



بررسی اثر عوامل اقتصادی و تورم بر مسکن در حاشیه نشینی شهرهای بزرگ (مطالعه موردی: محله یحیی آباد - شهرستان آران و بیدگل)

افشین سفاهن^۱، علی رحیمی نصرآبادی^۲

۱- استادیار گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور تهران

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری - مسکن و بازآفرینی شهری

چکیده

جهان به سرعت در حال گسترش زندگی شهری است. در حال حاضر، سرعت رشد شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه، بیشتر از کشورهای توسعه یافته است. در ایران نیز شهرنشینی با روندی سریع و شتابان همراه بوده و این رشد شتابان، مسائل و معضلات زیادی برای شهرهای بزرگ ایران (بویژه شهر کاشان و آران و بیدگل) به دنبال داشته است. هدف این تحقیق تبیین عوامل موثر بر شکل گیری حاشیه نشینی شهر آران و بیدگل (بویژه محله یحیی آباد) و پیامدهای آن بوده و مخصوصاً بررسی عوامل اقتصادی (تورم و...) بر حاشیه نشینی در یحیی آباد می باشد. روش این پژوهش بر اساس مطالعات میدانی می باشد. از دلایل بسیار مهم حاشیه نشینی در شهر آران و بیدگل می توان به بیکاری، درآمد کم، پایین بودن اجاره بهای مسکن و مهاجرت گسترده از محیط های شهری کوچک و روستاهای اطراف اشاره کرد، که ناشی از عوامل اقتصادی (جاذبه های اقتصادی شهر آران و بیدگل و دافعه های اقتصادی شهرها و روستاهای اطراف) و دافعه های اجتماعی - فرهنگی در محل سکونت قبلی بوده است. و این امر موجب بروز انواع ناهنجاری های شهری (اشتغال افراد حاشیه نشین در مشاغل کاذب، وجود ساخت و سازهای غیرمجاز، افزایش جرم و جنایت، اثرات نامطلوب فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، آلودگی محیط زیست شهری و غیره) شده است.

واژگان کلیدی: جاذبه های شهری، مهاجرت، حاشیه نشینی، شهرنشینی، یحیی آباد، آران و بیدگل



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

۱. بیان مساله

یکی از پدیده های گسترش شهرنشینی سریع در کشور ما، ایجاد بافت نامتعارف در محدوده شهر است که به نام هایی همچون حاشیه نشینی، بافت نابسامان، اسکان غیر رسمی و ... از آن نام برده می شود. آن چه در شکل نابهنجار حاشیه ها نسبت به بافت متداول شهر مشاهده می شود، تجلی فقدان نیاز برآورده شدن مسکن و سرپناه اقشار کم درآمدی است که در فضای رسمی و برنامه ریزی شده شهر جایی ندارند و در فرار از محدودیت های قانونی خارج از توان خود، به برپایی سکونتگاه های نابسامان در حاشیه شهر می پردازند، تا به فرصت های درآمدی و اشتغال شهری دسترسی داشته باشند. حاشیه نشینی شیوه شهرنشینی ناپایدار و ناسالم است و حامل آسیب های اجتماعی - اقتصادی و زیست محیطی می باشد که رویارویی و ساماندهی آن نیازمند صرف هزینه های اجتماعی سنگین، حداقل در مقایسه با هزینه های پیشگیری و هدایت صحیح و زود هنگام خواهد بود. توجه زود هنگام به این مسئله از دو جهت دارای اهمیت است، از یک طرف به وجود سکونتگاه هایی با ناهنجاری های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی برمی گردد که نیاز مبرم به ارتقاء محیطی، تامین خدمات اجتماعی و زیر بنایی دارند و از سوی دیگر به چشم انداز نگران کننده ی افزایش این گونه سکونتگاه ها در آینده می نگرند که نیازمند تدابیر و اقدامات از پیش اندیشیده ای می باشد. بنابراین اهمیت مسئله حاشیه نشینی هم از نظر حقوق و ارزش های انسانی و هم از نظر منافع اقتصادی و اجتماعی و توسعه ملی بسیار ضروری است.

۲. اهداف پژوهش

هدف اصلی

بررسی اثر عوامل اقتصادی و تورم بر مسکن در حاشیه نشینی شهرهای بزرگ (مطالعه موردی: محله یحیی آباد - شهرستان آران و بیدگل)

سایر اهداف این پژوهش عبارتند از:

- بررسی مبانی نظری و تبیین ویژگی های محلات حاشیه نشین
- بررسی دیدگاه های برخورد با حاشیه نشینی
- بررسی رابطه میان شاخص های اقتصادی و تورم بر مسکن در محلات غیررسمی

۳. مبانی نظری پژوهش

۳-۱. مسکن

۳-۱-۱. تعاریف

ابتدایی ترین و درعین حال حیاتی ترین نیازمندی هر موجود زنده ای در طبیعت، مسکن به معنا و مفهوم مأوا و سرپناه است این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی، کالبدی خود اثرات گسترده ای در ارائه ویژگی ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد (کامران و دیگران، ۱۳۹۱، ۷۶). تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می گیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق الذکر بوده و از سویی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم انداز مسکن و برنامه ریزی آن هستند.

علی الاصول اهداف بررسی شاخص های مسکن می تواند در قالب موارد ذیل دسته بندی گردند (عبده کلاهی و همکاران، ۱۳۹۳):

(۶)

۱. فراهم کردن چارچوب لازم برای سیاست گذاری و برنامه ریزی در مسکن و نظارت بر آن



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

۲. شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف
۳. پایه‌گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌ها باشد
۴. فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان با شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها (عزیزی ۱۳۸۸، ۲۶).

مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است. شکل‌گیری مسکن تابع عوامل و شرایط فرهنگی، اقلیمی، اقتصادی معیشتی و تکنیک ساخت جامعه استفاده‌کننده است (خاکپور و صمدی، ۱۳۹۳: ۵). به اعتقاد راپپورت، عامل فرهنگ و درک انسان‌ها از جهان و حیات نقش مؤثری در مسکن و سازمان تقسیمات فضایی آن داشته است (زیاری و دیگران، ۱۳۸۹: ۱-۲). حق تأمین مسکن برای جامعه، از ابتدای قرن بیستم در کشورهای بیشتر توسعه‌یافته به عنوان یکی از «حقوق شهروندی» به رسمیت شناخته شده و به تدریج به یکی از وظایف دولت‌های آن جوامع تبدیل گشته است. با این حال، در کشورهای در حال توسعه، علیرغم تأکید دائمی بر اهمیت مسکن به عنوان نیازی پایه‌ای و حقی بنیادین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تأمین آن نیستند. از این رو، مشکل یادشده روزبه‌روز پیچیده‌تر شده و شرایط خانوارهای بیشتر و بیشتری بحرانی می‌گردد.

تأمین مسکن مناسب به ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری از مهم‌ترین مسایل و چالش‌های پیش روی کشورهای جهان برای دستیابی به توسعه پایدار محسوب می‌شود و تقریباً همه کشورهای جهان در این زمینه با معضلات جدی مواجه هستند. بر این اساس از دهه‌های گذشته سیاست‌های مختلفی برای حل این معضل ارائه و اجرا شده است (رهنما، قلی زاده سرابی، ۱۳۹۱: ۲).

بخش مسکن به منزله سهم بزرگی از اقتصاد (Shinm&others, 2009: 833) و به عنوان یک موضوع کلیدی در ارائه جوامع سالم و جذاب (Liu, 2010: 223) دارای رابطه وسیع و تنگاتنگی با سایر بخش‌های اقتصادی است (باستانی و رضایی، ۱۳۸۷: ۶۲). زمین و مسکن به عنوان یک دارایی، یا در برخی از موارد به عنوان یک کالای سرمایه‌ای، به شدت تحت تاثیر خصوصیات اقتصادی یک شهر می‌باشند و اثرات عوامل مختلف تأثیرگذار بر اقتصاد شهر در قیمت زمین و مسکن انعکاسی می‌یابند (اکبری و توسلی، ۱۳۸۶: ۵۴). عوامل موثر بر قیمت مسکن در دو دسته مهم قابل تقسیم بندی هستند. نخست عوامل بنیادی که توسط نیروهای عرضه و تقاضای بازار کنترل می‌شوند و دسته دوم عوامل غیربنیادی که مربوط به عملکرد اقتصاد مسکن نیستند بلکه شامل نیروهایی هستند که خارج از عملکرد بخش مسکن، بر قیمت مسکن تاثیر می‌گذارند (قلی زاده، ۱۳۸۷: ۱۱۹).

۳-۱-۲. شاخص های مسکن

۳-۱-۲-۱. شاخص های اجتماعی مسکن

شاخص های مسکن شاید مهم ترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشند. شاخص های اجتماعی مسکن یکی از وسایل و شیوه های شناخت ویژگی های مسکن به شمار می روند که می توان به کمک آنها پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه ریزی و تصمیم صحیح برای مسکن را تسهیل نمود (ملکی، ۱۳۹۲: ۱).

شاخص های اجتماعی کمی مسکن

- تراکم خانوار در واحد مسکونی
- تراکم نفر در اتاق
- تراکم نفر در واحد مسکونی



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

شاخص های اجتماعی کیفی مسکن

- میانگین سطح زیربنای واحدهای مسکونی
- دوام مصالح
- مالکیت
- نحوه تصرف
- امکانات زیرساختی و خدمات اساسی واحدهای مسکونی

۳-۲-۱-۳. مسکن و شاخص های کالبدی

مسکن یکی از نیازهای اساسی انسان را تشکیل می‌دهد و شاید یکی از نخستین نیازهای انسان باشد که فرم کالبدی یافته است. هر چند این نیاز یکی از نخستین نیازهای محقق شده کالبدی انسان بوده اما امروزه تأمین آن خصوصاً در شهرهای بزرگ که از کمبود فضای توسعه و افزایش جمعیت رنج می‌برند به یک معضل جدی بدل شده است (رضازاده، اوتادی، ۱۳۸۷: ۱۴۰).

بعد «کالبد» به عنوان تبلور فیزیکی مسکن، عینی‌ترین و مادی‌ترین موضوع در ارزیابی‌ها، تحلیل‌ها و برنامه‌ریزی‌های مسکن است. (سرتیپی پور، ۱۳۸۹: ۱۰۰ به نقل از سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، ۱۳۸۳).

شاخص‌های کالبدی مسکن دارای دو بعد مهم و تعیین‌کننده هستند. از یک سو، شاخص‌های کالبدی واحد مسکونی دارای ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فنی هستند و از سوی دیگر، ارتباط مستقیم با فضای محیط فراتر از واحد مسکونی (محیط مسکونی، محله و شهر) دارند. این شاخص‌ها نیز طیف گسترده‌ای را شامل می‌شوند که مهم‌ترین آن‌ها شامل متوسط زیربنا، متوسط مساحت زمین، تراکم ساختمانی و تعداد واحدهای مسکونی در ساختمان‌های مسکونی است (عزیزی ۱۳۸۴: ۳۱).

۳-۲-۱-۳. مسکن و شاخص‌های اقتصادی

بخش مسکن از بخش‌های پیشرو در هر اقتصادی است که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی - فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حائز اهمیت بوده، همچون موتور رشد و توسعه عمل می‌نماید. این بخش با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش‌های وابسته، از طریق تأثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه‌گذاری تغییرات در تولید ناخالص داخلی و نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد

از دیدگاه اقتصادی مسکن نوعی سرمایه‌گذاری با مفهوم اقتصادی بوده و فرصت‌های شغلی، دوری و نزدیکی مسکن به محل کار، هزینه رفت‌وآمد از عوامل اساسی اقتصادی تأثیرگذار بر امر مسکن هستند (فقهی فرهمند، ۱۳۸۸: ۲۴).

الف. شاخص هزینه دسترسی به مسکن

این شاخص یک شاخص قیمتی در بخش مسکن شناخته می‌شود که برابر با «نسبت میانگین قیمت مسکن در بازار آزاد به میانگین درآمد سالیانه خانوار» است شاخص «هزینه دسترسی به مسکن» در واقع بیان‌کننده میزان سال‌های انتظار برای یک خانوار جهت خانه‌دار شدن در صورت پس انداز کل درآمد است. در واقع شاخص «هزینه دسترسی به مسکن» برآوردی از هزینه خرید مسکن در شرایط اعلام شاخص در بازار است؛ اما برآوردی از هزینه‌های ناشی از مسکن بر دوش کسانی که اقدام به خرید مسکن کرده‌اند و یا در مسکن استیجاری زندگی می‌کنند بیان نمی‌کند. در واقع این شاخص تنها به بررسی وضعیت هزینه ابتدایی تملک مسکن پرداخته و برآوردی از هزینه‌های جاری مسکن ارائه نمی‌کند. برای این منظور از شاخص دیگری تحت عنوان شاخص «سهام هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار» بهره گرفته می‌شود (دفتر مطالعات زیربنایی، ۱۳۸۸: ۳)



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

ب. شاخص سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار

بررسی نسبت هزینه مسکن خانوار به کل هزینه خانوار نقش موثری در بررسی وضعیت و جایگاه مسکن در کل هزینه‌های خانوار دارد (کميجانی، نقدی، ۱۳۸۸: ۴).

این شاخص نیز همانند شاخص « دسترسی به مسکن » جزو شاخص‌های قیمتی در بخش مسکن است که ناظر به توانمندی خانوار در دستیابی به مسکن متناسب با نیاز است. نسبت هزینه ماهیانه مسکن به درآمد ماهیانه به منزله شاخص سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار است. این شاخص در واقع برآوردی از هزینه‌های جاری مسکن از جمله اجاره‌بها، پرداخت اقساط خرید، هزینه آب، برق و گاز، هزینه تعمیرات و هزینه‌های شارژ شهری است. این شاخص برآوردی از قیمت مسکن هنگام خرید را نشان نمی‌دهد.

ج. قیمت زمین

قیمت زمین به عنوان یکی از عوامل تعیین‌کننده در قیمت مسکن همواره جایگاهی ویژه در برنامه‌ریزی مسکن داشته است. این شاخص در تمامی ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و زیست‌محیطی و کالبدی قابل بررسی و تجزیه و تحلیل است.

د. نحوه تصرف مسکن

شاخص نحوه تصرف واحد مسکونی، بر حسب مالکیت و یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. با این حال، میزان این شاخص در جوامع مختلف متفاوت بوده به گونه‌ای که نمی‌توان بالا بودن شاخص مالکیت مسکن را گویای وضع مطلوب مسکن یک کشور دانست و یا برعکس. برای مثال بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته به ویژه در اروپای شمالی از میزان پایین مالکیت این شاخص برخوردار هستند.

امنیت و احساس ایمنی در تصرف مسکن یک بعد مهم و تأثیرگذار اجتماعی و روانی مسکن می‌باشد؛ زیرا سبب می‌شود خانوار ساکن در واحد مسکونی از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کنند و این امر آسایش روانی بیشتری برای ایجاد می‌کند. از طرف دیگر برای اینکه گروه‌های کم درآمد در طول زمان وضع مسکن خود را بهبود بخشند، امنیت حق تصرف بسیار حائز اهمیت است (حاتمی نژاد و دیگران، ۱۳۸۵: ۱۳۳).

ه. مسکن و شاخص‌های تراکمی

شاخص‌های تراکم در واحدهای مسکونی شامل خانوار در واحدهای مسکونی، نفر در واحد مسکونی، اتاق در واحد مسکونی و نفر در اتاق از مهم‌ترین شاخص‌های مسکن هستند که در تحلیل‌های مختلف کمی و کیفی مسکن کاربرد گسترده‌ای دارند.

و. تراکم خانوار در واحد مسکونی:

یکی از مهم‌ترین شاخص‌های کمی که برای شناخت مسکن به کار می‌رود تراکم خانوار در واحد مسکونی می‌باشد. این شاخص از تقسیم تعداد خانوارها بر تعداد واحدهای مسکونی موجود به دست می‌آید این شاخص هر چه کوچک‌تر باشد مطلوب‌تر است (حاتمی نژاد و دیگران، ۱۳۸۵: ۱۳۳).

ز. تراکم نفر در واحد مسکونی

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت بر تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید و هر چه کمتر باشد وضعیت سکونت مطلوب‌تر است.

۲-۲-۳-۷. تراکم نفر در اتاق

این شاخص نیز هر چه کمتر باشد، مسکن مطلوبیت بالاتری دارد بر طبق استاندارد سازمان ملل متحد، مسکن سالم در حالی وجود دارد که تراکم نفر در اتاق بیش از یک نفر نباشد.

چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

۳-۱-۳. قیمت مسکن

قیمت مسکن می تواند به نوعی، نمایه ایی از تمایلات و نیازهای بازار را نشان دهد و حتی به عنوان پیش بینی کننده متغیرهای کلان اقتصادی، نظیر تورم آینده باشد (گودهارت هافمن، ۲۰۰۷: ۳۲۸). طی سال های گذشته مؤلفه های مستقیم و غیرمستقیم از جمله افزایش تقاضا، افزایش قیمت زمین، نیروی کار، مصالح ساختمانی، نوسانات قیمت نفت و افزایش نقدینگی، رکود در بازارهای دیگر و بازار سهام و اعطای وام های بانکی و... در کوتاه مدت و بلندمدت بر این نوسان قیمت تأثیر گذاشته اند. در تحلیل بازار مسکن سه ویژگی عمده و ساختاری شامل رشد پلکانی قیمت مسکن، وجود نوسانات ادواری شدید در تولید مسکن و سهم بالا در سبد هزینه خانوار وجود دارد. الگوی تغییرات قیمتی، موضوع بسیار مهم در تحلیل بازار مسکن است که علت ها و عوامل آن در ساختار اقتصادی کلان کشور ریشه دارد (همایونی راد، ۱۳۸۷: ۱۸۱). این مدل در سه دهه گذشته که الگوی اقتصاد کشور بر مبنای درآمد نفت شکل گرفته و از طرف دیگر ساختار سکونتی از قالب روستایی به شهری تبدیل شده است. به طور نسبی روند ثابت و معینی بر تحولات قیمت تولید و سرمایه گذاری در بخش مسکن حاکم کرده است (خیابانی، ۱۳۸۲: ۳۶). در مجموع افزایش نقدینگی، افزایش قیمت عوامل تولید بخشی مسکن، عملکرد ضعیف بازار سرمایه و سایر بازارهای رقیب بخش مسکن در چند سال اخیر، عدم وجود سیستم، کارشناسی مناسب برای قیمت گذاری مسکن، عدم وجود برنامه منسجم جهت کنترل تقاضای سوداگراانه مسکن، عدم تخصیص بهینه و به موقع تسهیلات بانکی به بخش مسکن را در کنار نبود سیاست های مالیاتی تشویق و تنبیه کننده در بخش مسکن از جمله عوامل عمده افزایشی قیمت مسکن، در چند سال آخر دوره مورد بررسی به شمار می آید. همچنین رشد جمعیت و تداوم مهاجرت از روستاها به شهرها را می توان در افزایش تقاضای مسکن، افزایش قیمت عوامل و نهاده های تولید مسکن تاثیرگذار دانست.

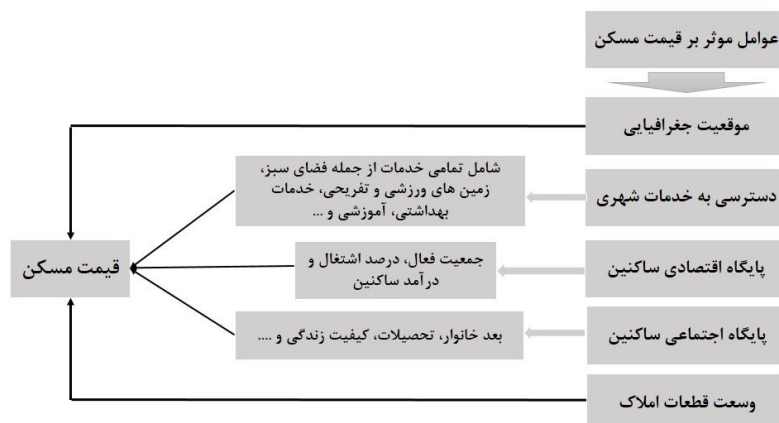
۳-۱-۳.۱. عوامل موثر بر قیمت مسکن

به طور کلی عوامل موثر بر بازار مسکن مانند سایر بازارها به دو بخش عوامل سمت تقاضا و عوامل سمت عرضه تقسیم می شوند ولی موضوع متفاوت در بازار مسکن عوامل سمت تقاضا است. در بازار مسکن عوامل سمت تقاضا خود به دو دسته تقسیم می شوند؛

الف. تقاضای واقعی مسکن (تقاضای ناشی از نیاز خانوار

ب. تقاضای سرمایه یی (تقاضای مسکن برای حفظ ارزش دارایی

آنچه تحولات بازار مسکن را از تحولات سایر بخش های اقتصادی متفاوت می کند و موجب شکل گرفتن الگوی متفاوت تغییر قیمت می شود تقاضای سرمایه یی مسکن است. بر این اساس لازم است این تقاضا بیشتر تجزیه و تحلیل شود.



نمودار شماره ۱. عوامل موثر بر قیمت مسکن شهری

منبع: (اسدی، ۱۳۹۰: ۳؛ فنی و دویران، ۱۳۸۷: ۱۸)



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

۳-۱-۴. تورم

در گذشته عده ای از اقتصاددانان با بهره گیری از عدم انطباق عرضه و تقاضا تعریفی برای تورم ذکر کرده اند. به گفته لرنر تورم عبارت است از مازاد تقاضا نسبت به عرضه. در تعریفی دیگر که از طرف مرکز بررسی های اقتصادی فرانسه برای تورم ذکر شده، اینگونه بیان شده است که تورم همان عدم انطباق بادوام و غیر موقت تقاضای کلی و عرضه کل است. همچنین کینز میگوید: تورم ناشی از فزونی تقاضای قطعی (مؤثر) در وضعیت اشتغال کامل است. پور همایون تورم را فزونی میزان مقدار وسائط پرداخت نسبت به احتیاجات اقتصادی می داند. همچنین معادل با تعاریف فوق در متون دیگری عدم انطباق دائم جریان تقاضای کلی کالاها و خدمات را تورم معرفی کرده اند (سرآبادانی و دیگران، ۱۳۸۷: ۱۶). همچنین مطابق با تعریف دیگری، تورم وقتی پدید می آید که درآمد ملی پولی سریع تر از درآمد ملی واقعی رشد کند. در دهه های اخیر تعریفی جامع برای تورم بیان شده است. این تعریف علاوه بر این که ماهیت پدیده تورم را بیان می کند، هماهنگی با معنای لغوی آن نیز دارد. مهمتر این که مستقل از علل و اثر تورم بوده و این علل و آثار تورم هستند که وابسته به ماهیت تورم می باشند. میلتون فریدمن افزایش پایدار و مستمر سطح عمومی قیمت ها را تورم می داند. در تعریف دیگری که لیدر و پارکین ارائه کرده اند تورم را فرایند مستمر افزایش قیمت و یا فرایند مستمر کاهش ارزش پول می دانند. از این روی اقتصاددانان کنونی تورم را وضعیتی می دانند که در آن، سطح عمومی قیمت ها به طور مداوم و در طی گذشت زمان افزایش می یابد. حال این افزایش سطح عمومی قیمت ها ممکن است از افزایش حجم پول و اعتبارات شکل گرفته باشد و یا این که از عوامل دیگری همانند افزایش هزینه های تولید، بالا رفتن سطح قیمت ها در خارج از کشورها یا عواملی مانند جنگ، خشکسالی و ... متاثر شده باشد (کميجانی و نقدی، ۱۳۸۸: ۶).

در مورد علل بروز تورم تا قبل از دهه ۱۹۴۰ بیشتر اقتصاددانان به نظریه مقداری پول استناد می کردند، اما با پیدایش رکود (تورم و بیکاری توأم) در دهه ۱۹۷۰ و عدم توانایی نظریات قبلی در توضیح وضعیت بوجود آمده، نظریات جدیدی برای توضیح آن شکل گرفت. به طور خلاصه می توان علل بروز تورم را به دو دسته کلی علل اقتصادی و علل غیر اقتصادی تقسیم کرد. علل اقتصادی خود به دو گروه داخلی (تورم ناشی از فشار تقاضای ناشی از فشار هزینه ناشی از عوامل ساختاری) و خارجی (وارداتی) تقسیم می شود. در مورد علل غیر اقتصادی علل روانی، عارضی و طبیعی را می توان نام برد.

پدیده تورم در ایران پدیده ای منحصر به فرد است، تا جایی که مساله تورم از طرف اقتصاددانان سازمان ملل عمده ترین مساله اقتصادی در ایران معرفی شده است (کازرونی واصغری، ۱۳۸۱: ۳۴) از سال ۱۳۵۱ هجری شمسی، که بانک ملی ایران برای نخستین بار اقدام به جمع آوری آمار قیمت ها و تهیه شاخصی هزینه های زندگی و عمده فروشی کالاها کرد، میتوان سیر تورم در ایران را ردیابی نمود. به طوری که متوسط میزان تورم در دهه ۱۳۵۰، ۱۳ درصد در دهه ۱۳۶۰، ۱۷ درصد و در دهه ۱۳۷۰ به ۲۳ درصد افزایش یافته است. همچنین میانگین میزان تورم برای نیمه دهه ۱۳۸۰ به ۱۴۴ درصد کاهش یافته است (کميجانی و نقدی، ۲: ۱۳۸۷). گروهی از نظریه پردازان اقتصادی رشد بی رویه پول، عده ای مازاد تقاضا در بازار کالا و خدمات، دسته دیگری هم افزایش قیمت نهاده های تولید و در نهایت گروهی دیگر، علت را تنگناهای موجود در بخش های مختلفی مرتبط با اقتصاد (ساختاری) می دانند. از جمله پیامدهای اقتصادی و اجتماعی تورم، کاهش قدرت خرید صاحبان درآمد ثابت و از سویی منتفع شدن گروهی مانند توزیع کنندگان کالاها و رانت جویان است. با استمرار این وضعیت، فاجعه اجتماعی رخ خواهد داد. زیرا شکاف طبقاتی زیاد و زیاده تر می شود. این پیامد - توزیع نامتعادل درآمد - در ادبیات علم اقتصاد مخربترین اثر تورم شناخته می شود. به اعتقاد برنینگ (۱۹۹۳)، مکانیزم تعدیل خودکار توزیع درآمدی در شرایط تورمی بی اثر می شود. دلیل دیگری که تورم مورد نکوهش قرار می گیرد، مشکلاتی است که در تراز پرداخت ها ایجاد می کند. همچنین تورم بر پس انداز تولید، سرمایه گذاری و... آثاری دارد که در مجموع اثراتی منفی هستند. محققین، تورم را از زاویه رشد نیز مورد بررسی قرار داده اند که می توان به دوگریپ گوری (۱۹۹۲) و الکساندر (۱۹۹۷) اشاره کرد. این تحقیقات اثر سوء تورم را بر رشد تأیید کرده اند. اقتصاد ایران نیز نزدیک به سه دهه است که از مشکلات حاصل از پدیده تورم رنج می برد.



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

۳-۲. حاشیه نشینی

مناطق زاغه نشین، آلونک نشین، کپرنشین و درمفهوم کلی تر حاشیه نشین بخش های مورد غفلت واقع شده ای از شهر هستند که شرایط زندگی و مسکن در آنجا به شدت پایین و نامناسب است. زاغه ها مناطقی هستند که مهاجران فقیر و مصیبت زده روستایی اولین خانه ارزان و کوچک خود را در آنجا بنا کرده و شروع به جست و جو برای یافتن کار و شغل مناسب در همان حوالی می کنند. بنابراین مشاهده می شود که قسمت عمده ای از زاغه ها در همجواری مناطق صنعتی یا در محیط های تجاری قرار گرفته اند. تحقیقات انجام شده نشان میدهد که هرچه میزان فعالیت های صنعتی در محلی بیشتر باشد تعداد زاغه نشینان هم در آن مکان بیشتر خواهد بود. زاغه ها معمولاً در مکان هایی پدید می آید که به هیچ عنوان برای سکونت انسان مناسب نیست. اغلب این سکونتگاه ها بر روی اراضی حاشیه ای شهر که ارزش بسیار کمی دارند واقع شده اند مناطقی مانند دامنه تپه های اطراف شهر زمین های مرطوب و مردابی، زمین های اطراف محل انباشت زباله های شهری، زیر کابل های فشار قوی حاشیه رودخانه ها و نیز مکان هایی که در معرض خطر سیل بوده و سیلاب های موسمی در آنجا رخ میدهد. (اقبال، ملک آبادی، ۱۳۹۲: ۵).

حاشیه نشینی شهری خانوارها و افرادی را شامل می شود که در محدوده اقتصادی و اجتماعی شهر ساکن شده اند، ولی جذب اقتصاد و اجتماعی شهری نشده اند و در حاشیه فعالیت های زندگی مردم شهرنشین قرار دارند. حاشیه به نوعی شیوه زندگی اطلاق می شود که نسبت به سه شیوه رایج زندگی یعنی شهری، روستایی، عشایری متفاوت بوده و با ویژگی های اقتصادی و اجتماعی مخصوص به خود، بافت فیزیکی معینی را به وجود می آورد.

ویژگی های سکونتگاه های غیررسمی

مناطق زاغه نشین زمینه مناسبی برای جذب و پرورش بزهکاران و افزایش ناهنجاری ها و آسیب های اجتماعی از قبیل دزدی و جنایت و قاچاق مواد مخدر و رویگری و ... ایجاد می کند. البته قابل ذکر است که همه ی ساکنان این مناطق این گونه نیستند بلکه فقط نسبت خشونت و خلاف در این مناطق بیشتر است. از مهمترین ویژگی های این مناطق می توان به موارد زیر اشاره نمود:

۱- سیمای نامطلوب: عمده ترین نماد جهانی حاشیه نشینی سیمای نامطلوب آن است که به لحاظ بصری وضعیت مناسبی ندارند و عمده بناهای آن با مشکل فرسودگی روبرو هستند.

۲- پایین بودن سطح بهداشت عمومی و سلامتی - حاشیه نشین ها فاقد بهداشت عمومی و خصوصی در حد و اندازه استانداردهای جهانی و حتی ملی هستند و اقدام علیه بهداشت عمومی و محیط زیست در چنین مناطقی شایعه است.

۳- فقدان شغل رسمی و درآمد کافی - اکثر خانواده های حاشیه نشین شغل رسمی برای تأمین معاش خود ندارند و چون این افراد عموماً فاقد مهارت و تخصص و سرمایه گذاری می باشند به مشاغل کاذب و بعضاً مجرمانه مثل دست فروشی، کوبین و ... روی می آورند.

۴- وجود خرده فرهنگ های خاص مناطق کوچک - در مناطق حاشیه نشین خرده فرهنگهای خاص مناطق کوچک هر یک از خانوارها که قبلاً ساکن آن بودند مشاهده می شود این فرهنگ ها بسیار دیر جذب فرهنگ های شهری می شوند. و این امر و نیز فقر فرهنگی افراد امکان نفوذ از نظر فرهنگی و اجتماعی را در آنها برای اجرای برنامه های مختلف اجتماعی، چون بهداشت و تنظیم خانواده و غیره مشکل می کند (حیدری، ۱۳۹۴: ۴).

۵- تراکم جمعیت

۶- فقدان یا کم بودن امکانات آموزشی و رفاهی و پایین بودن سطح سواد و تحصیلات: به لحاظ پایین بودن سطح آگاهی و مشکلات معیشتی و فقدان امکانات آموزشی و غیره نرخ باسوادی بسیار پایین است.



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

- ۷- اعتیاد: معمولاً در مناطق حاشیه نشین بسیاری از عوامل فقر، بیکاری، نابرابریهای اقتصادی و اجتماعی و در دسترس بودن مواد مخدر قابل رؤیت است و بدان جهت اعتیاد به مواد مخدر در بین جوانان این مناطق و همچنین خرید و فروش مواد افیونی روز به روز افزایش می یابد.
- ۸- منبع و مرکز انحرافات و کجرویهای اجتماعی- کمبود یا فقدان مراکز تأمین خدمات امنیتی و انضباطی مانند پاسگاه و کلانتری ها در این مناطق آنها را بدل به مراکز امن و خالی از نظر برای افراد و گروههایی کرده است که به شیوه های بزهکارانه ارتزاق می نمایند.
- ۹- آشوب های اجتماعی
- ۱۰- آشوب های اجتماعی
- ۱۱- پیامدهای فرهنگی
- ۱۲- مسکن غیر قابل اطمینان در قبال حوادث طبیعی- بسیاری از افراد در این مناطق خانه سازی بر اساس اصول استاندارد ندارند و لذا اکثر این خانه ها در قبال حوادث طبیعی مانند زلزله و طوفان هیچ مصونیتی ایجاد نمی کنند شهرک های این مناطق با مواد و مصالح کم دوام و برخی جاها زاغه نشین است. همچنین ساخت و ساز در ابعاد کوچک و غیر استاندارد.
- ۱۳- پیامدهای روانشناختی
- ۱۴- پیامدها برای مدیریت شهری
- ۱۵- توسعه آثار صنفی زیست محیطی و عقب ماندن از توسعه پایدار
- ۱۶- بلا استفاده ماندن بخشی از سرمایه گذاری های ناشی از ساخت و ساز به دلیل عدم وجود امکانات و تأسیسات زیربنایی
- ۱۷- افزایش روند جذب در حاشیه های شهری علیرغم وجود معضلات انباشته قبلی
- ۱۸- ضرورت ترجیح نظام توزیع متعادل بر رونق اقتصادی
- ۱۹- انجام رشد اقتصادی به موازات توزیع غیر متمرکز آن

پیشینه پژوهش

مطالعاتی که در زمینه موضوع یا مرتبط با آن صورت گرفته است در دو بخش مطالعات خارجی و داخلی مورد بررسی قرار می گیرد. درخصوص مطالعات خارجی می توان به موارد زیر نمود اشاره :

بلک و ارس (۲۰۰۷) در مطالعه ای به بررسی رابطه بین مازاد نقدینگی و قیمت مسکن در مقیاس پرداخته و مدل GVAR را برای اقتصاد جهانی با استفاده از داده های فصلی گردآوری نموده اند. در این مطالعه از شاخص های GDP، نرخ بهره کوتاه مدت، عرضه پول، شاخص قیمت محصول، قیمت نفت و شاخص قیمت مسکن استفاده شده است. واکنش های پولی نشان می دهند نقدینگی با کاهش نرخ بهره کاهش می یابد و تغییر محصول واکنش مثبت پول را در پی دارد. نتایج تحلیل ها تأیید می کنند که نقدینگی و نرخ بهره تعیین کنندگان مهم قیمت در بخش املاک و مستغلات هستند.

بلمراتی و مورانا ارتباط بین عوامل کلان اقتصادی و بازار مسکن را برای کشورهای عضو گروه ۷- بررسی کرده اند نتیجه مقاله نشان می دهد که شوک های جهانی طرف عرضه اقتصاد، عامل مهمی در نوسانات قیمت مسکن در این کشورها است. همچنین ارتباط بین قیمت واقعی مسکن و عوامل کلان اقتصادی دوطرفه است، اما در کل، سرمایه گذاری در مقایسه با مصرف و تولید، واکنش قوی تری را به شوک های قیمت مسکن نشان می دهد (Beltratti and Morana, 2010).

قلی زاده و ملاولی (۱۳۹۱) در مقاله ای با عنوان بررسی اثرات نقدینگی بر نوسان قیمت مسکن در کشورهای نفتی و غیرنفتی اثر نقدینگی بر نوسان قیمت بازار مسکن در ایران و ۲۰ کشور OECD که نوسان های قیمت مسکن در دهه های اخیر در آنها



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

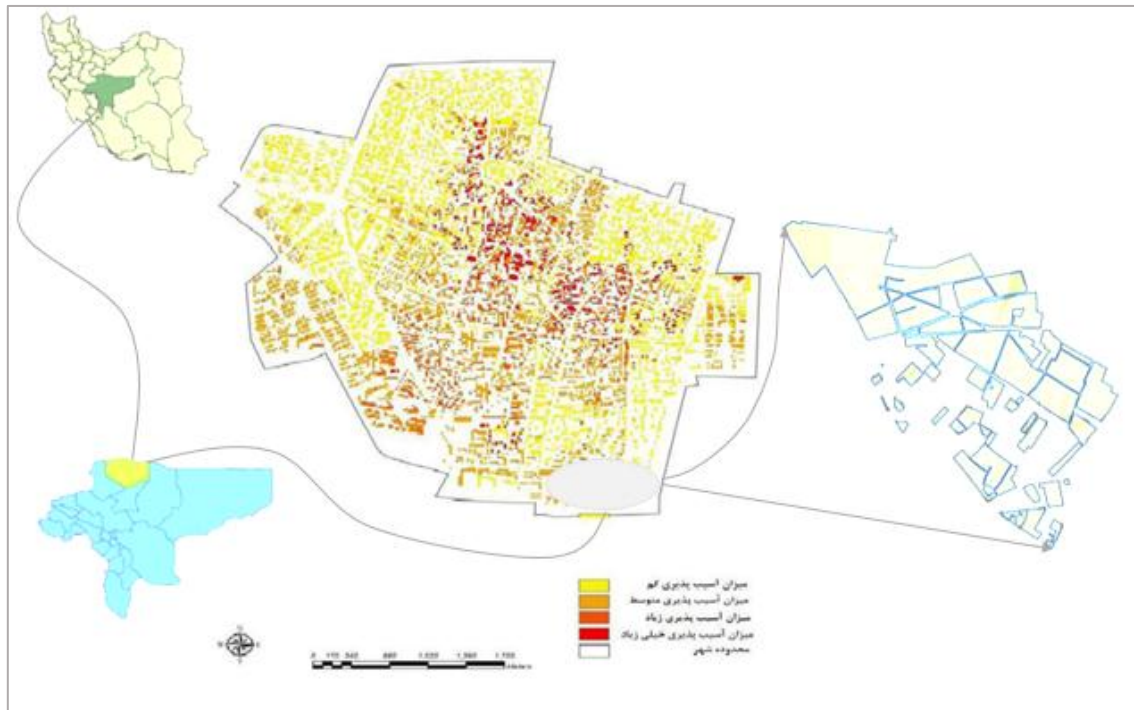
بیش از سایر کشورها به چشم می خورد را بررسی نموده‌اند. برآوردها با استفاده از مدل پانل دیتا و با داده های فصلی انجام شده است. ابتدا مدل پایه برای تمام کشورهای منتخب برآورد می شود. سپس کشورها به دو گروه کشورهای دارای درآمد نفتی و کشورهای فاقد درآمد نفتی تقسیم و نتایج حاصل از رگرسیون با هم مقایسه می شوند. نتایج تخمین ها حاکی از آن است که در مدل های مورد مطالعه نقدینگی اثر مثبت و معناداری بر قیمت مسکن دارد و ضریب یاد شده در گروه اول به مراتب بیشتر است و سهم قابل توجهی از نوسان های قیمت مسکن از طریق نقدینگی موجود در این بخش توضیح داده می شود. متغیر درآمد نفت در کشورهای گروه اول اثر مثبت و کاملاً معناداری بر نوسان قیمت مسکن دارد و شدت آن بر نوسان قیمت مسکن به طور مستقیم و غیرمستقیم (از طریق نقدینگی) ۳۶ درصد بیشتر از کشورهای فاقد درآمد نفت می باشد.

نصر اصفهانی و دیگران (۱۳۹۵) در مقاله خود با عنوان بررسی علل اقتصادی حاشیه‌نشینی با استفاده از اثر درمان (مطالعه موردی شهر اصفهان) برای بررسی پدیده حاشیه‌نشینی از بعد اقتصادی چهار شاخص در نظر گرفته شده و تأثیر آن بر رفاه خانوارهای ساکن در شهر اصفهان بررسی شده است. برای این منظور با استفاده از مدل اثر درمان، محلات شهر به دو گروه حاشیه‌نشین و سایر تفکیک و برای بررسی عوامل اقتصادی، متغیرهای نرخ بیکاری، نرخ بی‌سوادی، قیمت زمین و نرخ مهاجرت در نظر گرفته شده است. برای بررسی شاخص رفاه خانوارهای ساکن، از ۹ زیر شاخص با اوزان متفاوت استفاده شد. با استفاده از داده‌های خام پرسش‌نامه‌های سرشماری ۱۳۹۰ متغیرهای موردنظر برآورد گردیده است. طبق نتایج به‌دست‌آمده، قیمت زمین و نرخ بیکاری با حاشیه‌نشینی رابطه‌ای منفی و نرخ بی‌سوادی و نرخ مهاجرت با حاشیه‌نشینی رابطه‌ای مثبت پیدا کرده‌اند. برای برآورد مدل اثر درمان گروه حاشیه‌نشین، گروه درمان و گروه غیر حاشیه‌نشین، گروه کنترل در نظر گرفته شده و متغیر رفاه به‌عنوان متغیر نتیجه در مدل وارد شده است. بر این اساس حاشیه‌نشینی، نرخ مهاجرت و نرخ بی‌سوادی رابطه‌ای معکوس و قیمت زمین و نرخ بیکاری رابطه‌ای مستقیم با رفاه پیدا کردند.

قرخلو و دیگران (۱۳۹۱) در مقاله ای با عنوان بررسی شاخص های اجتماعی- اقتصادی و تأثیر آن بر کیفیت مسکن محلات حاشیه نشین (مطالعه موردی: محله حاشیه نشین شیخ آباد شهر قم) با علم به به اهمیت مقوله حاشیه‌نشینی، کیفیت مسکن، سلامت زیست و... و با مطالعه مبانی نظری مرتبط با موضوع پژوهش و مطالعات میدانی جامع، به بررسی ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی و تأثیر آن بر کیفیت مسکن محله شیخ‌آباد شهر قم به عنوان یکی از شهرهای میلیونی و مهاجرپذیر ایران که با مشکل حاشیه نشینی مواجهند، پرداخته‌اند. روش تحقیق در پژوهش حاضر توصیفی - تحلیلی بوده و جمع‌آوری اطلاعات نیز بر مبنای مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی (توزیع ۳۸۰ پرسشنامه در میان ساکنین با استفاده از روش کوکران) بوده است. هم‌چنین جهت تحلیل داده‌های اخذ شده از مطالعات میدانی، از نرم افزار SPSS جهت بررسی و اثبات وجود رابطه و همبستگی بین متغیرها از آزمون (Chi-Square) و من- ویتنی (Man- Wietny) استفاده شده است. نتیجه مقاله حاضر نشان می‌دهد که مسکن موجود در محله از کیفیت بسیار نامناسبی، به جهت ساختارهای ضعیف اجتماعی- فرهنگی، به ویژه اقتصادی ساکنین، برخوردار است که در نهایت منجر به نزول سطح زندگی، رفاه و امنیت ساکنین، در محله شیخ-آباد شده است.

چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

محدوده مورد مطالعه



نقشه شماره ۱. موقعیت قرارگیری محله یحیی آباد در شهر آران و بیدگل-اصفهان

شهر آران و بیدگل در ایران مرکزی، در ناحیه بیابانی و نیمه بیابانی و در قسمت شمال استان اصفهان با ۶۰۵۱ کیلومتر مربع وسعت واقع شده است. این شهر با طول جغرافیایی ۵۱ درجه و ۲۹ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۴ درجه و ۴ دقیقه شمالی از جنوب به کاشان، از شرق به ابوزیدآباد کویرات، از غرب به نوش آباد و از شمال به کویر مرکزی ایران و دریاچه نمک منتهی می شود. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ حدود ۴۵۰۱۹ هزار نفر جمعیت این شهر بوده است. منطقه حاشیه نشین یحیی آباد از سال ۱۳۸۲ در قسمت جنوبی شهر آران و بیدگل و حدفاصل بین دو شهر کاشان و آران و بیدگل شکل گرفته است. ساکنین این منطقه از مهاجرین روستایی شهرهای مذکور و همچنین افراد غیر بومی شامل اقوام ترک، کرد و لر می باشند.

وضعیت محلات مورد

تحلیل یافته‌های پژوهش

رشد جمعیت و افزایش شهرنشینی در شهر آران و بیدگل به ویژه پس از پیروزی انقلاب اسلامی از شدت زیادی برخوردار شد، طوری که از ۱۸۸۳۲ هزار نفر در سال ۱۳۵۸، به ۱۰۱۲۸۶ در سال ۱۳۹۵ رسید. پیامد چنین وضعیتی (ورود مهاجران به شهر آران و بیدگل و رشد جمعیت)، شکل‌گیری محلات خودرو مختلفی چون یحیی آباد در جنوب شرقی شهر آران و بیدگل (به عنوان محله‌ای حاشیه‌نشین، محروم و کم درآمد) می‌باشد. محلاتی که در واقع به‌عنوان شهرک حاشیه‌ای مطرح می‌باشند و نقش دروازه ورودی و یا به عبارتی هفت خوان پذیرشی شهر را بر عهده دارند.

اثر تورم

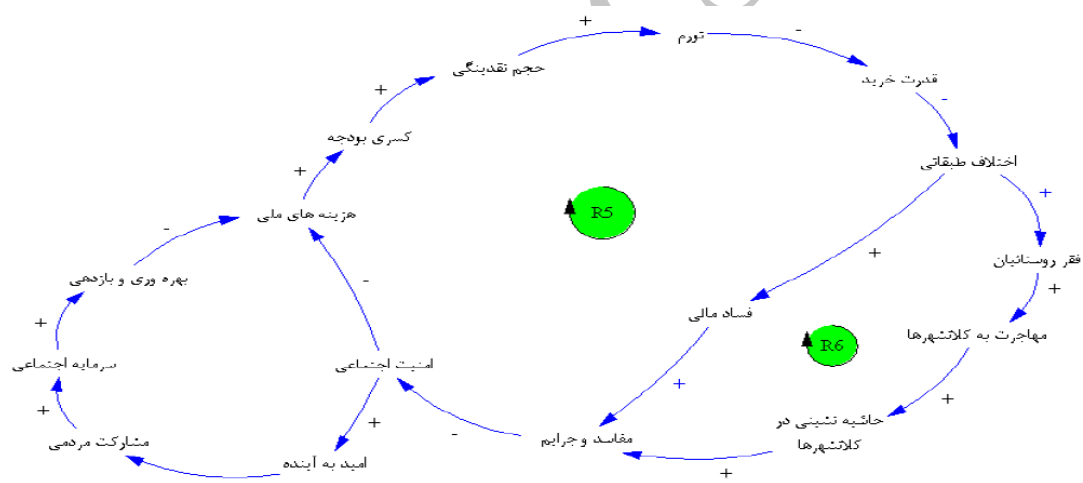
همواره بر اثر تورم و کاهش قدرت خرید و اختلاف طبقاتی آدم‌های بیش تری از قطار سلامت زندگی پیاده می شوند. تورم و گسترش فقر باعث شکاف بین زندگی شرافتمندانه و کار شرافتمندانه می‌گردد. به عبارت دیگر کارمندان سازمان‌ها و اداره‌ها به دلیل کمی درآمد، رشوه خواری می‌کنند. که این عمل زشت که در کشورمان در همه سطوح رواج دارد، به نوعی الگوی رقابتی تبدیل می‌شود که خود شالوده بازار کار را از هم می‌پاشد. از طرف دیگر تورم با ایجاد اختلال در نظام توزیع امکانات، فرصت‌ها

چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

و درآمد ها و ایجاد رانت های اقتصادی برای عده ای خاص، زمینه بروز و تشدید مفاسد مالی و مفاسد اداری را فراهم می کند و مانع بسیار بزرگی در راه توسعه پدید خواهد آمد. این مفاسد در ایران به قدری شدید و بحرانی شد که در سال های اخیر، مبارزه با آن، طی حکم هشت ماده ای رهبری معظم انقلاب الزامی شد (سرآبادانی، ۱۳۸۵).

همانطور که از شکل زیر پیداست تورم و کاهش قدرت خرید و اختلاف طبقاتی باعث می شود درآمد روستائیان پایین باشد و معمولاً در فقر قرار داشته باشند. به عبارت دیگر یکی از انواع اختلاف طبقاتی شکاف بین سطح رفاه روستاها با شهرها می باشد. از این رو آنها برای کسب درآمد بیشتر به شهرهای بزرگ مهاجرت می کنند و معمولاً بدلیل هزینه کمتر در حاشیه شهرها ساکن می شوند. حاشیه شهر عموماً کانون ناهنجاری های اجتماعی، فرهنگی و مسائل ضد امنیتی می باشد.

بنابراین از یک طرف افزایش فساد مالی و اداری در سازمان ها و از طرف دیگر مفاسد اجتماعی و امنیتی در حاشیه شهرها باعث کاهش امنیت در کشور می شود. افزایش ضریب نامنی اجتماعی از یک طرف خود هزینه هایی را برای کشور به همراه دارد و از طرف دیگر با کاهش امید به آینده باعث مهاجرت، فرار مغزها، کاهش ارتباط افراد با اجتماع، ایجاد استرس پنهان و همیشگی در جامعه و ایجاد بی سازمانی در جامعه می شود به عبارت دیگر سرمایه اجتماعی کشور را تضعیف می کند و بهره وری و بازدهی افراد جامعه را تحلیل می برد. در نتیجه هزینه های کشور را افزایش داده و باعث تورم می شود. (حاجی غلام سریزدی، اولین کنفرانس ملی رویکرد سیستمی)



شکل ۱: اثر تورم بر حاشیه نشینی و افزایش مهاجرت

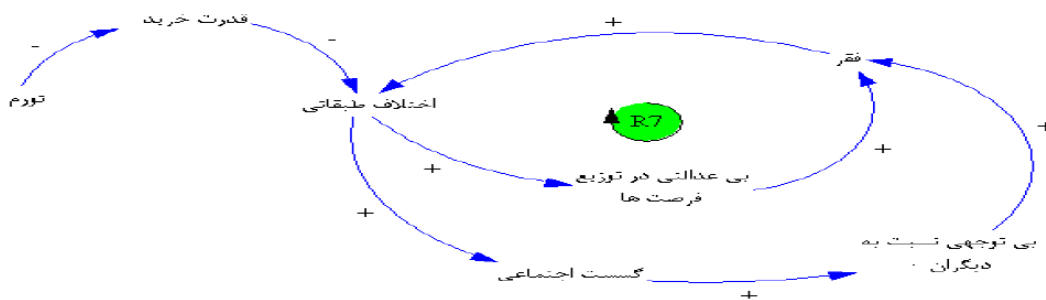
اثر فقر

وجود فقر شدید و وسیع در یک جامعه، نشانه ناسالم بودن طرز کار نظام اقتصادی و شکست آن از نظر تأمین عدالت اجتماعی است. زیستن افراد زیر خط فقر مبین این حقیقت است که جامعه نتوانسته به میزان کافی، کار و فرصت اشتغال با درآمد کافی برای جمعیت خود ایجاد کند. با وجود فشارهای تورمی شدید و فقدان سازوکار و روش های مناسب حمایتی برای بر خورداری جامعه از امکانات و فرصت های برابر که موجب توزیع نابرابر درآمدها و ثروت بین اقشار جامعه شده از سوی دیگر، منجر به تشدید فقر و گسترش شکاف های درآمدی در سال های اخیر شده است. زیرا تورم و افزایش بهای سید کالاهای مصرفی خانوار، فشار بر اقشار آسیب پذیر را به دنبال خواهد داشت و در نهایت آنها را در چرخه فقر گرفتار خواهد کرد که نتیجه این امر، قرار گرفتن تعداد بیشتری از این قشر (قشر آسیب پذیر) در زیر خط فقر مطلق و سپس خط فقر شدید است. محصول بی عدالتی در توزیع فرصت ها است. فقرا علاوه بر قابلیت های فردی در قابلیت های محیطی نیز با نقصان های بزرگی مواجه هستند. فقرا بازارهای محدود و دارایی های ناچیز دارند و با بازارهای غیرقابل نفوذ و کمبود فرصت های شغلی مواجه هستند، اینها مجموعه شرایطی است که اجازه بهره مندی از بازار را به فقرا نمی دهد.

چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

تورم یکی از عوامل تشدید کننده افزایش ضریب جینی است چرا که در زمان رشد تورم دهک ها و اقشاری که قدرت مالی و اقتصادی کمتری دارند برای گرفتن دستمزد یا پول بیشتر قدرت چانه زنی کمتری دارند و قادر به تغییر درآمدهای خود نیستند بنابراین انتظار طبیعی آن است که تورم فشار بیشتری به اقشار بیشتری پایین جامعه آورده و در نتیجه ضریب جینی افزایش پیدا کند.

از طرف دیگر اختلاف طبقاتی باعث گسست اجتماعی می شود به نوعی که دیگر افراد جامعه از حال هم خبر دار نیستند و اگر کسی احتیاج به کمک داشته باشد معمولاً مورد توجه و رسیدگی قرار نمی گیرد. این بی توجهی نیز عاملی برای گسترش فقر می باشد.



شکل شماره ۲. اثر فقر بر مسکن و قیمت آن

نتیجه گیری و پیشنهادات

تورم پدیده ای پیچیده و چند بعدی می باشد. تورم از جمله متغیرهایی است که نه تنها توجه اقتصاددانان را به خود جلب کرده، بلکه به دلیل آثار و پیامدهای اجتماعی، فرهنگی آن، سیاستمداران، جامعه شناسان و ... نیز مایلند روند تغییرات تورم را رصد کنند. برای مهار تورم باید شناخت درستی از علل بوجود آورنده تورم و آثار و پیامدهای تورم داشت. تورم در ایران از اوایل دهه ۱۳۵۰ به صورت جدی پدیدار گشت و در سال های بعد از پیروزی انقلاب اسلامی نیز گرایشات و فشارهای تورمی در جامعه هنوز ادامه دارد. در سال های گذشته تاکنون بررسی های مختلفی در خصوص دلایل اصلی بروز تورم در کشور انجام شده که نتایج بررسی ها حاکی از آن است کسری بودجه و افزایش نقدینگی عامل اصلی ایجاد تورم در کشور می باشند.

همانطور که در این مقاله بیان شد آثار تورم در حوزه های مختلف اجتماعی، فرهنگی سیاسی و اقتصادی بروز می کند و از جمله باعث فقر، اختلاف طبقاتی، فساد مالی و اداری، ضعف آموزش و سست شدت نظام فرهنگی و سیاسی جامعه می شود. در این رابطه راهکارهای برای کاهش تورم از جمله استقلال بانک مرکزی، انضباط مالی دولت، کنترل حجم نقدینگی با سیاست های پولی و مالی مناسب و ... ارائه شد.

دولت می تواند با خصوصی سازی و توسعه اشتغال ضمن جلوگیری از بسیاری از آثار سوء بیکاری در بلندمدت با کاهش متغیر حضور تعداد اعضای بیکار در یک خانواده، حاشیه نشینی را هم کاهش دهد. اقدام برای ایجاد شغل مناسب و کارا برای افراد می تواند از مهاجرت آنها جلوگیری کند که این امر اثر مجددی بر کاهش حاشیه نشینی در بلندمدت خواهد داشت. بدیهی است اگر مهاجرت کنترل شود، تقاضا برای زمین و مسکن در آران و بیدگل کنترل می شود و می توان قیمت مسکن در این شهر را



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

ساماندهی کرد که در این صورت اگر مهاجرت نیز (با نرخ به مراتب نازل تر) رخ دهد، دیگر قیمت شتابان مسکن در آران و بیدگل مهاجرین را به سمت حاشیه سوق نخواهد داد بلکه (با احتمال زیاد) آنان را شهرنشین خواهد کرد.

همچنین اعطای تسهیلات مناسب مسکن و احداث زمین در مشارکت برای ساخت و سیاست هایی از این دست خود عاملی برای کنترل قیمت مسکن خواهد بود. این تسهیلات در شهرهای کوچک تر نیز می تواند اجرایی شود؛ زیرا این سیاست، خانواده ها را در محل سکونت خود پایبند می کند و مانع مهاجرت آنها می شود. بنابراین پیشگیری از مهاجرت خود یکی از عوامل مهم در راستای کنترل حاشیه نشینی خواهد بود.

فهرست منابع

۱. اقبالی نگین، سیدایمان ملک آبادی. ۱۳۹۲. تحلیل پایداری شهری در سکونتگاه های غیررسمی نمونه موردی: اراضی نه دره شهر مشهد، کنفرانس بین المللی عمران، معماری و توسعه پایدار شهری، مشهد.
۲. اکبری نعمت الله، ناهید توسلی. ۱۳۸۷. تحلیل عوارض شهرداری ها بر قیمت مسکن، مطالعه موردی شهر اصفهان، یک رهیافت اقتصادسنج فضایی فصلنامه بررسی های اقتصادی، شماره ۱، صص ۶۴-۴۷.
۳. اسدی، امیر. ۱۳۹۰. تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد.
۴. باستانی علیرضا، جواد رضایی. ۱۳۸۷. تحلیلی بر بازار مسکن، نشریه بررسی های بازرگانی، شماره ۳۰، صص ۷۰-۶۲.
۵. رهنما محمدرحیم؛ شهرزاد قلی زاده سرابی. ۱۳۹۱. نقش عوارض شهرداری بر قیمت مسکن در شهر مشهد، فصلنامه علمی- پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۳، صص ۴۴-۴۹.
۶. زیاری، کرامت اله؛ رستم گورانی، ابراهیم؛ بیرانوند، مریم (۱۳۸۸)، «بررسی تحولات جمعیتی و سکونتی در شهر قشم تا افاق ۱۴۰۵»، فصلنامه مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره ۲، صص ۵۰-۳۷.
۷. سرآبادانی غلامرضا، سعید فراهانی فرد، سیدعباس موسویان. ۱۳۸۷. دولت و تورم، انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه، چاپ اول.
۸. عبده کلاهی محسن، و همکاران. ۱۳۹۳. تحلیل عوامل موثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل تحلیل رگرسیون گام به گام (مطالعه موردی: محله فاطمی تهران)، اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۲، شماره ۷، صص ۸۰-۶۹.
۹. عزیزی محمدمهدی. ۱۳۸۸. تراکم در شهرسازی (اصول و معیارهای تعیین تراکم)، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ چهارم، تهران.
۱۰. قلی زاده علی اکبر. ۱۳۸۷. نظریه قیمت مسکن در ایران، انتشارات نور علم، تهران.
۱۱. محمدی اسفندیار، مهدیه مختاری فر، اردشیر شیری. ۱۳۹۶. شناسایی و اولویت بندی عوامل مؤثر بر تمایل به تقاضای پیش خرید مسکن (مطالعه موردی: خریداران مسکن در حال ساخت شهر ایلام)، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۵ (پیاپی ۱۸)، صص ۹۲-۷۷.
۱۲. ناجی میدانی علی اکبر، محمدعلی فلاحی، مریم ذبیحی. ۱۳۸۹. بررسی تاثیر پویای عوامل کلان اقتصادی بر نوسانات قیمت مسکن در ایران (۱۳۶۹ تا ۱۳۸۶)، نشریه دانش و توسعه، دوره ۱۷، شماره ۳۱، صص ۱۸۴-۱۵۸.

13. Liu, X. (2010). Housing renewal policies, house prices and urban competitiveness. Applied Geography, 30: 221-228.

14. Shinm, Y., An, S. H., Cho, H. H., Kim, G. H., & Kang, K. I. (2009). Application of information technology for mass customization in the housing construction industry in Korea. Automation in Construction, 17:831-838.