



Investigating the Relationship between Housing Rental Power and the Increase in Marginalization around Tehran (with an Approach to Oil Revenues and the Dutch Disease Hypothesis)

Nasrin Saki¹, Hossein Dehghan^{2*}, Feizullah Norouzi²

1- PhD Student of Sociology, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

2- Faculty Member, Department of Sociology, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Abstract: In recent years, with the growth of urbanization, a large number of households, due to the inadequacy and increase in housing prices in big cities, and the incompatibility of housing prices with their incomes, have turned to marginal areas, which have better economic options in providing cheap housing. On the other hand, the housing sector as a macro-economic variable is influenced by oil revenues. The present research has investigated the connection between oil revenues and housing prices and their impact in two peripheral areas around the city of Tehran in the periods from 2001-2002 to 2021-2022. In the first phase of the research, the effect of oil revenues on housing prices has been calculated through a correlation test. In the second phase, the effect of housing price and rent on the rate of population growth in marginal areas has been calculated through the correlation test. The current research is of a quantitative, statistical and documentary type and is based on the hypothesis of the Dutch disease in countries with natural resources. The results of the research demonstrate that the effect of oil revenues on housing prices is positive, and its coefficient is 0.332. And the effect of housing prices on the rate of increase of the population in Morteza Gerd and Qiamdasht areas is also positive, and the coefficient of its impact on the two regions is 0.971 and 0.991, respectively. According to the results obtained in the mentioned years, with the increase in oil revenues, the price of housing increased, and as a result, the level of marginalization of people has also increased in marginal areas.

Key Words: Oil Revenues, Housing Prices, Marginalization, Tehran City.

بررسی رابطه قدرت اجاره مسکن و افزایش حاشیه‌نشینی در اطراف تهران (با رویکرد درآمدهای نفتی و فرضیه بیماری هلندی)

نسرين ساكي^۱، حسين دهقان^{۲*}، فيض الله نوروزي^۲

۱- دانشجوی دکتری جامعه‌شناسی اقتصاد و توسعه، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شمال، تهران، ایران

۲- استادیار گروه جامعه‌شناسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شمال، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۰/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۶/۰۱

چکیده

در طی سالیان گذشته با رشد شهرنشینی تعدادی زیاد از خانوارها به علت نارسایی و افزایش قیمت مسکن در شهرهای بزرگ و عدم انطباق قیمت مسکن با درآمد آنها به مناطق حاشیه‌ای روی آورده‌اند که گزینه‌های بهتر اقتصادی در تأمین مسکن ارزان هستند. از طرفی، بخش مسکن به عنوان یک متغیر کلان اقتصادی تحت تأثیر درآمدهای نفتی است. پژوهش حاضر رابطه درآمدهای نفتی و قیمت مسکن و تأثیر آنها در دو منطقه حاشیه‌ای اطراف شهر تهران در بازه سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰ را بررسی کرده است. در مرحله اول پژوهش، تأثیر درآمدهای نفتی بر قیمت مسکن از طریق آزمون همبستگی محاسبه شده است. در مرحله دوم، تأثیر قیمت مسکن و اجاره آن بر میزان افزایش جمعیت در مناطق حاشیه‌ای از طریق آزمون همبستگی محاسبه شده است. پژوهش حاضر از نوع کمی و آماری و اسنادی و بر پایه فرضیه بیماری هلندی در کشورهای دارای منابع طبیعی است. یافته‌ها نشان می‌دهد تأثیر درآمدهای نفتی بر قیمت مسکن مثبت و ضریب تأثیر آن ۰/۳۳۲ است و تأثیر قیمت مسکن بر میزان افزایش جمعیت در منطقه مرتضی‌گرد و قیام‌دشت نیز مثبت و ضریب تأثیر آن بر دو منطقه به ترتیب ۰/۸۲۲ و ۰/۵۵۲ است. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده در سال‌های یادشده، با افزایش درآمدهای نفتی، قیمت مسکن نیز افزایش یافته و در نتیجه، میزان حاشیه‌نشینی افراد در مناطق حاشیه‌ای بیشتر شده است.

واژه‌های کلیدی: درآمدهای نفتی، قیمت مسکن، حاشیه‌نشینی، شهر تهران.

* Corresponding Author: Hossein Dehghan

E-mail address: dehghan.azad@gmail.com



2588-4867/ © 2025 University of Isfahan

This is an open access article under the CC BY-NC-ND/4.0/ License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

مقدمه

باشد؛ یعنی از شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ باشد (قجاوند و نوابخش، ۱۳۸۶).

از سویی، تنها عامل افزایش جمعیت مناطق حاشیه‌ای مهاجرت افراد از مناطق غیرشهری نیست؛ گاهی افرادی که در داخل شهرها زندگی می‌کنند به دلیل افزایش قیمت مسکن و کاهش سطح رفاه اجتماعی مجبور به مهاجرت از داخل شهرها به مناطق اطراف و حاشیه‌ای هستند.

در همه جای دنیا حاشیه‌نشینان در دو دسته طبقه‌بندی می‌شوند: دسته اول مهاجرانی هستند که از روستا به شهرها آمده‌اند و دسته دوم به عنوان رانده‌شدگان اجتماعی به حساب می‌آیند. آنها افرادی هستند که پیش از این در داخل شهرها زندگی کرده‌اند ولی به دلیل ورشکستگی اقتصادی یا دلایل دیگر توان اقتصادی برای زندگی در شهر را ندارند و به حاشیه رانده می‌شوند؛ بنابراین، رفتن به حاشیه‌ها در این موارد نوعی انتخاب عقلانی به حساب می‌آید؛ یعنی فرد از یک طرف برای دسترسی به امتیازات شهری و از طرفی صرف هزینه‌های کمتر برای سکونت، این مناطق حاشیه‌ای را انتخاب می‌کند (نقدی و زارع، ۱۳۹۱).

در واقع، یکی از دلایل عمده مهاجرت ساکنان شهرها به سوی مناطق حاشیه‌ای افزایش قیمت مسکن است. بخش مسکن یکی از بخش‌های مهم اقتصادی است و همواره مطالعاتی گسترده درباره حباب‌های قیمت مسکن و عوامل مؤثر بر آن انجام شده‌اند. با توجه به اینکه قیمت مسکن یکی از متغیرهای کلان اقتصادی است و میزان انطباق قیمت مسکن با درآمد خانواده‌ها اهمیتی ویژه دارد، می‌توان گفت عدم تناسب و انطباق این دو منجر به گسترش حاشیه‌نشینی در اطراف شهرها خواهد شد. از سویی دیگر، افزایش ناهنجار تورم نیز این شکاف و عدم انطباق قیمت مسکن و درآمدهای خانواده‌ها را افزایش می‌دهد. بنابراین، سیاست‌گذاران کلان اقتصادی با تأمل در تحولات قیمت مسکن و توجه به شاخص‌های کاربردی در افزایش قیمت مسکن نقشی تعیین‌کننده در توان‌پذیری مسکن دارند؛ زیرا از بین دارایی‌ها، مسکن یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های اقتصادی است که تأثیر بسیار مستقیم در سطح رفاه عمومی دارد.

از آنجا که روند عمومی متغیرهای کلان اقتصادی از جمله قیمت مسکن به طور مستقیم تحت تأثیر نوسانات قیمت نفت و درآمدهای نفتی قرار دارد، می‌توان گفت یکی از دلایل افزایش

حاشیه‌نشینی پدیده‌ای است که پس از انقلاب صنعتی در کشورهای در حال توسعه مانند ایران گسترش یافت. حاشیه‌نشینی یک مفهوم ذهنی است و این مفهوم از کشوری به کشور دیگر متفاوت است. درباره حاشیه‌نشینی دیدگاه‌ها، نظرات و تعاریفی متفاوت ارائه شده‌اند. برخی عقیده دارند حاشیه‌نشینان کسانی هستند که در حاشیه اقتصادی شهر زندگی می‌کنند و نتوانسته‌اند جذب نظام اقتصادی و اجتماعی شوند. برخی حاشیه را افرادی می‌دانند که در محدوده اقتصادی شهر ساکن شده‌اند و جذب نظام اقتصادی و اجتماعی نمی‌شوند (عسکری و چگنی، ۱۳۸۶).

قدیمی‌ترین مطالعات حاشیه‌نشینی را این‌گونه تعریف می‌کنند: حاشیه‌نشینی شامل همه کسانی است که در محدوده اقتصادی یک شهر زندگی می‌کنند و جذب نظام اقتصادی نشده‌اند. حاشیه‌نشینی در واقع به محل اسکان بخشی از جمعیت شهری در جهان سوم گفته می‌شود که خارج از بازار رسمی مسکن و زمین و بر پایه قواعد و اصول خاص خود به دست ساکنان این مکان‌ها ساخته شده است (پیران، ۱۳۸۱).

نظریه‌هایی گوناگون وجود دارند که زمینه‌های شکل‌گیری این پدیده را شناسایی می‌کنند و صاحب‌نظران متعددی مانند رابرت پارک^۱، مانوئل کاستلز^۲ و آندره گوندر فرانک^۳ مهم‌ترین عامل شکل‌گیری حاشیه‌نشینی را مهاجرت دانسته‌اند؛ اما از آنجا که حاشیه‌نشینی به عنوان یک پدیده و معضل مختص به یک کشور نیست، در تحلیل عوامل شکل‌گیری آن دیدگاه‌هایی متفاوت وجود دارند. پس نمی‌توان فقط به مقوله مهاجرت از دیدگاه این صاحب‌نظران تکیه کرد. به هر حال، اگر پدیده مهاجرت به سوی مناطق حاشیه‌ای در هر کشور به طور خاص بررسی شود، به حتم دلایل خاصی نیز برای شکل‌گیری آن یافت می‌شوند؛ از این رو، این اجتماعات را نباید با رویکردی از بیرون و نگاهی عام و برحسب معیارهای جهانی سنجید، بلکه در تحلیل و بررسی چرایی شکل‌گیری پدیده حاشیه‌نشینی اتخاذ نوعی دیدگاه نسبی راهگشا تر خواهد بود.

یکی از علل حاشیه‌نشینی جذابیت مناطق شهری (مقصد) و همین‌طور دافعه مناطق غیرشهری (مبدأ) است. افراد حاشیه‌نشین به دلیل عدم برخورداری از امکانات بهداشتی، آموزشی، رفاهی و همین‌طور اشتغال به شهرها مهاجرت می‌کنند. این مهاجرت ممکن است روندی مرحله‌ای داشته

قائل می‌شود: اول بخش غیرقابل مبادله که قیمت آن به وسیله عرضه و تقاضای کالا در داخل کشور تعیین شده است و دیگری بخش تولیدکننده کالاهای قابل مبادله است که قیمت آنها به وسیله عرضه و تقاضا در بازارهای جهانی تعیین می‌شود (Corden, & Neary, 1982).

افزایش قیمت نفت و درآمدهای نفتی ثروت یک کشور را افزایش می‌دهد و بخش غیرقابل مبادله اقتصاد را تقویت و بخش قابل مبادله را تضعیف می‌کند؛ یعنی فعالیت‌هایی مانند بخش خدمات و بخش ساختمان که در بازارهای جهانی در رقابت نیستند، رشد می‌کنند (Bruno & Sachs, 1982).

در بخش تولید نیز سرمایه و نیروی کار جذب تجارت کالاهای قابل مبادله (صنعت و کشاورزی) و جذب بخش نفت می‌شوند و عرضه کالاهای غیرقابل مبادله کاهش می‌یابد و در نتیجه، بازدهی کوتاه‌مدت و کاذب در بخش کالاهای غیرقابل مبادله و نفت اتفاق می‌افتد و هزینه دستمزد و اجاره سرمایه افزایش می‌یابد. هزینه تولید در بخش ساختمان افزایش می‌یابد و در نتیجه، قیمت زمین و ساختمان افزایش می‌یابد؛ به شکلی که در دوره کاهش درآمدهای نفتی، نیروی کار و سرمایه‌ها را جذب می‌کند و اثر درآمدی مسکن ثبت می‌شود که به آن اثر مخارج می‌گویند (نصرالهی و همکاران، ۱۳۸۹).

افراد در صورت عدم توانایی تأمین مسکن به صورت رهن یا اجاره یا خرید، ناچار هستند به حاشیه‌نشینی روی آورند. از طرفی، عدم توجه به اقبال ضعیف و کم‌درآمد و نحوه تأمین مسکن آنها باعث می‌شود تا مردم نیاز به سرپناه را در چارچوب‌های غیررسمی تأمین کنند (امکچی، ۱۳۸۲).

از مهم‌ترین دلایل حاشیه‌نشینی که در این پژوهش مدنظر قرار می‌گیرد کمبود سرمایه افراد برای زندگی در شهر تهران است که ناشی از عوامل برون‌زای مؤثر بر رشد قیمت مسکن است. یکی از این عوامل برون‌زای بیان‌شده افزایش درآمدهای نفتی است که باعث افزایش قیمت مسکن و در نهایت، کاهش توان‌پذیری افراد در تأمین مسکن مناسب می‌شود. از این رو، این افراد برای پیدا کردن سرپناهی که در نزدیک‌ترین نقطه به شهر باشد به زمین‌های کم‌ارزش اطراف شهر روی می‌آورند و منازل را با کم‌ترین استانداردها و قواعد شهرسازی می‌سازند. این سرپناه غیراستاندارد را طی زمان‌های بعدی به خانه‌هایی با طبقات بیشتر تبدیل می‌کنند و افرادی با کم‌ترین درآمد و سطح توقع در آنها به زندگی استیجاری تن می‌دهند. در نتیجه، به تدریج اجتماعات غیررسمی و حاشیه‌ای شکل می‌گیرند که

قیمت مسکن و کاهش توان‌پذیری افراد در تأمین هزینه مسکن نوسانات و افزایش قیمت نفت است.

شواهد تجربی نشان داده‌اند افزایش ناگهانی درآمدهای نفتی همان‌طور که فرصت‌هایی را ایجاد می‌کند، تهدید نیز محسوب می‌شود؛ بنابراین، در برخی از کشورهای نفتی با افزایش قیمت نفت و افزایش درآمدهای نفتی و مصرف آنها در بخش‌های مختلف اقتصادی نه فقط نتایج رفاهی محسوسی در اوضاع زندگی مردم ایجاد نمی‌شود، بلکه عاملی برای نارضایتی آنهاست (کميجانی و همکاران، ۱۳۹۰). بنابراین، می‌توان گفت وابستگی به درآمدهای نفتی اثراتی ناگوار بر امنیت اقتصادی در بر خواهد داشت. بازار مسکن نیز یکی از زیربخش‌هایی است که با بخش‌های دیگر اقتصادی از جمله درآمدهای نفتی ارتباط مستقیم دارد.

یکی از ویژگی‌های بازار مسکن در کشورهای نفتی تأثیر درآمدهای نفتی بر بخش مسکن بر مبنای فرضیه هلندی است (Bailey & Geary, 2009). بر اساس این نظریه، با افزایش ارزش پول داخلی که در نتیجه افزایش درآمد ناشی از فروش نفت و منابع طبیعی است، قیمت کالاهای قابل مبادله (صادرات غیرنفتی و تولیدات جایگزین واردات) کاهش می‌یابد و در مقابل، قیمت کالاهای غیرقابل مبادله که عمدتاً شامل مسکن و خدمات می‌شوند، افزایش می‌یابد؛ بنابراین، بیماری هلندی اثر نامطلوب خود را بر مسکن و خدمات با افزایش قیمت و در بخش کشاورزی و صنایع با کاهش قیمت نشان می‌دهد؛ زیرا با تزریق دلارهای نفتی به اقتصاد، بازار مسکن با افزایش تقاضای مردم مواجه می‌شود و دولت نمی‌تواند با واردات هم از عیان‌شدن آثار تورمی آن جلوگیری کند و به تبع آن، قیمت کالاهای غیرقابل مبادله مانند مسکن افزایش می‌یابد. امروزه، بیماری هلندی یکی از مهم‌ترین عوامل رشد اقتصادی در کشورهای با وفور منابع طبیعی است و با توجه به افزایش غیرمنتظره قیمت نفت در چند سال اخیر و رشد چشمگیر درآمدهای ارزی کشورهای صادرکننده نفت، بیشتر کشورهای صادرکننده را تهدید می‌کند، زیرا بی‌ثباتی و نوسان شدید درآمدهای نفتی همواره تهدیدی برای ثبات اقتصادی کشورهای صادرکننده نفت به شمار می‌رود (نظری و مبارک، ۱۳۸۹). در حقیقت، پدیده بیماری هلندی اثرات واقعی تخصیص منابع را از طریق تأثیرهای قیمت‌های نسبی (نسبت قیمت کالاهای غیرقابل مبادله به کالاهای قابل مبادله که در واقع همان نرخ ارز واقعی است) بررسی می‌کند و بین دو بخش در اقتصاد تفاوت

علت رخداد یک پدیده (افزایش حاشیه‌نشینی) است. این پژوهش از نظر ماهیت در حوزه پژوهش‌های کمی است و به دنبال تبیین و تحلیل روابط موجود در فرضیه‌های مطرح شده است.

چارچوب نظری پژوهش

فرضیه بیماری هلندی

نظریه بیماری هلندی که گسترده‌ترین تشریح نظری درباره پدیده ضدصنعتی‌شدن است، توسط افرادی مانند ساچز و وارنر^{۱۷} (۱۹۹۷) و برونو و ساچز^{۱۸} (۱۹۸۲) مطرح شده است. این نظریه نشان می‌دهد با افزایش درآمدهای حاصل از منابع طبیعی، بخش قابل مبادله (کشاورزی و صنعت) ضعیف می‌شود که نتیجه آن کاهش رشد اقتصادی است و از طرفی، بخش غیرقابل مبادله (مسکن و خدمات) هم با افزایش تقاضا و قیمت مواجه می‌شود. اهمیت بخش نفت در اقتصاد به صورتی است که رونق و رکود تولید و همین‌طور درآمدهای ناشی از آن بر روند تحولات اقتصادی کشور تأثیرگذار است و باعث رونق و رکود نسبی می‌شود. یک تکانه مثبت نفتی می‌تواند اثراتی زیان‌بار بر اقتصاد داشته باشد که در چارچوب نظریه بیماری هلندی قابل تشریح است. بر اساس این نظریه، با افزایش ارزش پول داخلی که در نتیجه افزایش درآمد ناشی از فروش نفت و منابع طبیعی است، قیمت کالاهای قابل مبادله (صادرات غیرنفتی و تولیدات جایگزین واردات) کاهش می‌یابد و در مقابل، قیمت کالاهای غیرقابل مبادله که عمدتاً شامل مسکن و خدمات می‌شوند افزایش می‌یابد؛ بنابراین، بیماری هلندی اثر نامطلوب خود را بر مسکن و خدمات با افزایش قیمت و در بخش کشاورزی و صنایع با کاهش قیمت نشان می‌دهد؛ زیرا با تزریق دلارهای نفتی به اقتصاد، بازار مسکن با افزایش تقاضای مردم مواجه می‌شود و دولت نمی‌تواند با واردات هم از عیان‌شدن آثار تورمی آن جلوگیری کند.

طبق فرضیه بیماری هلندی، با افزایش درآمدهای حاصل از منابع طبیعی مانند نفت و گاز، ارزش پول ملی نیز افزایش می‌یابد و در نتیجه، قیمت کالاهای قابل مبادله مانند تولیدات کشاورزی و صنعتی به دلیل واردات و تولید داخلی محصولات این دو بخش به دلیل واردات ارزان کاهش می‌یابد. در نتیجه، سرمایه‌های داخلی به سوی کالاهای غیرقابل مبادله روانه می‌شوند که شامل مسکن و خدمات هستند و قیمت این کالاها

البته در درون خود فرهنگی متفاوت از شهرنشینی را شکل خواهند داد.

از آنجا که مناطق حاشیه‌نشین در اطراف شهرهای مختلف پتانسیل زیادی برای ارتکاب جرائم سنگین دارند و از طرفی، این مناطق مانعی برای توسعه شهری هستند، انجام پژوهش‌های مختلف برای بررسی چرایی شکل‌گیری این پدیده بسیار ضروری است. مطالعات و پژوهش‌هایی متعدد نیز در ارتباط با اسکان غیررسمی انجام شده‌اند که این بررسی‌ها از زوایای مختلف صورت گرفته و بیشتر برای یافتن علل شکل‌گیری این پدیده تا مرحله‌ی پیش رفته‌اند و گویی رسیدن به علت اصلی شکل‌گیری حاشیه‌نشینی فقط در تعداد بسیار کمی از پژوهش‌ها دیده شده است و بسیاری از این پژوهش‌ها اگرچه تحت عنوان بررسی علل شکل‌گیری حاشیه‌نشینی انجام می‌شوند، گویی بیشتر جنبه توصیف شرایط موجود در یک منطقه حاشیه‌نشین را دارند. بنابراین، دغدغه پژوهشگر برای انجام پژوهش بررسی یکی از چندین علل شکل‌گیری پدیده حاشیه‌نشینی در اطراف شهر تهران است.

هدف این پژوهش نیز بررسی رابطه درآمدهای نفتی و قیمت مسکن در بازه سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰ است و سپس تأثیر آنها بر میزان حاشیه‌نشینی در اطراف تهران در دو منطقه مرتضی‌گرد و قیام‌دشت به عنوان دو منطقه حاشیه‌ای اطراف تهران بررسی می‌شود. در مرحله اول، یعنی بررسی رابطه درآمدهای نفتی و قیمت مسکن که روش اسنادی است، با توجه به آمارهای اقتصادی به دست آمده از مراکز آماری مهم دولتی و اسناد معتبر منتشر شده از سوی آنها، رابطه درآمدهای نفتی و قیمت مسکن طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰ و سپس، در مرحله دوم، رابطه قیمت مسکن و میزان تغییرات جمعیت در دو منطقه حاشیه‌ای یادشده بررسی شده است. روش پژوهش روش اسنادی و آماری است.

فرضیه‌های پژوهش حاضر عبارت‌اند از:

۱. به نظر می‌رسد بین متغیر درآمدهای نفتی و قیمت مسکن رابطه‌ای معنادار وجود دارد.
۲. به نظر می‌رسد بین متغیر قیمت مسکن و میزان شکل‌گیری حاشیه‌نشینی رابطه‌ای معنادار وجود دارد.

هدف پژوهش

هدف پژوهش حاضر اکتشاف یک موضوع جدید یا تبیین

افزایش می‌یابد. همچنین، با کاهش درآمدهای نفتی و کاهش واردات کالاهای غیرقابل مبادله (صنعت و کشاورزی)، قیمت این کالاها افزایش می‌یابد و از آنجا که تولید داخلی در مرحله قبل متوقف شده است و کاهش ارزش پول ملی و تورم باعث زیاد شدن تقاضای کالاهای سرمایه‌ای مانند زمین و مسکن می‌شود، دوباره قیمت این کالاهای غیرقابل مبادله افزایش می‌یابد و اگر این روند باعث حباب قیمت مسکن شود، با تخلیه حباب، بازار مسکن با رکود عمیق مواجه می‌شود؛ بنابراین، نوسان درآمدهای نفتی همراه با ورود دوره‌ای کالاهای مصرفی باعث افزایش سرمایه‌گذاری‌های کم‌بازده می‌شود و فعالیت‌های رانت‌جویی و ضعف تولید ملی در بلندمدت باعث نوسانات زیادی در بازار مسکن می‌شوند (Egert & Cavel, 2008). افزایش درآمدهای نفتی می‌تواند منجر به تورم شود، به ویژه اگر دولت پول بیشتری را به چرخه اقتصادی وارد کند. تورم معمولاً باعث افزایش قیمت‌ها می‌شود که می‌تواند شامل قیمت مسکن نیز باشد. در چنین شرایطی، مردم ممکن است ترجیح دهند به جای نگه داشتن پول نقد، در دارایی‌هایی مانند ملک سرمایه‌گذاری کنند که به عنوان محافظی در برابر تورم به شمار می‌روند. مطابق فرضیه بیماری هلندی، با افزایش درآمدهای حاصل از منابع طبیعی، ارزش پول ملی نیز افزایش می‌یابد. در نتیجه، قیمت کالاهای قابل مبادله شامل تولیدات صنعتی و کشاورزی و صادرات غیرنفتی به دلیل واردات کاهش می‌یابد و تولید داخلی آنها نیز تحت تأثیر واردات ارزان متوقف می‌شود و سرمایه‌های داخلی به سمت کالاهای غیر قابل مبادله که عمدتاً شامل مسکن و خدمات می‌شوند سوق می‌یابند و قیمت این کالاها افزایش پیدا می‌کند. از طرفی، با کاهش درآمدهای نفتی و کاهش واردات کالاهای قابل مبادله، قیمت این کالاها افزایش می‌یابد و به دلیل اینکه تولید داخلی نیز متوقف می‌شود، کاهش ارزش پول ملی و تورم باعث افزایش تقاضای کالاهایی مانند زمین و مسکن می‌شود و دوباره قیمت این کالاها افزایش پیدا می‌کند (Egert & Cavel, 2008).

افزوده بخش نفت و نسبت ارزش افزوده بخش‌های کشاورزی، معدن، صنعت و ساختمان به ترتیب برابر ۰/۵۴، ۰/۱۹، ۰/۲۱ - و ۰/۰۵ + بوده است که این آمار بیان می‌کند بیماری هلندی تأثیر ناهنجار خود را بر بخش‌های کشاورزی، صنعت و معدن داشته است و از طرفی، در بخش ساختمان باعث افزایش قیمت شده است؛ یعنی بیماری هلندی آثاری نامطلوب بر بخش‌های قابل مبادله از جمله بخش صنعت در ایران داشته است (خضری، ۱۳۸۸).

بنابراین، با افزایش قیمت نفت و بروز بیماری هلندی در اقتصاد، قیمت مسکن به عنوان کالای غیرقابل مبادله با افزایش قیمت مواجه خواهد شد. پیامدهای ناهنجاری که ناشی از این افزایش قیمت هستند نیز بروز خواهند کرد که یکی از پیامدهای اجتماعی این موضوع شکل‌گیری مناطق حاشیه‌ای در اطراف شهرها در نتیجه کاهش سطح رفاه و افزایش قیمت مسکن است؛ زیرا افراد در دهک‌های پایین اقتصادی قادر به تأمین هزینه مسکن و اجاره نخواهند بود و به مناطق حاشیه‌ای روی می‌آورند. در پژوهش حاضر نیز فرضیه بیماری هلندی به عنوان چارچوب نظری پژوهش به کار گرفته می‌شود؛ زیرا اقتصاد ایران نیز یک اقتصاد تک‌محصولی است و افزایش درآمدهای نفتی مانند دوره‌های قبل و نوسانات قیمت نفت بر متغیرهای کلان اقتصادی مانند قیمت مسکن تأثیرگذار خواهد بود.

تعاریف مفهومی متغیرها

حاشیه‌نشینی

افراد و خانوارهایی که در محدوده اجتماعی و اقتصادی شهر ساکن هستند و جذب اقتصاد و اجتماع درون‌شهری نشده‌اند و در حاشیه فعالیت‌های زندگی مردم شهری قرار گرفته‌اند. برخی از ویژگی‌های حاشیه‌نشینی عبارت‌اند از:

۱. در مفهوم کلی، حاشیه‌نشینی به فردی گفته می‌شود که در شهر سکونت دارد، اما به دلایلی مختلف جذب نظام اقتصادی- اجتماعی شهر نشده است و نمی‌تواند از خدمات شهری استفاده کند.

۲. افرادی هستند که در مناطق حاشیه زندگی می‌کنند و از ساخت سیاست و قدرت عمومی جامعه جدا هستند و از گروه‌های پست جامعه به حساب می‌آیند. آنها از نظر اجتماعی دارای موقعیت ضعیف هستند و در طبقه پست قرار دارند.

۳. حاشیه‌نشینی‌ها دارای سرپناه‌های خلق‌الساعه هستند که در زمین‌های متعلق به دیگران و در حاشیه شهرها قرار دارند

در سال‌های بعد از انقلاب در ایران، به دلیل افزایش قیمت نفت خام، درآمدهای ارزی زیادی به اقتصاد ایران تزریق شد که بیشترین میزان تزریق پتrodلارها به اقتصاد ایران در سال ۱۳۵۳ بوده است. طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، نیز به دلیل فروش نفت با قیمت خوب، بخش کشاورزی و صنعت کمترین رشد تعداد شاغلان را در بخش‌های مولد داشته‌اند. از طرفی، طی سال‌های ۱۳۳۸ تا ۱۳۸۵، نیز ضریب همبستگی بین ارزش

(بیات، ۱۳۹۴، ص. ۱۴)

است؛ زیرا کثرت کم این کالاها باعث ایجاد رانت روی این کالاها می‌شود و با گرفتن مالیات می‌توان این مشکل بیماری هلندی را برطرف کرد. اثرات اقتصاد سیاسی نیز از اثرات منفی دیگر در نتیجه عدم توجه به ویژگی دارایی دریافتی نفتی هستند. دولت برای حل این مشکل می‌تواند از مکانیسم بازاری در فعالیت‌ها به جای فعالیت مستقیم دولتی استفاده کند. برای مثال، به جای سرمایه‌گذاری در پرداخت یارانه، در بخش خصوصی سرمایه‌گذاری کند (شهنازی و همکاران، ۱۳۹۱، صص. ۳۵-۶۵).

درآمدهای نفتی در ایران تأثیر بسیار زیادی بر متغیرهای کلان اقتصادی داشته است. درآمدهای حاصل از فروش نفت به عنوان بخشی از صادرات، تأثیری مستقیم بر مقدار تولید ناخالص داخلی دارد؛ به همین دلیل، وقتی اقتصاد با افزایش یا کاهش قیمت نفت و در نتیجه افزایش یا کاهش برون‌زای درآمدهای نفتی مواجه می‌شود، تولید ناخالص داخلی نیز افزایش یا کاهش می‌یابد. در پژوهش حاضر نیز منظور از درآمدهای نفتی، درآمد حاصل از فروش نفت خام است.

مسکن

در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) ^{vi} ارائه شده توسط اوکپالا ^{viii} مسکن مناسب این گونه تعریف شده است: «سرپناه مناسب فقط به معنای یک سقف بالای سر هر شخص نیست، بلکه سرپناه مناسب یعنی فضای مناسب، آسایش مناسب، امنیت و دسترسی فیزیکی مناسب، امنیت مالکیت، دوام و پایداری سازه، تهویه و سیستم گرمای مناسب، روشنایی، زیرساخت‌های اولیه مناسب مانند بهداشت و آموزش، آبرسانی، دفع زباله، عوامل بهداشتی مناسب، کیفیت مناسب زیست محیطی، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد با توجه به استطاعت مردم تأمین می‌شوند» (میره‌ای و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۳۵).

پیشینه پژوهش

پژوهش‌ها در حوزه تأثیر درآمدهای نفتی بر قیمت مسکن ابوالحسنی و همکاران (۱۳۹۵) در پژوهشی تحت عنوان «در اثر تکان‌های پولی و نفتی بر تولید و تورم بخش مسکن در اقتصاد ایران»، تأثیر این شوک‌ها بر بخش مسکن را شناسایی کردند. نتایج نشان داد افزایش درآمدهای نفتی از طریق افزایش

محلات حاشیه‌نشین

سکونت‌گاه‌هایی که درون یا مجاور شهرها و دارای بافت خودرو یا عمدتاً کالبد نابه‌سامان هستند و از واحدهای مسکونی تشکیل شده‌اند که بدون رعایت اصول فنی ساختمان و فاقد مجوز رسمی هستند. ساکنان آنها معمولاً از اقبال کم‌درآمد با سابقه شهرنشینی اندک هستند که با اشتغال غیررسمی و آسیب‌های اجتماعی از میانگین شهری روبه‌رو هستند که به آنها وابسته‌اند (صرافی، ۱۳۸۲، ص. ۲۶۶).

حاشیه‌نشینی

حاشیه‌نشینی زندگی در مناطقی است که در آنها پتانسیلی ویژه برای ارتکاب جرائم سنگین و مختلف وجود دارد. بیشتر خانواده‌های حاشیه‌نشین دارای شغل رسمی نیستند و فاقد مهارت و تخصص هستند. بنابراین، مشاغلی مانند خرید و فروش مواد مخدر و مشروبات الکلی، دست‌فروشی، زباله‌گردی و انواع مشاغل کاذب از جمله فعالیت‌ها و منابع کسب درآمد آنها به حساب می‌آیند. مارشال کلینارد ^{vi} می‌گوید: حاشیه‌نشینی عارضه و مسئله‌ای است که منشأ عمده جرم و بزهکاری است. آسیب‌های اجتماعی و سهم بالایی از وقوع جرم در یک کشور به مناطق حاشیه‌نشین آن اختصاص دارند. به دلیل عدم تطابق هنجاری و نرسیدن به یک شناخت اجتماعی و همچنین سطح نازل معیشت اقتصادی این طبقه از اجتماع، نوعی انحرافات نهادینه‌شده در کنش آنها به چشم می‌خورد. قاچاق مواد مخدر و جنایت‌های مبتنی بر هیچ‌انگاری از ارزش‌های اجتماعی از انواع بیان‌شده هستند (امیدوارفر، ۱۳۹۶).

درآمدهای نفتی

نفت استخراج‌شده به دو بخش تقسیم می‌شود: بخشی که به صورت خام صادر می‌شود و بخشی دیگر که در داخل پالایش می‌شود. بخشی که صادر می‌شود و دریافتی آن به اقتصاد کشور تزریق می‌شود می‌تواند به شکل یارانه مستقیم و غیرمستقیم به مصرف برسد یا تبدیل به سرمایه‌های فیزیکی، انسانی و مالی شود. یک اثر عدم توجه به ماهیت دارایی دریافتی‌های نفتی در اقتصاد بیماری هلندی است. یک راهکار مقابله با این بیماری اقتصادی اخذ مالیات از کالاهای غیر قابل تجارت کم‌کثرت

شوکه‌های نفتی بر بازار مسکن: شواهدی از آمریکا و کانادا»، با توجه به نوسانات اخیر بازارهای نفت و تأثیراتی که تغییرات قیمت نفت بر اقتصاد کلان دارد، رکود بین سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۹ را بر قیمت مسکن مؤثر می‌دانند. در این مطالعه، آنها میزان تأثیرپذیری بازار مسکن از شوکه‌های نفتی را بررسی و کانال‌های مختلف اقتصاد کلان را تبیین می‌کنند که از طریق آنها شوکه‌های نفتی بر قیمت مسکن تأثیرگذار هستند. نتایج پژوهش نشان داده است قیمت مسکن به دو عامل بستگی دارد: اول اینکه تغییر قیمت نفت ناشی از شوکه‌های طرف تقاضاست یا طرف عرضه و دوم اینکه تراز تجاری نفت به نفع واردات است یا صادرات.

کونادو و دی گارسیا^{xii} (۲۰۰۴) در مقاله‌ای تحت عنوان «قیمت‌های نفت، تورم و فعالیت‌های اقتصادی: مشاهده برای برخی کشورهای آسیایی»، به این نتیجه رسیدند که در دوره زمانی ۱۹۷۵-۲۰۰۲، در بلندمدت بین قیمت‌های نفت و فعالیت‌های اقتصادی رابطه‌ای وجود ندارد و اثر درآمدهای نفتی بر فعالیت‌های اقتصادی به کوتاه‌مدت منحصر می‌شود. در کوتاه‌مدت، رابطه‌ای نامتقارن بین تغییرات قیمت‌های نفتی و نرخ تورم برای کشورهای کره جنوبی، تایلند، ژاپن و مالزی دیده می‌شود.

بیلی و گیری^{xiii} (۲۰۰۹) در پژوهش خود تأثیر نفت و درآمدهای آن بر قیمت مسکن در مناطق مختلف کشور نروژ را بررسی کرد. وی در این پژوهش نشان داد در مناطقی که درآمدهای نفتی سرمایه‌گذاری شوند، تأثیر این درآمدها بر قیمت مسکن بیشتر از سایر مناطقی است که درآمدهای نفتی در آنها سرمایه‌گذاری نشده‌اند.

پژوهش‌ها در حوزه تأثیر قیمت مسکن بر میزان حاشیه‌نشینی

پژوهش حاضر در این بخش فاقد پیشینه است و از این نظر دارای نوآوری است، اما پژوهش‌های مشابه در این زمینه وجود دارند.

زنگی آبادی و مبارکی (۱۳۹۱) در پژوهشی تحت عنوان «بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری حاشیه‌نشینی شهر تبریز و پیامدهای آن»، از علل حاشیه‌نشینی به بیکاری، کم‌بودن اجاره مسکن، مهاجرت گسترده از محیط‌های کوچک و روستاها و درآمد کم ساکنان این مناطق یاد می‌کنند و بیان می‌کنند بروز انواع ناهنجاری‌های شهری، افزایش جرم و جنایت، اشتغال افراد حاشیه‌نشین در مشاغل کاذب، وجود ساخت‌وسازهای غیرمجاز،

نقدینگی و تقاضای بخش خصوصی و همین‌طور خانوارها باعث تورم در بخش مسکن و غیرمسکن می‌شود و در بخش مسکن، افزایش قیمت وجود خواهد داشت.

الموالی^x و همکاران (۲۰۱۶) در پژوهشی تأثیر بخش نفت را بر بازدهی مسکن با استفاده از یک مدل اقتصاد خرد در کشور عمان بررسی کردند. نتایج پژوهش نشان داد شوکه‌های بخش نفت و درآمدهای نفتی بیشترین تأثیر خود را بر بخش کشاورزی و مسکن در این کشور داشته‌اند.

زروکی و موتنی (۱۳۹۶) در مقاله‌ای تحت عنوان «اثر نامتقارن قیمت نفت بر بازار مسکن ایران؛ کاربردی از رهیافت ARDL غیرخطی»، روند حرکتی قیمت نفت در اقتصاد ایران را بررسی کردند و با تطابق دادن این روند حرکتی با دوره‌های رکود رونق قیمت مسکن، تأثیر قیمت نفت بر قیمت مسکن را بررسی کردند و نشان دادند در دوره‌های رونق قیمت نفت، قیمت مسکن هم افزایش یافته است و برعکس.

السکا و المطیری^x (۲۰۱۶) در مطالعه خود به دنبال تأثیر افزایش قیمت نفت بر توان‌پذیری مسکن بودند و عوامل مؤثر بر توان‌پذیری مسکن در کشور کویت به عنوان یک کشور نفتی را بررسی کردند. این مطالعه به صورت پانل در ۶ استان کویت انجام شد و توان‌پذیری مسکن به عنوان تابعی از قیمت نفت، نرخ بهره و تورم و همین‌طور مخارج دولت در نظر گرفته شده است. نتایج نشان داده است متغیرها همگرا هستند و از مدل VECM برای بررسی سرعت همگرایی استفاده شده است. تجزیه واریانس نشان می‌دهد در طی ده فصل، فقط ۲/۳ درصد از واریانس خطا در قیمت مسکن را نرخ بهره، ۵/۶ درصد را نرخ تورم، ۱/۵ درصد را مخارج دولت و ۰/۸ درصد را قیمت نفت توضیح می‌دهد. ۹۴/۳ درصد از پیش‌بینی واریانس خطا در قیمت مسکن توسط خود قیمت مسکن توضیح داده شده است.

عباسی‌نژاد و یاری (۱۳۸۸) در پژوهشی تحت عنوان «تأثیر شوکه‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران»، عوامل مؤثر بر بخش مسکن در طی سال‌های ۱۳۸۴-۱۳۵۲ را بررسی کرده‌اند. این پژوهشی حول محور ارتباط شوکه‌های نفتی و رشد قیمت مسکن انجام شد. نتایج نشان داد اثر متغیرهای نرخ رشد نقدینگی، نرخ رشد جمعیت، نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک‌ها و شوکه‌های مثبت و منفی بر رشد قیمت مسکن تأثیرگذار است. در کل، نتیجه مطالعه این پژوهشگران نشان‌دهنده بیماری هلندی در اقتصاد ایران است.

کیلینز^{xi} و همکاران (۲۰۱۷) در مقاله‌ای تحت عنوان «اثر

	برعکس.	
توجه به علل حاشیه‌نشین شدن	مواردی مانند کم‌بودن اجاره مسکن و بیکاری و درآمد کم از دلایل حاشیه‌نشینی هستند.	زنگی آبادی و مبارکی (۱۳۹۱)
بررسی تأثیر شوک‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۵۲ تا ۱۳۸۴	متغیرهای نرخ رشد نقدینگی، نرخ رشد جمعیت، نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک‌ها و شوک‌های مثبت و منفی بر رشد قیمت مسکن تأثیر داشته‌اند و در کل، بیماری هلندی در اقتصاد ایران مشخص شد.	عباسی‌نژاد و یاری (۱۳۸۸)
توجه به علل مهاجرت به مناطق حاشیه‌ای	محدودیت‌های موجود در منطقه مبدأ مانند بی‌زمینی، بیکاری و خشکسالی و کمبود امکانات را از علل مهاجرت به حاشیه شهرها می‌دانند.	نقدی و زارع (۱۳۹۱)
بررسی میزان تأثیرپذیری بازار مسکن از شوک‌های نفتی بین سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۹ در آمریکا یا کانادا	نتایج نشان داد قیمت مسکن به دو عامل بستگی دارد. اول: تغییر قیمت نفت ناشی از شوک‌های طرف تقاضاست یا طرف عرضه. دوم: تراز تجاری نفت به نفع واردات است یا صادرات.	کیلینز و همکاران (۲۰۱۷)
بررسی تأثیر درآمدهای نفتی در مناطقی که سرمایه‌گذاری می‌شوند بر قیمت مسکن تأثیر بیشتری نسبت به سایر مناطق دارند.	درآمدهای نفتی در مناطقی که سرمایه‌گذاری می‌شوند بر قیمت مسکن تأثیر بیشتری نسبت به سایر مناطق دارند.	یپچی Xi v (۲۰۱۷)

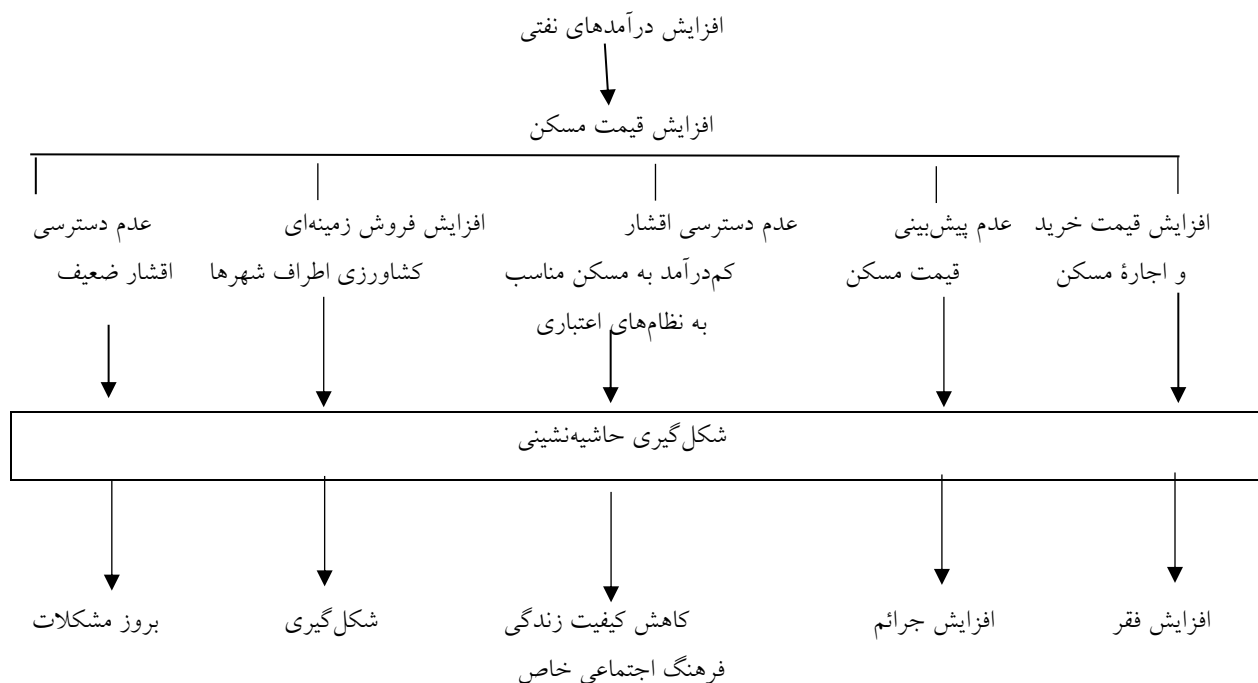
اثرات نامطلوب فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی و همین‌طور آلودگی محیط‌زیست از پیامدهای حاشیه‌نشینی هستند.

نقدی و زارع (۱۳۹۱) در پژوهشی تحت عنوان «حاشیه‌نشینی به مثابه آپاندیسیت شهری (مورد مطالعه: جعفرآباد - کرمانشاه)» نشان دادند محدودیت‌های موجود در منطقه مبدأ مانند بی‌زمینی، بیکاری، خشکسالی و کمبود امکانات از علل مهاجرت افراد به سوی مناطق حاشیه‌ای هستند.

نتایج پژوهش‌ها درباره تأثیر درآمدهای نفتی بر بخش مسکن و دلایل حاشیه‌نشینی شدن طبق **جدول (۱)** عبارت‌اند از:

جدول ۱- خلاصه پژوهش‌ها درباره تأثیر درآمدهای نفتی بر بخش مسکن

پژوهشگر	خلاصه‌ای از نتایج پژوهش	محوریت موضوع
ابوالحسنی و همکاران (۱۳۹۵)	افزایش درآمدهای نفتی از طریق افزایش نقدینگی و تقاضای بخش خصوصی و خانوارها باعث تورم و افزایش قیمت در بخش مسکن می‌شود.	توجه به تأثیر تکانه‌های پولی و نفتی بر تولید و تورم بخش مسکن در اقتصاد ایران
السکا و المطیری (۲۰۱۶)	توان‌پذیری مسکن در کشور کویت تحت تأثیر قیمت نفت، نرخ بهره، تورم و مخارج دولت است و این متغیرها همگرا هستند.	بررسی تأثیر افزایش قیمت نفت بر توان‌پذیری مسکن در کشور کویت
الموالی و همکاران (۲۰۱۶)	شوک‌های بخش نفت و درآمدهای نفتی بیشترین تأثیر را در بخش کشاورزی و مسکن در کشور عمان داشته‌اند.	بررسی تأثیر بخش نفت بر بازدهی مسکن با استفاده از یک مدل اقتصاد خرد در کشور عمان
کونادو و دی گارسیا (۲۰۰۴)	در کوتاه‌مدت رابطه‌ای نامتقارن میان تغییر قیمت‌های نفت و نرخ تورم در کشورهای کره جنوبی، تایلند و ژاپن و مالزی وجود دارد، ولی در بلندمدت خیر.	بررسی قیمت‌های نفت، تورم و فعالیت‌های اقتصادی؛ مشاهده برای برخی از کشورهای آسیایی
زروکی و موتمنی (۱۳۹۶)	در دوره‌های رونق قیمت نفت، قیمت مسکن هم افزایش یافته است و	بررسی اثر نامتقارن قیمت نفت بر بازار مسکن ایران



شکل ۱- مدل تحلیلی پژوهش

روش پژوهش

در پژوهش حاضر از شیوه پژوهش کمی (آماري) استفاده شده است. با توجه به اینکه در مرحله اول پژوهش، رابطه درآمدهای نفتی و قیمت مسکن و در مرحله دوم، رابطه قیمت مسکن و میزان حاشیه‌نشینی شدن برای آزمون فرضیه‌ها بررسی شده است، از داده‌های آماری با رویکرد سنجش همبستگی بین متغیرهای پژوهش استفاده شده است و سپس فرضیه‌ها با نرم‌افزار SPSS آزمون شده‌اند. برای به دست آوردن آمار مورد نیاز در بخش مسکن از آمارهای منتشرشده توسط مرکز آمار استفاده شد که قیمت متوسط اجاره هر متر مربع آپارتمان در شهر تهران را در کتاب‌های بخش مسکن به صورت هرساله ارائه می‌کند. برای به دست آوردن آمار درآمدهای نفتی از کتاب‌های بودجه سالانه منتشرشده توسط سازمان برنامه و بودجه استفاده شد که طی ۲۰ سال یادشده منتشر شده‌اند و آمار جمعیت مناطق حاشیه‌ای مرتضی‌گرد و قیام‌دشت نیز از مرکز آمار جمع‌آوری شده‌اند.

الف) با در نظر گرفتن «شیوه گردآوری داده‌ها»، روش پژوهش حاضر اسنادی و آماری است و داده‌های مدنظر پژوهش از مراکز آماری مهم دولتی مانند سازمان برنامه و بودجه، مرکز آمار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی گردآوری شده‌اند.

ب) از نظر «معیار زمان»، پژوهش حاضر از نوع

پژوهش‌های زمانی نیز است؛ زیرا تأثیر درآمدهای نفتی بر یک متغیر کلان اقتصادی (قیمت مسکن) و در بازه سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰ و در نهایت، تأثیر متغیر مسکن بر میزان تغییر جمعیت یا میزان حاشیه‌نشینی شدن در اطراف تهران بررسی شده است؛ بنابراین، مسئله مدنظر پژوهشگر در یک بازه زمانی ۲۰ ساله واکاوی شده است.

پ) از نظر «معیار کاربرد»، پژوهش حاضر نوعی پژوهش کاربری است؛ زیرا در این پژوهش، پژوهشگر به دنبال علل افزایش میزان حاشیه‌نشینی در اطراف کلان شهر تهران است و آن را مطالعه و واکاوی کرده است.

موقعیت جغرافیایی مناطق مرتضی‌گرد و قیام‌دشت برای ارزیابی افزایش جمعیت به شرح زیر است:

مرتضی‌گرد منطقه‌ای در جنوب غربی تهران از توابع بخش آفتاب و در نزدیکی منطقه ۱۹ تهران است. این منطقه در مجاورت بزرگراه آزادگان غرب به شرق قرار دارد. این منطقه که دارای دهیاری است، از خدمات شهری و شهرداری محروم است. این روستا در دهستان خلایر قرار دارد و تا سه دهه قبل دارای زمین‌های کشاورزی زیادی بوده است که در طی سه دهه گذشته، این زمین‌ها به شکل غیرقانونی تفکیک شده و به فروش رفته‌اند؛ بنابراین، ساخت‌وسازهایی نامطلوب در این منطقه به طور غیرقانونی شکل گرفته‌اند.

قیام‌دشت نیز منطقه‌ای از توابع بخش خاوران شهرستان ری

معناداری از ۰/۰۵ بزرگ‌تر است، داده‌ها نرمال هستند و از آماره‌های پارامتری می‌توان استفاده کرد. برای همبستگی بین پارامترها از آزمون پیرسون استفاده شد که نتایج آن در **جدول (۳)** آمده است. نتایج ارتباطی معنادار بین متغیرها نشان داد.

جدول ۲- وضعیت درآمدهای نفتی، وضعیت مسکن و وضعیت

حاشیه‌نشینی

سال	درآمد نفتی	وضعیت مسکن	قیام‌دشت	مرتضی‌گرد
۱۳۸۰	۲۲۵۱۲۰۰۰	۱۱/۵۰		
۱۳۸۱	۹۸۵۶۰۰۰۰	۱۳/۹۰	۳۲۳۰۴	۴۴۸۰
۱۳۸۲	۱۲۲۷۳۲۱۰۰	۱۶/۵۰	۳۳۱۲۹	۵۴۰۴
۱۳۸۳	۱۳۴۴۳۵۰۰۰	۱۹/۶۰	۳۴۲۲۴	۶۳۳۵
۱۳۸۴	۲۶۶۵۳۸۶۱	۲۱/۹۰	۳۵۳۱۹	۷۳۰۰
۱۳۸۵	۱۲۹۴۲۵۹۵۰	۲۴/۹۰	۳۶۴۴۶	۸۲۱۷
۱۳۸۶	۱۳۴۶۳۰۳۰۰	۳۰/۱۰	۳۶۹۱۲	۹۶۷۱
۱۳۸۷	۱۴۶۱۶۵۶۰۰	۳۸/۸۰	۳۷۳۵۸	۱۱۱۲۵
۱۳۸۸	۱۵۶۱۸۷۵۰۰	۴۳/۷۰	۳۷۸۰۴	۱۲۵۷۹
۱۳۸۹	۴۳۴۴۸۵۵۰۰	۴۶/۴۰	۳۸۲۵۰	۱۴۰۳۳
۱۳۹۰	۵۵۶۵۰۰۰۰۰	۵۱/۵۰	۳۸۷۹۰	۱۵۵۰۶
۱۳۹۱	۶۶۵۸۰۶۴۰۰	۵۸/۰۰	۴۱۵۰۵	۱۵۵۹۶
۱۳۹۲	۶۱۴۳۴۶۵۰۵	۷۰/۰۰	۴۴۲۲۰	۱۵۶۸۶
۱۳۹۳	۷۵۲۹۰۲۵۳۵	۸۱/۰۰	۴۴۹۳۵	۱۵۷۷۶
۱۳۹۴	۵۲۲۳۸۶۱۱۷	۹۱/۱۰	۴۹۶۵۰	۱۵۸۶۶
۱۳۹۵	۷۲۸۷۷۶۰۰۰	۱۰۰/۰۰	۵۲۳۹۶	۲۰۰۰۴
۱۳۹۶	۱۰۰۱۹۰۴۰۰۰	۱۰۸/۳۰	۵۵۰۱۶	۲۳۷۰۴
۱۳۹۷	۹۵۹۳۱۴۴۰۳	۱۲۲/۸۰	۵۷۶۳۶	۲۷۴۰۴
۱۳۹۸	۱۳۷۰۳۶۲۰۰۰		۶۰۲۵۶	۳۱۱۰۴
۱۳۹۹	۵۴۵۹۸۶۰۰۰		۶۲۸۷۶	۳۴۸۰۴
۱۴۰۰	۱۵۱۱۹۴۰۰۰	۲۴۴/۱۰	۶۵۵۵۰	۳۸۴۹۳

جدول ۳- همبستگی بین متغیرها

متغیرها	۲	۳	۴
درآمد نفتی (۱)	۰/۳۳۲ (۰/۰۴۵)	۰/۷۱۶ (۰/۰۰۱)	۰/۶۹۰ (۰/۰۰۱)
مسکن (۲)	-	۰/۰۵۵۲ (۰/۰۰۱)	۰/۸۲۲ (۰/۰۰۱)
قیام‌دشت (۳)		-	۰/۹۷۲ (۰/۰۰)
مرتضی‌گرد (۴)			-

بررسی فرضیه‌های پژوهش

فرضیه اول: به نظر می‌رسد بین درآمدهای نفتی و قیمت

در استان تهران است. این منطقه در ۱۵ کیلومتری جاده خاوران قرار دارد و به پایتخت نزدیک است و ابتدا زمین خاکی بوده است. در زمان بنی‌صدر، به دلیل اهدای وام به مردم، به مرور در این منطقه ساخت‌وساز شکل گرفت و در اسناد اولیه مربوط به املاک، نام این منطقه شاهین‌دشت بوده است، اما بعد از انقلاب به نام قیام‌دشت شناخته می‌شود. نکته مهم این است که جمعیت این منطقه طی سه دهه اخیر رشدی چشمگیر داشته است و مهاجران زیادی از نقاط مختلف کشور به ویژه تهران به این منطقه وارد شده‌اند و تقریباً ساخت‌وسازهای غیرقانونی در آن رواج داشته‌اند.

از آنجا که بررسی علل افزایش جمعیت با دقت و صحت‌گذاری مناسب و معیارهای علمی و منطقی انجام شده است، می‌توان نتایج را تقریباً به کل شهر تعمیم داد. مناطق انتخابی نزدیکی زیادی به شهر تهران دارند و می‌توانند به عنوان نماینده مناسب مناطق دیگر حاشیه‌ای اطراف تهران باشند. از سویی، پژوهشگر با انتخاب این مناطق توانست تعیین و ارزیابی ارتباط میان متغیرهای تحت بررسی را دقیق‌تر انجام دهد. مدل تحلیلی پژوهش در **شکل (۱)** آورده شده است.

یافته‌های پژوهش

در **جدول (۲)** وضعیت درآمدهای نفتی، وضعیت مسکن و وضعیت حاشیه‌نشینی طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰ آورده شده است. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده، بیشترین درآمد نفتی مربوط به سال ۱۳۹۶ است. برای درآمدهای نفتی، میزان فروش نفت خام و قیمت فروش این میزان نفت توسط دولت در نظر گرفته شده است. بیشترین میزان قیمت مسکن مربوط به سال ۱۴۰۰ و کمترین آن مربوط به سال ۱۳۸۰ است. برای قیمت مسکن، قیمت متوسط اجاره یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران در هر سال در نظر گرفته شده است؛ یعنی قیمت اجاره یک مترمربع آپارتمان در همه مناطق در نظر گرفته شده و سپس میانگین آنها در هر سال برای این پژوهش محاسبه شده است. بیشترین میزان جمعیت در دو منطقه یادشده مربوط به سال ۱۴۰۰ و کمترین میزان جمعیت مربوط به سال ۱۳۸۰ است. نتایج در جدول نشان می‌دهد طی سال‌های یادشده، جمعیت رشد صعودی داشته است. قبل از بررسی داده‌ها و آزمون فرضیه‌ها، وضعیت داده‌ها از لحاظ نرمالیت بررسی شده است و برای این منظور از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف استفاده شد. از آنجا که ارزش

مدل	بتای غیراستاندارد	ضرایب خطای استاندارد	مرتضی‌گرد		
ثابت	۲۲۴۶/۳۹	۲۲۸۳/۱۴	۰/۹۸۴	C.R.	معناداری
مسکن	۳۸۶/۱۷	۵۹/۵۲	۱/۸۲	۶/۴۸	۰/۰۰۰

با توجه به یافته‌های پژوهش و نتیجه آزمون فرضیه‌ها، دیده می‌شود درآمدهای نفتی بر روی قیمت مسکن تأثیر مثبت دارد و ضریب بتا برابر ۰/۳۳۲ است؛ یعنی درآمدهای نفتی در طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰ بر روی قیمت مسکن تأثیری معنادار داشته است. از طرفی، قیمت مسکن به عنوان یک متغیر میانی بر افزایش جمعیت دو منطقه حاشیه‌ای نیز تأثیر مثبت داشته و با افزایش قیمت مسکن، حاشیه‌نشینی نیز افزایش یافته است. ضریب تأثیر قیمت مسکن بر جمعیت منطقه مرتضی‌گرد برابر ۰/۸۲۲ و ضریب تأثیر قیمت مسکن بر جمعیت قیام‌دشت برابر ۰/۵۵۲ بوده است. نتایج پژوهش حاکی از آن است که قیمت مسکن طی سال‌های یادشده تحت تأثیر درآمدهای نفتی بوده است. با توجه به فرضیه بیماری هلندی در اثر افزایش درآمدهای ارزی حاصل از فروش منابع مانند نفت و گاز، بخش‌های قابل مبادله مانند کشاورزی و صنعت ضعیف می‌شوند و از طرفی، بخش‌های غیرقابل مبادله مانند مسکن و خدمات با افزایش تقاضا و در نتیجه افزایش قیمت مواجه می‌شوند. بنابراین، نتایج پژوهش وجود بیماری هلندی را در اقتصاد ایران طی سال‌های یادشده در رابطه با قیمت مسکن به عنوان کالای غیرقابل مبادله تأیید می‌کند. زمانی که قیمت مسکن بر اثر افزایش درآمدهای نفتی، افزایش یابد، افراد با درآمدهای کم از تأمین مسکن در داخل شهر تهران باز می‌مانند و در نتیجه، جمعیت از مناطق مرکزی شهر به مناطق حومه منتقل می‌شود؛ زیرا مناطق حاشیه‌نشین جذابیت بیشتری برای آنان از نظر هزینه‌های کمتر تأمین مسکن شامل اجاره واحد مسکونی و خرید زمین یا واحد مسکونی خواهند داشت و این امر باعث کاهش هزینه‌های زندگی آنان در مناطق حومه و حاشیه‌ای خواهد شد. از طرفی، مسکن در ایران یک کالای سرمایه‌ای است، در حالی که برای قشر ضعیف، مسکن یک کالای مصرفی است. حال، با توجه به نوسانات بازار مسکن در ایران، خرید و فروش مسکن و ملک به عنوان یک فرصت سرمایه‌گذاری، افزایش تورم و نوسانات بازار، قیمت مسکن نیز

مسکن رابطه‌ای معنادار وجود دارد.

نتایج جدول (۳) و (۴) رابطه درآمدهای نفتی و قیمت مسکن را نشان می‌دهد. نتایج نشان داد درآمدهای نفتی بر بخش مسکن تأثیر قابل قبول دارد و این رابطه معنادار است (بتا: ۰/۳۳۲). بنابراین، فرضیه مدنظر تأیید می‌شود و درآمدهای نفتی و متغیر قیمت مسکن رابطه مستقیم و مثبت دارند.

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد بین قیمت مسکن و میزان حاشیه‌نشینی رابطه‌ای معنادار وجود دارد.

نتایج در جدول (۳) و (۴) نشان داد قیمت مسکن، تأثیری مثبت بر روی حاشیه‌نشینی در این منطقه دارد و رابطه‌ای معنادار میان قیمت مسکن و افزایش جمعیت در مناطق حاشیه‌ای وجود دارد و با افزایش قیمت مسکن، میزان جمعیت این مناطق افزایش یافته است. ضرایب بتا در جدول (۳) قابل مشاهده است.

بنابراین، هر دو فرضیه پژوهش تأیید می‌شوند.

جدول ۴- اثرات درآمدهای نفتی بر قیمت مسکن و اثرات قیمت

مسکن بر حاشیه‌نشینی

مدل	بتای غیراستاندارد	ضرایب خطای استاندارد	درآمدهای نفتی بر قیمت مسکن		
ثابت	۱۲۷۴۱۲۶	۱۱۳۳۳۸	۱۱/۲۴	C.R.	معناداری
درآمد نفتی	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۳۲۵	۱/۹۹	۰/۰۴۹
		قیمت مسکن بر میزان حاشیه‌نشینی قیام‌دشت			
مدل	بتای غیراستاندارد	ضرایب خطای استاندارد		C.R.	معناداری
ثابت	۳۲۱۷۴/۶۵	۱۶۳۰/۷۱۲	۱۹/۷۳		۰/۰۰۰
مسکن	۱۳۹/۵۷	۴۲/۵۱	۰/۵۵۶	۳/۲۸	۰/۰۰۷
		قیمت مسکن بر میزان حاشیه‌نشینی			

منطقه حاشیه‌نشین در اطراف تهران، دیده می‌شود طی سال‌های یادشده، جمعیت حاشیه‌نشینان افزایش یافته است. البته، در دوره‌هایی که قیمت نفت زیاد است، سرمایه‌گذاران بیشتر به صنعت نفت وابسته می‌شوند و به سایر صنایع و بخش‌های اقتصادی کمتر توجه می‌کنند؛ به تبع آن، صنایع دیگر کمتر توسعه پیدا می‌کنند و اشتغال نیز در این بخش‌ها کاهش می‌یابد. در نتیجه، افراد به دلیل عدم دسترسی به شغل و همین‌طور درآمد مناسب به مناطق حاشیه‌ای روی می‌آورند.

افزایش حاشیه‌نشینی نیز باعث افزایش فشار بر زیرساخت‌ها و خدمات عمومی در این مناطق خواهد شد و وقتی جمعیت یک منطقه بدون افزایش منابع و خدمات عمومی افزایش یابد، باید در این مناطق منتظر بروز مشکلاتی مانند آلودگی هوا، ترافیک، کاهش کیفیت زندگی، کاهش امکانات، پدید آمدن جرم در اثر فقر، شکل‌گیری فرهنگ خاص ناشی از فقر و ... باشیم؛ زیرا افزایش حاشیه‌نشینی و شکل‌گیری جرائم ارتباطی مستقیم با یکدیگر دارند. در این مناطق، معمولاً بیکاری، فقر، تبانی و سایر مشکلات اجتماعی که به دور از قانون هستند، نظم مناطق حاشیه‌ای را تحت تأثیر قرار می‌دهند.

پیشنادهای اجرایی

۱. دولت برای بهبود قیمت مسکن و جلوگیری از افزایش حاشیه‌نشینی باید راهکارهایی مناسب در برنامه‌های اقتصادی داشته باشد. تعیین سیاست‌های مسکن منطقه‌ای بر اساس نیازهای وضعیت مسکن هر منطقه می‌تواند به تعادل قیمت‌ها و جلوگیری از افزایش حاشیه‌نشینی کمک کند. یکی از این سیاست‌ها ساختن مسکن مهر در اطراف شهر تهران بود که به نظر تا حدودی موفق بود، اما در کل سیاست‌گذاری‌های اقتصادی مناسبی در این حیطه انجام نشد. تولید این‌گونه مساکن مقرون‌به‌صرفه و مناسب برای افراد با درآمد متوسط و کم می‌تواند باعث کاهش قیمت اجاره و خرید مسکن در داخل شهر شود و از طرفی، مانعی برای افزایش حاشیه‌نشینی باشد.

۲. فراهم آوردن تسهیلات وام با شرایط مناسب و نرخ بهره کم می‌تواند به افراد کم‌درآمد کمک مناسبی باشد تا به خرید یا اجاره مسکن مناسب دست یابند.

۳. تشویق سازمان‌ها در راستای تدوین الگویی جامع در زمینه کنترل قیمت مسکن در کلان‌شهری مانند تهران برای کاهش خروج افراد از شهر و ساکن شدن آنها در حاشیه

افزایش یافته و از طرفی، افزایش جمعیت نیز گویی بر رشد مسکن تأثیر داشته است؛ زیرا تقاضا با افزایش جمعیت افزایش می‌یابد و در نتیجه، بازار مسکن جذاب و پررونق می‌شود و با افزایش قیمت مسکن نیز افراد با درآمد کم و تقریباً متوسط برای تأمین مسکن به مناطق حاشیه روی می‌آورند.

بحث و نتیجه‌گیری

در این مقاله سعی بر این است تا با رویکردی علمی و آماری و بر پایه روش‌های کمی، یکی از دلایل اقتصادی افزایش جمعیت در مناطق حاشیه‌نشین اطراف تهران واکاوی شود. از آنجا که تورم و افزایش قیمت مسکن خود دلیل اصلی برای مهاجرت افراد به مناطق حاشیه‌ای است، یکی از دلایل افزایش قیمت مسکن به عنوان یک متغیر کلان اقتصادی بررسی شده است. از طرفی، اقتصاد ایران به عنوان یک کشور نفتی وابستگی شدیدی به درآمدهای نفتی دارد؛ از این رو، از این زاویه تأثیر درآمدهای نفتی بر قیمت مسکن و سپس تأثیر متغیر قیمت مسکن بر میزان حاشیه‌نشینی بررسی شده است. درآمدهای نفتی ایران از منابع اصلی درآمد کشور است که برای اقتصاد ایران بسیار حائز اهمیت است. با این حال، این منبع درآمدی می‌تواند بر متغیرهای کلان اقتصادی از جمله مسکن تأثیر بسیار ویژه‌ای داشته باشد. فرضیه هلندی یکی از فرضیه‌های مهم اقتصادی است که بیان می‌کند درآمدهای نفتی یک کشور می‌تواند باعث افزایش قیمت مسکن شود و به تبع آن، هزینه خرید و اجاره نیز افزایش می‌یابد؛ زیرا با افزایش درآمدهای نفتی پول بیشتری در بازار قرار می‌گیرد و به دلیل افزایش تقاضا، قیمت مسکن نیز افزایش می‌یابد و همین موضوع دشواری را برای خریداران مسکن ایجاد می‌کند. از طرفی، افزایش قیمت مسکن به شدت بر افزایش میزان حاشیه‌نشینی تأثیرگذار است؛ زیرا افزایش قیمت مسکن باعث کاهش قابلیت دسترسی افراد با درآمد کم برای خرید و اجاره مسکن می‌شود و در نتیجه، افراد با درآمد کمتر به دنبال گزینه‌های اقتصادی‌تر برای زندگی به مناطق حاشیه‌نشین مهاجرت می‌کنند.

همان‌طور که یافته‌های پژوهش نشان داد، طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰، با افزایش درآمدهای نفتی که حاصل فروش نفت خام بوده است، دیده می‌شود قیمت مسکن که بر مبنای متوسط قیمت اجاره یک مترمربع آپارتمان در تهران است، افزایش یافته است. از طرفی، با در نظر گرفتن جمعیت دو

منابع

ابوالحسنی، اصغر، پورکاظمی، ایلناز، و بهرام نیا، ابراهیم (۱۳۹۵). اثر تکانه‌های پولی و نفتی بر تولید و تورم بخش مسکن در اقتصاد ایران: رویکرد تعادل عمومی پویایی تصادفی نیوکینزی. *فصلنامه پژوهش‌های رشد و توسعه اقتصادی*، ۷، ۱۳۲-۱۱۳. <https://www.sid.ir/paper/192116/fa>

امکچی، حمیده (۱۳۸۲). بررسی سازوکارهای حقوقی- قانونی موجود در برنامه پنج‌ساله عمرانی کشور در ایجاد حاشیه‌نشینی. *مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی* (جلد ۱، ص. ۸۶). تهران: انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی.

امیدوارفر، سجاد (۱۳۹۶). نقش مدیریت شهری در مناطق حاشیه‌نشین با تأکید بر ایران، *ماهنامه شبک*، ۳، ۳۴-۲۷. <https://civilica.com/doc/820721>

پیران، پرویز (۱۳۸۱). باز هم در باب اسکان غیررسمی، *مورد: شیرآباد زاهدان. مجله هفت شهر*، ۹ و ۱۰، ۱-۱۰. <https://www.sid.ir/paper/452207/fa>

بیات، بهرام (۱۳۹۴). تحلیل آسیب‌ها و جرائم مناطق حاشیه‌نشین شهر تهران. *فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات امنیتی/اجتماعی*، ۴۳، ۱-۲۰. <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1122907>

خضری، محمد (۱۳۸۸). بیماری هلندی و ضرورت استفاده درست از درآمدهای نفتی. *فصلنامه مطالعات راهبردی*، ۱۲(۴)، ۸۲-۶۵. <https://www.sid.ir/paper/92766/fa>

زنگی آبادی، علی، و مبارکی، امید (۱۳۹۱). بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری حاشیه‌نشینی شهر تبریز و پیامدهای آن (مطالعه موردی: محلات احمد آباد، کوی بهشتی، خلیل آباد). *مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۲۲(۱)، ۳۲-۴۶. https://gep.ui.ac.ir/article_18531.html

زروکی، شهریار، و موتمنی، مانی (۱۳۹۶). اثر نامتقارن قیمت مسکن بر بازار مسکن ایران، *کاربرد از رهیافت آی‌آردی‌ال غیرخطی. پژوهشنامه علمی-پژوهشی اقتصاد کلان*، ۱۰۵-۸۱، ۱۲(۲).

شهنازی، روح الله، خوش اخلاق، رحمان، و رنانی، محسن (۱۳۹۱). تخصیص بهینه دریافتی‌های نفتی دولت (مطالعه موردی: ج.۱. ایران). *فصلنامه اقتصاد محیط‌زیست و انرژی*، <https://doi.org/10.22080/iejm.2018.12002.1536>

ضروری است؛ زیرا با افزایش اجاره بهای مسکن، هزینه‌های زندگی افزایش و سطح رفاه خانوارها کاهش می‌یابد.

۴. با توجه به تأثیرگذاری سطح رفاه اجتماعی افراد جامعه بر شکل‌گیری حاشیه‌نشینی، تدوین سیاست از سوی نهادهای اقتصادی مانند ارائه وام بلندمدت و بدون بهره به دو دهک پایین اقتصادی در جامعه برای افزایش سطح عمومی رفاه جامعه و حرکت به سمت راهبردهایی که از مهاجرت افراد به سوی حاشیه شهرها جلوگیری می‌کنند، پیشنهاد می‌شود.

۵. سیاست‌های حمایتی مسکن به منظور ایجاد برنامه‌های حمایتی برای قشر کم‌درآمد تا به مسکن مناسب دسترسی داشته باشند.

۶. تقویت زیرساخت‌های مناطق حاشیه‌ای برای بهبود شرایط زندگی حاشیه‌نشینان لازم و ضروری است که به منظور محقق شدن این امر باید سرمایه‌گذاری‌هایی در زیرساخت‌ها انجام شود که این نیز منوط به تصمیم‌گیری‌های وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری شهرداری است.

۷. به منظور کاهش وابستگی به درآمدهای نفتی و توسعه سایر بخش‌ها باید بخش‌هایی مانند صنعت و خدمات و کشاورزی توسعه داشته باشند. از سویی دیگر، اگر بخشی از مخارج اجتماعی به صورت مستقیم به طبقات فقیر انتقال یابد و درآمد این قشر افزایش یابد، این امر منجر به بازتولید درآمد از قشر ثروتمند به افراد فقیر خواهد شد (مرادی، ۱۳۸۸). در نتیجه، تا حدی شکاف طبقاتی کمتر خواهد شد و میزان رفاه اجتماعی افزایش خواهد یافت.

پیشنهادهای پژوهشی

۱. انجام پژوهش‌های متعدد که اطلاعاتی دقیق و مفید از وضعیت حاشیه‌نشینی و علل شکل‌گیری این پدیده ارائه دهند تا به سیاست‌گذاران کمک کنند سیاست‌هایی مناسب برای کاهش پدیده حاشیه‌نشینی و بهبود وضعیت ساکنان این مناطق تدوین و اجرا کنند.

۲. پژوهش‌هایی برای شناخت نقاط ضعف در زیرساخت‌ها و خدمات شهری مانند بهداشت، آموزش، حمل‌ونقل و مسکن انجام شوند تا در راستای سامان‌دهی در این امور تلاش شود.

۳. پژوهش‌ها در حوزه حاشیه‌نشینی باید نمودی از نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی را برای تحلیل نابرابری‌ها ارائه کنند تا به تحقق عدالت اجتماعی و بهبود سطح رفاه اجتماعی یاری رسانند.

نقدی، اسداله، و زارع، صادق (۱۳۹۱). حاشیه‌نشینی به مثابه آلودگی شهری (مورد مطالعه: جعفرآباد - کرمانشاه). فصلنامه علمی، تخصصی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۲، ۱۰-۴۶. <https://civilica.com/doc/1914946>

References

- Abbasi-Nejad, H., & Yari, H. (2009). The impact of oil shocks on housing prices in Iran. *Quarterly Journal of Economic Research*, 8, 59-77. <https://ensani.ir/fa/article/83700> [In Persian]
- Aboulhasani, A., Pourkazemi, I., & Bahramnia, E. (2016). The effect of monetary and oil shocks on housing production and inflation in Iran's economy: A dynamic stochastic general equilibrium approach. *Quarterly Journal of Economic Growth and Development Research*, 7, 113-132. <https://www.sid.ir/paper/192116/fa> [In Persian]
- Al-Mawali, N., Hasim, H. M., & Al-Busaidi, K. (2016). Modelling the impact of oil sector on the economy of sultanate of Oman. *International of Journal of Energy Economic and Policy*, 6(1), 120-127. <https://dergipark.org.tr/en/pub/ijeep/issue/31916/351062>.
- Amokchi, H. (2003). Review of existing legal mechanisms in the national five-year development plans in the creation of informal settlements. In *Proceedings of Informal Settlements and Marginal Housing* (Vol. 1, p. 86). Tehran: University of Welfare and Rehabilitation Sciences Press. [In Persian]
- Askari, H., & Chegini, A. (2007). Determining the factors affecting housing prices in urban areas of Iran using panel data (1991-2006). *Quarterly Journal of Housing Economics*, 40, 19-36. <https://www.sid.ir/paper/448230/fa> [In Persian]
- Bailey, D. H., & Geary, D. C. (2009). Hominid brain evolution: Testing climatic, ecological, and social competition models. *Human Nature*, 20(1), 67-79. <https://doi.org/10.1007/s12110-008-9054-0>
- Bayat, B. (2015). Analysis of damages and crimes in informal settlements of Tehran. *Quarterly Journal of Social Security Studies*, 43(5), 1-20. <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1122907> [In Persian]
- Bruno, M., & Sachs, J. (1982). Energy and resource allocation: A dynamic model of the Dutch disease. *The Review of Economic studies*, 49(5), 845-859. <https://doi.org/10.2307/2297191>
- Corden, W., & Neary, J. (1982). Booming sector and deindustrialization in small open economy. *The Economic Journal of Housing Economic*, 17, 65-87. <https://doi.org/10.2307/2232670>
- Cunado, J., & de Gracia, F. (2004). Oil prices, <https://ensani.ir/fa/article/317438> (۳)، ۳۵-۶۵.
- صرافی، مظفر (۱۳۸۲). بازنگری ویژگی‌های اسکان خودآنگیخته در ایران، در جستجوی راهکارهای توانمندسازی. مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی (جلد ۱). تهران: انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی.
- عباسی‌نژاد، حسین، و یاری، حمید (۱۳۸۸). تأثیر شوک‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران. فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، ۱، ۵۹-۷۷. <https://ensani.ir/fa/article/83700>
- عسکری، حشمت، و چگنی، علی (۱۳۸۶). تعیین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده‌های تابلویی (۱۳۷۰-۱۳۸۵). فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، ۴۰، ۱۹-۳۶. <https://www.sid.ir/paper/448230/fa>
- قجاوند، کاظم، و نوابخش، مهرداد (۱۳۸۶). نگرشی بر مشکلات حاشیه‌نشینی در اصفهان (منطقه ارزنان). مجله علمی/اجتماعی (دانشگاه آزاد شوش-تر)، ۳، ۱۲۷-۱۵۰. <https://www.sid.ir/paper/494697/fa>
- کمپجانی، اکبر، سبحانیان، سید محمد هادی، و بیات، سعید (۱۳۹۰). اثرات نامتقارن رشد درآمدهای نفتی بر تورم در ایران. پژوهش‌نامه اقتصاد، ۱۲، ۲۰۱-۲۲۶. https://joer.atu.ac.ir/article_956.html
- مرادی، محمد علی (۱۳۸۸). تأثیر نفت بر نماگرهای اقتصاد کلان ایران با تأکید بر مکانیزم‌های انتقال و آثار. فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، ۲، ۱۱۵-۱۴۰. <http://ecor.modares.ac.ir/article-18-2882-fa.html>
- میرهای، محمد، حاتمی‌نژاد، حسین، و خدایی، زهرا (۱۳۹۲). اسکان غیررسمی در جهان و ایران. انتشارات جهاد دانشگاهی واحد اساتان البرز. <https://www.gisoom.com/book/1935030>
- نظری، محسن، و مبارک، اصغر (۱۳۸۹). وفور منابع طبیعی، بیماری هلندی و رشد اقتصادی در کشورهای نفتی. فصلنامه مطالعات اقتصاد انرژی، ۷، ۴۷-۶۸. <https://ensani.ir/fa/article/241136>
- نصرالهی، خدیجه، طیبی، کمیل، شجری، هوشنگ، و فروتن، محمد (۱۳۸۹). بررسی چگونگی عملکرد بیماری هلندی و تأثیر نرخ تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از یک الگوی خودتوضیح با وقفه‌های گسترده ARDL. فصلنامه اقتصاد مسکن، ۴۵ (۱)، ۲۹-۵۹. <https://www.sid.ir/paper/476883/f>

- abundance, Dutch disease, and economic growth in oil-exporting countries. *Quarterly Journal of Energy Economics Studies*, 7, 47–68. <https://ensani.ir/fa/article/241136> [In Persian]
- Okpala, D. C. I. (1996). The second United Nations conference on human settlements (Habitat II). *Third World Planning Review*, 18(2), 3–10. <https://doi.org/10.3828/twpr.18.2.31j73k7581432t10>
- Omidvarfar, S. (2017). The role of urban management in informal settlements with emphasis on Iran. *Journal of Urban Management*, 3(5), 27–34. <https://civilica.com/doc/820721> [In Persian]
- Piran, P. (2002). Once again on informal settlements: Case study of Shirabad, Zahedan. *Haft Shahr Journal*, 9–10, 1–10. <https://www.sid.ir/paper/452207/fa> [In Persian]
- Sachs, J., & Warner, A., (1997). *Natural resources abundance and economic growth* (pp. 1–50). Institute for International Development, Harvard University. https://www.nber.org/system/files/working_papers/w5398/w5398.pdf
- Sarraf, M. (2003). Reviewing characteristics of spontaneous housing in Iran: In search of empowerment strategies. In *Proceedings of Informal Settlements and Marginal Housing* (Vol. 1). Tehran: University of Welfare and Rehabilitation Sciences Press. [In Persian]
- Shahnazi, R., Khoshakhlagh, R., & Renani, M. (2012). Optimal allocation of government oil revenues: Case study of Iran. *Journal of Environmental and Energy Economics*, 1(3), 35–65. <https://ensani.ir/fa/article/317438/> [In Persian]
- Yiqi, Y. (2017). *The effect of oil prices on housing prices in the Norwegian market* [Master's thesis]. University of Norwegian School of Economics. <https://openaccess.nhh.no/nhh-xmlui/bitstream/handle/11250/2454031/masterthesis.PDF?sequence=1>
- Zangiabadi, A., & Mobaraki, O. (2012). Examining factors influencing the formation of informal settlements in Tabriz and their consequences: A case study of Ahmad Abad, Kooye Beheshti, and Khalil Abad neighborhoods. *Journal of Geography and Environmental Planning*, 22(1), 32–46. https://gep.ui.ac.ir/article_18531.html [In Persian]
- Zarouki, S., & Motamemi, M. (2017). The asymmetric effect of housing prices on Iran's housing market: An application of nonlinear ARDL approach. *Macroeconomics Research Journal*, 12(2), 81–105. <https://doi.org/10.22080/iejm.2018.12002.1536> [In Persian]
- economic activity and inflation: Evidence for some Asian countries. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 45(1), 65–83. <https://doi.org/10.1016/j.qref.2004.02.003>
- Egert, B., & Cavol, S. (2008). Dutch disease scare in Kazakhstan. Is it real?. *Open Economic Review*, 19(2), 147–156. <https://doi.org/10.1007/s11079-007-9051-7>
- El-Sekka, M., & Almutairi, H. (2016). Determinants of housing prices in an oil based economy'. *Asian Economic and Financial Review*, 6(5), 247–260. <https://doi.org/10.18488/journal.aefr/2016.6.5/102.5.247.260>
- Ghajavand, K., & Navabakhsh, M. (2007). An overview of problems of informal settlements in Isfahan: Case study of Arzanan area. *Journal of Social Sciences (Islamic Azad University of Shushtar)*, 3, 127–150. <https://www.sid.ir/paper/494697/fa> [In Persian]
- Khezri, M. (2009). Dutch disease and the necessity of proper use of oil revenues. *Quarterly Journal of Strategic Studies*, 12(4), 65–82. <https://www.sid.ir/paper/92766/fa> [In Persian]
- Killins, R. N., Egly, P. V., & Escobari, D. (2017). The impact of oil shocks on the housing market: Evidence from Canada and U.S. *Journal of Economic and Business Elsevier*, 93(1), 15–28. <https://doi.org/10.1016/j.jeconbus.2017.07.002>
- Komijani, A., Sobhaniyan, S. M. H., & Bayat, S. (2011). The asymmetric effects of oil revenue growth on inflation in Iran. *Economic Research Journal*, 12, 201–226. https://joer.atu.ac.ir/article_956.html [In Persian]
- Mireh-Ei, M., Hatami-Nejad, H., & Khodaei, Z. (2013). *Informal settlements in the world and Iran*. Alborz: Jahad Daneshgahi Press. <https://www.gisoom.com/book/1935030> [In Persian]
- Moradi, M. A. (2009). The impact of oil on Iran's macroeconomic indicators with emphasis on transmission mechanisms and effects. *Quarterly Journal of Economic Research*, 2, 115–140. <http://ecor.modares.ac.ir/article-18-2882-fa.html> [In Persian]
- Nasrollahi, K., Tayebi, K., Shojari, H., & Forootan, M. (2010). Dutch disease mechanism and the effect of bank lending rates on housing prices in Iran: An ARDL model. *Quarterly Journal of Housing Economics*, 45(1), 5–29. <https://www.sid.ir/paper/476883/f> [In Persian]
- Naghdi, A., & Zare, S. (2012). Informal settlement as urban appendicitis: Case study of Jafarabad, Kermanshah. *Quarterly Journal of Regional Planning*, 2, 10–46. <https://civilica.com/doc/1914946/> [In Persian]
- Nazari, M., & Mobarak, A. (2010). Natural resource

-
- ⁱ Robert Park
ⁱⁱ Manuel Castells
ⁱⁱⁱ Andre Gunder Frank
^{iv} Sachs & Warner
^v Bruno & Sachs
^{vi} Marshall Clinard
^{vii} United Nations Conference on Human Settlements
^{viii} Okpala
^{ix} Al-Mawali
^x El-Sekka & Almutairi
^{xi} Killins
^{xii} Cunado & de Gracia
^{xiii} Bailey & Geary
^{xiv} Yiqi

