



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

بررسی تاثیر پویای عوامل کلان اقتصادی در بخش مسکن حاشیه نشینان نمونه موردی: محلات غیررسمی اسلامشهر

افشین سفاهن^۱، امین احمدی^۲

۱- استادیار گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور تهران

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

چکیده

با توجه به اهمیت موضوع حاشیه نشینی بر آن شدم تا تحقیقی در زمینه تاثیر عوامل اقتصادی بر این امر را مورد بررسی قرار دهم. حاشیه نشینی و مسائل مربوط به آن می تواند مسیر اجتماعی و اقتصادی یک جامعه را تغییر دهد، و همچنین سیاست های ریز و درشت حکومت ها نیز می تواند به افزایش یا کاهش حاشیه نشینی دامن بزند. این امر بر هیچ کس پوشیده نیست که حاشیه نشینی و مسائل مربوط به آن اعم از اعتیاد، فقر و... همه و همه از عوامل اقتصادی تاثیر پذیرفته و بر آن تاثیر می گذارد. مسکن به عنوان سرپناه و محل سکونت، همانند خوراک و پوشاک، کالایی فاقد جانشین است و یکی از احتیاجات اساسی و اولیه ی انسان است. بخش مسکن به عنوان یکی از بخش های عمده ی اقتصادی، رابطه ی تنگاتنگ و وسیعی با سایر بخش های اقتصادی هر کشور دارد و بر آن اثرگذار است و لذا واکوی بخش مسکن از اهمیت بسزایی برخوردار است.

پوهش حاضر به لحاظ روش شناسی از نوع توصیفی تحلیلی است و باتوجه به هدف خود در زمره

ژوهش های کاربردی قرار می گیرد. هدف اساسی این پژوهش بررسی تاثیر عوامل کلان اقتصادی بر مسکن حاشیه نشینان است. جامعه آماری این پژوهش محلات حاشیه نشین شهر اسلامشهر است که تلاش می گردد تا با انجام مطالعات نظری مهمترین شاخص ها تبیین گردد و با انجام مطالعات میدانی و روش های مناسب آماری به تحلیل وضعیت شاخص ها شامل بیکاری، مهاجرت، سواد، قیمت زمین و... پرداخته شود. نتایج این پژوهش نشان می دهد که اولاً شرایط مسکن در محلات غیررسمی شهر اسلامشهر نامطلوب بوده؛ ثانیاً رابطه مستقیم و معناداری میان شاخص های اقتصادی و مسکن حاشیه نشینان وجود دارد.

واژگان کلیدی: مسکن، حاشیه نشینی، شاخص های اقتصادی، اسلامشهر



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

مقدمه و بیان مساله

مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی‌هایی است که آن را از سایر کالاها متمایز و تحلیل عرضه و تقاضا و بازار آن را پیچید می‌کند. از یک سو، مسکن کالای مصرفی است که پس از غذا و پوشاک مهمترین نیاز اساسی بشر است و گران‌ترین کالای ضروری خانوار تلقی می‌شود و از سوی دیگر، به عنوان کالای غیرمنقول بادوام، کالای سرمایه‌ای است که سرمایه‌گذاری در آن، بزرگ‌ترین بخش دارایی خانوار به شمار می‌رود و علاوه بر خانوار، برای بنگاه‌های اقتصادی نیز جذابیت بالایی دارد (ناجی میدانی و دیگران، ۱۳۸۹: ۲)؛ به ویژه در شرایط تورمی که اطمینان به بازده سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، بخش‌های دیگر اقتصادی پایین است، خرید و احداث سرمایه‌گذاری امن و مطمئنی به حساب می‌آید که در بلندمدت پربازده تر از سایر اشکال سرمایه‌گذاری می‌باشد. بعلاوه عدم اطمینان به آینده و نبود سیستم مناسب تأمین اجتماعی، مسکن را به محل درآمد خانوار در دوران پیری و از کارافتادگی تبدیل می‌کند.

طی دو دهه اخیر، اقتصاد ایران شاهد پرنوسان‌ترین تغییرات در قیمت مسکن بوده است و رکود و رونق زیان‌شدید بخش مسکن، آثار زیان‌باری بر این بخش و دیگر بخش‌های اقتصادی به جای گذاشته است. نوسانات بخش مسکن در عین حال که از چرخه‌های اقتصاد کلان متأثر می‌شود، بر آنها نیز تأثیر گذارده و دوره‌های رکود و رونق را تشدید می‌کند. در ابتدا منابع عظیم مالی، بنا به دلایل مختلفی که به طور عمده ناشی از رشد نقدینگی در سطح کلان است، به سوی بخش مسکن و آن هم به صورت سوداگرانه سوق می‌یابد. از آنجا که این فعالیت‌های سوداگرانه تابع قانون بازده نزولی سود نیستند، سود در بخش مسکن همچنان بالا می‌ماند تا زمانی که اضافه عرضه در این بخش به یکباره انتظارات را نسبت به سودآوری این بخش تغییر داده و منابع مالی را از آن خارج کرده و بخش مسکن را با رکود مواجه می‌سازد. با رکود بخش مسکن، مجموعه اقتصاد نیز به سمت رکود و کساد پیش خواهد رفت، زیرا این بخش بیشترین ارتباط پیشین با دیگر بخش‌های اقتصادی را دارا است.

تحلیل صحیح از وضعیت بازار مسکن و شناخت درست از عوامل کلان تأثیرگذار بر آن و نیز میزان تأثیرگذاری هر یک از آنها، می‌تواند برنامه‌ریزان و مسئولان امر را در تحلیل و پیش‌بینی درست وضعیت آینده کمک و متناسب با آن راه حل‌های مناسب را ارائه نماید. در این مقاله، تأثیر پویای عوامل عمده کلان اقتصادی و سهم و اهمیت نسبی هر یک از آنها در ایجاد نوسانات قیمت مسکن در مناطق حاشیه نشین مورد بررسی قرار می‌گیرد.

یکی از نمونه‌های اسکان غیررسمی در پیرامون کلانشهر تهران در شهر اسلامشهر شکل گرفته است. اسلامشهر از جمله شهرهایی است که به عنوان یک سکونتگاه خودرو در نزدیک‌ترین با شهر تهران دارد. این شهر یکی از مقاصد اصلی مهاجرین به تهران در دهه‌های اخیر بوده است. روند افزایش جمعیت در سکونتگاه‌های حاشیه‌ای کلان‌شهر تهران نشان می‌دهد که این گونه سکونتگاه‌ها مشخصات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی ویژه را دارند. مهاجرین به دلیل نداشتن مهارت‌ها و تخصص، نداشتن سرمایه قادر به جذب سرمایه در بدنه اصلی بدنه شهر تهران نبوده و در اسلامشهر ساکن شدند. اینها توان خرید زمین و مسکن در تهران را نداشته و لذا در اسلامشهر اسکان یافتند. مهاجرین جدید که از روستاها و شهرهای دور و نزدیک به اسلامشهر مهاجرت کرده‌اند در بسیاری از موارد بدون هر سازگاری با محیط جدید به ساخت و ساز غیر مجاز در محدوده شهری و نیز روستاهای نزدیک به شهر اقدام نموده و سکونتگاه‌های غیر رسمی را شکل داده‌اند. برخورداری از مسکن ارزان همراه با نداشتن موانع قانونی ساخت و ساز مهمترین مزیت خانوارهای جدید در اطراف تهران بوده و این امر موجب تسریع در شکل



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

گیری این گونه از ساخت و سازها شده است. گسترش و رشد سریع فیزیکی و جمعیتی اسلامشهر مسائل و مشکلات قهری فراوانی را ایجاد نموده که مسائل و مشکلات مربوط به شاخص های فقر و مسکن از اهم آنها می باشد.

اهداف پژوهش

هدف اساسی این پژوهش " بررسی نقش و تاثیر متغیرهای کلان اقتصادی در مسکن حاشیه نشینان در محلات غیررسمی شهر اسلامشهر " می باشد.

سایر اهداف این پژوهش عبارتند از:

- بررسی و تبیین شاخص های کلان اقتصادی در شهرها
- بررسی ویژگی های محلات حاشیه نشین
- بررسی دیدگاه های برخورد با محلات غیررسمی
- بررسی رابطه میان شاخص های اقتصادی و مسکن در محلات غیررسمی

روش پژوهش

مباحث اسکان غیر رسمی در چارچوب حاشیه نشینی قابل بررسی بوده و قبل از هر مطالعه ای نیازمند بررسی ها و شناخت منطقه ای و حوزه نفوذ است. اسکان غیررسمی اسلامشهر با هدف های مختلفی صورت گرفته است : شناخت پهنه های اسکان غیر رسمی در محلات این شهر و مطالعه دقیق مشخصات و ویژگی های محلات اسکان غیر رسمی و در نهایت توانمندسازی ساکنان اسکان غیررسمی اسلامشهر بخصوص در بخش مسکن می باشد. دسترسی به این اهداف مستلزم مطالعات کتابخانه ای از طرح های فرادست شهری و منطقه ای است. این پژوهش تلاش دارد تا تاثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر بخش مسکن در این محلات مورد بررسی قرار دهد که جهت دستیابی به این مهم از روش های مختلف آماری من جمله روش تحلیل همبستگی و میانگین و ... استفاده نموده است.

مبانی نظری پژوهش

مسکن در لغت به معنی سکنی گزیدن در مکان آمده است و ابعاد متنوعی دارد. مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار به شمار می رود. مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز در بهزیستن افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن ، یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می شود و به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفا فیزیکی است (قرخلو و دیگران، ۱۳۹۱: ۴).

مسکن بنا بر اظهار نظر شیعه نیز تنها به خانه ای که به مفهوم سرپناه توام با تعدادی اتاق همراه با سرویس های مختلف باشد نیست بلکه یعنی مجموعه ای از خانه ها، خیابان ها و سرویس های وابسته به آن است. با توجه به تعاریف ارائه شده از مسکن، می توان مسکن مناسب و بهینه را چنین تعریف کرد:

مسکن مناسب عبارت است از فضای سکونتی مناسبی که آسایش ، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی کافی، تهویه و زیرساخت های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، محیط زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین زمینه رشد و تقویت روابط اعضای خانواده و روابط همسایگی را برای ساکنین فراهم آورد و مهمتر از همه متناسب با توان مالی خانوار باشد (محمدی و دیگران، ۱۳۹۶: ۶). در این میان ویژگی های اقتصادی اجتماعی افراد مهمترین عامل در زمینه کیفیت و امکانات مختلف مسکن می باشد که بازتاب کیفیت زندگی افراد



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

خواهد بود به طوری که تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان بتوانند تصویر مسکن در زندگی ساکنان را به شکل بهتر و دقیق تر ارزیابی نمایند.

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. حاشیه نشینی ناظر بر محل اسکان بخشی از جمعیت شهری در جهان سوم است که خارج از بازار رسمی زمین و مسکن و بر پایه قواعد و اصول های خاص خود به دست ساکنان این گونه مکان های ساخته شده است

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 نشین به کسی گفته می شود که در شهر سکونت دارد ولی به علل گوناگون نتوانسته است جذب نظام اقتصادی شهر شده و از خدمات شهری استفاده نماید (اسماعیل خباز راده ابرقویی و نفیسی، ۱۳۹۱: ۴).

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 میشود که قسمت عمده ای از زاغه ها در همجواری مناطق صنعتی یا در محیط های تجاری قرار گرفته اند. تحقیقات انجام شده نشان می دهد که هرچه میزان فعالیت های صنعتی در محلی بیشتر باشد تعداد زاغه نشینان هم در آن مکان بیشتر خواهد بود. زاغه ها معمولا 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 می دهد. (هادی زاده، ۱۳۸۲، ۱۴).

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 (لشکری و همکاران، ۱۳۹۴: ۵).

حاشیه نشینی را می توان از ابعاد مختلف تعریف نمود که مهمترین آنها عبارتند از:

۱. بعد مهاجرت: جمعیت اکثریت خانوار حاشیه نشین حداکثر به فاصله یک نسل متولد خارج از فضای منطقه ای و سکونت گاهی فعلی بوده اند و از تراکم نسبی بالاتر از متوسط ۷۴٪ شهر برخوردار است
۲. بعد خانوار و خانواده: نوع خانواده ی حاشیه نشین نیمه گسترده پدر پسری با ازدواج درون گروهی - خویشاوندی با بعد خانوار بالاتر از متوسط شهر و فضای منطقه مرکز
۳. بعد خدمات شهری و معماری: ارائه ی خدمات اولیه شهری در سطح پایین تر از شهر مرکزی با نوع ساختمان سازی کمتر از حد متوسط اقتصادی و با مصالح ساختمانی کمتر از میانگین زیر بنای ساختمان.
۴. آموزش و بهداشت: سطح نسبی سواد، ثبات تحصیلی و خدمات بهداشت و درمان پایین تر از متوسط ها در شهر
۵. بعد اقتصاد و درآمد: نوع اقتصاد، معیشتی با مشاغل اولیه خدماتی و سرمایه ای کمتر از متوسط شهر با اقتصاد پیرامونی و اشتغال کاذب فصلی و نرخ بیکاری بالاتر از میانگین منطقه ای مرکز



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

در مجموع ساختار کالبدی مناطق حاشیه نشین با جلوه های ذهنی ساخت اجتماعی پایدار همراه با جلوه های عینی ساخت جامعه ای ضعیف و ناپایدار مشخص میشود (ر.ک. چارچوب نظری فردیناند تونیس)

مطلب قابل توجه در حاشیه نشینی وجود تفاوت در نحوه سکونت حاشیه نشینی با دیگر انواع سکونت در شهر و روستا و در ایل می باشند. به بیانی دیگر این شیوه زندگی با دیگر انواع شیوه های زندگی متفاوت است علت تفاوت بین شیوه های زندگی در سکونتگاههای مختلف وجود نابرابری در دسترسی به امکانات موجود در جامعه است انواع شیوه های سکونت با توجه به امکاناتی که در اختیار افراد مختلف قرار گرفته است شکل می گیرد بنابراین می توان گفت که نابرابری در توزیع امکانات چهره های مختلف سکونتگاه هایی را به وجود آورده است. برای دستیابی دقیق تر به این مطلب کافی است که عواملی مشابه را در شیوه های مختلف سکونتی با یکدیگر مقایسه کنیم مثلاً مصالح ساختمانی به کار گرفته شده در ساختمان سرپناه را که بارزترین اختلاف بین سکونتگاههاست و یا شیوه مصرف را که شاخص عمده ای در شناخت شیوه زندگی افراد مختلف می باشد. شناخت در این حد تقریباً در حیطه دانش عمومی مردم قرار داشته و همگان به راحتی این نابرابری را تشخیص می دهند. اما شناخت علت نابرابری توزیع امکانات دقت بیشتری می خواهد و ما را به دریافت عمیق تری از مسئله رهنمون می شود برای دستیابی به شناخت عمیق تر لازم است که در ابتدا امکان را تعریف کنیم و ببینیم چگونه به دست می آید، هر چیزی که انسان قدرت بهره برداری از آن را داشته باشد نوعی امکان بشمار می آید دسترسی به جلب برای ساختن خانه امکان ایجاد ساختمانی از حلب را فراهم می آورد و داشتن قدرت دسترسی به آجر و تیر آهن امکان ساختن خانه ای با آن مسئله را مسکن می سازد بنابراین هر چیزی که انسان قدرت دسترسی و بهره برداری از آن را داشته باشد امکان نامیده می شود. اگر به مسئله حاشیه نشینی باز گردیم و دریابیم که علت نابرابری در توزیع امکانات در سطح که باعث بروز اختلافات در نحوه سکونت حاشیه نشینان با دیگر انواع سکونت شده است به سیستم فنی یا تفکیکی مسلط بر کل جامعه باز می گردد. تکنولوژی حاکم بر جامعه، امکانات موجود را به گونه ای توزیع کرده است که عده ای قادر به سکونت در شهر و عده ای در روستا و عده ای دیگر در زاغه ها شده اند. هنگامیکه به تکنولوژی در سطح اجتماعی بنگریم از معنای آن برخوردار خواهد شد یعنی این واژه به تمامی روش ها، دستگاه ها، سازمان های فیزیکی و اجتماعی و ابزار ابداعی و یا ساخت شده توسط انسان برای برخورد با محیط به خدمت آوردن نیروهای شخصی و محیطی اطلاق می شود مسلماً تکنولوژی به معنای یاد شده در هر کشور و جامعه دارای هماهنگی و توافق عملکرد خاص است که فنون مختلف آن همانند اجزای یک سیستم واحد عمل کرده و قابل شناسایی می باشد در غیر این صورت در امور جامعه اختلال ایجاد شده و انسجام اجتماعی از بین می رود اگر در تکنولوژی حاکم بر جامعه ویژگی نابرابری وجود داشته باشد امکانات به طور نابرابر توزیع می شود و در نتیجه شیوه های سکونتی افراد مختلف جامعه با دیگر تفاوت می یابند. از این رو می توان نتیجه گرفت که حاشیه نشینی معلول ویژگی نابرابری در سیستم تکنولوژی حاکم بر جامعه است.

چالش های حاشیه نشینی

حاشیه نشینی از یک سو می تواند تهدیدها و مسائلی برای نظام شهری ایجاد کند و از سوی دیگر در حاشیه ماندن مسائل عدیده ای برای ساکنان این مناطق بدنبال دارد. مهمترین مشکلات زندگی در محلات حاشیه نشین عبارات اند از بی کاری و نداشتن شغل دائم سرپرست خانوار، مشکل مالی و کمبود درآمد، نداشتن خانه و مسکن مناسب، محیط بد اجتماعی و فرهنگی این محلات، عدم رسیدگی شهرداری، کمبود امکانات رفاهی - تفریحی برای فرزندان، انحرافات اجتماعی زیاد از جمله اعتیاد، نبود امنیت به ویژه برای دختران و...

همچنین در بیان مهمترین مسائل و مشکلات محلات حاشیه نشین به مواردی نظیر آسفالت نبودن کوچه ها، کمبود بهداشت و سروش نبودن فاضلاب های محله، کمبود امکانات رفاهی، شلوغی محله ها و تراکم جمعیتی، بافت روستایی و چند قومی (نقدی. ۱۳۸۵: ۱۶).



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

۱. چالش مسکن

رشد روز افزون شهر نشینی، مسائل و مشکلات جدید و خاصی را در زندگی و در روابط انسانها به وجود آورده است. یکی از عمده ترین این مشکلات مسکن می باشد. سیمای مسکن و تجهیزاتی که مراتب رفاه و آسایش ساکنانش را فراهم می کند ناشی از وضع اقتصادی صاحبان آنها می باشد. به همین دلیل نامتعارف ترین و غیر استاندارد ترین خانه ها در مناطق شهری متعلق به حاشیه نشینها است (نقدی، ۱۳۸۵: ۲۲۲).

۲. چالش های اقتصادی

ساختار شغلی مردان در مناطق حاشیه نشین کارگری، مشاغل آزاد، رانندگی، مغازه داری، دست فروشی مشاغل غیر کادب نظیر کوپن فروشی، سیگار فروشی، دستفروشی ودلالی بر سر چهار راهها. بطور کلی اشتغال غیر قانونی کاذب ناسالم سیاه و زیرزمینی در میان ساکنان حاشیه نشین غلبه دارد. معمولاً حاشیه نشینی در بطن خود نوعی حاشیه نشینی اقتصادی به معنی اشتغال در بخش غیر رسمی و عدم جذب در نظام اقتصاد شهری را بدنبال دارد. (نقدی، ۱۳۸۵: ۲۲۳)

۳. بافت چند قومیتی

مناطق حاشیه نشین دارای بافت و ترکیب چند قومیتی می باشد و همین وضع موجب تنش ها و تعارضها و حتی نزاع های پراکنده قومی در این مناطق شده است

۴. نارضایتی اجتماعی

میزان رضایت از خدمات رسانی شهرداری در این محله ها بسیار پائین است. اصولاً محله های حاشیه نشین بطور خودرو در زمینهای بدون برنامه شکل می گیرد لذا فاقد تاسیسات زیر بنایی بوده و مسئولان شهر خود را موظف به تامین تاسیسات آن نمی دانند و حتی در صورت تمایل مسئولان، تامین تاسیسات زیر بنایی این مناطق به علت پراکندگی و دور بودن از بافت اصلی بسیار گران و مشکل است. از طرفی چون محلات حاشیه نشین خود را جزئی از شهر می دانند لذا از کمبود خدمات رسانی به این محلات احساس نارضایتی دارند.

۵. آسیب های اجتماعی

به رغم آسیب شناسان اجتماعی، همه صور و انواع ناهنجاری های اجتماعی چون سرقت، قتل، قاچاق، خودکشی، فحشاء، اعتیاد، الکلیسم، و نظایر آن است که بر روابط فرد و جامعه حاکم است و در مناطق حاشیه نشین نمود بیشتری می یابد. بررسی آسیبهای اجتماعی، فقر و بیکاری، اعتیاد و فروش مواد مخدر، ولگردی، دعوا و درگیری بسیار زیاد است. از این رو می توان گفت که حاشیه نشینی، نمودی از آسیبها و انحرافات اجتماعی است. اعتیاد و فروش مواد مخدر یکی از مسائل و آسیب های اجتماعی و خیم و بحرانی در مناطق حاشیه نشین است. همچنین با مشاهده میدانی در این مناطق می توان فهمید که چهره بسیاری از ساکنان این مناطق به ویژه جوانان به اعتیاد آلوده است. در این مناطق همه می دانند که محل های توزیع و مصرف مواد مخدر کجاست و یا چه کسانی آن را توزیع می کنند. همچنین دعوا و درگیری جوانان و ولگردی و بزهکاری، یکی دیگر از جلوه های آسیب شناسی اجتماعی این مناطق است به طوری که ولگردی، خشونت و تنش گرایی جوانان از جلوه های بارز آسیب شناسی مناطق حاشیه نشین است در مراتب بعدی در این مناطق، الکلیسم، فساد و فحشاء، دزدی و سرقت نیز وجود دارد. حاشیه نشین به دو نظام فرهنگی «روستایی و شهری» وابسته است و در عین حال به هیچ یک، کاملاً تعلق و تمایل ندارد. در حاشیه بودن به گسیختگی از نظام ارزشی پیشین و احساس رهایی نسبی از یوغ کنترل اجتماعی شهری منجر می شود و نوعی عدم انسجام و همبستگی را بوجود می آورد که علاوه بر افزایش استعداد و قابلیت رشد آسیبهای اجتماعی، سبب اختلال در نظم و امنیت عمومی می شود. (نقدی، ۱۳۸۵: ۲۲۶). به طور کلی از مهمترین آسیب های اجتماعی در اینگونه محلات می توان به موارد زیر اشاره کرد:

✓ فقر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

- ✓ فقدان حداقل امکانات بهداشتی
- ✓ تحقیر اجتماعی به عنوان اعضاء بی طبقه جامعه
- ✓ عدم دسترسی رغبتی نسبت به آموزش و پرورش و سوادآموزی
- ✓ بی بهره ماندن از خدمات شهری شامل خدمات شهرداری- مرکز تفریحی آموزشی و آب و برق ... اضطراب دائمی به علت استفاده غیر قانونی و غیر مجاز از زمین و یا آب و برق اطراف ...

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 در آمد 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 با سواد بسیار پایین است.
- 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



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

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

دیدگاه های وجودی حاشیه نشینی

- موافقان

مناطق حاشیه ای اولین توقفگاه برای گروه هایی مهاجر مناطق فرودست و پناهگاهی برای افراد کم درآمد شهری محسوب می شود. این مناطق عرضه کننده مسکن برای این گروه های مهاجر می باشند تا در شرایط آسانتری برای جذب احتمالی در شهر به صورت ذخیره لحاظ شوند. بیشتر افراد این مناطق از طریق اشتغال در مشاغل غیررسمی در درون یا بیرون از مناطق خود را امرار معاش می کنند. با وجود زمینه فقر شدید و بیکاری اکثر آنان برای تحصیل یک زندگی آبرومند در تلاش اند. ساکنان مناطق حاشیه ای برای تامین مسکن و شرایط اقتصادی خود راه حلهای منطقی ایجاد کرده اند (رستم زاده، ۱۳۹۱: ۶).

- مخالفان

ضعف خدمات پایه شهری، ناکافی بودن عرضه مسکن و گاهی ساختارهای ساختمان ناامن، شرایط غیرقابل تحمل مسکن، تزلزل و ناامنی در وضعیت اجاره نشینی، مکانیابی و استقرار در مناطق مخاطره آمیز و تمرکز بالای فقر، رکورد اقتصادی و مشکلات اجتماعی که ممکن است گسست خانوادگی را باعث شود شرایطی را به وجود آورده است و برخی با دیده منفی و نظر مخالف در وجود این مناطق می نگرند. لذا عده ای وجود مناطق حاشیه ای که در آن گروه های فقیر و کم درآمد اسکان یافته اند را برای شهر مضر و خطرناک می دانند. دلایل این عده به شرح زیر می باشند.

- دیدگاه خنثی و منفعل

در این نگرش مسئولان و مدیران شهری پدیده را نادیده می انگارند. این رهیافت که با نگرش لیبرالی و تشابه سازی تاریخی با مراحل توسعه ای جوامع توسعه یافته، حاشیه نشینی را پدیده ای گذرا و میرنده تلقی می کند از این رو خواهان رهاسازی آن به ساز و کارهای بازار است و انتظار دارد که با گذر زمان و دست یافتن به توسعه، دیگر حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی وجود نداشته باشد. خطای این نگرش در تشابه سازی تاریخی برای کشورهای جنوب با توجه به استمرار و گسترش این پدیده مشهود است. ضمن آنکه بی توجهی به میلیون ها شهروند طی ده ها سال به امید حل خود به خودی مسایل، از نظر ارزش های انسانی مقبول نیست (زیاری، نودری، ۱۳۸۸: ۴).

- دیدگاه تخریب و برخورد قهرآمیز



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

این دیدگاه به دیدگاه بولدوزر معروف می باشد. روشی کاملاً فیزیکی است. سعی در ریشه کن کردن اجتماعات حاشیه نشین دارد. این رهیافت در واقع صورت مساله را پاک کرده و به جابجایی جغرافیایی مسائل باقی مانده توجه ندارد، هم چنین در رابطه با اهمیت حفظ امید برای ساکنان این اجتماعات این رهیافت یاس فراگیر را فشرده و در برابر تهدید جدی آن انگیزه های مقابله و انفجار را تقویت می کند. این شیوه بیش از هر شیوه ی دیگری در برخورد با پدیده ی حاشیه نشینی در سطح جهان به اجرا گذاشته شده است. طبق اسناد موجود چنین سیاستی در دهه ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ رواج یافت. برنامه های زاغه زدایی نه تنها در بهبود شرایط مسکن ناکام بوده ، بلکه مشکل مسکن را هم وخیم تر کرده است، زیرا تعداد انگشت شماری مسکن در دسترس گروههای فقیر قرار گرفته است. بر پایه پژوهش های به عمل آمده پیامد این برنامه به طور معمول بدتر شدن شرایط در سایر بخش های مسکونی را باعث شده است زیرا خلع ید شده ها به سراغ بخش های دیگر می روند یا زاغه شان را در جای دیگری می سازند (Mboga et all, 2017: 6).

پیشینه پژوهش

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).

گیمنو و مارتینز کاراسکال، ارتباط بین قیمت مسکن و وام خرید مسکن در اسپانیا را مورد بررسی قرار داده اند. هدف این مقاله تعیین انحراف این متغیرها از سطوح تعادلشان با استفاده از مدل تصحیح است. نتایج حکایت از آن دارد که هر دو متغیر در بلندمدت به هم وابسته هستند و تا انتهای دوره مورد مطالعه هر دو متغیر بالای سطح تعادلشان قرار می دهند (Gimeno & Martinez, 2010).

نصر اصفهانی و دیگران (۱۳۹۵) در مقاله خود با عنوان بررسی علل اقتصادی حاشیه نشینی با استفاده از اثر درمان (مطالعه موردی شهر اصفهان) برای بررسی پدیده حاشیه نشینی 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 حاشیه نشین و سایر تفکیک و برای بررسی عوامل اقتصادی، متغیرهای نرخ بیکاری، نرخ بی سواد، 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 داده های خام پرسش نامه های سرشماری ۱۳۹۰ متغیرهای مورد نظر برآورد گردیده است. طبق نتایج به دست آمده، قیمت زمین و نرخ بیکاری با حاشیه نشینی رابطه ای منفی و نرخ بی سواد و نرخ مهاجرت با حاشیه نشینی رابطه ای مثبت پیدا کرده اند. برای برآورد مدل اثر درمان گروه حاشیه نشین، گروه کنترل در نظر گرفته شده و متغیر رفاه به عنوان متغیر نتیجه در مدل وارد شده است. بر این اساس حاشیه نشینی، نرخ مهاجرت و نرخ بی سواد رابطه ای معکوس و قیمت زمین و نرخ بیکاری رابطه ای مستقیم با رفاه پیدا کردند.

لشکری و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله خود با عنوان بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر رفتار وام دهی بانک مسکن رفتار وام دهی بانک مسکن طی دوره ۹۰-۱۳۷۰ با استفاده از مدل اقتصادسنجی خودرگرسیون برداری (VAR) مدل سازی را مورد بررسی نشان داده اند. نتایج تخمین مدل VECM بلندمدت نشان داد که از بین متغیرهای کلیدی اقتصاد، تغییرات عرضه کل پول، نرخ تورم و نوسانات قیمت سهام در بلندمدت، دارای تأثیر معکوس و تغییرات نرخ ارز، دارای تأثیر مستقیم بر رفتار وام دهی بانک مسکن می باشد. همچنین نتایج تخمین مدل VECM کوتاه مدت نشان داد که تغییرات عرضه کل پول در کوتاه



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

مدت، دارای تأثیر مستقیم، و نرخ تورم، نرخ ارز و نوسانات قیمت سهام، فاقد تأثیر معنی دار بر رفتار وام‌دهی بانک مسکن می‌باشند.

خباززاده ابرقویی و نفیسی (۱۳۹۱) در مقاله خود با عنوان بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر قیمت مسکن با استفاده از داده‌های پانل به بررسی رابطه قیمت مسکن با نرخ تورم و تولید ناخالص ملی در کلان‌شهرهای ایران (۱۱ استان) و در فاصله زمانی ۱۳۸۵-۱۳۷۹، از طریق برآورد الگوی ارائه شده، بر اساس داده‌های ترکیبی پانل پرداخته‌اند. نتایج، دلالت بر وجود رابطه معنادار بین نرخ تورم و قیمت مسکن در سطح معناداری ۵ درصد دارد. همچنین تولید ناخالص داخلی بر خلاف تئوری اقتصاد مسکن، در سطح معناداری ۵ درصد تأثیری مثبت و معنی‌داری بر شاخص قیمت مسکن دارد.

قرخلو و دیگران (۱۳۹۱) در مقاله‌ای با عنوان بررسی شاخص‌های اجتماعی-اقتصادی و تأثیر آن بر کیفیت مسکن محلات حاشیه‌نشین (مطالعه موردی: محله حاشیه‌نشین شیخ‌آباد شهر قم) با علم به اهمیت مقوله حاشیه‌نشین، 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 حاشیه‌نشین 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 نرم‌افزار SPSS و 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 شیخ‌آباد شده است.

محدوده مورد مطالعه

جمع‌بندی بخش‌های گوناگون نشان می‌دهد که در بخش جمعیتی، محلات ۱۱، ۱۳، ۱۲، ۱۵ و ۱۷ این شهر از محلات فرودست اسلامشهر به شمار می‌آیند و همه این محلات جزو محلات حاشیه‌ای شهر هستند. به عبارت دیگر، این محلات که در سیر تکوین و گسترش اسلامشهر در مراحل ثانویه شکل یافته و مسکونی شده‌اند، از لحاظ خصوصیات و شاخص‌های مورد بحث بخش جمعیتی از کمترین سطح در میان محلات اسلامشهر برخوردار بوده‌اند. در میان محلات مختلف اسلامشهر در بخش اجتماعی محلات ۱۵ و ۱۲ از پایین‌ترین سطوح برخوردار هستند، به گونه‌ای که شاخص‌های مورد بررسی از لحاظ اجتماعی بیانگر نوعی گسستگی در محلات اسلامشهر است. چرا که بر اساس شاخص‌های اجتماعی دو محله ۱۴ و ۱۶ که در مجاورت محله ۱۲ و ۱۵ قرار دارند در بالاترین سطح قرار دارند. جمع‌بندی یافته‌ها موید آن است که بقیه محلات اسلامشهر از سطح متوازن و یکنواختی برخوردارند.

جمع‌بندی مسایل کالبدی، اقتصادی و زیست‌محیطی نیز در مجموع بیانگر آن است که محلات حاشیه‌نشین در پایین‌ترین سطوح محلات فرودست اسلامشهر قرار دارند. منطقه جنوبی اسلامشهر جایی که در حاشیه راه کمربندی اسلامشهر قرار دارد و در مراحل ثانویه و در مجاورت هسته اولیه اسلامشهر شکل گرفته اصلی‌ترین قسمت فرودست اسلامشهر است. لازم به اشاره است.

چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی



نقشه شماره ۱. موقعیت محلات حاشیه‌ای در شهر اسلامشهر

جدول شماره ۱. وضعیت محلات حاشیه‌ای شهر اسلامشهر

ردیف	محلّه جمعیت	ضیاء آباد	میان آباد	خیابان امام حسین	مظفریه
۱	جمعیت	۱۲۷۰۳	۲۴۸۱۶	۱۱۰-۱۳۹	۱۰۱۶۷
۲	خانوار	۲۸۴۱	۶۰۳۵	۲۴۶۴	۲۷۲۶
۳	مرد	۶۴۹۷	۱۲۹۲۳	۵۲۴۸	۵۲۳۴
۴	زن	۶۲۰۶	۱۱۸۹۳	۴۸۹۱	۴۹۳۳
۵	۶سال به بالا	۱۱۵۷۸	۲۲۰۵۱	۹۴۷۷	۹۳۴۲
۶	۶سال به بالامرد	۵۹۳۶	۱۱۴۸۰	۴۹۱۰	۴۸۰۹
۷	۶سال به بالا زن	۵۶۴۲	۸۹۷۱	۴۵۶۷	۴۵۳۳
۸	باسواد مرد	۵۵۰۲	۱۰۲۸۵	۴۶۱۶	۴۴۹۷
۹	باسواد زن	۴۷۸۵	۸۶۰۲	۳۹۵۷	۴۰۰۲
۱۰	بی سواد مرد	۴۳۳	۱۱۹۵	۲۹۴	۳۱۲
۱۱	بی سواد زن	۸۵۷	۱۹۶۹	۶۱۰	۵۳۱
۱۲	کل باسوادان	۱۰۲۸۷	۱۸۸۸۷	۸۵۷۳	۸۴۹۹
۱۳	کل بی سوادان	۱۲۹۰	۳۱۶۴	۹۰۴	۸۴۳

منبع: سایت شهرداری شهر اسلامشهر، ۱۳۹۵

تحلیل یافته‌های پژوهش

فرضیه اصلی: به نظر می‌رسد وضعیت مسکن در محلات غیررسمی و سایر بافت‌های شهری اسلامشهر متفاوت می‌باشد و اختلاف معناداری میان این دو می‌باشد.

آزمون این فرضیه و بررسی درستی یا نادرستی آن با استفاده از آزمون ناپارامتری من ویتنی در نرم افزار spss انجام گردیده است که نتایج آن در جداول ۳ و ۴ آورده شده است:

جدول شماره ۲. آزمون ناپارامتری من ویتنی و میانگین رتبه‌ها

goruh	Mean Rank	N	Sum of Ranks
1245.00	24.9	50	محلات غیررسمی
5085.00	101.7	50	کل شهر
	106.2		Total

منبع: نرم افزار spss



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

در جدول بالا می توان میانگین رتبه ها و مجموع آنها را مشاهده نمود که بر اساس آن ، میانگین رتبه های مسکن شهری برای محلات غیررسمی به عنوان محلات مشکل دار بسیار کمتر از میانگین بدست آمده برای کل شهر می باشد که این تفاوت نشان دهنده تفاوت در شاخص های مسکن شهری در محلات غیررسمی و سایر محلات شهری یادشده می باشد.

جدول شماره ۳. آماره من ویتنی و ضریب ویلکاکسن

	مسکن
Mann-Whitney U	1597.9
Wilcoxon W	1245.00
Z	-3.654
Asymp.Sig	0.00

منبع: نرم افزار spss

در جدول بالا (۳) همانطور که مشخص است آماره من ویتنی، ویلکاکسن و مقدار Z آورده شده است. همچنین در این جدول می توان ضریب معناداری آزمون را مشاهده نمود که عدد ۰.۰۰ بدست آمده است که می توان از این طریق اختلاف معنادار مسکن در این محلات غیررسمی و سایر بافت شهر را مشاهده نمود. علاوه اختلاف میانگین رتبه های بدست آمده برای این دو نشان از مطلوبیت مطلق مسکن در کل شهر نسبت به مناطق حاشیه نشین آن دارد.

فرضیه دوم: به نظر می رسد میان مسکن در محلات شهری و شاخص های کلان اقتصادی از جمله بیکاری، درآمد، اشتغال، سواد، قیمت زمین و ... وابستگی معناداری وجود دارد.

جهت آزمون این فرضیه از روش آزمون همبستگی در محیط نرم افزار SPSS استفاده گردیده است که نتایج آن مطابق جدول زیر می باشد.

جدول شماره ۴. آزمون همبستگی در مناطق حاشیه نشین شهر اسلامشهر

محدوده	مسکن شهری
محلات غیررسمی	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)
	0.03 0.00
	N
	50

منبع: نرم افزار spss

میزان همبستگی میان مسکن و متغیرهای کلان اقتصادی در مناطق حاشیه نشین شهر اسلامشهر در این فرضیه با استفاده از روش تحلیل همبستگی مورد آزمون قرار گرفته است. عدد بدست آمده در محله شهرک ابریشم برابر ۰.۰۴ می باشد که نشان دهنده وابستگی میان این دو متغیر در این محله می باشد.

جمع بندی

موضوع مسکن امروزه با گسترش جمعیت در جهان و به ویژه در کشورهای در حال توسعه تبدیل به یکی از موضوعات و مسایل مهم این کشورها شده است. کشورهای در حال توسعه ای مانند ایران که رشد شدید جمعیت همراه با مهاجرت گسترده از روستا به شهر را تجربه کرده با مسائل و مشکلات مسکن بیشتر دست به گریبان هستند و تا به امروز تلاش بسیاری در پاسخ به این پدیده کرده اند. تلاش در جهت پاسخ به این نیاز اساسی و تامین مسکن خانواده در نقاط مختلف منجر به شکلگیری برخی محلات و مناطق شهری خارج از بافت اصلی شهر گردیده است که از آنها تحت عنوان مناطق حاشیه نشین، محلات غیررسمی، آلونک ها و ... یاد می شود که خود تحت تاثیر عوامل بسیار زیادی می باشد که یکی از مهمترین آنها متغیرهای کلان اقتصادی من جمله اشتغال، درآمد، سواد، قیمت زمین و ... است.



چهارمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زی

این پژوهش تلاش نمود تا با استفاده از منابع موجود و مطالعات اسنادی کتابخانه‌ای ابتدا به بررسی مفهوم مسکن و ابعاد آن پرداخته و در ادامه پدیده حاشیه نشینی را به شکل کامل مورد بررسی قرار داده است و تلاش نمود تا با استفاده از این مفاهیم و دیدگاه‌ها و نظریات و ... مهمترین شاخص‌های اقتصادی موثر بر مسکن در مناطق حاشیه نشین شهر اسلامشهر در پیرامون کلانشهر تهران را تبیین نماید. این شهر از جمله شهرهای مهم در منطقه کلانشهری تهران می باشد که بخشی از سرریز جمعیت این شهر را به خود جذب می نماید اما عدم کفایت خدمات و امکانات شهری و مسکن ناکافی در سطح شهر موجب شکلگیری برخی محلات غیررسمی در سطح این شهر گردیده است که شامل محلات آزندریان، مظفریه، ضیاء آباد و میان‌آباد در بخش جنوبی آن می باشد.

فرض اصلی این پژوهش رابطه معنادار میان شاخص‌ها و متغیرهای کلان اقتصادی و وضعیت مسکن در مناطق حاشیه نشین و اختلاف معنادار آن میان این محلات و سایر محلات شهری در اسلامشهر می باشد که جهت تحلیل داده‌ها و آزمون فرضیات از روش آزمون من ویتنی، روش تحلیل همبستگی و ... استفاده نموده است که با توجه به نتایج بدست آمده اولاً معناداری رابطه میان متغیرهای کلان اقتصادی و مسکن حاشیه نشینان ثابت گردیده است بعلاوه اینکه اختلاف معنادار میان وضعیت مسکن در محلات حاشیه نشین و سایر محلات حاشیه نشین آشکار گردیده است.

فهرست منابع

۱. اقبالی نگین، سیدایمان ملک آبادی. ۱۳۹۲. تحلیل پایداری شهری درسکونتگاه‌های غیررسمی نمونه موردی: اراضی نه دره شهر مشهد، کنفرانس بین المللی عمران، معماری و توسعه پایدار شهری، مشهد.
۲. ایراندوست کیومرث، محمد اعظمی، روح الله تولایی. ۱۳۹۳. شاخص‌های تعریف و تعیین سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال ششم، شماره ۲۱، صص ۴۳-۶۰.
۳. خباز راده ابرقویی، محمداسماعیل و سودابه نفیسی. ۱۳۹۱. بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر قیمت مسکن با استفاده از داده‌های پانل، اولین همایش بین المللی اقتصاد سنجی، روش‌ها و کاربردها، سنندج، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج.
۴. لشکری محمد و همکاران. ۱۳۹۴.
۵. بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر رفتار وام‌دهی بانک مسکن، پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، دوره ۱۵، شماره ۳، صص ۱۱۹-۱۳۴.
۶. محمدی اسفندیار، مهدیه مختاری فر، اردشیر شیری. ۱۳۹۶. شناسایی و اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر تمایل به تقاضای پیش‌خرید مسکن (مطالعه موودی: خریداران مسکن در حال ساخت شهر ایلام)، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۵ (پیاپی ۱۸)، صص ۷۷-۹۲.
۷. نصر اصفهانی رضا، بابک صفاری، سارا غفاریان. ۱۳۹۵. بررسی علل اقتصادی حاشیه‌نشینی با استفاده از اثر درمان (مطالعه موردی شهر اصفهان)، اقتصاد شهری، دوره ۱، شماره ۱، صص ۱-۱۶.

8. Beltratti, A. and Morana, C. (2010); "International Housing Prices and Macroeconomic Fluctuations", Journal of Banking and Finance, No.34, pp.533-545.

9. Gimeno, R. and Martinez-Carrascal, C. (2010); "The Relationship between Housing Prices and House Purchase Loans: The Spanish case", Journal of Banking and Finance, No.34, pp.1849-1855.

10. Nicholus Mboga, Claudio Persello ID, John Ray Bergado and Alfred Stein.(2017) Detection of Informal Settlements from VHR Images Using Convolutional Neural Networks, remote sensing, Vol.23, pp.132-147.