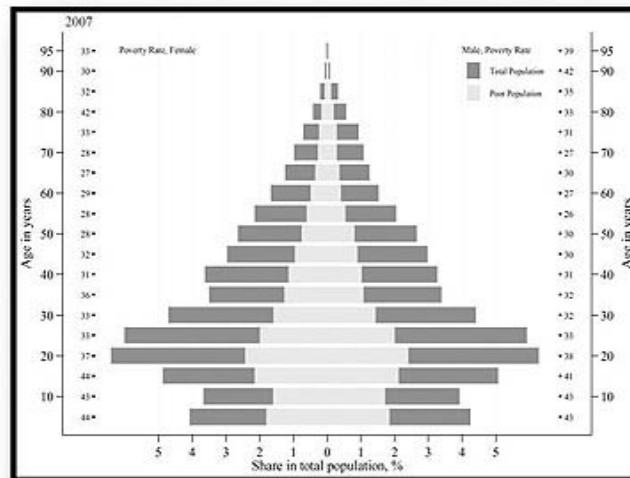
در جدول ذیل با توجه به کاهش بعد خانوار، نرخ رشد خط فقر فراتر از نرخ تورم اعلام شده، در دوره زمانی مورد نظر است. به عبارت دیگر نرخ افزایش هزینه های خانوارهای کم درآمد بیش تر از متوسط جامعه بوده است.

جدول (1) خط فقر سرانه - سالانه/ماهانه/متوسط بعدخانوار/خط فقر خانوار (متوسط) - ماهانه

واحد: هزار ریال	شهر			روستا		
	سال	نرخ رشد	نرخ رشد	نرخ رشد	نرخ رشد	نرخ رشد
خط فقر سرانه - سالانه	7/150/6	12/622/1	0/21	3/123/4	5/462/7	0/20
خط فقر سرانه - ماهانه	595/9	1/052/8		260/3	451/9	
متوسط بعد خانوار	4/140	3/9		4/9	4/5	
خط فقر خانوار (متوسط) - ماهانه	2/467/1	4/074/1	0/18	1/667/6	2/022/5	0/17

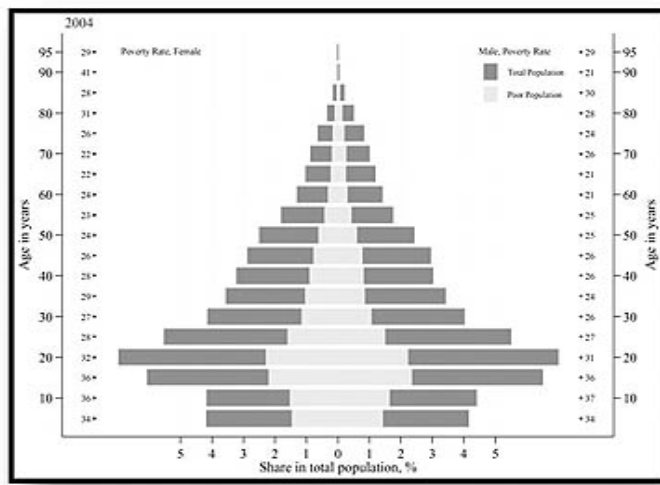
ماخذ: روزنامه دنیای اقتصاد 21 خرداد 1388

در ادامه نمودارهای هرم سنی جمعیتی سالهای 1383 و 1386 را نشان می‌دهیم. نوار کم رنگی که در میان این هرم ترسیم شده است، سهم فقرا را از هر گروه سنی نمایش می‌دهد. این افزایش مهم نسبی به راحتی در بین تمام گروه‌ها دیده می‌شود. اما شدت آن در میان جوانان بیش‌تر است. پدیده‌ای که به مزمن شدن فقر کم می‌کند چرا که جوان فقیر، توانایی سرمایه‌گذاری در آموزش و بهداشت خود و یا در صورت سرپرست بودن خانوار ندارد و بنابراین در آینده نیز توان کسب درآمد نداشته و همچنان فقیر می‌ماند.



هرم جمعیتی ایران در سال 2007

ماخذ: روزنامه دنیای اقتصاد 21 خرداد 1388



هرم جمعیتی ایران در سال 2004

ماخذ: روزنامه دنیای اقتصاد 21 خرداد 1388

تأثیر برخی متغیرهای کلان اقتصادی - سیاسی بر قیمت مسکن متغیرهای کلان اقتصادی و افزایش قیمت مسکن

قبل از پرداختن به مفهوم فقر مسکن، تأثیر مستقیم اقتصاد سیاسی به عنوان علت العلل شاخص‌های فوق و همچنین بازتاب‌های فضایی آن، در افزایش قیمت مسکن را نشان می‌دهیم که این عامل در تشدید فقر و فرآیند شهروند زدایی اهمیت قابل توجهی دارد. اقتصاد ایران به شدت به قیمت نفت وابسته بوده است. با نوسان قیمت نفت همراه شاهد نوسانات شدیدی در بازار مسکن بوده‌ایم. خلاء برنامه‌ریزی کارآمد در عرصه ملی - منطقه‌ای و در مقیاس خردتر یعنی شهری سبب شده، حجم عظیمی از ثروت نفتی از طریق بخش مسکن تنها به صاحبان ودلالان زمین و ساختمان انتقال یابد.

اکنون اقتصاد ایران به شدت وابسته به نفت خام بوده و حدود 90% عواید صادراتی و 60% سهم بودجه سالانه دولت را نفت تشکیل می‌دهد. (طبق آمار بانک مرکزی و مرکز آمار). بدیهی است که سیاست‌های دولت و استراتژی‌های برنامه‌ریزی، سطح توسعه اجتماعی - اقتصادی یک کشور، توزیع کلی درآمد و تشکیل سرمایه که خود ریشه در موقعیت جاری و گذشته کشور در سیستم اقتصادی - سیاسی جهانی دارد، از عوامل مهم تولید، عرضه و قیمت مناسب مسکن به شمار می‌آید. از طرف دیگر، در نبود یا ضعف تولید صنعتی و اشتغال‌زا

در کشور، بخش مسکن به ویژه مسکن شهری، بیش تر به عنوان «بازاری بکر» جهت انباشت سرمایه و «واسطه‌ای جهت تنفع» بیش تر از ثروت نفتی عمل کرده است.

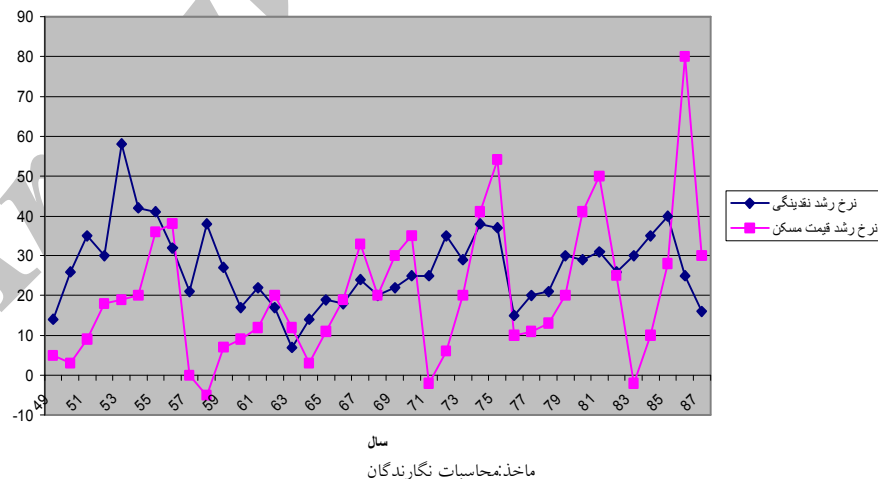
ارتباط مستقیم و بسیار شدید بین بودجه‌های جاری و عمرانی دولت و قیمت مسکن وجود دارد. افزایش بودجه‌های مذکور به صورت افزایش حقوق کارمندان یا راه اندازی پروژه‌های گوناگون در شهرهای بزرگ، موجب حرکت مازاد نیروی انسانی از روستاها و شهرهای کوچک و محروم به سوی کلان شهرها می‌گردد. به دلیل تقاضای بالای غیر طبیعی و سرمایه‌ای شدن مسکن شهری، عده بسیاری از شهروندان مهاجر و غیر مهاجر از تامین سرپناه بدلیل گرانی مسکن، عاجز می‌گردند و راه حل‌های گوناگون از جمله ایجاد سکونتگاه‌های غیر رسمی و خودساخته در پیرامون یا داخل شهرها را انتخاب می‌کنند.

رشد بازار مسکن نتیجه سیاست‌های مختلفی است که همواره با نرخ بیش تر از نرخ تورم در کشور رشد می‌کند. لذا با وجود رکود در دوره فعلی تقاضا برای آن کم می‌باشد.

عواملی که باعث متاثر ساختن منطقی یا کاذب بازار مسکن می‌گردد عبارتند از:

- 1- افزایش نقدینگی،
- 2- افزایش قیمت نفت،
- 3- کسری بودجه دولت،
- 4- نبود بازارهای رقیب،
- 5- سیاست‌های دولت،
- 6- افزایش تورم

ارتباط رشد نقدینگی و قیمت مسکن در چهار دهه اخیر



برطبق این نظریه حجم پول رابطه مستقیمی با سطح عمومی قیمت‌ها دارد و افزایش حجم نقدینگی (پول و شبه پول) اگر با افزایش تولید و عرضه کالاها و خدمات مورد نیاز (افزایش تولید درآمد ملی) همراه نباشد، تورم را خواهد بود و به افزایش سطح عمومی

قیمت ها خواهد انجامید. در مواقع تورم اقتصادی ناشی از فزونی یافتن حجم پول بر توان تولیدی جامعه، گرایش عمومی مردم به تبدیل پول به کالاهای با دوامی که بازده اقتصادی آنها بیش از نرخ تورم مورد انتظار است و یادارایی هایی که به سرعت قابل تبدیل به پول نقد است افزایش می یابد و مسکن از جمله پربازده ترین کالاهای بادوام است و در نتیجه، در زمان تورم، اهمیت اقتصادی عمده ای پیدا می کند. به عبارت دیگر شکل گیری چرخه دوم انباشت سرمایه یا سرمایه گذاری در محیط مصنوع.

در سالهای 83 تا 85 تقریباً هر سال بالای 30% رشد نقدینگی داشتیم که باعث رشد تورم و افزایش قیمت مسکن شد. با فروکش کردن نقدینگی از سال 86 تا کنون بخش مسکن هم در رکود به سر می برد.

علت انتخاب این گزینه این است که هزینه های جاری دولت معمولاً با بالا رفتن قیمت نفت رابطه مستقیم دارد. به خصوص پرداخت های مربوط به پرسنل و این عامل در میان مدت موجب تقاضای موثر برای خرید مسکن می شود. از سال 80 تا 84 قیمت نفت دائماً در حال رشد بوده و همین عامل باعث افزایش قدرت خرید مردم و رونق بازار مسکن شده است. این عامل بر تورم مستقیماً نقش دارد. معمولاً دولت آسان ترین راه را برای جبران کسری بودجه انتخاب می نماید، یعنی عرضه پول از طریق چاپ اسکناس یا به نوعی استقراض از بانک مرکزی و همین عامل موجب بالا رفتن تورم و افزایش نقدینگی در جامعه و در بلند مدت تقاضای کاذب برای بخش مسکن می گردد. کسری شدید در سال 87 هشدار یک انفجار در تورم و بروز وضعیت رکود تورمی را می دهد. معمولاً تورم ابتدا در سایر بخش ها نمایان می گردد و سپس به بخش مسکن وارد می شود. به خاطر همین است که بخش مسکن آخرین بخشی است که از رکود خارج می شود. از طرفی بعلت وجود رکود در بخش صنعت جامعه و سوق نقدینگی به بخش دلالی و واردات، تورم به تنهایی نمی تواند موجب حرکت بخش مسکن شود.

فقر مسکن

در گزارش دومین اجلاس اسکان بشر (استامبول 1996)، فقر مسکن برای افراد و خانوارهایی تعریف شد که فاقد سر پناهی برخوردار از ایمنی و امنیت، سلامت زیر ساخت‌ها (مانند آب لوله کشی، تاسیسات بهداشت و فاضلاب و تخلیه زباله) باشند.

بنابر برآورد بانک مرکزی ایران، چهارده میلیون نفر (19 درصد) از جمعیت کشور در سال 1385، زیر خط فقر به سر می‌برند. در صورت تسهیم به نسبت جمعیت شهری و در نظر گرفتن نسبت بیش تر فقرا روستایی، به رقمی حداکثر 9 میلیون نفر فقیر شهری دست می‌یابیم. از سوی دیگر، جمعیت سکونتگاه‌های غیر رسمی حداقل 8 میلیون نفر و ساکنین بافت‌های فرسوده شهری نیز حداقل 2/5 میلیون نفر برآورد شده است که در مجموع رقم 10/5 میلیون نفر برای فقر مسکن در شهرهای کشور نتیجه‌گیری می‌شود. این رقم دلالت بر بیش تر بودن فقر مسکن نسبت به فقر شهری دارد. به سخن دیگر، بخشی از شهروندان با وجود داشتن حداقل درآمدی که فراتر از خط فقر است، همچنان استطاعت زندگی در سرپناه ایمن، مکفی، سالم و برخوردار از خدمات پایه را ندارد. (هفت شهر، ش 24-23: 8).

درباره فقر مسکن در ایران یکی از رایج ترین شاخص‌ها، تراکم خانوار در واحد مسکونی است. این شاخص در مناطق شهری و روستایی 1/2 خانوار در واحد مسکونی گزارش شده است. طبق آمار سال 1385، 584، 1385، 405، 12 خانوار شهری و 866، 074، 5 خانوار روستایی در کل کشور داریم. از طرفی با توجه به آمار وزارت مسکن و شهرسازی در نقاط شهری 11، 500، 000 واحد مسکونی و 4، 500، 000 واحد مسکونی در روستا داریم. بدین ترتیب حدود 1، 162، 014 واحد مسکونی در شهرها و حدود 257، 177 واحد مسکونی در روستاها کمبود در روستا کمبود داریم. این کمبود در اساس خود را در تعداد اطاق در اختیار خانوار و در پی آن تداخل زندگی افراد یک خانوار و چند خانوار با یکدیگر نشان می‌دهد. این نوع فقر باعث پائین آمدن قابلیت‌های فردی برای تحصیل و ارتقاء مهارت‌ها و آسیب‌ها اجتماعی می‌گردد.

از طرف دیگر، شاخص دسترسی به مسکن (نسبت قیمت متوسط یک واحد مسکونی به متوسط درآمد سالانه خانوار) از عدد 12 گذشته است، در حالی که این شاخص نباید در شرایط استاندارد از عدد 5 تجاوز نماید. همچنین سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار که باید حول و حوش 30% باشد، برای دهک‌های پائین درآمدی در کلان‌شهرها حدود 70% می‌باشد.

«تله فضایی» مسکن به دو صورت تولید می‌شود. یکی کیفیت درونی و دیگری کیفیت بیرونی. منظور از کیفیت بیرونی، مکان جغرافیایی مسکن است. در ایران قرار داشتن مسکن در فضای اسکان غیر رسمی و مناطق روستایی، بمنزله افتادن در «تله فضایی» است. اسکان غیر رسمی که در اثر به حساب نیامدن کم درآمدها در برنامه‌های شهری و مسکن به وجود می‌آید و در واقع برنامه‌ریزی خودبه خودی کم درآمدها برای تامین مسکن خود به حساب می‌آید هم از لحاظ درونی و هم بیرونی برای آنها تله فضایی ایجاد می‌کند. از لحاظ درونی، مسکن با مصالح ساختمانی و تجهیزات نامناسبی و سطح زیر بنایی ناکافی ساخته می‌شود و از لحاظ بیرونی نیز کم‌ترین دسترس را به خدمات پایه دارند. همچنین جداسازی¹ فضایی بین طبقات کم درآمدها را از هم نشینی با اقشار دیگر و ارتقاء مدنی حاصل از آن محروم می‌کند. بدن ترتیب به جز تضاد سنتی شهر و روستا، که نوعی تله فضایی برای روستا بوجود می‌آورد در اسکان غیر رسمی یک تله فضایی بزرگ تر بوجود می‌آید.

به طور کلی، اقتصاد کلان کشور و روند تورمی آن باعث شده تا فقط بخش کوچکی از خانوارها عمدتاً گروه‌های با درآمد متوسط به بالا قادر به ورود به بازار مسکن باشند. به عبارت دیگر فاصله بین نیاز و تقاضای موثر مسکن زیاد بوده و سبب می‌گردد، گروه‌های با درآمد متوسط و کم، از دسترسی به مسکن مناسب محروم گردند.

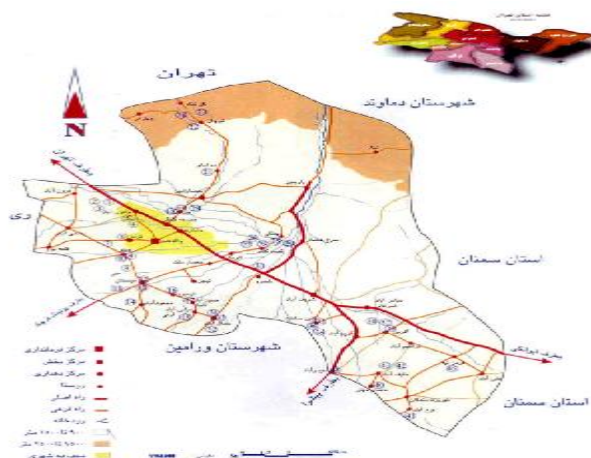
شهر پاکدشت

-فرایند پیدایش و شکل‌گیری کانون‌های شهری (پاکدشت) در اطراف تهران:

بررسی روند تحول استقرار جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی در محدوده حوزه شهری پاکدشت نشان می‌دهد که تا حدود 2 تا 3 دهه پیش شدت نسبی تغییرات جمعیتی و عملکردی در کانون‌های زیستی این حوزه بسیار کند و بطئی است و زندگی در این کانون‌ها بصورت مستقل و تا حدود امکانات و توانمندی‌های آب و خاک آنها (کشاورزی و دامپروری) بوده است و خدمات مورد نیاز ساکنان روستاهای این حوزه بیش تر از آن که از تهران تأمین شود از ری و ورامین تأمین می‌گردیده است. (مهندسین مشاور طرح و آمایش، 1387:12) رشد سریع نقش و جایگاه عملکردی شهر تهران در چهارچوب الگوی رشد نامتوازن و قطبی کشور موجب افزایش بسیار زیاد حجم فعالیت‌های اقتصادی فرصت‌های

شغلی جدید و تنوع آنها گردید و به تبع آن تعداد جمعیت ساکن شهر تهران با شتابی زیاد افزوده شده و گستره کالبدی آن موجب پر شدن تدریجی بافت‌های خالی میان این شهر و شهرهای ری و تجریش و ادغام روستاهای واقع در این محدوده در بافت شهری تهران شده و علاوه بر آنکه شدت اصلی گسترش کالبدی شهر تهران در جهت شمالی - جنوبی اتفاق می‌افتد، این گسترش در جهت شرقی - غربی نیز بسط می‌یابد. (همان:2). وقوع انقلاب اسلامی و آزاد شدن پتانسیل نهفته مهاجرتی در کشور، ایجاد محدودیت‌های جدی برای واحدهای جدید صنعتی و توسعه واحدهای صنعتی موجود، افزایش بسیار شدید هزینه‌های زندگی و تأمین مسکن در شهر تهران، وجود محدودیت در زمینه گسترش آبادی‌های صنعتی و ایجاد مجتمع‌های صنعتی - نظامی پارچین، گسترش فعالیت‌های صنعتی در قرچک، تجهیز تدریجی مجوز فعالیتی جاده خراسان، ورود مهاجران افغانی و استقرار آنها در روستاها و ... عواملی هستند که کانون‌های زیستی واقع در حوزه شهری پاکدشت را در معرض آثار توسعه‌ای خود قرار می‌دهند و در این فرآیند بسیاری از کانون‌های مهاجر و فرودست ناتوان از ادامه سکونت در شهر تهران، خانواده‌هایی کارگران شاغل در فعالیت‌های اقتصادی ایجاد شده و مورد بهره برداری قرار گرفته در حوزه دسترسی روزانه این کانون‌های زیستی، تدریجاً در داخل روستاهای واقع در محدوده این حوزه شهری ساکن می‌شوند و بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی دارای مزاحمت زیست محیطی (آجرپزی، ریخته‌گری، صافکاری و ...) تدریجاً در داخل این محدوده (بویژه روستاهای تشکیل دهنده حوزه پاکدشت) مستقر می‌شوند. (همان:4). شدت این فرآیند در روستاهای پلشت، مامازند و قوهه بیش تر از سایر آبادی‌های واقع در محدوده حوزه شهری می‌باشد. تا جایی که در سال 1368، مجموعه این سه روستا به عنوان شهر پاکدشت در تقسیمات کشوری شهرستان ورامین ایجاد می‌شود و در همان سال‌های اولیه خاتون آباد نیز در این مجموعه ادغام می‌شود و در سال 1370، برای مجموع این 4 آبادی به عنوان شهر پاکدشت طرح‌های تهیه می‌شود و در این سال مساحت شهر پاکدشت در حدود 45 هکتار است. در سال‌های نیمه اول دهه 1370 روستای پیرداغلان (در شمال شهر پاکدشت و در سوی دیگر جاده تهران - مشهد) نیز با مساحت 7/3 هکتار در چهارچوب طرح الحاق روستای یبر به شهر پاکدشت، به محدوده شهر اضافه می‌شود. در سال 1376، بخشی از ورامین تحت عنوان شهرستان پاکدشت منتزع می‌شود. در سالهای اخیر، طبق مصوبه کار گروه شهرسازی و معماری شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران

و ابلاغیه استاندار تهران، روستای حصار امیر و شهرک انقلاب نیز به محدوده شهر پاکدشت اضافه می‌شود. در نقشه ذیل تقسیمات اداری-سیاسی شهرستان پاکدشت و موقعیت هسته های تشکیل دهنده شهر پاکدشت نسبت به یکدیگر و محورهای ارتباطی مشاهده می‌گردد.



نقشه (1) تقسیمات اداری-سیاسی شهرستان پاکدشت

ماخذ: فرمانداری پاکدشت

- ویژگی های مسکن در شهر پاکدشت

بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال 1385، تعداد واحدهای مسکونی شهر پاکدشت در حدود 96% تعداد واحدهای مسکونی نقاط شهری شهرستان پاکدشت است. همچنین، واحدهای مسکونی محل سکونت خانوارهای ساکن شهر پاکدشت عمدتاً واحدهای کوچک بوده و دارای 2 یا 3 اتاق هستند. در این سال از کل واحدهای مسکونی شهر حدود 46/9% دارای 2 اتاق و 30/3% دارای 3 اتاق هستند. به بیان دیگر بیش از 3 واحد از هر 4 واحد مسکونی این شهر دارای 2 یا 3 اتاق هستند. به همین ترتیب، از کل واحدهای مسکونی شهر، حدود 8/8% دارای یک اتاق، 10/5% دارای 4 اتاق و 3/5% دارای پنج اتاق و بیشتر است و تعداد 0/1% اظهار نشده است و متوسط تعداد اتاق‌های هر واحد مسکونی 2/5 اتاق است. همچنین، کوچک بودن غالب واحدهای مسکونی شهر پاکدشت موجب می‌شود، تا سطح زیربنای آنها نیز کم بوده و فضای کافی برای خانوارهای ساکن

خود را نداشته باشد. متوسط مساحت زیربنای هر واحد مسکونی در شهر در سال 85، حدود 75 مترمربع می‌باشد. در این سال حدود 64% از واحدهای مسکونی دارای 75 مترمربع زیربنا و یا کم تر از آن هستند. و 22/5% از واحدهای مسکونی شهر دارای زیربنای 76 تا 100 مترمربع و واحدها مسکونی 100-150 مترمربع حدود 10/2% و بیش از 150 مترمربع حدود 3/2% است. بر پایه سرشماری عمومی و نفوس و مسکن در سال 1385، بیش از یک سوم از واحدهای مسکونی شهر پاکدشت دارای عمر 5 سال و یا کم تر هستند که نشان‌دهنده شتاب زیاد ساخت و ساز و پر شدن بافت‌های شهر در سال‌های اخیر می‌باشد همچنین سهم نسبی واحدهای مسکونی با عمر 6 تا 10 سال حدود 26% و اندازه متناظر آن برای واحدهای مسکونی با عمر 11 تا 20 سال حدود 28/4% واحدهای مسکونی با عمر 21 تا 30 سال حدود 8/1% و واحدهای مسکونی با عمر بیش از 30 سال حدود 2/7% می‌باشد. در سال 1385، از کل واحدهای مسکونی 62/5% اسکلت فلزی و 2/9% اسکلت بتن آرمه و 33/8% اسکلت دیوار باربر هستند. همچنین در سال 1385، حدود 99/5% خانوارهای ساکن پاکدشت دارای برق، 97/9% دارای آب‌لوله‌کشی، 89/1% دارای گاز لوله‌کشی و 67/3% دارای حمام و 100% دارای توالی و 2/6% دارای حرارت مرکزی (شوفاژ) هستند.

جدول (2) دامنه تغییرات قیمت زمین و اجاره‌بها ماهانه برحسب محلات شهر پاکدشت در سال 1385.

محدوده شهری	قیمت زمین مسکونی		قیمت زمین تجاری		اجاره ماهانه آپارتمان 100 متر مربع		اجاره ماهانه آپارتمان 150-200 متر مربع		اجاره ماهانه آپارتمان 40 متر مربع		هزینه ساختمان اسکلت بتنی هر متر مربع		هزینه ساختمان اسکلت فلزی هر متر مربع	
	حداقل	حداکثر	حداقل	حداکثر	حداقل	حداکثر	حداقل	حداکثر	حداقل	حداکثر	حداقل	حداکثر	حداقل	حداکثر
شهرک انقلاب	40	400	40	800	55	275	61	340	35	250	100	120	150	180
حصارامیر	40	400	40	1000	55	290	61	320	35	285	100	220	150	180
پلشت	170	1200	200	1400	180	491	320	560	170	600	180	220	190	220
خاتونآباد	55	2000	120	2500	180	590	200	700	160	650	170	200	220	270
مامازند	150	7000	150	7000	180	700	235	950	270	2600	160	200	230	250
قوهه	70	1000	80	1000	74	450	95	450	25	600	140	180	180	220
بیر	1800	5000	180	5000	94	370	135	400	65	360	100	120	150	180
کل شهر	40	7000	40	7000	55	700	61	950	25	2600	100	120	230	270

ماخذ: مطالعات نگارندگان

ویژگی های مسکن در حصار امیر

بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال 1385، تعداد واحدهای مسکونی حصار امیر 5719 واحد می باشد. این واحدهای مسکونی، عمدتاً کوچک بوده و دارای 2 یا 3 اتاق و حتی 1 اتاق نیز هستند از طرف دیگر حدود 40% واحدهای مسکونی حصار امیر زیر 50 متر مربع مساحت دارند و 47% بین 100-500 متر مربع مساحت دارند که گویای سطح زیر بنای کوچک و نبودن فضای کافی برای خانوارهای ساکن می باشد. از نظر مصالح بکارگرفته شده در واحدهای مسکونی، بیش تر واحدها اسکلت فلزی بوده ولی متأسفانه کمتر اصول فنی و مهندسی در ساخت آنها بکار گرفته شده است.

- ویژگی های ساخت مسکن در حصار امیر

حدود 96% واحدها در حصار امیر با آجر و آهن ساخته شده است که این ارقام نشان گر مصالح نیمه بادوام می باشد و بقیه واحدها از آجر و چوب خشت بوده است. با نگاه اول به نظر می رسد که واحدهی موجود از دوام خوبی برخوردارند و دارای استحکام کافی می باشند. اما با توجه به مصالح دست دوم و بازیافتی نتایج متفاوت می باشد. از طرف دیگر، حدود 63% ساکنان، خودشان سازنده واحدهای مسکونی خود بوده اند که با توجه به عدم مهارت و اطلاع آنها از ساخت و ساز و استفاده از مصالح نامرغوب در ساخت و ساز، طبیعتاً به دوام این ساختمانها با دیده تردید باید نگریست (همان: 121).

به طور کلی می توان گفت حدود 20% مصالح حصار امیر از نوع کم دوام و 63% نیمه بادوام و تنها 17% بادوام محسوب می شوند.

- بررسی انواع کاربری های موجود در حصار امیر و شهرک انقلاب:

در این قسمت انواع کاربری ها با توجه به اهمیت و مقدار مساحت و سرانه هر یک از آنها در ارتباط با دو سکونتگاه محروم حوزه شهری پاکدشت مورد مقایسه قرار می گیرد. مساحت بافت کالبدی سکونتگاه حصار امیر حدود 45 هکتار شهرک انقلاب حدود 27/2 هکتار می باشد که از این مقدار برای حصار امیر حدود 52% آن به کاربری مسکونی، 26% به شبکه معابر، 4/7% به اراضی بایر و 16/3% به خدمات عمومی، تأسیسات و

تجهیزات اختصاص یافته است. اما از مقدار ذکر شده که حدود 27/2 هکتار برای شهرک انقلاب است، 59٪ به کاربری مسکونی، 23٪ به شبکه معابر، 3/7٪ به اراضی بایر و 14/3٪ به دیگر خدمات عمومی، تأسیسات و تجهیزات اختصاص یافته است. (جوادی اوغلی، 1386: 112)

کاربری مسکونی

در هر اجتماع انسانی بخش قابل توجهی از فضاهای ساخته شده به کاربری مسکونی اختصاص یافته است که این میزان با توجه به شرایط اقلیمی، فرهنگی و اقتصادی و اجتماعی متفاوت است. در سکونتگاه‌هایی که نقش خوابگاهی داشته و از اعمار شهرهای بزرگ محسوب می‌شوند، به دلیل نزدیکی به بافت به الگوهای شهری و نقش خوابگاهی آنها، سطوح و سرانه مسکونی حتی از حد متعارف پائین‌تر است. در مکان جمعیتی شهرک انقلاب، سطوح اختصاص یافته به واحدهای مسکونی بالغ بر 163/000 متر مربع و سرانه آن 14/2 متر مربع است و برای حصارامیر 223/600 مترمربع، مربع و سرانه آن حدود 9 متر مربع است که این دو مقیاس با سرانه مطلوب 50 متر مربع از شرایط بسیار نامطلوبی برخوردار است.

نتیجه‌گیری

همانطور که می‌دانیم در قبل از انقلاب با تاسی از تئوری‌هایی نظیر مکتب نوسازی و استراتژی توسعه از بالا که همواره معتقد به قطبی شدن توسعه و موجه نمودن بی‌عدالتی در فضا بمنزله موتور توسعه بوده‌اند، اصولاً شاهد برنامه‌ای مدون برای اقبال کم درآمد نبوده‌ایم. لازم به ذکر است که تاسی به تئوری فرهنگ فقر در حوزه شهری نیز باعث عدم توجه به اقبال کم درآمد که اغلب مهاجران روستایی بوده‌اند، گردیده است. در پس از انقلاب بعثت افزایش بعد خانوار و مهاجرت گسترده به شهرها و بروز جنگ تحمیلی و شهرگرا بودن یارانه‌ها و... شاهد افزایش ضریب جینی می‌باشیم. نگاه‌های بازار محور و رویکردهای نولیبرالی از دهه دوم انقلاب به شکل جدی‌تری مطرح شد. در این رویکرد، با باور تک بعدی و تقلیل‌گرایانه و کنش‌های اقتصادی-اجتماعی جامع و رویکردهای طبقاتی به اینکه پیگیری نفع شخصی در چهارچوب بازار بهترین توزیع درآمد را در پی خواهد داشت و عدم توجه به چندعاملی بودن پدیده‌های اجتماعی، نگاهی ساده‌انگارانه حاکم شد که می‌اندیشید با واگذاری همه چیز به بازار، نابرابری به خودی خود حل خواهد شد. در عرصه

اجرای نیز به تبع حوزه نظری، عدم شفافیت در توزیع منابع مالی و قدرت و عدم پاسخگویی در حوزه عمومی به این مقوله دامن زده است. در کنار این عوامل، تدوین و اجرای برنامه‌های اقتصادی متفاوت بدون توجه به حوزه سیاست‌های اجتماعی به تداوم مسأله فقر و ماندگاری آن منجر شده است.

چنانچه قرار باشد به این پدیده به نحوی جدی توجه و برخورد شود، لازم است، بازبینی عمیق در سازوکارهای اقتصادی کلان با جهت‌گیری والیت حل این مسأله صورت پذیرد.

در حال حاضر بعلت ضعف تولید در کشور و زیان دهی و کاهش سود بسیاری از شرکت‌های داخلی و همچنین بیکاری پنهان جامعه نشان از پایین بودن قدرت خرید دارد. البته اگر چه مسکن ارزان شده اما تقاضایی برای آن نیست و نشان از عدم قدرت خرید دارد. در گذشته یکی از عوامل افزایش قدرت خرید تزریق درآمد نفت در بودجه دولت و تخصیص آن به پرسنل بود که این افزایش قدرت خرید ناپایدار و موقتی بود زیرا ناشی از ایجاد ارزش افزوده نبوده است. بلکه، نوعی افزایش نقدینگی کاذب می‌باشد.

همانطور که می‌دانیم، از مجرای نقدینگی و رشد نقدینگی و رشد قیمت‌ها در حوزه اموال غیر منقول و فعالیت‌های نامرتب با GNP (تولید ناخالصی داخلی) درآمدهای فراوانی برای عده‌ای که به فعالیت‌های نامولد اشتغال دارند به دست می‌آید و این عمدتاً در حوزه اقتصاد پولی تجاری شهری صورت می‌گیرد. و این به مثابه افزایش ثروت شهرنشینان و بهتر شدن رفاه شهرنشینان (حداقل بخشی از آنان) است. این امر موجب می‌شود که رابطه مبادله شهر و روستا به زیان روستاها تغییر کند و روند مهاجرت از روستا به شهر و رویگردانی از فعالیت‌های مولد روستایی تشدید می‌گردد و این دقیقاً چیزی است که در شرایط جاری جلوی رشد و اشتغال‌زایی را می‌گیرد. اساساً جامعه نمی‌تواند بدون اهتمام به توسعه روستایی و تحقق آن رشد و توسعه پایدار را محقق سازد. و این به هم خوردن وضعیت نسبی و ثروت شهر و روستا از مجرای سیلان نقدینگی، درست مقابل توسعه روستایی قرار دارد. این وضعیت در داخل شهرها هم به یک تقسیم‌بندی نامیمون را تشدید می‌کند و آن تقویت بخش نامولد بخش شهری در مقابل بخش مولد شهری است. زیرا در این وضعیت دوگانگی و شکاف در جامعه شهری را تشدید می‌کند و توزیع درآمد میان عوامل مولد شهری و عوامل نامولد شهری را واگرا می‌کند.

همانطور که در تحلیل ویژگی‌های مسکن در شهر پاکدشت ملاحظه نمودیم، نرخ اجاره بها در حصار امیر نسبت به دیگر سکونتگاه‌های تشکیل دهنده شهر پاکدشت پائین‌تر بوده و لذا طی چند سال گذشته همواره جاذب جمعیت بوده است. هزینه زمین و ساخت بنا نیز در حصار امیر و شهرک انقلاب ارقام پائین‌تری را نمایش می‌دهند ولی متأسفانه طی یکی دو سال اخیر به علت عدم توان پرداخت مالی عده‌ای از ساکنان حصار امیر، این عده در خارج از بافت رسمی حصار امیر، اقدام به ساخت غیر قانونی مسکن نموده‌اند که تمام ساکنان فاقد خدمات اصلی شهر (آب، برق، تلفن و گاز، جمع‌آوری زباله و ...) می‌باشند. به عبارت دیگر، در حصار امیر که گسترش آن ناشی از مهاجرت و اسکان غیر رسمی بوده است، خود پس از قرار گرفتن در بافت اصلی شهر و سند دار شدن بسیاری از منازل ساخته شده، شاهد بازتولید اسکان غیر رسمی و ادامه روند شهروند زدایی در حصار امیر می‌باشیم. ساکنان این منازل جدید الاحداث در خارج از بافت اصلی، اغلب در حصار امیر ساکن بوده‌اند که پس از سال‌ها به ناچار به این اراضی بایر روی آورده‌اند که خود مشکلات عدیده‌ای را برای مدیریت شهری و ساکنان حصار امیر بوجود آورده است. به عبارت دیگر بازتولید فقر شهری منجر به شکل‌گیری تله فضایی جدیدی می‌شود که خود ناشی از روند ها و سیاست‌ها بالا دست در بعد منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای می‌باشد.

منابع و مأخذ

- 1-ادل، ماتیو، اقتصاد سیاسی شهری و منطقه‌ای (1380)، ترجمه: فریبرز رئیس دانا، انتشارات قطره، تهران.
- 2- اطهاری، کمال، آینده مجموعه‌های شهری در ایران (1384)، فصلنامه جستارهای شهرسازی، سال سوم، شماره 13 و 14.
- 3- اطهاری، کمال، عدالت در فضا (1383)، فصلنامه هفت شهر، سال سوم، شماره 9 و 10.
- 4- افروغ عماد (1377)، فضا و نابرابری اجتماعی، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- 5- ایراندوست، کیومرث، جایگاه بخش غیررسمی در توانمندسازی اجتماعات فقیر (1387)، فصل نامه هفت شهر، سال هشتم، شماره 23-24.
- 6- ایراندوست، کیومرث؛ صرافی، مظفر، یاس و امید در سکونتگاه‌های غیررسمی (1386)، فصلنامه هفت شهر، سال هفتم، شماره 26.
- 7- حسین اوغلی، جواد (1386)، تحلیلی بر اسکان غیررسمی در منطقه کلانشهر تهران (مطالعه موردی: حصارامیر و شهرک انقلاب)، رساله دکتری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
- 8- خاتم، اعظم، خانه و فضای اجتماعی شهر، مجله معماری و شهر سازی (1374)، شماره 31 و 32.
- 9- رهنمایی، محمد تقی؛ شاه‌حسینی پروانه (1383)، فرایند برنامه‌ریزی شهری در ایران، انتشارات سمت، تهران.
- 10- سینجر، پل، اقتصاد سیاسی شهرنشینی (1358)، ترجمه: مهدی کاظمی بیدهندی، فرخ حسامیان، نشر ایران، تهران.
- 11- شکوری، علی (1384)، سیاست‌های توسعه کشاورزی در ایران، انتشارات سمت، تهران.
- 12- کاتوزیان، محمد علی (1372)، اقتصاد سیاسی ایران، نشر مرکز، تهران.
- 13- مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال 1385.
- 14- مهندسین مشاور طرح و آمایش (1387)، طرح ساختاری-راهبردی حوزه شهری پاکدشت.
- 15- نوربخش، فرهاد، توسعه انسانی و نا برابری‌های منطقه‌ای (1382)، مجله اقتصادسیاسی، سال اول، شماره 2.
- 16-Desoto, Hernando (1989) "The other path" invisible revolution in the third world" Hasper and Rom, New york.
- 17- lefevre, henry, (1991), The product of space, Blackwell, London.
- 18- Milin, Diana-, Saterthwaith, David (2004) Empowering squatter citizen (Local Government, Civil Society and Urban Poverty Reduction), Earth Scan, London.
- 19- www.anthropology.ir