

Housing Social Policy in Iran: Analyzing the Impact of the Maskan-I-Mehr Program on Socio-Spatial Segregation in the Metropolitan Area of Tehran

Alireza Vaziri Zadeh *

PhD in Architecture, Faculty of Engineering science, University of Leuven, Leuven, Belgium

Nasrin Haghshenas Giorgani 

MA. in Urban Design, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran

Abstract

Over the past three decades, market-driven dynamics have profoundly influenced the Iranian housing system, leading to significant commodification of housing. This commodification has exacerbated housing unaffordability, particularly for low-income households, despite a substantial increase in the overall housing stock. Furthermore, market forces have contributed to the spatial segregation of various social groups during this period. Theoretically, state intervention in the housing market—through initiatives such as social housing programs—has the potential to enhance the affordability of formal housing and mitigate social stratification. The Maskan-i-Mehr program was conceived and implemented to address the shortcomings of the Iranian housing market. However, this social housing initiative has failed to effectively counteract the prevailing market dynamics, resulting in the emergence of numerous marginalized communities. Residents of Maskan-i-Mehr now experience heightened social and spatial segregation compared to their prior living conditions. Many have relocated from urban centers to the peripheries, where Maskan-i-Mehr estates are situated. This transition has led to the marginalization of these residents, adversely affecting their livability and overall social

* Corresponding Author: vazirizadeh.alireza@gmail.com

How to Cite: Vaziri Zadeh, M., Haghshenas Giorgani, N. (2024). Housing Social Policy in Iran: Analyzing the Impact of the Maskan-I-Mehr Program on Socio-Spatial Segregation in the Metropolitan Area of Tehran, *Journal of Urban and Regional Development Planning*, 9(30), 199 -244. DOI: 10.22054/urdp.2024.79022.1628

conditions. By focusing on the Maskan-i-Mehr developments in the new towns of Pardis and Parand, this paper seeks to evaluate how contemporary social housing programs in Iran have fostered a “new social life in new communities.” Specifically, it aims to investigate how the livability conditions for individuals who migrated to these new communities have significantly transformed.

Keywords: Market-based Dynamics, Maskan-i-Mehr Program, Marginalization, Social-Spatial Segregation, Metropolitan Area of Tehran.

1. Introduction

Over the past three decades, the Iranian housing system has experienced substantial changes; however, it has largely failed to adequately address the housing needs of many low-income households. A critical issue lies in the inappropriate commodification of the formal housing market, which has overlooked the fundamental requirements of disadvantaged demographics. This oversight has resulted in a persistent deficit of affordable and adequate housing options. Despite a significant expansion in the housing stock, a considerable unmet demand persists, leading to a pronounced housing gap. Market-driven dynamics have exerted considerable influence on the Iranian housing landscape during this period, with commodification rendering housing increasingly unaffordable, particularly for low-income families. Additionally, these market forces have contributed to the spatial segregation of various social groups. Theoretically, state intervention through social housing programs could mitigate the adverse impacts of market dynamics, reconfigure existing institutions, and enhance overall housing affordability.

The Maskan-i-Mehr program was established to address these housing deficiencies and to fulfill the unmet needs of the population. Initiated in the mid-2000s, in the wake of increased oil revenues, the program aimed to provide affordable housing for economically marginalized families. However, despite the construction of over two million housing units, the program's effectiveness has been limited. Bureaucratic inefficiencies and deregulation have led to the re-commodification of Maskan-i-Mehr housing, thereby restricting access for many low-income households. The 2013 deregulation marked a significant shift towards free-market principles, heavily influenced by powerful real estate interests, further complicating the housing landscape. While Maskan-i-Mehr introduced a distinct housing segment separate from informal practices, it has also engendered new communities characterized by unique social dynamics. Residents often encounter a markedly altered quality of life compared to their previous circumstances. This paper contends that the peripheral locations of these communities have contributed to both spatial segregation and social isolation.

This article explores two interrelated questions: First, how has the Maskan-i-Mehr program exacerbated spatial and social segregation in

Tehran and its peripheries? Second, what social tensions have emerged within these newly established communities? To address these inquiries, it is imperative to analyze the social strata and economic conditions of Maskan-i-Mehr residents and to understand how their relocation has transformed their everyday social interactions.

2. Literature Review

The theoretical framework of this article integrates various concepts pertinent to social and spatial segregation. We commence by reviewing the concept of segregation as it is defined within contemporary urban sociology. Following this foundational discussion, we engage with relevant theories that investigate the effects of segregation on the livability and social quality of affected communities.

Spatial segregation emerges as an inescapable phenomenon within market-based economies. In numerous contemporary cities globally, the dynamics of capitalism act as primary catalysts for the perpetuation of social-spatial segregation across both urban and regional contexts. When these market dynamics operate unchecked, the process of segregation is exacerbated, resulting in pronounced socio-economic divides.

In market-driven economies, housing is commodified, rendering it one of the most significant and costly assets for the average household. This commodification results in higher-quality housing and more desirable locations being accessible primarily to affluent families. Over time, the forces of market dynamics foster a gradual categorization of neighborhoods according to specific social classes, thereby entrenching disparities in access to resources and opportunities. As wealthier families occupy more desirable areas, low-income households are increasingly relegated to segregated neighborhoods characterized by inadequate essential services. This spatial marginalization ultimately detrimentally affects their quality of life and social mobility.

3. Methodology

This article utilizes the ASID analytical model to investigate the dynamics of socio-spatial segregation within the metropolitan area of Tehran, particularly as they relate to the Maskan-i-Mehr program.

Developed by Moulaert and Jessop (2007) as part of the DEMOLOGOS project, the ASID model—encompassing "Agency," "Structure," "Institution," and "Discourse"—serves as a methodological framework for comprehending the complexities inherent in urban and regional development. It enables a multi-scalar analysis of socio-economic restructuring and institutional transformations.

By employing the ASID framework, this article seeks to identify the factors within Iran's housing system that have influenced and reshaped the spatial order of urban environments, while also assessing whether the Maskan-i-Mehr program has exacerbated these spatial dynamics. The objective is to elucidate the behaviors, or the absence thereof, during the program's implementation that have contributed to the segregation of communities in both Tehran and its peripheral areas. In the context of contemporary Iranian urban development, segregation is evident through the emergence of distinct communities that are populated by different social classes based on income levels.

To evaluate the impacts of social-spatial segregation, this study specifically examines the Maskan-i-Mehr estates situated in the new towns of Pardis and Parand. These locations are particularly significant as they represent the two largest Maskan-i-Mehr estates in Iran, making them ideal case studies. The research methodology involved extensive fieldwork, encompassing in-depth interviews and surveys to capture various dimensions of social life within these new communities. Through this empirical approach, the article aims to provide a nuanced understanding of the social dynamics at play in the Maskan-i-Mehr developments and their role in reinforcing or challenging existing patterns of segregation.

4. Results & Discussion

In this article, we argue that the social dynamics within the new communities established by the Maskan-i-Mehr program occupy a complex intersection of formality and informality. Unlike informal market housing, which is characterized by its responsiveness to the economic needs of low-income families and its flexible construction processes, Maskan-i-Mehr lacks these defining features. While the program is constructed and regulated within a formal framework, it has nonetheless contributed to the marginalization and peripheralization of its residents—conditions typically associated with

informal housing in Iran. Moreover, the quality of housing provided under this program is frequently substandard, and residents often face significant barriers to accessing essential services.

This article also investigates how the proliferation of social housing in the peripheral areas of Tehran over the past decade has reshaped the socio-spatial landscape of the city. We examine the notion of a "new social life" among middle-income families residing in Maskan-i-Mehr projects, critically assessing whether the program has genuinely improved their living conditions in regions such as Pardis and Parand.

Central to our analysis is the tension experienced by these residents as they navigate conflicting demands arising from their adaptation to an environment that markedly differs from their previous living situations. Our findings indicate that the livability and overall quality of social life for individuals who have relocated to Maskan-i-Mehr have, in fact, deteriorated. This decline is intricately linked to the socio-spatial segregation encountered by these inhabitants, thereby illuminating the complexities inherent in their new community life.


5. Conclusion


The marginalization experienced by residents of the Maskan-i-Mehr program, while less severe than that seen in many informal settlements on the periphery of Tehran, has nonetheless resulted in a level of social and spatial segregation that these individuals had not encountered prior to their relocation. Many of the program's residents transitioned from urban areas to peripheral communities, a move that has had a detrimental impact on their livability and social well-being. Maskan-i-Mehr constitutes approximately 7% to 9% of Iran's overall housing stock and has fostered the emergence of a "new social life" within its communities, a phenomenon previously unseen in the country. This program has effectively created a lower tier within the formal housing market, which can be conceptualized as a "twilight segment." This segment occupies a liminal space between formal and informal housing, exhibiting a complex duality that reflects the intertwined characteristics of both market types. This "twilight segment" underscores the blurred boundaries between regulated formal housing and the marginalized conditions often associated with informality.



فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای
سال نهم، شماره ۳۰، پاییز ۱۴۰۳، ص ۱۹۹ تا ۲۴۴
www.urdp.atu.ac.ir
DOI: 10.22054/urdp.2024.79022.1628

مسئله سیاست اجتماعی مسکن در ایران: بررسی اثرات اجرای پروژه مسکن مهر بر گسترش پدیده جدایی‌گزینی فضایی-اجتماعی در مجموعه کلان‌شهری تهران^۱

علیرضا وزیریزاده *  دکتری برنامه‌ریزی و توسعه، دانشگاه لوون، بلژیک

نسرین حق‌شناس گرگانی  کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی، قزوین، ایران

چکیده

در سه دهه گذشته، چیرگی کامل دینامیزهای بازار-محور بر نظام مسکن ایران به افول شدید استطاعت‌پذیری خصوصاً برای اقشار کم‌درآمد منجر شده است. در نتیجه این امر نیازهای مسکن فراوان و رو به تزایدی، عمدتاً از طرف اقشار کم‌درآمد جامعه، بی‌پاسخ مانده است. از طرف دیگر کاهش شدید استطاعت‌پذیری باعث گسترش پدیده جدایی‌گزینی اجتماعی-فضایی شده است. بروز این پدیده علاوه بر جدایی‌گزینی فضایی طبقات جامعه از یکدیگر، باعث می‌شود تا تعاملات و کنش‌های اجتماعی بین آن‌ها نیز محدودتر شود. از طرف دیگر، جدایی‌گزینی باعث محدود شدن بهره‌مندی اقشار کم‌درآمدتر به خدمات شهری و زیرساخت‌های اجتماعی ضروری برای بازتولید اجتماعی نیروی کار می‌شود. بر اساس برخی از تجارب جهانی، مداخله دولت در بازار مسکن باعث افزایش استطاعت‌پذیری و کاهش جدایی‌گزینی می‌شود. بر همین اساس پروژه عظیم مسکن مهر طرح‌ریزی شد تا با آنچه شکست بازار نامیده می‌شود مقابله کند؛ اما این مقاله آشکار می‌سازد که پروژه مسکن مهر علاوه بر آنکه تا حد زیادی نتوانست با دینامیزهای بازار مقابله کند، بلکه با تقویت این نیروها به گسترش پدیده جدایی‌گزینی فضایی-اجتماعی

این مقاله بخشی از رساله دکتری علیرضا وزیریزاده با عنوان «مسکن اجتماعی معاصر در ایران» را شامل می‌شود که در دانشگاه لوون بلژیک، گروه برنامه‌ریزی و توسعه، زیر نظر و راهنمایی پروفسور فرانک مولارت (Frank Moulaert) به اتمام رسیده است.

این مقاله در «دومین همایش ملی سیاستگذاری اجتماعی در ایران» در دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه علامه طباطبائی، در اردیبهشت ماه ۱۴۰۱ ارائه شده است.

* نویسنده مسئول: vazirizadeh.alireza@gmail.com

۲۰۶ | فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای | سال نهم | شماره ۳۰ | پاییز ۱۴۰۳

شهرها سرعت بخشید. این مقاله با بررسی چگونگی شکل‌گیری پدیده افتراق فضایی-اجتماعی در مجموعه شهری تهران، اثرات اجرای پروژه مسکن مهر را بر گسترش این پدیده بررسی می‌کند.

کلیدواژه‌ها: دینامیزهای بازار-محور، مسکن مهر، حاشیه‌نشینی، جدایی‌گزینی اجتماعی و فضایی، مجموعه کلان‌شهری تهران.

مقدمه

نظام مسکن رسمی در ایران در طی سه دهه گذشته به طرز چشمگیری گسترش پیدا کرده است. با این وجود این نظام در برآوردن نیاز مسکن خانواده‌های کم‌درآمد شکست خورده است. علت اصلی این امر کالاشدگی افراطی و تلقی غالب سرمایه‌ای از مسکن در ایران است که موجب شده آنچه در بازار رسمی مسکن تولید می‌شود تناسب ناچیزی با نیاز و استطاعت خانواده‌های کم‌درآمد داشته باشد. این پدیده موجب ایجاد شکاف بزرگی در بازار مسکن رسمی کشور شده است.

کالاشدگی مسکن، به معنای غلبه نگاه سرمایه‌ای به آن برای کسب سوداگرانه سود و یا حفظ ارزش دارایی، موجب شده است تا غالب آنچه در بازار مسکن تولید می‌شود در حیطه «تقاضای مؤثر» اغلب خانواده‌های کم‌درآمد جامعه قرار نگیرد. نتیجه این امر گسترش سریع بازار غیررسمی و نیمه‌رسمی مسکن در طی سه دهه گذشته خصوصاً در اطراف شهرهای بزرگ کشور نظیر تهران است که خود گواه مهمی بر این حقیقت است که بازار رسمی کشور در تأمین نیاز بخش فرودست جامعه شکست خورده است.

در میانه دهه ۱۳۸۰ و پس از بهره‌مندی از درآمدهای سرشار نفتی و رواج دوباره شعارها و گفتمان‌های حمایت از محرومان و مستضعفان، دولت وقت سیاست مداخله گسترده در بازار مسکن (در قالب طرح موسوم به مسکن مهر) را اتخاذ کرد. هدف آشکار این مداخله برآورده کردن نیازهای موجود در کوتاه‌مدت بود، اما عواقب این برنامه میزان دستیابی به هدف تعیین شده موضوع بسیار بحث‌برانگیزی است.

مسکن مهر بلندپروازانه‌ترین برنامه دولت ایران در جهت تأمین مسکن استطاعت‌پذیر بوده است؛ اما علی‌رغم ساخت بیش از دو میلیون واحد مسکونی، این مقاله ادعا می‌کند که دستاوردهای این برنامه در جهت تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد بسیار محدود است. شواهد یافته شده حاکی از آن است که به جای رفع نیاز اقشار کم‌درآمد، طبقات میانی و بالای جامعه از این پروژه بسیار بیشتر بهره‌مند شده‌اند. با نگاهی به ترکیب ساکنان و مالکان مجتمع‌های ساخته شده این حقیقت به روشنی آشکار می‌شود.

تجربه مسکن مهر آشکار ساخت که مداخله گسترده دولت در بازار مسکن به‌خودی‌خود نمی‌تواند توفیقی در مهار بخش غیررسمی داشته باشد. در تمام مدت اجرای پروژه و بعد از آن اسکان غیررسمی در کشور به‌سرعت رو به گسترش بوده است. این امر نشانه‌ای بر عدم توفیق این برنامه در دستیابی به اهداف خود است. نادیده گرفتن ایجاد یک سازمان اجرایی (نهاد بروکراتیک) مناسب جهت پشتیبانی و نظارت بر آغاز و فرجام طرح و پس از آن، همچنین مقررات‌زدایی از ضوابط حمایت‌کننده برنامه بعد از سال ۱۳۹۲ و به بازارسپاری آن، باعث شد تا برنامه مسکن مهر در عمل نتواند توفیق چندانی در برآوردن نیاز اقشار کم‌درآمد داشته باشد.

مسکن مهر، گونه‌ای جدید از اسکان را در ایران رواج داد و باعث گسترش جوامعی در کشور با حیات اجتماعی متفاوت شد که در شهرنشینی کشور کمتر سابقه داشته است. برای بسیاری از ساکنان مسکن مهر، حیات اجتماعی زندگی جدید، از جمله روابط محله‌ای، همکاری متقابل همسایگی و مهم‌تر از همه دسترسی به زیرساخت‌های اجتماعی تا حد زیادی متفاوت از آن چیزی است که اغلب آن‌ها پیش‌تر تجربه کرده بودند. ساکنان جدید مسکن مهر نه تنها از نظر فضایی از کانون زندگی در شهرها دور شده‌اند، بلکه تا حد زیادی از نظر اجتماعی نیز جدا افتاده‌اند. البته این تجربه زندگی اجتماعی با آنچه در اسکان‌های غیررسمی جریان دارد متفاوت است. مسکن مهر گرچه عاری از خصوصیات اسکان‌های غیررسمی، از قبیل ساخت تدریجی، عدم بهره‌مندی از اسناد مالکیت رسمی و غیره، است، اما در بعضی موارد مانند حاشیه‌نشین کردن ساکنان، کیفیت پایین محیط و عدم دسترسی مناسب آن‌ها به امکانات شهری تا حد زیادی به خصوصیات مناطق غیررسمی نزدیک شده است.

در این نوشتار چگونگی تأثیر اجرای پروژه مسکن مهر بر تغییر ساختار فضایی - اجتماعی منطقه کلان‌شهری تهران بررسی می‌شود. همچنین در این مقاله این پرسش مطرح می‌شود که آیا شرایط زندگی اجتماعی ساکنان مسکن مهر در شهرهای جدید پرنده و پردیس در قیاس با گذشته ارتقا پیدا کرده است؟ تمرکز تحقیق بر یافتن تنش‌هایی است که پس از اسکان در مجتمع جدید در زندگی اجتماعی افراد ظهور پیدا کرده است. تنش‌هایی

که ممکن است حاصل از انتظارات و توقعات متفاوت ساکنان جدید از شیوه زندگی خود باشد. تنش‌هایی که می‌تواند نتیجه تطبیق اجباری با محیط جدیدی که بسیار با گذشته متفاوت است به وجود بیاید. کاهش سطح زیست‌پذیری و کیفیت اجتماعی زندگی که حاصل از افزایش افتراق فضایی-اجتماعی است در بروز چنین تنش‌هایی تأثیر فراوان دارد. بنابراین این نوشتار دو پرسش اصلی را مطرح می‌کند. اول آنکه چگونه اجرای برنامه مسکن مهر موجب افزایش پدیده افتراق فضایی-اجتماعی در مجموعه شهری تهران شد^۱. دوم، چه تنش‌هایی در زندگی جدید جوامع جدید بروز کرده است. برای پاسخ به این پرسش‌ها ضروری است که شناخت دقیقی از افراد جدید ساکن، به معنای تعلق به بعضی از گروه‌های اجتماعی بر اساس تجارب زندگی زیسته، در این مجتمع‌ها حاصل شود.

روش‌شناسی

روش تحلیلی این مقاله جهت‌شناسایی دینامیزهای تولیدکننده افتراق فضایی-اجتماعی در مجموعه شهری تهران، بر پایه شناخت و تحلیل هم‌زمان کنش‌های عاملیت‌های کلیدی، ساختارهای نهادی و گفتمان‌های تأثیرگذار که در اجرای برنامه توسعه (در اینجا پروژه مسکن مهر) بنا شده است^۲. این روش تحلیلی به ابعاد گوناگون اجتماعی-اقتصادی و سیاسی توسعه در یک منطقه شهری توجه می‌کند (Martinelli et al., 2013). بر پایه این روش کنش و رفتار عاملیت‌های مختلف در کنار محدودیت‌ها یا تسهیلات نهادی و ساختاری موجود - شامل هنجارها، ضوابط، مکانیزم‌های تنبیهی و تشویقی و غیره در یک سیستم، مورد نظر قرار می‌گیرد. همچنین در این روش به تأثیر گفتمان‌های غالب جاری بر

۱. در اینجا منظور از افتراق فضایی-اجتماعی ظهور پدیده‌ای در شهرنشینی معاصر ایران - خصوصاً در مناطق کلان شهری - است که گروه‌ها و طبقات اجتماعی را صرفاً بر اساس سطح درآمد و نه عواملی مانند قومیت، مذهب، یا سایر خصوصیات اجتماعی جدا کرده و در جوامع مجزا اسکان می‌دهد.

۲. این روش تحلیلی بر پایه مدلی موسوم به ASID (‘Agency’, ‘Structure’, ‘Institution’) (Moulaert & Jessop, 2007) که توسط مولارت و جیکوب معرفی شده است، بنا نهاده شده است. استفاده از روش تحلیلی آشکار می‌سازد که اولاً چه دینامیزم‌هایی در نظام مسکن ایران موجب تغییر سازمان فضایی و اجتماعی سکونت در منطقه کلان شهری تهران می‌شود و ثانیاً آیا مسکن مهر موجب شده است که این دینامیزم‌ها فعال‌تر شوند.

روند توسعه و شکل‌گیری و تغییر برنامه‌ها توجه خاص می‌شود (Moulaert, Jessop & Mehmood, 2016).

مجتمع‌های مسکونی در دو شهر جدید پرنده و پردیس در مجموعه شهری تهران موضوع موردی تحقیق این پژوهش است. این دو نمونه از این جهت که اولین و دومین مجتمع‌های مسکونی مسکن مهر در کشور هستند، منحصر به فرد محسوب می‌شوند (قریب به ۱۷۰ هزار واحد مسکونی در مجموع). این دو نمونه تصویر روشنی از ساکنان در مسکن مهر را آشکار می‌سازند.

این نوشتار از نظر روش‌شناسی تأکید زیادی بر شناسایی کنش‌ها و رفتارهای عاملیت‌های مختلف درگیر در موضوع دارد. به همین خاطر علاوه بر مطالعات کتابخانه‌ای، نتایج استنتاج‌ها بر پایه مصاحبه‌های مختلف با عاملیت‌های گوناگون و مشاهدات میدانی در طی سه سال تحقیق میدانی (تابستان ۱۳۹۷ تا تابستان ۱۴۰۰) استوار شده است. همچنین ارائه نتایج نهایی به تحلیل نتایج حاصل از پرسشنامه‌های موضوعی از ساکنان مجتمع‌ها وابسته بوده است.

جهت تحلیل ابعاد افتراق فضایی، آمارهای موجود در منابع مختلف مورد تحلیل و بازخوانی قرار گرفته است (با استفاده از تحلیل‌های نرم‌افزاری در محیط ArcGIS). همچنین علاوه بر داده‌های جمعیتی، سایر داده‌های اقتصادی و اجتماعی نیز در صورت لزوم به تحلیل‌های کیفی و کمی افزوده شده است (معاونت پژوهشی دانشگاه تهران، ۱۳۹۸ و مهندسین مشاور معماری و شهرسازی عرصه، ۱۳۹۵).

برای دستیابی به اطلاعات نمونه‌های موردی که آشکارکننده ابعاد زندگی اجتماعی ساکنان در مجتمع‌ها است، دو تکنیک به کار گرفته شده است. بیش از ۵۰ مصاحبه عمیق با عاملیت‌های مختلف شکل‌دهنده به حیات اجتماعی مجتمع‌ها (نظیر ساکنان، مغازه‌داران محلی، دلالان مسکن و مدیریت محلی و غیره) که در طی سه سال (تابستان ۱۳۹۷ تا تابستان ۱۴۰۰) انجام شده است. همچنین با استفاده از پرسشنامه‌ی موضوعی اطلاعات دقیق و منسجم بیشتری از ساکنان مجتمع‌ها جمع‌آوری شده است (در مجموع تعداد ۲۰۰ پرسشنامه، هر شهر ۱۰۰ پرسشنامه تهیه شده است). بهره‌گیری از تکنیک پرسشنامه و

مصاحبه کمک زیادی در بازنمایی و تحلیل ابعاد زندگی روزمره و زیسته ساکنان کرده است (Creswell, 2013; Yin, 2017).. استفاده از تکنیک پرسشنامه در جهت تکمیل روش کیفی مصاحبه عمیق و پر کردن خلأهای اطلاعاتی داده‌های جمع‌آوری شده به کار رفته است. در نهایت داده‌های جمع‌آوری شده در پرسشنامه‌ها توسط نرم‌افزار (Statistical SPSS (Package for the Social Sciences تحلیل شده است. با استفاده از نرم‌افزار SPSS توصیف‌های آماری هر کدام از گویه‌ها و تحلیل‌های موردنظر صورت گرفته و درصدها و نتایج حاصل، مبنای تحلیل و استنباط قرار گرفت. تحلیل‌های ارائه شده، از این نتایج و مقایسه آن با آمارهای رسمی انجام شده است.

مبانی نظری

با توجه به هدف پژوهش، مبانی نظری این پژوهش به بررسی پدیده افتراق فضایی و اجتماعی می‌پردازد:

مفهوم افتراق فضایی: نمود فضایی افتراق زمانی رخ می‌دهد که اقشار فقیر و غنی جامعه در محیط‌های کاملاً مجزا بوده و به منابع بازتولید متفاوت (از جمله: مسکن باکیفیت، حمل‌ونقل، دسترسی به موقعیت کاری، تحصیلات، قدرت ابراز سیاسی) دسترسی داشته باشد. به عبارتی، افتراق فضایی بازنمود نابرابری‌های ساختاری موجود در اجتماع است. از طرف دیگر، سازمان فضایی یک شهر تعیین‌کننده فرصت‌ها و محدودیت‌های در دسترس برای تحرک اجتماعی و یا ایجاد مکانیزم‌های محرومیت‌زا است که در نهایت نابرابری‌ها را در شهر ایجاد می‌کند (Arbaci, 2008).

در نگاهی کلان، بروز افتراق بین مردمان در شهرها بخشی از مکانیزم ساختاری جوامع سرمایه‌داری است که نابرابری را بازتولید می‌کند (Arbaci, 2019). هر رژیم انباشت یک تقسیم‌بندی فضایی خاص برای بازتولید نیروی کار ایجاد می‌کند. به عبارتی دیگر، هر نظام انباشت، الگوی خاص فضایی دارد که به شهرها شکل می‌دهد. این الگو نشأت گرفته از سطح مصرف و بازتولیدی است که به نیازهای هر طبقه اجتماعی

پاسخ می‌دهد. به این ترتیب، سازمان فضایی هر شهر ابزار قدرتمندی در جهت تثبیت نظام انباشت در هر جامعه است (Moulaert, Swyngedouw, and Rodriguez, 2001). بر اساس تئوری دیوید هاروی در ارتباط با انباشت از طریق سلب مالکیت افراد کم‌درآمد شهری، علت اصلی تولید نابرابری و قطبی شدن فضا در شهرهای معاصر، نیاز سرمایه‌داری معاصر و مکانیزم‌های فعال آن به گسترش بی‌وقفه معرفی می‌شود (Harvey, 2003, 2005). بر این اساس افزایش نابرابری‌های فضایی و اجتماعی خصوصیت اصلی رژیم انباشت سرمایه‌داری معاصر به حساب می‌آید که نیروی افتراق در شهرهاست (Erman, 2018; Lelandais, 2014; Roy, 2009). این رژیم انباشت معاصر نه تنها در شهرهای جهانی بسیار فعال عمل می‌کند، بلکه دامنه نفوذ خود را بر شهرهای در حال توسعه نیز گسترانیده است.

مفهوم افتراق باید پدیده‌ای وابسته به زمینه و چند سویه درک شود. بر این اساس تعریف مفهوم افتراق در مکان‌های متفاوت بر اساس خصوصیات آن‌ها ممکن است گوناگون باشد. به عنوان مثال مفهوم افتراق در شهرهای کشورهای اروپایی و شمال آمریکا اکثراً بر اساس تفاوت‌های قومی و نژادی تعریف می‌شود، اما در کشورهای در حال توسعه این مفهوم اغلب بر اساس تمایز طبقاتی ساخته شده است (Allen, 2004).

همچنین همبستگی قابل توجهی بین افتراق فضایی-اجتماعی و سطح پیشرفته بودن نظام رفاه اجتماعی وجود دارد (Kazepov, 2008). نظام رفاه اجتماعی بیانگر شیوه‌های سازمان یافته‌ای است که یک جامعه تولید می‌کند و توزیع و بازتوزیع را انجام می‌دهد. بر اساس اینکه نظام رفاه اجتماعی بر پایه عدالت اجتماعی، اقتصاد لیبرال، سنت خانوادگی و یا هر مدل دیگر بنا شده باشد، نظام جدایی‌گزینی و پدیده افتراق در آن جامعه می‌تواند شکل بگیرد (Cassiers & Kesteloot, 2012). از آنجا که نظام رفاه اجتماعی در کشورهای مختلف (خصوصاً در حال توسعه) متفاوت است، مفهوم افتراق نیز می‌تواند کاملاً متفاوت تعریف شود. از این رو همان‌طور که آرباچی تأکید می‌کند: افتراق پدیده‌ای سیستماتیک، چندفاکتوره و چندبعدی است. رابطه بین افتراق فضایی و اجتماعی نیز پیچیده است. برای

شناسایی این پدیده باید به تمامی جنبه‌ها و فرآیندهای تولید نابرابری در یک جامعه توجه شود^۱. (Arbaci, 2019)

با این وجود، اگرچه عوامل مختلفی در بروز پدیده افتراق می‌تواند مؤثر باشد، اما بروز پدیده افتراق فضایی در جوامعی که اقتصاد بازار محور بر آن‌ها حاکم است امری حتمی است و هرچقدر این نیروها قوی‌تر و مهارنشده‌تر عمل کنند، شتاب گسترش افتراق بیشتر می‌شود. در اقتصادهای بازار محور، مسکن به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای اهمیت زیادی پیدا می‌کند. با در نظر گرفتن اینکه مسکن برای عموم خانواده‌ها کالایی بسیار گران‌قیمت است، هرچه این کالا کیفیت بهتری داشته باشد (از لحاظ دسترسی به زیرساخت‌های اجتماعی و قرار گرفتن در مناطق معتبرتر و دارای پرستیژ تاریخی) دسترسی افراد کم‌توان‌تر مالی به آن کمتر می‌شود (وزیر زاده و حق شناس گرگانی، ۱۴۰۲). به همین خاطر محلات و جوامع شهری بر اساس معیارهای ارزش مبادله‌ای محله، ارزش یافته و اقشار و طبقات خاص را برحسب استطاعت‌های گوناگون در خود جای می‌دهد. سیاست‌های مسکن اجتماعی که هدف آن کالازدایی از مسکن است، می‌تواند به عامل مهمی در افزایش استطاعت‌پذیری مسکن و کاهش افتراق فضایی به حساب بیاد (وزیر زاده، ۱۳۹۷)^۲.

تأثیرات افتراق: مهم‌ترین تأثیر افتراق دسترسی ناکافی و نابرابر به منابع جمعی^۳ برای خانواده‌های حاشیه‌ای و دورافتاده‌تر است که زمینه‌های محرومیت اجتماعی را فراهم می‌کند (Cameron et al., 2020). دسترسی به این منابع در اجتماع بستگی زیادی به میزان ادغام و مشارکت این خانواده‌ها در نظام اجتماعی و اقتصادی دارد. افتراق اجتماعی و نمود

۱. همچنین رجوع شود به: (Kesteloot, 1998; Moulaert, Rodriguez, & Swyngedouw, 2004; Ostendorf, Musterd, & De Vos, 2001)

۲. مسکن اجتماعی در یک تعریف کلی و عام به هر برنامه‌ای که هدف آن کالازدایی از مسکن در جهت منافع اقشار کم‌درآمد جامعه باشد اطلاق می‌شود (Harloe, 1995). امروزه مسکن اجتماعی را شاید بتوان یک محور مهم، یا شاید حتی ستون اصلی، سیاست‌های بازتوزیع دولت‌های رفاه نامید که باید تحت برنامه‌های بلند مدت، جامع و نوآورانه به اجرا برسند. برنامه‌های مسکن اجتماعی عمدتاً با سرپرستی دولت و یا نیروهای مدنی غیر بازاری طرح ریزی می‌شود و می‌تواند شامل روش‌ها و فرآیندهای گوناگونی باشد.

فضایی آن یعنی جدایی‌گزینی می‌تواند موجب عدم ادغام این خانواده‌ها در نظامات رسمی بشود و دسترسی و بهره‌مندی آن‌ها را به منابع بازتوزیع شده دولتی (نظام یارانه‌ای) نیز محدود کند (Musterd, 2005a; Musterd, 2005b).

افتراق فضایی-اجتماعی در شهرها اثر قابل ملاحظه‌ای بر سرزندگی و زیست‌پذیری اجتماعات شهری دارد. اسکان در جوامعی که از نظر اجتماعی و فضایی جدا شده‌اند می‌تواند در درازمدت مانع مهمی بر سر راه تحریک اجتماعی روبه‌بالای افراد ایجاد کند، همچنین اثر منفی قابل ملاحظه‌ای بر انگیزه‌های شخصی، دستیابی به فرصت‌ها، آسیب‌پذیری در برابر جرم و تبعض و مهم‌تر از همه ایجاد شهرت نامناسب محله‌ای داشته باشد (Porter & Shaw, 2009)؛ اما مهم‌تر از همه، افتراق می‌تواند اثر مخربی بر همبستگی کل اجتماع گذاشته و سرمنشأ بسیاری از ناآرامی‌ها باشد (Dewilde & De Decker, 2010; Loopmans et al., 2016).

افتراق فضایی در شهرهای ایران و مسئله مسکن

شهرهای ایران در نیمه دوم قرن بیستم، رشد شتابان شهرنشینی را تجربه کردند. در شش دهه گذشته (سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۵) درحالی که کل جمعیت چهار برابر شده است، جمعیت شهری ده برابر شده و تعداد شهرها نیز شش برابر بیشتر شده است (منصوررضایی و دیگران، ۱۳۹۹). در مجموعه شهری تهران این رشد سریع نمود بسیار بیشتر و بارزتر داشته است، خصوصاً در مناطق حاشیه‌ی شهر اصلی که رشد جمعیت بسیار بیشتر بوده است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴).

پدیده افتراق فضایی-اجتماعی در تهران از اواخر قرن ۱۹ میلادی و پس از گسترش شهر در زمان سلطنت ناصرالدین‌شاه آغاز شد. تا پیش از آن محلات شهر تا حد زیادی از نظر اجتماعی متنوع بودند؛ اما پس از گسترش شهر، خانواده‌های متمول به تدریج به محلات شمالی‌تر شهر که از نظر اکولوژیکی و دسترسی به منابع آب وضعیت بهتری داشتند، مهاجرت کردند. دینامیزهایی که موجب فعال شدن افتراق فضایی-اجتماعی در شهر تهران شد عبارت‌اند از: دخالت مستقیم حاکمیت در توسعه شهر، قدرت نیروی فنودال

و کنترل آن‌ها بر زمین، افزایش جمعیت تهران بر اثر مهاجرت و رواج گفت‌وگوهای اولیه نوگرایی و ایجاد طبقه نخبه. تمایز بین شمال شهر ثروتمند و جنوب شهر فقیر از بروز همین افتراق شکل گرفت و تا به امروز ادامه دارد. (Rezvani-naraghi, 2018)

تا آغاز دهه ۱۳۴۰ روند افزایش افتراق به‌کندی پیش می‌رفت؛ اما در دهه ۱۳۴۰ و پس از انجام اصلاحات ارضی و رشد سریع جمعیت تهران، خصوصاً بعد از کسب درآمدهای سرشار نفتی و سرمایه‌گذاری سوداگرانه در بازار مسکن، افتراق فضایی-اجتماعی سرعت بیشتری گرفت. نقش درآمدهای نفتی و سرازیری این درآمدها به بازار مسکن و مستغلات اهمیت زیادی در گسترش این پدیده دارد. از ابتدای دهه ۱۳۷۰ و پس از انجام اصلاحات ساختاری در کشور و رونق دوباره سوداگری در بازار مسکن، پدیده افتراق در سطح بالاتری خود را بروز داد و از مقیاس شهر به منطقه و حوزه کلان‌شهری تهران گسترش پیدا کرد (وزیری زاده، ۱۴۰۱).

جدول ۱. مقایسه نرخ رشد جمعیت در شهر تهران و استان تهران است (بر اساس منصوررضایی و دیگران، ۱۳۹۹ و مرکز آمار ایران).

درصد رشد کشور	جمعیت استان تهران (و البرز)		جمعیت شهر تهران	
	نسبت جمعیت به کشور	درصد رشد	نسبت جمعیت به کشور	درصد رشد
۱۳۴۵	۳,۱۳	-	۱۳,۴	۷,۲
۱۳۵۵	۲,۷۱	۴,۳۴	۱۵,۸	۴,۲۸
۱۳۶۵	۳,۹۱	۴,۲۷	۱۶,۴	۲,۹۲
۱۳۷۵	۱,۹۶	۲,۴۸	۱۷,۲	۱,۱۳
۱۳۸۵	۱,۶۱	۲,۶۳	۱۹	۱,۴۴
۱۳۹۰	۱,۲۹	۱,۶۹	۱۹,۴	۰,۹
۱۳۹۵	۱,۲۴	۱,۸۳	۲۰	۱,۳

به این ترتیب شکل‌گیری پدیده افتراق فضایی-کالبدی در شهر تهران در سه فاز قابل بررسی است. اول، از اواخر قرن نوزده تا دهه ۱۳۴۰ که تمایز بین شمال و جنوب شهر به تدریج آشکار می‌شود. دوم تا پیش از دهه ۱۳۷۰ که تفاوت آشکاری بین شمال شهر ثروتمند و جنوب شهر فقیر پدید آمده است و تراکم فقر در بعضی محلات جنوب شهر به شدت به

چشم می‌خورد. سوم، بعد از دهه ۱۳۷۰ تاکنون که با اجرای سیاست‌های تعدیل ساختاری، حاشیه‌نشینی (اسکان فقرا در خارج از محدوده قانونی شهر) به سرعت رواج پیدا می‌کند. در نتیجه اسکان مهاجران بی‌بضاعت و یا خانواده‌های فقیری که مجبور به ترک شهر شدند در سکونتگاه‌های حاشیه شهر، جمعیت ناحیه کلان‌شهری تهران به سرعت افزایش پیدا می‌کند. در سی سال گذشته الگوی افتراق فضایی-اجتماعی تهران تغییر کرده است، به گونه‌ای که تمایز درون‌شهری شمال و جنوب به تمایز فراشهری بین مرکز و حاشیه تبدیل شده است. در این چیدمان جدید جدایی‌گزینی فضایی بین اقشار اجتماعی بسیار و تا حد زیادی پیچیده‌تر شده است.

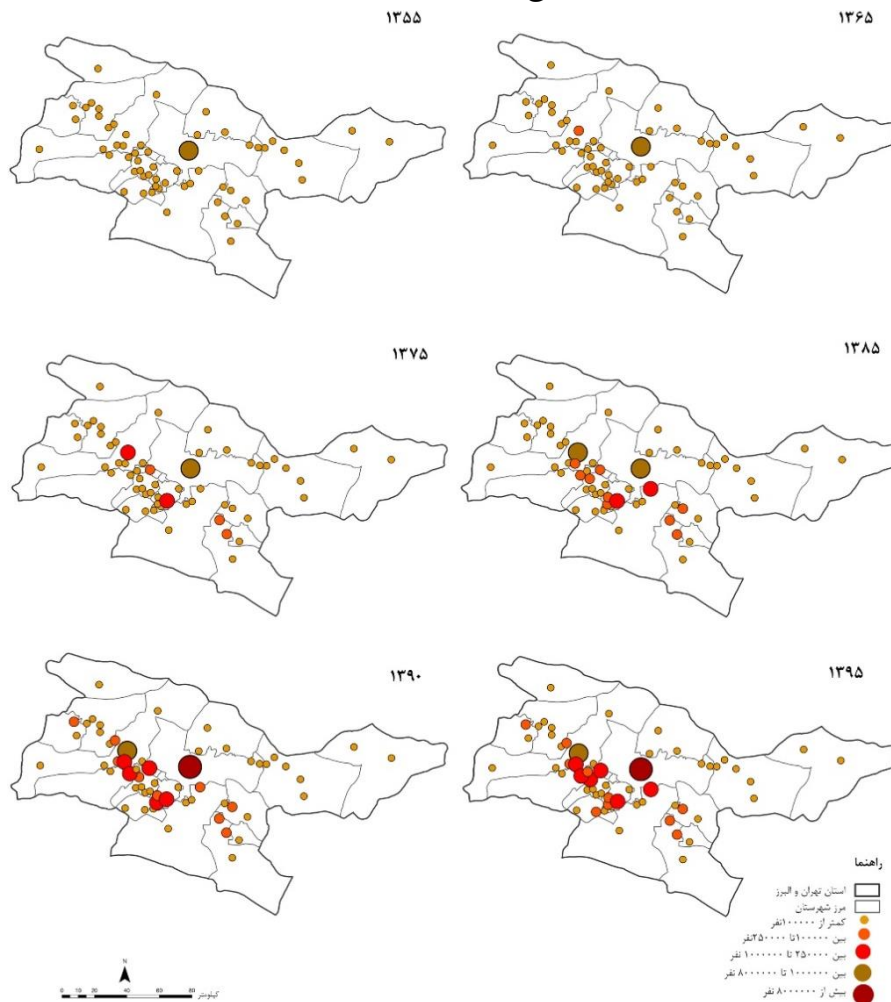
در سال ۱۳۹۵، برآورد شده است که حدود ۱۷٫۸ میلیون نفر در استان تهران زندگی می‌کنند (۴۷٫۵٪ در شهر تهران و مابقی در حاشیه). تخمین زده می‌شود که حدود ۳۰ درصد این افراد در شرایط نامناسب مسکن زیست می‌کنند (شیخی، ۱۳۸۱؛ صالحی‌امیری و خدائی، ۱۳۹۶). برآورد شده است که حدود ۵ تا ۶ میلیون مهاجر در سه دهه گذشته در اطراف تهران سکنی گزیدند، علاوه بر آنکه تعداد زیادی نیز از داخل شهر به اطراف جابه‌جا شده‌اند (مهاجرت معکوس). بر این اساس برآورد شده است حدود دو میلیون نفر در طی سه دهه گذشته از تهران به اطراف آن مهاجرت کرده‌اند. (امکچی، ۱۳۹۹).

کاهش روزافزون استطاعت‌پذیری مسکن در شهر بسیاری از خانواده‌های کم‌توان را مجبور کرده است تا به حاشیه شهر نقل مکان کنند. اسکان در حاشیه شهر با کاهش دسترسی به بسیاری از امکانات رفاهی و زیرساخت‌های اجتماعی همراه است که در درازمدت باعث گسترش محرومیت اجتماعی می‌شود و حتی در مواردی به بدنامی مکانی و درون‌گرایی می‌انجامد (راغفر، ۱۳۸۶ و خزایی و دیگران، ۱۳۹۸).

افزایش افتراق اجتماعی-فضایی و تغییر الگوی آن در نگاهی کلان‌تر مربوط به تغییر نظام انباشت در جامعه در طی سه دهه گذشته و افزایش قدرت سرمایه‌ی مستعلاتی است. این سرمایه سوداگر توانسته است رانت بسیار زیادی را برای افراد خاص ایجاد کند و از طرف دیگر محدوده‌ی استطاعت‌پذیری بازار مسکن رسمی را به شدت تنگ‌تر کند. در این شرایط گسترش افتراق امری بسیار محتمل است.

افول چشمگیر نظام رفاهی در کشور نقش مهمی نیز در بروز پدیده افتراق بازی کرده است. توقف سیاست‌های حمایتی در بازار مسکن، افزایش مخارج زندگی در شهرهای بزرگ و مهم‌تر از همه شکل‌گیری خانواده‌های جدید که با خصوصیتی مانند استقلال مالی، کم‌تعداد بودن و وابسته نبودن به حمایت پدرسالارانه شناخته می‌شوند نیز در گسترش پدیده افتراق مؤثر بوده است.

شکل ۱: رشد سریع جمعیت در سکونتگاه‌های اطراف استان تهران طی چهار سال اخیر (از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵). (منبع: نویسندگان و دانشگاه تهران ۱۳۹۶).



نقش مسکن در ایجاد افتراق: مسکن مهم‌ترین ثروت اغلب خانواده‌ها و در نتیجه مهم‌ترین عامل ایجاد نابرابری در جامعه است. (Edward, 2002). از آنجاکه در اغلب جوامع مسکن یک دارایی مهم (یا مهم‌ترین دارایی) به حساب می‌آید، ابزار مهمی در تولید و انباشت ثروت (و یا حفظ آن) نیز به حساب می‌آید. همین نقش کلیدی مسکن در تولید ثروت باعث مشارکت فعال آن در ایجاد (نا) برابری در جامعه می‌شود. از آنجاکه نقش مسکن در بازتولید اجتماعی خانواده‌ها نیز بسیار کلیدی است، کیفیت فضایی و مکانی آن نیز اهمیت زیادی دارد (Farzanegan & Alaedini, 2017).

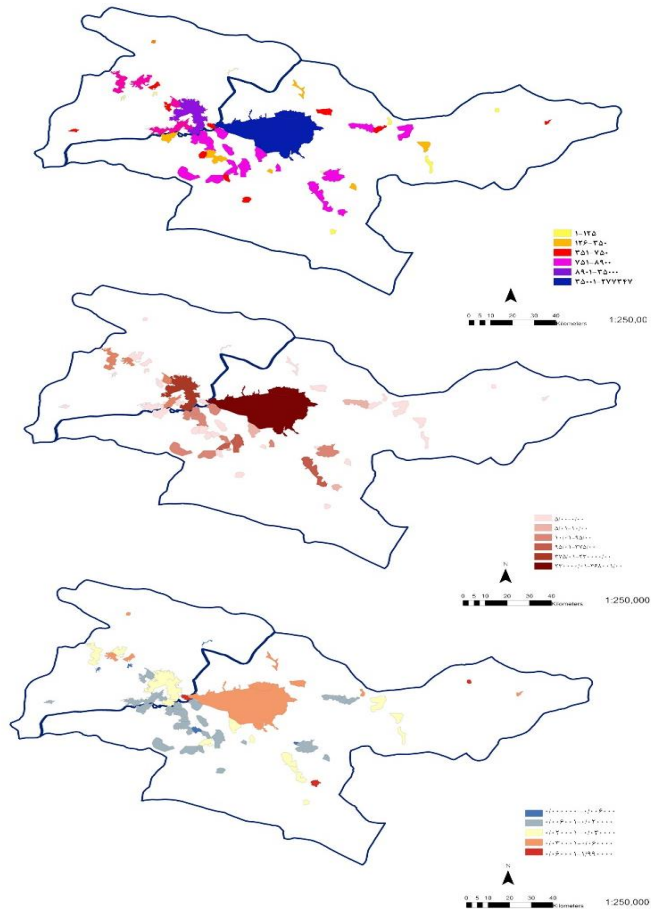
مسکن در ایران همانند بسیاری از کشورها، نقش مهمی در تمایزگذاری طبقاتی بازی می‌کند. این مهم به این دلیل است که تسلط گفتمان «صاحب‌خانه بودن» نقش مهمی در فرهنگ پدرسالارانه دارد. همچنین خانه‌ی یک خانواده اهمیت زیادی در بروز تمایز طبقاتی می‌تواند داشته باشد. صاحب‌خانه بودن در میزان رفاه خانواده‌ها تأثیر زیادی دارد. به همین جهت تلاش برای خانه‌دار کردن افراد کم‌بضاعت مالی ممکن است آن‌ها را از چرخه شوم فقر نجات دهد (Erman, 2018).

در نظام مسکن ایران، به‌خاطر سلطه روابط بازار-محور، حفظ منافع سرمایه‌گذاران در این بازار همواره اولویت اصلی بوده است. بر اساس قواعد بازار-محور همیشه حفظ تورم (بیش از مقدار عمومی) و نوسانات دوره‌ای (چرخه‌های رکود و رونق) شدیدتر از معمول برای حفظ بهره‌برداری سرمایه‌گذاران و حفظ جذابیت بازار ضروری است. بازار مسکن ایران در طی سه دهه گذشته موفق شد چنین مهمی را به انجام برساند؛ اما در نهایت چنین رخدادی به کاهش شدید استطاعت‌پذیری منجر شد. همین امر را اگر در کنار تولید انبوه مسکن در طی این سه دهه در نظر بگیریم، واقعیت سوداگرانه‌ی بازار مسکن آشکار می‌شود (تسلط شدید مسکن به‌عنوان کالایی مبادله‌ای). افزایش سریع خانه‌های خالی در کشور گواه این مطلب است. در این بازار بیش از همه خانواده‌های مستأجر در معرض آسیب قرار دارند (ایزد خواستی و دیگران، ۱۴۰۰؛ وزیرزاده و حق شناس گرگانی، ۱۴۰۲).

جابه‌جایی مزمن خانواده‌ها را می‌توان به‌شدت گرفتن افتراق فضایی تعبیر کرد. این موضوع در شکل ۲ نشان داده شده است. ساخت شهرهای جدید نقش مهمی در تسهیل این جابه‌جایی‌ها داشته است. مهاجرت به حاشیه شهر تهران (از درون یا از بیرون) باعث شده تا

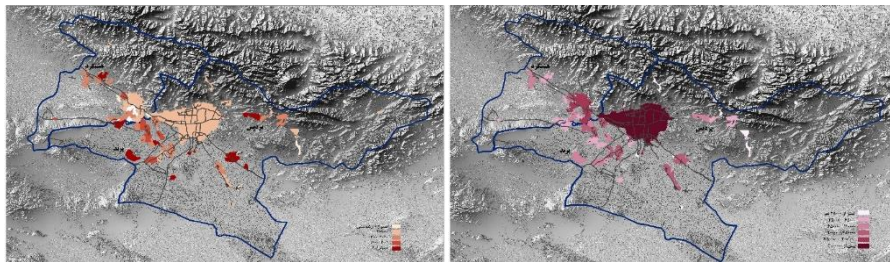
بازار زمین و مسکن در حاشیه شهرها به سرعت رشد کند. خصوصاً بازار نیمه رسمی و غیررسمی توانسته است با گسترش خود قواعد و هنجارهای خاص خود را حاکم نماید.

شکل ۲. تعداد کل امکانات، کالاها و خدمات (واحد) در شهرهای مختلف استان تهران (در سال ۱۳۸۶) که شامل مراکز آموزشی، بهداشتی، اداری، ادارات و سایر مراکز خدماتی در هر شهر به صورت جداگانه است (قرمز کمتر، آبی بیشتر است). تعداد خدمات متمرکز در تهران بسیار زیاد است. (آمایش و توسعه البرز، ۱۳۸۸ و نویسندگان). شکل وسط: شاخص اهمیت خدمات. اهمیت هر واحد خدماتی با توجه به سطح خدماتی که دارند محاسبه می شود. آن دسته از خدماتی که در سطح ملی یا منطقه ای کار می کنند، وزن بیشتری دارند (تاریک تر بیشتر است). شکل پایین: نسبت بین جمعیت و تعداد خدمات (قرمز بیشتر، آبی کمتر است). همان طور که در تمام ارقام مشخص شد، خدمات در تهران متمرکز است.



شکل ۳: (راست) نرخ رشد جمعیت در محدوده سرزمینی تهران بین سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵. (نویسندگان)

شکل ۴: (چپ) جمعیت موجود شهرها و شهرستان‌ها در مجموعه شهری تهران (در سال ۱۳۹۵). ویژگی‌های جغرافیایی، در دسترس بودن زمین و جاده‌های موجود نقش اساسی در جداسازی فضایی اطراف تهران داشته‌اند (نویسندگان).



مسکن مهر، عامل کاهنده یا شتاب‌دهنده افتراق؟

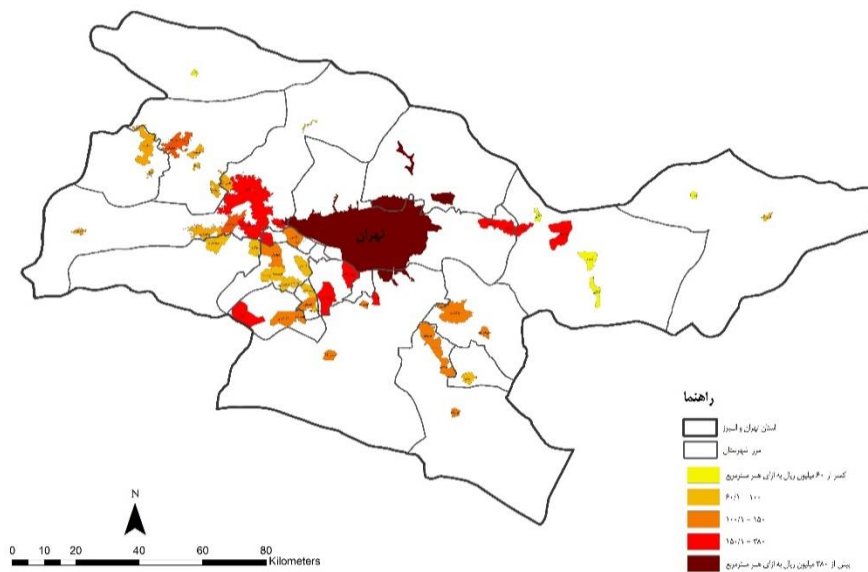
سابقه اجرای سیاست‌های حمایتی از بازار مسکن در ایران بسیار طولانی است. اولین این سیاست‌ها (در قالب اسکان بی‌خانمان‌ها) در دهه ۱۲۹۰ به اجرا رسید (شُهل‌بر، ۱۳۹۸). پس از تهیه اولین برنامه توسعه ملی در سال ۱۳۲۷، مسئله مسکن همواره به‌عنوان موضوعی در برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری مطرح بوده است (عبدی و دیگران، ۱۳۹۰). اگرچه مجموع این سیاست‌ها به دلایل مختلف، خصوصاً عدم اتخاذ رویه واحد نتوانسته مسئله مسکن در ایران را مرتفع کند.

افزایش سریع نیازهای مسکن در سی سال گذشته در میان افراد کم‌درآمد جامعه به همراه تغییرات سریع در ساختار نهاد خانواده و کالایی شدن افراطی مسکن، به همراه ناتوانی (یا عدم خواست) دولت در مواجهه با این موضوع موجب شده نظام مسکن ایران ساختار دوگانه رسمی/غیررسمی به خود بگیرد و این ساختار به تدریج تثبیت شود. نشانه‌ها حاکی از آن است که بخش نیمه‌رسمی و غیررسمی حدود یک-سوم نظام مسکن را امروزه در بر گرفته است. (شیخی، ۱۳۸۱؛ ۱۳۸۸؛ ۱۳۸۵)

بخش خصوصی، عاملیت بسیار مؤثر و تأثیرگذاری در بازار مسکن ایران به حساب

می آید. تقریباً ۹۰ درصد ساخت و ساز مسکن توسط این عاملیت انجام می شود؛ اما بخش خصوصی در طی این سه دهه به خاطر اولویت سودآوری، طبقات مرفه و میانی جامعه را مخاطب خود قرار داده است. شکست بازار مسکن در برآوردن نیاز طبقات کم درآمد جامعه امر غیرقابل انکار است. به همین دلیل اغلب خانواده های کم توان مالی به شیوه های غیررسمی و در مناطق غیررسمی برای تأمین مسکن خود روی آورده اند (Keivani & Werna, 2001). این اتفاق دخالت دولت در تأمین مسکن را امری اجتناب ناپذیر می کند.

شکل ۵: میانگین قیمت مسکن فعلی (۲۰۲۰) در استان تهران. تفاوت بین بالاترین و پایین ترین قیمت بسیار قابل توجه است، تقریباً ده برابر. واحد: ده میلیون ریال در هر مترمربع. (تحقیق میدانی نویسندگان).



در میانه دهه ۱۳۸۰ دولت ایران طرح بلندپروازانه ای را برای پاسخ به نیازهای مسکن پاسخ داده نشده برنامه ریزی کرد. طرح مسکن مهر باهدف تأمین دو میلیون واحد مسکونی و با شعار «حمایت از مستضعفان» و «صاحب خانه نمودن بی بضاعتان جامعه» مطرح شد. تبلیغات گسترده ای در ارتباط با این برنامه انجام شد که آن ها پرچمدار برنامه های حمایت از محرومان دولت جدید و در راستای اهداف اولیه و به جامانده انقلاب طرح می کرد.

طرف دیگر این برنامه در عمل به تنها برنامه حمایتی دولت وقت تبدیل شد (بتا، ۱۳۹۰؛ رهپو ساخت شارستان، ۱۳۹۱).

در بسیاری از کشورها، در دوران موسوم به پسافوردیسم، اجرای پروژه‌های بلندپروازانه و بزرگ‌مقیاس که شامل مداخلات گسترده می‌شود، رواج داشت. این پروژه‌های بزرگ‌مقیاس باهدف تحریک رشد اقتصادی و از طریق سرمایه‌گذاری کلان در بخش مستعد مستغلات برنامه‌ریزی شدند (Civelek, 2017; Swyngedouw et al., 2002). مسکن مهر هم درواقع باهدف به‌کارگیری یک ابزار محرک توسعه اقتصادی برنامه‌ریزی شد.

مسکن مهر گسترده‌ترین برنامه دخالت دولت در بازار مسکن بوده است. مجموع واحدهای آن در حدود ۷ تا ۹ درصد کل مسکن ایران را تشکیل می‌دهد. نزدیک ۱۲ درصد جمعیت ایران پیش‌بینی می‌شود در این مسکن مهر ساکن شود. به همین جهت این برنامه به‌تنهایی اثرات قابل‌ملاحظه‌ی اجتماعی و فضایی-کالبدی بر توسعه و شهرنشینی در کشور، خصوصاً در شهرهای بزرگ داشته است.

مسئله‌یابی مسکن مهر: ساخت بیش از دو میلیون واحد مسکونی در برنامه مسکن مهر در مدت زمانی کوتاه برنامه‌ریزی شد. به همین خاطر، با توجه به شتابزدگی زیاد در برنامه‌ریزی و اجرای پروژه از ابتدا پیش‌بینی می‌شد که این پروژه با مشکلات متعددی روبرو شود.

بر اساس قواعد جدید، وزارت راه (مسکن) و شهرسازی اختیارات خاص برای انجام این پروژه به‌دست آورد و مسئولیت‌های زیادی به دوش آن گذاشته شد. تمامی این مسئولیت‌های سنگین درحالی‌به‌عهد وزارتخانه گذاشته شد که تغییرات اساسی نهادی و سازمانی متناسب در این وزارتخانه انجام نگرفت و این‌بار وظیفه اضافه به‌عهد ساختار بروکراتیک موجود تحمیل گشت.

از طرف دیگر عدم توانایی نظام بانکی و مالی کشور در تأمین مالی پروژه در درازمدت مسئله مهم دیگری بود که نادیده گرفته شد. تأمین مالی این پروژه نیاز به خدمت گرفتن حدود ۱۵ درصد پول در گردش کشور داشت. به همین خاطر برای رفع کسری‌های

مالی پروژه دولت مجبور به استقراض زیاد از بانک مرکزی شد که اثرات نامطلوبی بر اقتصاد کشور داشت (Momeni & Soleymani, 2016).

چه کسی منتفع شد؟ مهم‌ترین سؤال در برابر هر برنامه‌ی توسعه‌ی این است که چقدر این برنامه توانسته به اهداف خود دست یابد و چه کسانی از این پروژه منتفع شده‌اند، خصوصاً اگر پروژه با استفاده از منابع عمومی به اجرا رسیده باشد. مسکن مهر باهدف خانه‌دار کردن از طریق بازپرداخت وام به افراد کم‌درآمد که دسترسی به اعتبارات بانکی مناسب جهت خرید مسکن در بازار آزاد را نمی‌توانستند داشته باشند به انجام رسید. این ایده در نقاط دیگر جهان نیز تجربه شده است و به‌نوعی هدف آن‌ها خارج کردن افراد آسیب‌پذیر از نظام غیررسمی و به قید کشیدن آن‌ها در نظام رسمی است (Datta & Jones, 2012; Shamir, 2008).؛ اما برنامه‌ریزی مسکن مهر به گونه‌ای انجام نگرفت که فراگیری گسترده‌ای داشته باشد و بتواند اکثر خانواده‌های کم‌توان مالی را تحت پوشش قرار دهد. هزینه اولیه مشارکت در پروژه از توان بسیاری از خانواده‌های خیلی فقیر فراتر بود. همچنین نتایج تحقیقات نشان می‌دهد که حدود ۳۰ درصد متقاضیان اولیه در مراحل ابتدایی به‌خاطر اینکه توانایی بازپرداخت تعهدات خود را نداشتند از برنامه خارج شدند (بتا، ۱۳۹۰).

در سال‌های اولیه اجرای پروژه تاحدی محدودیت‌های گذاشته‌شده مانع از کالایی شدن و سوداگری در این برنامه بود؛ اما پس از روی کار آمدن دولت جدید و حذف مقررات در سال ۱۳۹۳، این پروژه به بازار سپرده شد. همین امر قیمت املاک مسکن مهر را افزایش داد و بسیاری از خانواده‌های کم‌درآمد باهدف کسب سود مقطعی و یا به این خاطر که توان باقی ماندن در پروژه را نداشتند واحدهای خود را فروخته و از پروژه خارج شدند.

به این ترتیب، با خروج افراد اولیه (که عموماً کم‌درآمد بودند) از پروژه، مالکیت واحدهای مسکن مهر به اختیار خانواده‌های با درآمد متوسط و بالا درآمد. بر اساس تحقیقات میدانی پژوهش حاضر-در سال ۱۳۹۹- در پرنده و پردیس تعداد افرادی که اکنون در پروژه ساکن هستند و جزو متقاضیان اولیه بودند بسیار کم است (۱۱٫۸٪ در پردیس و

۷,۱٪ در پزند). در واقع مسکن مهر فرصتی شد برای بسیاری از خانواده‌ها که دارایی آن‌ها کفاف خرید ملک در بازار مسکن گران‌قیمت درون شهر را نمی‌داد تا از این پروژه بهره کافی را جهت حفظ سرمایه خود به صورت ملکی ببرند.

تأثیر مسکن مهر بر نظام اجتماعی و فضایی: یکی از دغدغه‌های پروژه‌های کلان‌مقیاسی مانند مسکن مهر که در اطراف و حاشیه شهر توسعه می‌یابند، میزان تأثیرگذاری آن‌ها بر افزایش افتراق فضایی-اجتماعی است. همان‌گونه که تصور می‌شود این پروژه‌ها نقش مهمی در شکل‌گیری الگوی جدید اسکان در منطقه کلان‌شهری ایفا می‌کنند و تمایزگذاری بین اقشار جامعه را شدت می‌بخشند. در مجموعه شهری تهران، این پروژه عامل مهمی در مهاجرت معکوس افراد کم‌بضاعت از درون به بیرون شهر به‌شمار می‌رود. سازوکار نظام مسکن رسمی در تهران و تنگ‌تر شدن دایره بضاعت برای بسیاری از خانواده‌های کم‌درآمد چاره‌ای برای بسیاری باقی نگذاشته تا بعد از هر موج تورمی از شهر خارج شوند و در شهرهای حاشیه‌ای که از نظر امکانات مناسب بازتولید نیروی کار بسیار کم‌توان هستند و دسترسی سخت‌تری به مراکز فعالیت متمرکز در درون شهر را دارند، اما هزینه زندگی در آن مناطق کم‌تر است، ساکن شوند.

نقش عاملیت دولتی در گسترش بازار (نیمه) رسمی مسکن در حاشیه شهر اهمیت زیادی دارد. دولت، به‌عنوان مهم‌ترین توزیع‌کننده زمین رسمی و صادرکننده مجوزهای رسمی ساخت‌وساز، بخش مهمی از اسکان در حاشیه شهرها را (عموماً در قالب شهرهای جدید) هدایت کرده و شکل داده است (مهندسین مشاور معماری و شهرسازی عرصه، ۱۳۹۵). به موازات این توسعه، امکانات زیرساختی مناسب که تضمین‌کننده عدم وابستگی به شهر اصلی باشد با کندی قابل ملاحظه‌ای رشد کرده است. زندگی در مناطق حاشیه شهر در تهران را با خصوصیتی نظیر: صرف وقت زیاد برای رفت‌وآمد و عدم وجود حمل‌ونقل عمومی کافی، دسترسی محدودتر به امکانات آموزشی، درمانی و نظایر آن و در بعضی مناطق کیفیت نامناسب محیطی و اجتماعی می‌توان شناخت. موارد ذکرشده در مطالعات میدانی انجام‌شده در پژوهش حاضر طی سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۰ نیز بررسی و صحت این ادعاها را به اثبات رسانده است (شرح در ادامه).

یافته‌ها: مسکن مهر؛ بخش تیره-روشن نظام مسکن در ایران

از آغاز تأسیس تا شروع پروژه مسکن مهر، شهرهای جدید در جذب جمعیت مطابق با برنامه مصوب ناموفق بودند. این شهرها برای افراد کم‌درآمد در مقایسه با اسکان‌های غیررسمی غیرقابل استطاعت محسوب می‌شد و از طرف دیگر، طبقات متوسط جامعه به‌خاطر امکانات کم و بعد مسافت از شهر اصلی، تمایلی به اسکان در این مناطق نشان نمی‌دادند؛ اما در طی دهه گذشته، متعاقب تورم‌های زیاد در بازار مسکن شهر و نیز اجرای مسکن مهر در این شهرها، جمعیت شهرهای جدید به‌سرعت افزایش پیدا کرد. در واقع اجرای برنامه مسکن مهر را می‌توان طرح نجاتی برای شهرهای جدید به حساب آورد.

مسکن مهر نوع جدیدی از زندگی اجتماعی را گسترش داد که تا حد زیادی در ایران کم‌سابقه بوده است. شکاف بین انتظارات گذشته مردم ساکن در مسکن مهر (با توجه به طبقه اجتماعی آن‌ها) و شرایط کنونی که با محدودیت‌های فراوانی همراه است، به‌عنوان تنش بزرگی در زندگی مردم ظاهر شده است. تجزیه و تحلیل این تنش برای درک پیامدهای رویکرد بزرگ‌مقیاس مسکن مهر، مهم است؛ چراکه تأثیر عمیقی بر زندگی خانواده‌ها و کیفیت اجتماعی و زیست‌پذیری این جوامع داشته است. برای پی بردن به منشأ این تنش‌ها، در این پژوهش تغییرات ایجادشده در زندگی اجتماعی افرادی که به مسکن مهر نقل مکان کرده‌اند بررسی و شناسایی شده است. بررسی‌های میدانی انجام‌شده باهدف دستیابی به این هدف انجام گرفته است.^۱ به این معنا که با درک عمیق از تغییرات زندگی افراد پس از نقل مکان به این جوامع جدید پیامدهای فضایی-اجتماعی مسکن مهر آشکار می‌گردد.^۲ در ادامه، برخی مفاهیم که وضعیت‌های متناقض (پارادوکسی) زندگی مردم در این جوامع را آشکار می‌کند، تشریح شده است:

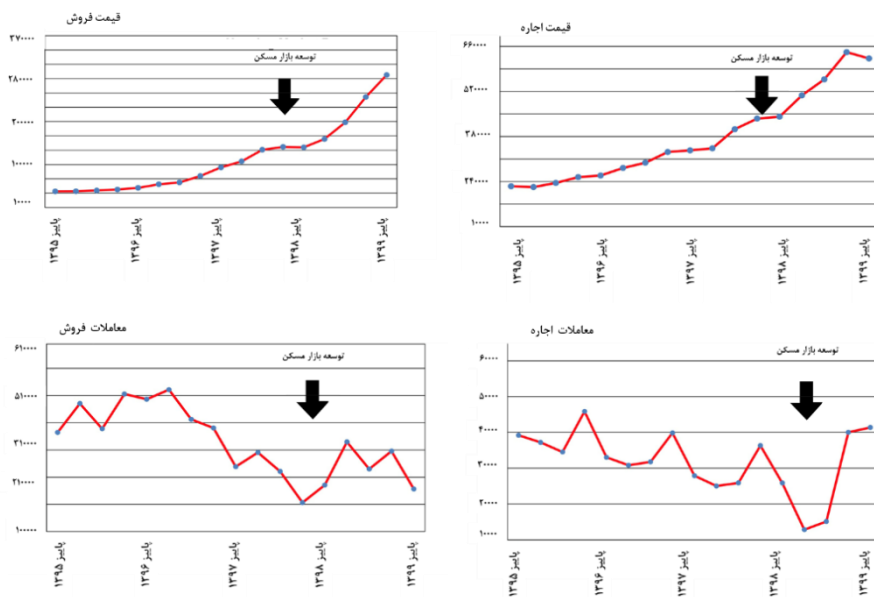
۱. در استان تهران و البرز برای نزدیک به ۳۵۰ هزار واحد مسکونی مسکن مهر برنامه ریزی شد که حدود ۸۰ هزار واحد در پردیس و ۹۰ هزار واحد در پرند اجرا شد. پرند به‌عنوان پایتخت مسکن مهر لقب گرفته است.

۲. مباحث این بخش بر اساس مطالعات میدانی جامع، مصاحبه‌های فرد به فرد (که به صورت دوره‌ای در طی ۳ سال انجام شده) و تحقیقات پرسشنامه‌ای (انجام شده در تابستان ۱۳۹۹) استوار است.

• ساکنان مسکن مهر مردمی از اقشار متوسط هستند که مجبور به ترک شهر شده‌اند:

بی‌ثباتی در اقتصاد کشور تأثیر مستقیمی بر بازار مسکن داشته است. قابل‌استطاعت نبودن بازار مسکن در کلان‌شهر تهران، بسیاری از خانواده‌های دارای محدودیت مالی را مجبور به مهاجرت به مناطق حاشیه‌ای، برای یافتن مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی یا نیمه‌رسمی کرده است. روند روبه رشد عدم دسترسی کافی به مسکن ارزان‌قیمت یا قابل‌استطاعت به این نیروی گریز از مرکز شتاب می‌بخشد. شواهد حاکی از آن است که در تهران، پس از هر دوره تورم ناگهانی در بازار مسکن، تعداد بیشتری از خانواده‌های کم‌درآمد (به‌ویژه اجاره‌نشینان) مجبور به نقل مکان به حاشیه شهر شدند^۱.

شکل ۶. همبستگی بین افزایش اجاره‌بها یا قیمت فروش و تعداد معاملات در بازار مسکن. ارقام نشان می‌دهد که افزایش قیمت در بازار اجاره رابطه مستقیمی با جابجایی مستأجران دارد. درحالی‌که افزایش قیمت باعث رکود در خرید مسکن می‌شود (سلطانی، ۱۳۹۶).



۱. از سال ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۰، بازار مسکن در ایران/تهران شش دوره رونق و رکود دوره‌ای را تجربه کرد (وزیری‌زاده و حق شناس گرگانی، ۱۴۰۲).

عمده جمعیت شهرهای جدید پردیس و پرنده و به خصوص ساکنان مسکن مهر، از شهر تهران (و کرج) به این شهرها مهاجرت (معکوس) کرده‌اند. این موضوع در تحقیقات میدانی ما به روشنی آشکار شده است (۹۳،۱ درصد در پردیس و ۸۷ درصد در پرنده)^۱. نکته قابل ذکر این است که این روند حتی پیش از اجرای مسکن مهر نیز (با شتاب کمتر) وجود داشته است. به عنوان مثال تحقیقات انجام شده در دو شهر صدر و سهند نشان می‌دهد که سکونت پیشین ساکنان جدید به ترتیب ۸۹ و ۷۱ درصد از شهرهای تبریز و شیراز بوده است (بزی و افراسیابی راد، ۱۳۸۸؛ قرخلو و عابدینی، ۱۳۸۸).

به دلیل توسعه مسکن مهر، بازار رسمی مسکن در استان تهران (و البرز) که تا حد زیادی محدود به مرزهای شهرها بود، موفق شد قلمرو خود را به مناطق پیرامونی هرچه بیشتر گسترش دهد. به این معنا که برای بسیاری از افراد طبقه متوسط رو به پایین (دهک چهارم تا ششم)^۲ که توان مالی زندگی در تهران را ندارند، نقل مکان به مسکن مهر یک راه حل مناسب است؛ زیرا گزینه دیگر انتقال به سکونتگاه‌های غیررسمی می‌تواند باشد که با منزلت و جایگاه اجتماعی این طبقه مطابقت ندارد. مسکن مهر راهی برای رفع نیاز مسکن این طبقه اجتماعی از طریق بازار رسمی بود. به این ترتیب مسکن مهر، بازار مسکن در شهرهای جدید را که رونق چشمگیری نداشت، فعال یا احیا کرد.

مسکن مهر فرصت‌های جدیدی را برای سوداگری سرمایه‌های ملکی ایجاد کرد.^۳

۱. مبدأ مهاجران به مسکن مهر پردیس ۹۰،۲٪ از تهران و ۲،۹٪ از کرج (در مجموع ۹۳،۱٪) است. در پرنده ۵۲٪ ساکنان از تهران و ۳۵٪ از کرج (در مجموع ۸۷٪) به این مسکن مهر این شهر مهاجرت کرده‌اند. سهم سایر شهرهای کشور بسیار ناچیز بوده و رقمی معادل یک یا دو درصد را به خود اختصاص داده است. همچنین اکثر خانوارها سابقه سکونتی کمتر از پنج سال در شهر جدید دارند (۸۵٪ در پردیس و ۹۰٪ در پرنده) و تنها پس از احداث پروژه مسکن مهر به شهرهای جدید مهاجرت کرده‌اند. پایین بودن حس تعلق محله‌ای را بر این اساس می‌توان توجیه کرد.

۲. بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده تحقیق، در سال ۱۳۹۸، درآمد ماهانه ۶۳،۷٪ ساکنان پردیس و ۷۰،۷٪ ساکنان پرنده بین ۳۰ تا ۶۰ میلیون ریال (متوسط ۴۰ میلیون ریال) است که می‌توان آنها را به دهک ۴ تا ۶ درآمدی نسبت داد (دنیای اقتصاد، ۱۳۹۸).

۳. بر اساس تحقیقات میدانی تعداد مشاوران املاک و مستغلات در شهر پردیس و پرنده طی دهه نود با رشد قابل توجهی روبرو بوده است. به گونه‌ای که تقریباً نیمی از واحدهای کسب و کار در این شهرها را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین تعداد افرادی که به صورت غیررسمی نیز در این حرفه فعال هستند چشمگیر است.

ذکر این نکته ضروری است که سرمایه‌های ملکی که در بازار رسمی مسکن تهران (داخل شهر) فعال بوده است، کمتر به سمت بازار غیررسمی مسکن تمایل نشان داده است. چراکه بازار غیررسمی دارای نهادها و سازوکارهای تأمین مالی مختص خود بوده و از نظر جذب سرمایه رقیب بازار رسمی نیست.

همچنین پژوهش میدانی ما آشکار کرد که کمتر از یک‌سوم خانواده‌هایی که از ابتدا متقاضی بودند در نهایت در مسکن مهر ساکن شدند (در پردیس ۳۰٪ و در پرند ۳۶,۳٪). این واقعیت نشان‌دهنده درست بودن این فرضیه است که برنامه مسکن مهر در نهایت در دستیابی به مخاطب قرار دادن افراد کم‌درآمد جامعه موفق نبوده است. بسیاری از خانواده‌های فقیر و بسیار فقیر جامعه به خاطر عدم توانایی در پرداخت ودیعه اول از ابتدا نتوانستند وارد این برنامه شوند. همچنین تعداد زیادی (حدود یک-سوم) از افراد ثبت‌نام کرده هم به تدریج از برنامه در طی ساخت آن خارج شدند. در نهایت بخش اقلیتی از این افراد توانستند در این مجتمع‌ها ساکن شوند.

عموم ساکنان مسکن مهر در رده چهارم تا ششم دهک‌های درآمدی قرار دارند (بر اساس آمار بانک مرکزی در سال ۱۳۹۸). درآمد خانوارهای پرند و پردیس کمتر از حد متوسط است ولی فقر شدیدی که معمولاً در مناطق حاشیه‌ای وجود دارد، در مجتمع‌های مسکن مهر پردیس و پرند مشاهده نمی‌شود. نکته قابل توجه دیگر این است که اکثر ساکنان این بخش‌ها، به دلیل زندگی در جامعه‌ای که از نظر فضایی از شهر اصلی جدا شده است، تعامل کمی با شهر دارند. حضور تعداد قابل توجهی از بازنشستگان، زنان سرپرست خانوار مستمری‌بگیر، یا خرده‌فروشان محلی در میان مصاحبه‌شوندگان نشان می‌دهد که ساکنان مسکن مهر تعامل کمی با شهر اصلی دارند.^۱

افرادی که به این بخش‌ها مهاجرت کرده‌اند، اگرچه اکنون در یک شهرک مسکونی

۱. شغل افراد مصاحبه‌شونده در پردیس و پرند به ترتیب: ۵۰٪ و ۴۲٪ ساکنان مغازه‌دار (اغلب ساکن در همان شهر)، ۱۰٪ و ۸٪ بازنشسته، ۲۲,۵٪ و ۱۶٪ خانه‌دار، ۵٪ و ۵٪ راننده اظهار شده است. این مصاحبه‌ها در روزهای تعطیل که امکان دستیابی به طیف گسترده‌تری از مخاطبان وجود داشته انجام گرفته است.

جمع شده‌اند، اما دارای ریشه‌های قومی گوناگون و سوابق متفاوت زندگی هستند^۱. در حالی که برخی از افراد تمایل به تحرک اجتماعی و سبک زندگی فردگرایانه دارند، برخی دیگر، تمایل به ادامه سبک زندگی سنتی را حفظ کرده‌اند. این موضوع می‌تواند منجر به تنش بین همسایگان شود. ساکنانی که سبک زندگی طبقه متوسط را در پیش گرفته‌اند ممکن است کسانی را که نمی‌توانند با زندگی مطابق با ارزش‌های طبقه متوسط در واحدهای آپارتمانی سازگار شوند، ناسازگار تلقی کنند.

• آنجا گرچه حس تعلق به مکان کم است، اما مکانی برای زندگی است:

برای حفظ نظم اجتماعی یا درگیر شدن در فرآیند بازتولید فعال کار، روابط اجتماعی بین مردم ساکن مسکن مهر، بیشتر مبتنی بر مبادله رسمی بازار است، نه تعاملات غیررسمی. در حالی که در جوامعی که نظام حمایتی ضعیفی دارند، تعامل متقابل یا وجود شبکه‌های اجتماعی غیررسمی قوی برای محیط‌های کم‌درآمد مهم است (Abouelmagd et al., 1998; Kesteloot & Cortie, 2013)؛ اما در جوامع مسکن مهر بررسی شده به دلیل (الف) سهم بالای مستأجرانی که برای مدت طولانی در خانه‌های استیجاری نمی‌مانند، (ب) ناهمگونی قومیتی و (ج) غلبه فرهنگ فردگرایی، دستیابی به این نوع از هنجارهای اجتماعی سخت است. اکثر ساکنان این بخش‌ها در خانواده‌های هسته‌ای (خانوار) زندگی می‌کنند و بعد خانوار کوچکی هم دارند. خانواده‌های هسته‌ای، خانواده خود را نسبت به جامعه بزرگ‌تر در اولویت قرار می‌دهند و می‌توان گفت بیشتر به فکر خود و خانواده نزدیک خود هستند^۲.

مطالعه میدانی نشان می‌دهد که به دلیل نبود شبکه‌های اجتماعی مناسب، تعامل بین ساکنان مسکن مهر کم است. شبکه‌های اجتماعی برای تقویت روابط متقابل میان ساکنان

۱. براساس نتایج پرسشنامه‌ها، اکثریت ساکنان مسکن مهر از تهران یا کرج نقل مکان کرده‌اند اما از آنجایی که تهران و کرج یک کلانشهر چند قومیتی هستند، به ویژه در میان خانوارهای محروم، تنوع قومیتی مسکن مهر نیز گسترده است.

۲. بعد خانوار یک، دو، سه، چهار و بالای پنج در پردیس به ترتیب: ۲٪، ۱۷٫۵٪، ۳۰٫۵٪، ۳۶٪ و ۱۴٪ است؛ و در پوند به ترتیب: ۴٪، ۸٪، ۴۱٪، ۳۶٪ و ۱۱٪ است. به این ترتیب خانوارهای ۳ و ۴ نفره اکثریت را تشکیل می‌دهند.

مسکن مهر ضروری است. به‌طور متعارف، زمانی که افراد برای مدت طولانی در یک مکان واحد زندگی می‌کنند، عمل متقابل^۱ افزایش می‌یابد. با توجه به این که بخش زیادی از ساکنان مسکن مهر احساس می‌کنند که زندگی در مسکن مهر موقتی است (بیشتر آن‌ها مستأجر هستند)، عمل متقابل اجتماعی بسیار کم است.^۲

پنج پرسش در ارتباط با کیفیت زندگی ساکنان در مسکن مهر، از جمله: کیفیت ارتباط آن‌ها با همسایگان خود، میزان سطح اعتماد میان همسایه‌ها، وجود برخورد و نزاع میان آن‌ها و میزان عمل متقابل میان افراد، مطرح شد. نتایج حاصل نشان می‌دهد که:

- ساکنان کمتر از قبل همسایه‌های خود را می‌شناسند.
- آن‌ها کمتر از گذشته در حل مسائل محله مشارکت می‌کنند.
- به همسایه‌های خود بسیار کم اعتماد دارند.
- غالباً بسیار کم با آن‌ها معاشرت می‌کنند.
- در فضاهای عمومی محله بسیار کمتر از گذشته حضور دارند.

این نتایج حاکی از آن است که سرمایه اجتماعی در قیاس با قبل از نقل مکان به مسکن مهر در جوامع جدید کاهش قابل توجهی داشته است.

برخی بر این باورند که اجتماعات مسکن مهر موجب رشد جرم و بزه اجتماعی می‌شود (بابایی و قربانپور، ۱۳۹۴؛ جهان اقتصاد، ۱۳۹۵). یافته‌های ما نشان می‌دهد که این فرضیات چندان صحیح نیستند. چرا که تمرکز شدید فقر که تصور می‌شود زمینه‌ساز انحرافات اجتماعی باشد، در جوامع مسکن مهر وجود ندارد.

همچنین مطالعات میدانی انجام شده توسط شرکت عمران شهرهای جدید (تابستان ۱۳۹۹) آشکار کرده است که درصد خانه‌های خالی در مسکن مهر بسیار زیاد است. به‌طور متوسط یک پنجم کل واحدها در این دو شهر صرف یک دارایی ذخیره شده (جهت سوداگری) بدون اسکان رها شده‌اند (شُهلای بر و رحیمی، ۱۳۹۹). در پردیس ۲۰،۸٪

1. Reciprocity

۲. ۴۲٪ ساکنان در پردیس و ۱۵،۳٪ ساکنان پرند مستأجر هستند.

واحدها و در پرنده ۱۸٪ واحدهای آماده خالی هستند. نتایج مطالعات ما نیز تقریباً همین مقدار را نشان می‌دهد^۱. این رقم نشان از کالایی شدن افراطی مسکن مهر، خصوصاً در کلان‌شهر تهران است.

پژوهش شرکت عمران شهرهای جدید و برداشت‌های میدانی ما نیز این حقیقت را آشکار ساخته است که درصد مالکیت خانه در مجتمع‌های مسکن مهر پردیس از متوسط تهران پایین‌تر است اما در پرنده این‌گونه نیست^۲. این واقعیت بدان معنی است که بسیاری از افرادی که مالک مسکن مهر در شهر پردیس شده‌اند در این مجتمع‌ها زندگی نمی‌کنند و واحدهای خود را به افراد دیگر اجاره داده‌اند.

• مسکن مهر حس خانه را ایجاد نمی‌کند، اما همچنان سقفی بالای سر است:

برای بسیاری از کسانی که در مسکن مهر ساکن شده‌اند، جنبه‌های معماری و محیطی این مجتمع‌ها با مکان‌هایی که قبلاً در آن زندگی می‌کردند متفاوت است. اغلب ساکنان در خانه‌های بزرگ‌تر و در محله‌های کم‌تراکم زندگی می‌کردند، نه در مکان‌هایی دور از مرکز شهر. برای بسیاری از خانواده‌ها، آپارتمان‌های جدید شایسته زندگی طبقه متوسط را ندارند. طراحی تیپ واحدهای مسکونی، شیوه‌های زندگی مردم را در نظر نگرفته است (یک طرح معماری عام، بدون توجه به عادت‌های زیستی، پویایی خانواده، نیازهای فرهنگی یا خواسته‌های اشخاص و مهم‌تر از آن اندازه خانواده‌ها در همه املاک تکرار می‌شود). مجتمع‌های ساخته‌شده، خانه‌ها را صرفاً به ارائه سرپناه، بدون هیچ‌گونه امکانات تسهیلات ضروری تقلیل داده است (انصاری، ۲۰۱۵).

در پرسشنامه‌های تحقیق چگونگی دسترسی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر به زیرساخت‌های اجتماعی شامل: (۱) دسترسی عمومی، (۲) آب آشامیدنی، (۳) گاز و آب، (۴)

۱. به عنوان مثال، بر اساس مشاهدات و تحقیقات میدانی این تحقیق در شهر پردیس در هر بلوک ۴۰ واحدی به طور متوسط ده واحد فاقد ساکن دائمی است (واحد خالی).

۲. بر اساس نتایج پرسشنامه‌ها در پردیس ۵۶٫۹ درصد و در پرنده ۸۲٫۶ درصد دارای مالکیت هستند. متوسط مالکیت مسکن در استان تهران در سال ۱۳۹۵ (بر اساس داده‌های مرکز آمار ایران) ۶۰٫۴۷ درصد است.

مراکز درمانی، ۵) مراکز آموزشی، ۶) مراکز تجاری، ۷) مراکز فرهنگی، ۸) مراکز تفریحی، ۹) مراکز مذهبی، ۱۰) ایمنی و امنیت، بررسی شد. نتایج آشکارا نشان می‌دهد که زندگی اجتماعی حال حاضر افراد در مقایسه با قبل، افت محسوسی داشته است. به این معنا که سرزندگی پس از حضور در مجتمع‌های مسکن مهر کمتر شده است. همچنین برای بسیاری از ساکنان کیفیت پایین محیط مشکل اصلی به حساب می‌آید.

از طرف دیگر تحقیقات میدانی ما نشان می‌دهد که تعلق به مکان در میان افراد ساکن بسیار کم است و اغلب آن‌ها در صورت توانایی مالی تمایل زیادی به جابه‌جایی دارند. همچنین نشانه‌های همبستگی اجتماعی، همکاری محله‌ای و مشارکت در میان ساکنان در وضعیت مطلوب نبوده که این موضوع تأثیر زیادی روی سرزندگی جوامع جدید دارد و می‌تواند منشأ تنش‌های اجتماعی ناشی از نارضایتی و انتظارات زیستی باشد.

نتایج پرسش‌ها در ارتباط با رضایت از زندگی (life satisfaction) و تعلق مکان (place attachment) نشان می‌دهد که:

- درصد کسانی که مایل به بازگشت به تهران (یا کرج) هستند زیاد است.
- اغلب مردم به گونه‌ای باور دارند که از شهر جدا افتاده‌اند (حس افتراق).
- تعلق مکانی ساکنان در سطح متوسط است، اما نسبت به مکان زندگی قبلی کمتر شده است.

ساختمان‌های مسکن مهر به‌طور همگنی با نقشه‌های معماری مشابه ساخته شده‌اند تا خانوارهای مختلف را در خود جای دهند. برای انجام پروژه در کوتاه‌مدت، وزارت راه و شهرسازی یک نمونه اولیه و پلان استاندارد (با واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از ۸۰ مترمربع) در بلوک‌های بلندمرتبه طراحی کرده است. این واحدهای مسکونی معمولی بیش از آن بزرگ هستند که برای افراد کم‌درآمد مقرون‌به‌صرفه باشد، درحالی‌که فضای کافی برای یک خانواده پرجمعیت را هم فراهم نمی‌کند. خانه‌های جدید بسیار متفاوت از خانه‌هایی است که خانواده‌ها پیش از نقل مکان به مسکن مهر در آن ساکن بودند. بر این

اساس، بسیاری از خانواده‌ها، این پروژه را برای نیازهای مسکن خود مناسب نمی‌دانند.^۱ این ساختمان‌ها نه تنها از معماری کم‌مایه و تکنولوژی ساخت و مصالح ساختمانی بی کیفیت رنج می‌برند، بلکه محیط ساخته شده پروژه نیز نمی‌تواند زیست‌پذیری جامعه را پشتیبانی کند. این ویژگی‌های فضایی محیطی، بدون شک تأثیر قابل توجهی بر ویژگی‌های اجتماعی جامعه ساکن و زندگی اجتماعی افراد داشته است. در مسکن مهر، دسترسی به بسیاری از امکانات و خدمات شهری به شدت محدود است. ساکنان، انتخاب‌های محدودی برای خرید روزانه، خدمات بهداشتی و درمانی، حمل و نقل و غیره دارند. این امر به شدت به کیفیت زندگی مسکن مهر آسیب وارد کرده است.^۲

• ساکنان از شهر طرد شده‌اند، اما همچنان آرزوی بازگشت دارند:

افتراق اجتماعی می‌تواند نتیجه مهاجرت انتخابی باشد؛ به این معنا که مردم در محله‌هایی که به دلیل کمبود منابع مالی قادر به ترک آن نیستند به گونه‌ای به دام می‌افتند. زندگی در منطقه‌ای که از نظر اجتماعی و فضایی تا حد زیادی از مرکز جدا شده است، می‌تواند بر شانس فرد برای کسب موقعیت خوب در بازار کار تأثیر بگذارد و می‌تواند فرصت‌های پیشرفت را محدودتر کند. بر این اساس، شانس افراد برای بهبود زندگی‌شان قطعاً کاهش خواهد یافت.

نتایج بررسی ما نشان می‌دهد که بسیاری از ساکنان مسکن مهر (کمتر در پردیس و بیشتر در پرند) از احساس طرد یا دور شدن از شهر رنج می‌برند. افرادی که در این جوامع زندگی می‌کنند اغلب تمایل دارند به محلی که از آنجا آمده‌اند، بازگردند. پدیده افتراق برای آن‌ها امری انتزاعی نیست. در تجربه زیسته افراد، بار هزینه‌های رفت و آمد روزانه به

۱. برای اغلب خانوارها ساکن، ابعاد خانه فعلی آنها نسبت به آنچه در گذشته در آن ساکن بودند، کوچک‌تر شده است که این موضوع بر کیفیت زندگی افراد تأثیر مستقیم داشته است.

۲. علی‌رغم آنکه انتظار می‌رفت هزینه‌های زندگی با ترک شهر و مهاجرت به حاشیه تا حد زیادی کاهش پیدا کند، اما شواهد حاکی از آنست که برای بسیاری از خانوارها این اتفاق رخ نداده است. ۵۱٪ ساکنان پردیس و ۶۱٪ ساکنان پرند، معتقد هستند هزینه‌های زندگی آنها تغییری نکرده است. در حالیکه ۲۵٫۵٪ در پردیس و ۱۸٪ در پرند معتقد به افزایش هزینه هستند.

محل کار و عدم دسترسی به امکانات مناسب، اقتصاد خانواده را تحت فشار قرار داده است.^۱

در گفتمان نئولیبرال، رفاه اجتماعی عموماً به ترحم جامعه نسبت به افراد محروم تعبیر شده است (Soss et al., 2009). این امر می‌تواند باعث نوعی برچسب زدن یا انگ زدن به ساکنان مسکن مهر شود. این برچسب یا انگ زندگی در مسکن‌های به اصطلاح خیریه‌ای، زیستن در چنین مسکن‌هایی را برای بسیاری از خانواده‌ها با احساس ناخوشایندی همراه کرده است. خانه‌های مسکن مهر اغلب به عنوان محله‌های کم‌درآمد یاد می‌شوند (ایمانی جاجرمی و مسعودیان، ۱۳۹۸). نامی که روی این برنامه گذاشته شده نیز این موضوع را تأیید می‌کند. واژه «مهر» در فارسی به لطافت دلسوزانه اشاره دارد. این انگ یا برچسب زدن می‌تواند شرایط طرد، تحقیر، تبعیض و نابرابری اجتماعی را برای ساکنین مسکن مهر به وجود آورد. برچسب زدن نقشی محوری در بازتولید مناسبات اجتماعی دارد و می‌تواند قدرت ساکنان مسکن مهر را در مناسبات اجتماعی محدود کند.^۲

نتایج پرسش‌های ذهنی که نشان‌دهنده تصورات مردم در خصوص مفهوم جداافتادگی است نشان می‌دهد که:

- بسیاری از مردم ساکن مسکن مهر محیط خود را قابل مقایسه با محلات میانی و پایین شهر تهران تصور می‌کنند.
- اغلب خود را متعلق به اقشار میانی جامعه می‌دانند.
- رضایت از زندگی در کل متوسط رو به پایین است.

نتیجه‌گیری

در جهان امروز، مرزهای نفوذناپذیر بین مقوله‌ها و گروه‌های هویتی، دیگر مستحکم

۱. دل بستگی به مکان در این جوامع در سطح متوسطی قرار دارد. سطح دل بستگی در پرنده و پردیس به ترتیب: ۳۰٪ و

۴۴٪ در سطح پایین، ۳۸٪ و ۵۴٪ در سطح متوسط و ۳۲٪ و ۱۲٪ در سطح بالا قرار دارد.

۲. در مصاحبه با یکی از ساکنان عنوان شد که خانواده تا پیش از ازدواج دختر خود از ساکن شدن در مسکن مهر به خاطر برچسب اجتماعی آن شرم داشته است.

نیستند، بلکه به شدت آسیب پذیر و شکننده اند. احساس هویت فرآیند معنابخشی و معناسازی در زندگی است. این معنا قابلیت کشیده شدن به چالش و بحران را دارد. ضرورت پرداختن به مقوله هویت زنان و دگرذیسی ناشی از آن هم برای جامعه و هم برای خود زنان بسیار حیاتی است. این مقوله به طور مداوم و روزمره، در زندگی افراد ایجاد شده و در فعالیت انسان پشتیبانی می شود. زندگی انسان بدون وجود چارچوبی مشخص از هویت فردی و اجتماعی که به وسیله آن بدانیم دیگران کیستند و خود ما کیستیم، غیر قابل تصور است. کاستلز (۱۳۸۰) معتقد است هویت فرآیندی معناساز برای افراد است. همچنین هویت شرط لازم زندگی اجتماعی و پدیده متغیر است؛ بنابراین توجه به مقوله هویت اجتماعی و دگرذیسی در آن نشان دهنده اهمیت پژوهش است. در پژوهش حاضر برای نخستین بار از رویکرد مدل سازی ساختاری تفسیری فراگیر جهت بررسی رابطه بین عوامل مؤثر بر دگرذیسی هویت اجتماعی زنان استفاده شد. در مرحله اول این پژوهش با بررسی پژوهش های موجود مجموعه ای از عوامل مؤثر بر دگرذیسی هویت اجتماعی زنان شناسایی شدند و سپس در مراحل بعدی با ارائه این عوامل به اعضای دانشگاه روایی محتوایی آنها، ضمن حذف عوامل نامرتبط، روابط ساختاری و سلسله مراتبی میان عوامل باقیمانده بررسی شد.

این مقاله با تمرکز بر مجموعه شهری تهران به بحث در مورد برنامه مسکن اجتماعی معاصر در ایران پرداخته و نشان می دهد که چگونه طی سه دهه اخیر، مهاجرت معکوس (از شهر به حاشیه) در ایران فراگیر شده است. می توان چنین تصور کرد که یک نیروی گریز از مرکز قوی به ویژه در بازار مسکن تهران فعال است که بسیاری از خانواده های کم درآمد را به مناطق حاشیه ای منتقل کرده است. هر دوره از تورم در بازار مسکن تأثیر منفی بر قابل استطاعت بودن مسکن داشته است و باعث شده این نیروی گریز از مرکز، قوت بیشتری گرفته است.

بسیاری از خانواده های با درآمد پایین تا متوسط که برای زندگی در شهر دست و پنجه نرم می کردند، برای نقل مکان به سکونتگاه های غیررسمی تردید داشتند، زیرا زندگی در سکونتگاه های غیررسمی می تواند به اعتبار اجتماعی آنها آسیب برساند؛ اما در طی

سال‌های گذشته که بازار رسمی مسکن به خارج از مرزهای شهر گسترش بیشتری یافت، راه‌حلی پیش پای این خانواده‌ها گذاشته شده است. در دهه گذشته، بازار رسمی مسکن در تهران توانسته در گسترش سریع مرزهای خود به خارج از کلان‌شهرها موفق باشد. مسکن مهر نقش محوری در این گسترش بازار رسمی مسکن داشته است و در واقع مردمی که با فشار بازار مسکن از تهران رانده شده‌اند را در آغوش گرفته است. اکثریت ساکنین فعلی مسکن مهر، اخیراً از تهران نقل مکان کرده‌اند. مسکن مهر برای برخی افراد فرصتی برای خرید خانه و برای برخی دیگر امکان اجاره مسکن قابل استطاعت فراهم کرده است. فرصت‌هایی که در بازار رسمی مسکن تهران در دسترس آن‌ها نیست.

مسکن مهر به‌عنوان یک برنامه مسکن اجتماعی که یارانه‌های گسترده‌ای از سوی دولت دریافت کرده تا حد زیادی نتوانست گروه‌های هدف یعنی خانوارهای محروم با نیازهای مسکن برآورده نشده را هدف قرار دهد. در مرحله اولیه برنامه، خانوارهای بسیار کم‌درآمد نمی‌توانستند در برنامه ثبت نام کنند (یا اگر ثبت نام می‌کردند، مدت کوتاهی بعد آن را ترک می‌کردند). از آنجایی که این برنامه مبتنی بر مالکیت تمام‌عیار بود، متقاضیان باید قیمت مسکن یارانه‌ای را از طریق اقساط ماهانه پرداخت می‌کردند. اگرچه بازپرداخت اقساط نسبتاً کم بود، با این وجود بسیاری از خانوارهای بسیار کم‌درآمد قادر به پرداخت آن نبودند. بر این اساس، در ابتدای برنامه، متقاضیان واجد شرایط جزو خانوارهای کم‌درآمد (نه خیلی کم) و متوسط (در سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷) بودند. با این حال، اکثر خانوارهای کم‌درآمد در مراحل مختلف اجرای آن، به‌ویژه پس از سال ۱۳۹۲ که دولت جدید قوانین را تغییر داد و به متقاضیان اجازه داد واحدهای خود را در بازار بفروشند، این برنامه را ترک کردند.

مردم ساکن مسکن مهر در جوامع جدید، زندگی جدیدی را تجربه می‌کنند. برای بسیاری، کیفیت زندگی آن‌ها به‌طور قابل توجهی کاهش یافته است. خانه‌های مسکن مهر در مقایسه با خانه‌های قبلی آن‌ها، دسترسی ضعیف‌تری به زیرساخت‌های اجتماعی، خدمات و امکانات شهری فراهم می‌کند. برای اکثر مردم، کیفیت محیط ساخته‌شده در مسکن مهر مطلوب نیست (تنها ۳۶ درصد مردم پردیس و ۲۵ درصد پرنده از زندگی در

مسکن مهر رضایت دارند). بر این اساس، حس تعلق به مکان یا پیوندهای اجتماعی (مشارکت و تعامل با دیگران) در بین ساکنان ضعیف شده است. در جوامع جدید، سطح سرمایه اجتماعی (اعتماد بین همسایگان) بسیار پایین است و ارتباط متقابل بین افراد مبتنی بر عمل متقابل نیست.

این تحقیق نشان می‌دهد که پس از نقل مکان به مسکن مهر، کیفیت زندگی افراد در مقایسه با گذشته کاهش یافته است. آن‌ها اکنون از نظر اجتماعی و فضایی از تهران جدا شده‌اند و از تأثیرات منفی این افتراق بر کیفیت اجتماعی و زیست‌پذیری در جوامع جدید دچار تنش شده‌اند. این تنش می‌تواند ناشی از شکاف بین انتظارات آن‌ها و واقعیت موجود باشد.

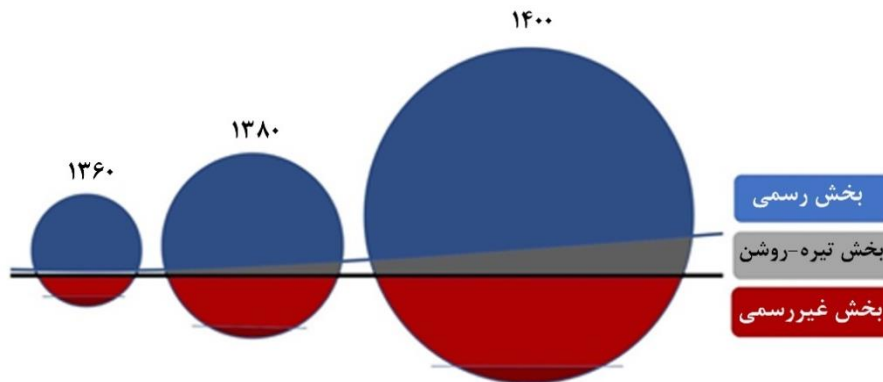
در نتیجه مردم از زندگی خود رضایت کمتری دارند. حس جدایی‌گزینی و تفکیک به حدی قوی است که اکثر ساکنان مسکن مهر تمایل به بازگشت به تهران را دارند (در پردیس ۶۰ درصد و در پرنده ۷۵ درصد مردم معتقدند که از تهران جدا شده‌اند). زندگی اجتماعی جدید در مسکن مهر با تنش ترک خانه (زندگی) سابق در داخل شهر و برچسب مسکن «حمایتی» همراه است.

در یک زمینه گسترده‌تر، علت این افتراق اجتماعی - فضایی را می‌توان در ارتباط و پیوند سیاست‌های نظام برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای (به ویژه در مورد خانوارهای محروم) و رفتار سوداگرانه عاملیت‌های اصلی نظام مسکن در ایران شناسایی کرد. تمایل به گسترش دائمی بازار رسمی مسکن در حاشیه تهران با امکانات محدود زیستی بخشی از فرآیندی است که منجر به قشربندی جامعه و شدت گرفتن افتراق فضایی-اجتماعی شده است.

از سال ۱۳۹۲ به بعد، مسکن مهر از سیاست‌های بازار-محور مصون نمانده است و نقش مهمی در تسهیل گسترش بازار مسکن رسمی (بر پایه قواعد خصوصی) داشته است. به‌طور ویژه، مسکن مهر، بازار رسمی مسکن در ایران را گسترش داد و بخشی را به انتهای بازار ضمیمه کرد که تقریباً ۷ تا ۹ درصد کل موجودی مسکن کشور (در سال ۱۴۰۰) را تشکیل می‌دهد. این بخش گرچه تماماً از قوانین بازار رسمی تبعیت می‌کند، اما اکثر این مجتمع‌ها از نظر جغرافیایی در میان بسیاری از سکونتگاه‌های غیررسمی قرار دارند و

شبهات‌هایی با ویژگی‌های این سکونتگاه‌های غیررسمی نیز دارد. به‌عنوان مثال، حاشیه‌ای بودن، عدم دسترسی مناسب به زیرساخت‌های اجتماعی (شامل بهداشت، آموزش، خدمات شهری و خدمات حمل‌ونقل)، محیط ساخته‌شده عمومی و خصوصی نامناسب و تا حدودی داشتن برجسب سطح پایین بودن. به دلیل داشتن این ویژگی‌های دوگانه، مسکن مهر را می‌توان بخش تیره-روشن مسکن در ایران نامید. نمودار زیر ظهور این بخش از بازار مسکن را نشان می‌دهد.

شکل ۷. پیدایش و گسترش بخش تیره-روشن مسکن در ایران.



تعارض منافع


بنا به اظهار نویسندگان، این مقاله تعارض منافع ندارد.

تشکر و سپاسگزاری


نویسندگان از تمام افرادی که در پاسخ به سؤالات پرسشنامه به آنان کمک کردند کمال تشکر را دارند.

ORCID

Alireza Vaziri Zadeh

 <https://orcid.org/0000-0002-0103-9500>

Nasrin Haghshenas

 <https://orcid.org/0009-0004-3099-0401>

Giorgani

References

- Abouelmagd, D., Kesteloot, C., & Corijn, E. (2013). Housing projects for low-income groups and modes of economic integration: A comparative study in greater Cairo. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 104(4), 456–477. <https://doi.org/10.1111/tesg.12026>
- Allen, J. (2004). *Housing and welfare regimes in southern Europe*. Blackwell Publishing Ltd. <http://westminsterresearch.wmin.ac.uk/3089/>
- Arbaci, S. (2008). (Re)Viewing Ethnic Residential Segregation in Southern European Cities: Housing and Urban Regimes as Mechanisms of Marginalisation. *Housing Studies*, 23(4), 589–613. <https://doi.org/10.1080/02673030802117050>
- Arbaci, S. (2019). *Paradoxes of Segregation: Housing Systems, Welfare Regimes and Ethnic Residential Change in Southern European Cities*. John Wiley & Sons, Incorporated. <https://ebookcentral.proquest.com/lib/kuleuvenul/detail.action?docID=5720828>
- Amakchi, H. (2019). New Town; Achievement in Prevention Strategy (Shahrhay-e Jadid, Tofiq dar Strategy Bazdarandegi). In *Tehran and Its New Town*. Tehran: New Town Development Co, pp:87 -97. [In Persian]
- Ansari, H.-R. (2015). Evaluation and Analysis of the Functionality of Residential Complexes* Case Study: Mehr Housing Scheme (Ghadir Project). *Honar-Ha-Ye-Ziba (Memari-va-Shahrsazi)*, 20(3), 95–104. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2015.56881>. [In Persian]
- Abdi, M. Mehdizadegan, S and Kordi,F. (۲۰۱۱). *Six decades of housing planning in Iran (1948 - 2008)*. Road, Housing and Urban Development Research Center. Tehran. <https://db.ketab.ir/bookview.aspx?bookid=1656204> [In Persian]
- Arseh Consulting Co. (2016). *Planning for Developing Informal Settlement in Tehran Areas (Tahiye barname e samandehi sokonatgahhay geyrasmi shahr e Tehran)*. Tehran. [In Persian]
- Babai, M. A and Ghorbanpur, M. (2014). Aspects of Crime-proneness with regard to the Policy of Mehr Housing". *Criminal Law Research*. 3 (9), 33-56. https://jclr.atu.ac.ir/article_1006_8dc01eb44fcf3f2e9e5565f79ba8a894.pdf. [In Persian]
- Beta-Consultant Company. (2011). *A reaserch about Maskan-i-Mehr (Tarh-e-Pazhooheshi-e-Maskan- i-Mehr)*. [In Persian]
- Bazi, K. H. R., & Afrasiabi Rad, M. S. (2009). "Assessment of Success Rate and Efficiency of New Towns (Case Study: Sadra New Town)".

- Urban-Regional Studies and Research (University of Isfahan)*, 1(2), 111–134. Retrieved from <https://www.sid.ir/en/journal/ViewPaper.aspx?ID=210701>. [In Persian]
- Cameron, S., Gilroy, R., & Miciukiewicz, K. (2020). *Social cohesion in housing and neighbourhood research in Europe Introduction: housing, neighbourhood and social cohesion*.
- Cassiers, T., & Kesteloot, C. (2012). Socio-spatial Inequalities and Social Cohesion in European Cities. *Urban Studies*, 49(9), 1909–1924. <https://doi.org/10.1177/0042098012444888>
- Civelek, C. (2017). Social Housing, Urban Renewal and Shifting Meanings of ‘Welfare State’ in Turkey: A Study of the Karapınar Renewal Project, Eskişehir. In *Social Housing and Urban Renewal*. <https://doi.org/10.1108/978-1-78714-124-720171013>
- Creswell, J. W. (2013). *Research design : qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* / John W. Creswell. (4th ed). Thousand Oaks : SAGE Publications, Inc, 2013.
- Datta, K., & Jones, G. (2012). *Housing and finance in developing countries*.
- Dewilde, C., & De Decker, P. (2016). Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 121–161. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1109545>
- Donyay-e-Eghtesad. (2019, November 30). "Prelude of Households' Cost 2019 (pish pardeye hazineye khanevar)". *Donyay-e-Eghtesad*. Retrieved from <https://donya-e-eqtesad.com> ۳۵۹۹۲۹۵۱۶-هزینه‌پردہ-پیش-خانوار. [In Persian]
- Erman, T. (2018). From informal housing to apartment housing : exploring the ‘ new social ’ in a gecekondu rehousing project, Turkey. *Housing Studies*, 3037(May), 1–19. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1458293>
- Farzanegan, M. R., & Alaedini, P. (2017). *Economic welfare and inequality in Iran : developments since the revolution* (M. R. Farzanegan & P. Alaedini (Eds.)). [Place of publication not identified] : Springer Science and Business Media : Palgrave Macmillan, 2017.
- Garahloo, M., & Abedini, A. (2009). Evaluation of Challenges and Problems in New Towns (Arzyab ChaleshHa va Moshkelat Sharhay Jadid). *Barnamerizi va Amayeshe Faza*, 13(1 (60)), 165–191. Retrieved from <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=105552>. [In Persian]
- Harloe, M. (1995). *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Blackwell.
- Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford : Oxford University Press, 2003.

- Harvey, D. (2005). *A brief history of neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press, 2005.
- Imani Jajarmi, H and Masoudian, M. (2019). "Mehr Housing Project and Reproduction of Social Inequality (Living Experiences in Sadra)". *Quarterly of Social Studies and Research in Iran*, 8 (1), 199-222. <https://doi.org/10.22059/jisr.2019.258589.691>. [In Persian]
- Izadkhasti H, Arab Mazar A, Refahi M. (2021). "Investigating the Factors Affecting Housing rent in Urban Areas of Iran with Emphasis on Urban Grouping". *Journal of Economic Modeling Research*, 12 (45), 53-82. <http://jemr.khu.ac.ir/article-1-2243-fa.html>. <https://doi.org/10.52547/jemr.12.45.53>. [In Persian]
- Jahaneghtesad. (2016). Mehr housing caused the growth of delinquency, <https://jahaneghtesad.com/باعث-رشد-بزه-کاری-8C%80%80%E2%80%80-مسکن-مهر-،> شد. [In Persian]
- Kazepov, Y. (2008). *Cities of Europe*. In Y. Kazepov (Ed.), *The Irish Review*. Blackwell Publishing Ltd.
- Keivani, R., & Werna, E. (2001). Refocusing the housing debate in developing countries from a pluralist perspective. *Habitat International*, 25(2), 191–208. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(00\)00024-2](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(00)00024-2)
- Kesteloot, C. (1998). The geography of deprivation in Brussels and local development strategies. In W. (Editor) Musterd, Sako Ostendorf (Ed.), *Urban Segregation and the Welfare State, Inequality and exclusion in western cities* (Issue Mingione, pp. 126–147). Routledge.
- Kesteloot, C., & Cortie, C. (1998). Housing Turks and Moroccans in Brussels and Amsterdam: The Difference between Private and Public Markets. *Urban Studies*, 35(10), 1835–1853. <https://doi.org/10.1080/0042098984178>
- khazae, M. Davarpanah, M and Amani, M. (2019). *City and social exclusion in Iran*, Academic development of the Shahid Beheshti University, <https://db.ketab.ir/bookview.aspx?bookid=2375855>. [In Persian]
- Lelandais, G. E. (2014). Space and Identity in Resistance against Neoliberal Urban Planning in Turkey. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(5), 1785–1806.
- Loopmans, M. P. J., Decker, P. De, & Kesteloot, C. (2010). *Social Mix and Passive Revolution. A Neo- Gramscian Analysis of the Social Mix Rhetoric in Social Mix and Passive Revolution. A Neo-Gramscian Analysis of the Social Mix Rhetoric in Flanders, Belgium*. 3037. <https://doi.org/10.1080/02673030903561826>
- Martinelli, F., Moulaert, F., & Novy, A. (2013). *Urban and Regional Development Trajectories in Contemporary Capitalism* (F.

- Martinelli, F. Moulaert, & A. Novy (Eds.). Routledge.
- Momeni, F., & Soleymani, M. (2016). Evaluation of targeting of subsidies on housing sector. *Public Policy*, 2(2), 29–49. <https://doi.org/10.22059/ppolicy.2016.59230>
- Moulaert, F. (Editor), Rodriguez, A. (Editor), & Swyngedouw, E. (Editor). (2004). *The globalized city: economic restructuring and social polarization in European cities*. Oxford Oxford university.
- Moulaert, F., & Jessop, B. (2007). Thematic Synthesis Paper 1 – Agency, Structure, Institutions, Discourse (ASID). In *Demologos* (Issue 2000). demologos.ncl.ac.uk/wp/wp2/papers/TSP1.pdf
- Moulaert, F., Jessop, B., & Mehmood, A. (2016). Agency, structure, institutions, discourse (ASID) in urban and regional development. *International Journal of Urban Sciences*, 20(2), 167–187. <https://doi.org/10.1080/12265934.2016.1182054>
- Moulaert, F., Swyngedouw, E., & Rodriguez, A. (2001). *SOCIAL POLARIZATION IN METROPOLITAN AREAS*.
- Musterd, S. (2005). Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities. *Urban Affairs Review*, 40(6), 761–790. <https://doi.org/10.1177/1078087405276006>
- Musterd, Sako. (2005). Social and ethnic segregation in Europe: Levels, causes, and effects. *Journal of Urban Affairs*, 27(3), 331–348. <https://doi.org/10.1111/j.0735-2166.2005.00239.x>
- Ministry of Roads and Urban Development. (2015). *Revision of Housing master Plan: strategic perspective to housing in 2025 (Gozarash-e-kalan-e-eghtesadi)*. Tehran. [In Persian]
- NTDC. (2019). *Tehran and Its New Towns (Tehran o Shahrhay-e Jadidash)*. (M. Mansour-Rezaee, Ed.). Tehran: New Towns Development Company. [In Persian]
- Ostendorf, W., Musterd, S., & De Vos, S. (2001). Social Mix and the Neighbourhood Effect. Policy Ambitions and Empirical Evidence. *Housing Studies*, 16(3), 371–380. <https://doi.org/10.1080/02673030120049724>
- Porter, L., & Shaw, K. (Eds.). (2009). *Whose urban renaissance?: an international comparison of urban regeneration strategies*. Routledge.
- Rezvani-naraghi, A. (2018). *Middle Class Urbanism: The Socio-Spatial Transformation of Tehran, 1921 – 41*. 0862. <https://doi.org/10.1080/00210862.2017.1350094>
- Roy, A. (2009). The 21st-Century Metropolis: New geographies of theory. *Regional Studies*, 43(6), 819–830. <https://doi.org/10.1080/00343400701809665>
- Raghfar.H. (2007). "Poverty traps, relative deprivation and social justice".

- Economy and society*, 3 (12), 145-186. [In Persian]
- Rahpousakht Sharestan Co. (2013). *Evaluation of maskan-i-Mehr program (arzyabi tarh maskan-i-Mehr)*. (M. of transportation and Urbanization, Ed.). Tehran: Azarakhsh. [In Persian]
- Shamir, R. (2008). The age of responsabilization: On market-embedded morality. *Economy and Society*, 37(1), 1-19. <https://doi.org/10.1080/03085140701760833>
- Soss, J., Fording, R. C., & Schram, S. F. (2009). Governing the poor: the rise of the neoliberal paternalist state. *Annual Meeting of the American Political Science Association, Toronto*.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F., & Rodriguez, A. (2002). Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*, 195-229. <https://doi.org/10.1002/9781444397499.ch9>
- Shohlibor, A. (2019). *Evolution f Social Policies of Housing in Iran (Tahavoat-e Siyasat EjtemYi-e Maskan Dar Iran)*. University of Tehran. [In Persian]
- Shohlibor, A. (2020). *Existing Situation of Maskan Mehr Housing in Pardis, Parand and Hashtgerd (Vaziat Eskan dar Masaken-e Mehr Sharhay Pardis, Parand va Hashtgerd)*. Tehran. [In Persian]
- Shaikhi, M. (2010). "Necessities and requirements of integrated planning and management in development of Tehran metropolis (Zarooratha va Elzamat barnamerizi va modiriyat yekparche tose kalanShahr e Tehran". *Manzar, the Scientific Journal of Landscape*, 1 (3), 30-34.
- SalehiAmiri, S. R., & Khodayi, Z. (2015). *Marginal Settlemnt and Informal Settlemnt (hashiye neshini va eskan geyr-e-rasmi)*. Tehran: Qoqnos. [In Persian]
- University of Tehran. (2017). *Regional Development of Tehran Province (sanade amayeshe ostane Tehran)*. Teharan. [In Persian]
- Vaziri Zadeh, A. (2018). "Distinctiveness of Housing Systems in the Global South: Relevance of a Social Housing Approach to Meet Housing Needs". *Journal of Architecture and Urban Planning*, University of Art, 10 (20), 49-68. <https://doi.org/10.30480/aup.2018.589>. [In Persian]
- Vaziri Zadeh, A and Haghshenas Gorgani, N. (2023). "Questioning the Housing Gap in Iran Understanding the Housing Gap for Low-Income Households in Iran (based on the political economy approach)". *Journal of Architecture and Urban Planning*, University of Art, 16 (41), 45-71. <https://doi.org/10.30480/AUP.2023.4266.1928>. [In Persian]
- Yin, R. K. (2017). *Case study research and applications : design and*

methods / Robert K. Yin. (Sixth edit). Los Angeles : SAGE, 2017.

استناد به این مقاله: وزیریزاده، علیرضا، حق‌شناس گرگانی، نسرین. (۱۴۰۳). مسئله سیاست اجتماعی مسکن در ایران: بررسی اثرات اجرای پروژه مسکن مهر بر گسترش پدیده جدایی‌گزینی فضایی-اجتماعی در مجموعه کلانشهری تهران، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۳۰(۹)، ۱۹۹-۲۴۴. DOI: 10.22054/urdp.2024.79022.1628



Urban and Regional Development Planning is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License...