بررسی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تحقق الگوی بهینه اعطای اعتبارات بهسازی مسکن روستایی؛ مطالعه موردی: روستاهای شهرستان ملارد

محمد رنجبر*، علیرضا استعلاجی، مجید کریم پور *****

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۹/۰۹/۱۴
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۰۳/۲۶

چکیده

نواحی روستایی باتوجه به ماهیت خود وابستگی زیادی به مسکن دارد. در این نواحی، مسکن علاوه بر سرپناه بودن دارای کارکردهای دیگری مانند محل نگهداری دام و انبار محصولات تولیدشده و مکانی برای فعالیت های اقتصادی مانند فراوری محصولات کشاورزی است. طرح بهسازی مسکن روستایی که از سال ۱۳۸۴ از سوی دولت و با هدف بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی و ارتقای سطح ایمنی، رفاهی و آسایش مسکن، جلوگیری از مهاجرت روستائیان و درنتیجه، مقاوم‌سازی مسکن روستایی به اجرا درآمد، طی سال های گذشته نتوانسته به توفیقی که باید دست یابد و علت های مختلفی از سوی کارشناسان در این زمینه اعلام می‌شود. باتوجه‌به اهمیت موضوع، در این مقاله به بررسی چالش‌ها و مشکلات روستائیان شهرستان ملارد در زمینه دریافت اعتبارات بهسازی مسکن روستایی پرداخته شد. روش تحقیق حاضر توصیفی – تحلیلی و پیمایشی است. جامعه و نمونه آماری تحقیق حاضر از دو بخش خبرگان (۲۰ نفر) و افراد جامعه محلی (۳۰۲ نفر) تشکیل شده است. روش‌های مورداستفاده در تحلیل داده‌ها روش تی تست، تحلیل شبکه و ماتریس گولر است. باتوجه‌به مطالعات میدانی صورت‌گرفته در شهرستان ملارد به‌وسیله نمونه‌های موردبررسی مشخص گردید که با وجود نتایج مثبتی که این اعتبارات داشته ولی موانع و مشکلاتی نیز وجود دارد که مانع تحقق یک الگوی پایدار در ارتباط با اعتبارات بهسازی مسکن در شهرستان و به‌صورت کلان در سطح ملی گردیده است. نتایج حاصل از بررسی‌ها نشان داد که بیشتر متغیرهای موردبررسی از حالت ایدئال فاصله دارند، و بیشتر روستائیان از پروسه‌های اداری تعیین‌شده و به‌ویژه بحث تأمین ضامن برای اخذ وام، زمان‌بر بودن اخذ وام، متناسب نبودن سودهای بانکی وام‌ها با درآمد روستائیان و... اظهار نارضایتی کرده و انگیزه کافی برای ادامه طرح مقاوم سازی و بهسازی مساکن در روستاها وجود ندارد با وجود آثار مثبت طرح و تخصیص اعتبارات در سال‌های اخیر، نیمه‌تمام بودن این طرح در بسیاری از خانه‌های روستایی شهرستان نشان از وجود موانع ذکرشده و نیازمند بازنگری در قوانین تعیین‌شده برای اخذ وام از سوی مسئولین است.

کلمات کلیدی: مسکن روستایی، اعتبارات بهسازی مسکن روستایی، مقاوم‌سازی مسکن روستایی، ماتریس گولر، شهرستان ملارد.

* دانشجوی دکتری تخصصی جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
** استاد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد یادگار امام خمینی (ره)، دانشگاه آزاد اسلامی، ، تهران، ایران. al_estelaji@yahoo.com
*** دانشیار، گروه پژوهشی علوم کشاورزی و منابع طبیعی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه تهران، ایران.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]

[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

مقدمه

مسکن به‌عنوان یکی از عناصر حیاتی زیست انسان و تأمین کننده نیازهای مختلف او در مقیاس ملی و بین‌المللی موردتوجه است (Meng & Hall, 2006). در بیانیه دومین کنفرانس اجلاس بشر در استانبول ترکیه، به‌جای استفاده از کلمه مسکن، عبارت«سرپناه مناسب» استفاده شد (Habitat, 2003, 22). مسکن مناسب به‌عنوان نیاز اساسی انسان، امری پذیرفته شده است (Boshagh et al , 2012)؛ و برخورداری از مسکن مناسب ازجمله نیازهای اساسی بشر است که تحقق سایر حقوق بدان وابسته است (مشرف جوادی وهمکاران،۱۴۰۰). باتوجه به اینکه مسکن به‌عنوان استخوان‌بندی کالبد روستایی، نقش اساسی در شکل گیری ساختار کالبدی و هویت معماری روستایی دارد، ویژگی‌های فیزیکی آن نقش مهمی در میزان آسیب‌پذیری فضایی سکونتگاه‌های روستایی ایفا می‌کند (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ۲۶). کشور ایران در محور اصلی کمربند زلزله‌خیز جهان قرار دارد و پیامدهای زلزله احتمالی باتوجه‌به شرایط مسکونی کشور، گسترده و فراگیر است و در تخریب مساکن روستایی ایران در مقابل بلایای طبیعی، زلزله و سیل به لحاظ گستردگی و تراکم در واحد زمان نقش مؤثرتری دارند (شیروانیان و بخشوده، ۱۳۹۱، ۱۰۲). مناطق زلزله‌خیز ایران به‌طور تقریبی حدود ۱۰ درصد از کل مساحت کشور را تحت‌الشعاع خود دارند. باتوجه‌به شعاع خطر حدود ۲۰ کیلومتری آن می توان نتیجه گرفت که درمجموع حدود ۳۵ درصد از گستره کشور ما همواره با تهدید زلزله روبه‌رو است و آثار تخریبی آن همواره وجود دارد. زلزله های متعدد کشور، حکایت از این مسئله دارد که در ایران اگر برای جلوگیری از آثار مخرب زلزله، تدابیر پیشگیرانه در نظر گرفته نشود، تهدید خسارات سنگین به‌ویژه در مناطق آسیب‌پذیر سکونتگاه‌های روستایی همواره جدی است (Falsoleiman et al., 2014). شهرستان ملارد در استان تهران جز شهرستان‌های آسیب‌پذیر در برابر زلزله بوده که در سال ۱۳۹۶ نیز زلزله‌ای در این شهرستان اتفاق افتاد و روستاهایی دچار خسارات مادی شدند. باتوجه‌به مطالب فوق، وجود فقر مسکن در نواحی روستایی کشورهای درحال‌توسعه ازجمله کشور، امروزه بهسازی و نوسازی این مساکن جهت دسترسی روستاییان به بهداشت و رفاه بهتر، به یکی از مهم‌ترین سیاست‌های بهبود وضعیت روستاییان تبدیل شده است (Plagerson, Harpham & Mathee, 2010:14). از مهم‌ترین برنامه‌های اجراشده در زمینه بهسازی و نوسازی مساکن در کشورهای درحال‌توسعه، می‌توان به رویکرد اعطای اعتبارات اشاره کرد. در طی دهه‌های اخیر، موفقیت نهادهای مالی در کشورهای درحال توسعه برای ارائه اعتبارات خرد به فقرا جهت توانمندسازی باعث شده است تا اندیشمندان از این موفقیت ها با عنوان انقلاب خرد یاد کنند (Sengupta & Aubuchon, 2008:120). یکی از اهداف کلی اعتبارات وضعیت مسکن در ایران و ازجمله اعتباراتی که با سرمایه‌گذاری بخش دولتی به روستاییان داده می‌شود، اعتبارات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی است. متولی طرح بهسازی مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بود که از سال ۱۳۷۴ برای بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی، ارتقای سطح ایمنی و رفاه و آسایش مساکن روستایی شروع به فعالیت کرد. پیش‌فرض تحقیق حاضر این است که بروز مشکلات مالی ناشی از وضعیت اقتصادی کنونی، افزایش سرسام‌آور قیمت مصالح ساختمانی، پایین بودن میزان تسهیلات بانکی و

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

بروکراسی اداری از عوامل اصلی استقبال کم روستائیان از مقاوم‌سازی منازل مسکونی است و کارشناسان بر این باورند که باتوجه‌به آسیب‌پذیر بودن استان در برابر حوادث طبیعی، باید نوسازی منازل مسکونی روستایی سرعت بیشتری بگیرد. باتوجه‌به ضرورت موضوع، این تحقیق به دنبال پاسخ‌گویی به سؤالات زیر است:

۱. مهم‌ترین مشکلات روستائیان شهرستان ملارد در دریافت اعتبارات بهسازی مسکن روستایی کدام‌اند؟

۲. چه سیاست‌ها و راهبردهایی برای برون‌رفت از مشکلات روستائیان در ارتباط با دریافت تسهیلات مسکن روستایی باید اتخاذ گردد؟

ادبیات موضوع

مسکن روستایی

نواحی روستایی باتوجه‌به ماهیت خود وابستگی زیادی به مسکن دارد. در این نواحی، مسکن علاوه بر سرپناه بودن دارای کارکردهای دیگری مانند محل نگهداری دام و انبار محصولات تولیدشده و مکانی برای فعالیت‌های اقتصادی مانند فراوری محصولات کشاورزی است (جمشیدی و جمینی، ۱۳۹۴، ۷۹). «خانه روستایی ارتباط عمیقی با محیط داشته، به آن وابسته است و محل سکونت افرادی است که به فعالیت‌های تولیدی اشتغال دارند» (سرتیپی‌پور، ۱۳۹۰، ۸).

مسکن روستایی دارای مشکلاتی است. ازجمله:

– ضعف تکنیکی ساخت‌وساز؛

– وجود مصالح کم‌دوام و عدم پژوهش در مورد راه‌های افزایش مقاومت مصالح مورداستفاده؛

طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی

طرح بهسازی مسکن روستایی از سال ۱۳۷۴ توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، با هدف بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی و ارتقاء سطح ایمنی، بهداشتی و آسایش مسکن روستایی آغاز گردید (قاطعی کلاشمری و کبیری، ۱۳۹۵، ۴۴). این مهم توأم با ارائه تسهیلات و زیرساخت‌ها، قابلیت آن را دارد که به ایجاد حس تعلق به مکان، حفظ تراکم جمعیت خانوار، مقاوم‌سازی مسکن و درنتیجه بهسازی زندگی روستایی بینجامد، لیکن به‌منظور تسریع در روند اجرای بهسازی مسکن روستایی و نیل به اهداف این طرح، طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی در سال ۱۳۸۴ در هیئت دولت مطرح شد و به تصویب رسید. بر اساس این طرح نسبت به مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی کم‌دوام و بی‌دوام در روستاهای کل کشور اقدام و سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی ساخته می‌شود (عظیمی و همکاران، ۱۳۹۳، ۱۲۸).

مواردی از منشور اهداف طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به شرح زیر است (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان سمنان، ۱۴۰۰):

۱. احداث مسکن مقاوم و بادوام روستایی؛

۲. تلاش در حفظ هویت معماری بومی مسکن روستایی؛

۳. تأمین جنبه زیباشناسانه سیمای روستا؛

۴. تأمین مسکن متناسب با نیاز روستایی؛

۵. احداث مسکن سبز

شرایط، مراحل اعطا و مبلغ تسهیلات بهسازی مسکن روستایی

پرداخت تسهیلات بهسازی مسکن دارای شرایط خاص خود است. تصویر شماره ۱، شرایط و مراحل اعطای تسهیلات مسکن روستایی به متقاضیان را نشان می‌دهد.

منابع مالی و اعتبارات مسکن روستایی

صندوق بین‌المللی توسعه کشاورزی نیز انگیزه اعطای اعتبارات به روستاییان از طریق بسیج منابع و

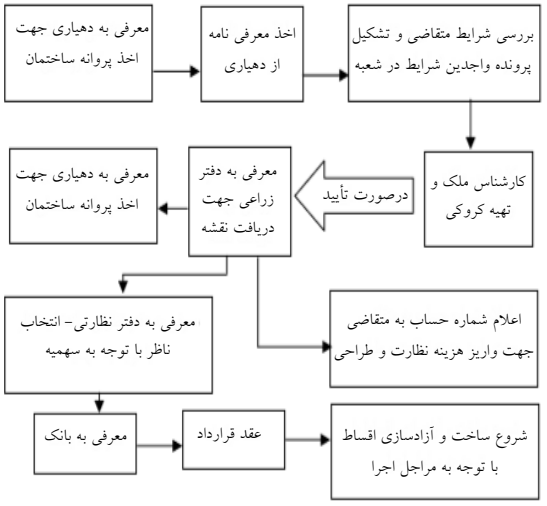
[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

دانش را به شرح ذیل بیان می‌کند (Christen et al., 2004):

الف) تحرک اجتماعی، بالا بردن آگاهی‌ها، قدرت‌دهی به فقیران؛

ب) افزایش اعتمادبه‌نفس فقیران، ظرفیت‌های محلی و ... ؛

بر اساس آنچه در بررسی‌های موجود در خصوص جوامع فقیر می‌توان مشاهده کرد، رویکردی جدید در ارائه منابع مالی مسکن خرد است. منابع مالی مسکن خرد به‌عنوان وام‌هایی که برای ساخت و خرید خانه و سایر خدمات اساسی و تکمیل فرایندهای خانه‌سازی، اختصاص می‌یابند، تعریف شده‌اند (رحمانی فضلی و کاویانی، ۱۳۸۸). رشد و گسترش تسهیلات مالی مسکن

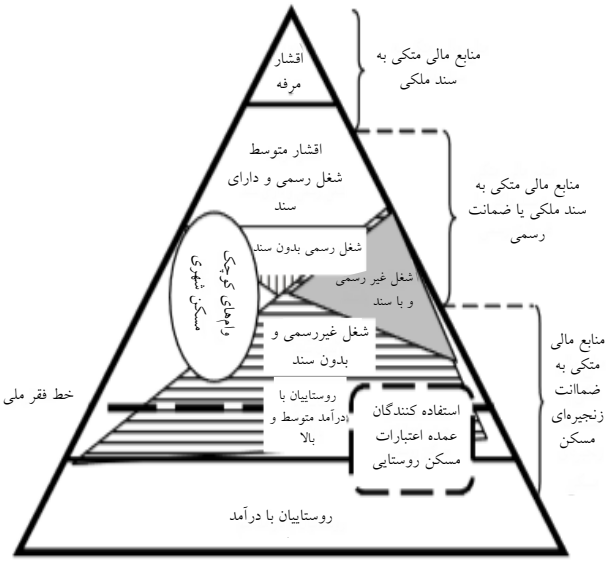


ت۱. شرایط و مراحل اعطای تسهیلات مسکن روستایی به متقاضیان. منبع: دستورالعمل اجرایی پرداخت تسهیلات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۴۰۱

مسکن خودیار

مسکن خودیار نوعی «مسکن مردمی» است که با بازو و منابع خود خانوارها و ذی‌نفعان ساخته می‌شود و از همین روی تحت عنوان «مسکن خودیار» خوانده می‌شود. در سراسر دنیا، میلیون‌ها خانواده در حال ساخت مسکن نقش مهمی در افزایش رشد اقتصادی عادلانه و کاهش فقر ازطریق کمک به بهبود شرایط زندگی خانواده‌ها، توانمندسازی جامعه و طبقه متوسط و کم‌درآمد خواهد داشت.

دسترسی به منابع مالی مسکن به‌عنوان یک عامل تسهیلگر در فرایند توسعه ساخت‌وسازها و مقاوم‌سازی ازطریق به‌کارگیری دانش و ضوابط فنی، مصالح مقاوم، دسترسی به کار تخصصی در مقاطع کلیدی فرایند ساخت، مالکیت و خرید زمین مطرح است (Fletschner & Kenney, 2011, 9) که گروه هدف اعتبارات مسکن روستایی در تصویر شماره ۲، ارائه شده است.



ت۲. منابع مالی خرد مسکن باتوجه‌به گروه هدف (Fletschner and Kenney, 2011, 12)

خودیار هستند. اگر این شیوه ساخت ازطریق سازمان‌های خصوصی یا دولت CBOs یا NGOs موردحمایت قرار گیرد آن را مسکن خودیار حمایت‌شده می‌گویند. خودیاری عمدتاً تنها راه برای بسیاری از خانواده‌های کم‌درآمد جهت دستیابی به مسکن شخصی‌شان است

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

(Hills, 2007, 14). مسکن خودیار یا خودساخت در کل به‌عنوان جایگزینی برای مسکن رسمی و به‌عنوان سیاست‌های مسکن غیرمتعارف نگریسته می‌شود. اعتراف می‌شود که چنین سیاستی نمودی از ناتوانی دولت در تأمین مسکن مناسب برای همه شهروندانش است که تحت چنین شرایطی افراد فقیر چاره‌ای جز این ندارند که خود به تنهایی نیاز مسکنشان را مرتفع سازند (Mengi, Yengo, 2006, 1). گرچه خودیاری در مسکن پارادایمی مهم در تأمین مسکن از دهه ۱۹۶۰ است، در طول قرن‌ها همراه بشر بوده است. شواهدی وجود دارد که مسکن خودیار معمولاً قبل از ورود برنامه‌ریزی شهری رسمی عمل می‌کرده است؛ اما در نواحی شهری با شروع دهه ۱۹۰۰ و بنابراین قبل از دهه ۱۹۶۰ که ترنر[1] مسکن خودیار را مطرح کرد وجود داشت (Ntema, 2011).

پیشینه تجربی تحقیق

باتوجه‌به سابقه بسیار کم واگذاری وام‌های مسکن در نواحی روستایی مطالعات چندانی در زمینه اثرگذاری آن‌ها در ایران صورت نگرفته است، اما تحقیقات دیگری در حوزه مسکن روستایی و اعتبارات انجام‌شده صورت گرفته و حتی‌المقدور سعی شده است از نتایج این تحقیقات در تحقیق حاضر استفاده شود. در این قسمت ابتدا به بررسی منابع و تحقیقات داخلی و سپس تحقیقات و مطالعات سایر کشورها پرداخته شده است. عزیزپور و صادقی (۱۳۹۷) در تحقیقی با عنوان «ارزشیابی اثرات اجرای طرح ویژه بهسازی بر توسعه مسکن روستایی (مطالعه موردی: دهستان ابریشم)»، ۹۴ خانوار را به‌عنوان نمونه تعیین کرده‌اند. برای جمع‌آوری اطلاعات از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی و ابزار پرسش‌نامه استفاده گردیده است. برای تحلیل داده‌ها، از روش های آماری استنباطی نظیر آزمون فریدمن، آنوا و کولموگروف اسمیرنوف استفاده شده است. نتایج تحقیقات آنان حاکی از این است که تحولات کمّی و کیفی به‌وجود آمده در واحدهای مسکونی جدید در انطباق با نیاز غالب روستائیان بوده است. طرح در عین برخورداری از آثار مثبت در کمّیت و کیفیت مسکن روستایی، از جنبه نوع نگرش و مدیریت اجرا نیازمند بازنگری و اصلاح است. عزمی و همکاران (۱۳۹۴) تحقیقی تحت عنوان «شناسایی مؤلفه‌های مؤثر در پایداری و بهسازی مسکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان کرمانشاه)» با هدف بررسی ابعاد مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی در بین وام‌گیرندگان و غیروام گیرندگان وام بهسازی مسکن روستایی با روش میدانی و ابزار پرسش‌نامه انجام داده‌اند. نتایج تحقیقات آنان حاکی از این است که برای وام‌گیرندگان شرایط تهیه وثیقه و فرایند اداری مشکل ساز و میزان وام کم بوده است. عواملی همچون رضایتمندی از فرایند تحقق بهسازی، صدور مجوزها و ضمانت‌نامه‌های بانکی موجب موفقیت بالای دریافت وام می‌گردد. کهولت سنی، شرایط سخت‌گیرانه ضمانت‌نامه بانکی، هزینه‌های اجرای طرح بهسازی ازجمله موانع مردم در دریافت وام بوده است. رضوانی و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله‌ای با عنوان «شناخت و تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای دریافت تسهیلات اعتباری مسکن روستایی با تأکید بر عوامل مکانی – فضایی (مورد: سکونتگاه‌های بخش وراوی، شهرستان مهر)» نشان دادند که بین نیازمندی روستائیان به وام مسکن با میزان تقاضای آنان برای درخواست وام، در سکونتگاه های مرکزی و پیرامونی شهرستان مُهر استان فارس دارای تفاوت اساسی است. ضریب همبستگی دریافت تسهیلات مسکن با شاخص های میزان مرکزیت مکانی، تعداد جمعیت سکونتگاه‌ها، وضعیت مساکن قدیمی و میزان دسترسی به مراکز کانونی به ترتیب برابر با ۰/۹۸۱، ۰/۹۵۴، ۰/۵۳۱-،

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

۰/۵۷۷- است. عینالی و همکاران (۱۳۹۳) در تحقیق خود با عنوان «ارزیابی نقش اعتبارات بهسازی مسکن در کاهش آسیب‌پذیری کالبدی سکونتگاه‌های روستایی» به بررسی نقش اعتبارات مسکن ارائه‌شده در مناطق روستایی در کاهش آسیب پذیری آن در برابر زلزله با بهبود شرایط فیزیکی مساکن پرداخته اند. نتایج حاصل از تحلیل داده ها نشان دهنده تفاوت معنادار در دوره قبل و بعد از استفاده از اعتبارات مسکن در مؤلفه‌های کالبدی تأثیرگذار در کاهش آسیب‌پذیری مسکن است که میانگین رتبه‌ای فریدمن و ضریب کای این دو نیز این تفاوت را به نفع دوره بعد و بهبود شاخص ها نشان می‌دهد. یعقوبی و همکاران (۱۳۹۲) به «تحلیل مؤلفه‌های پیش‌برنده در اجرای موفقیت‌آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی مورد: شهرستان خدابنده»، با روش پیمایشی و بهره‌گیری از ابزار پرسش‌نامه و دریافت‌کنندگان وام مسکن روستایی به‌عنوان نمونه آماری، به بررسی و تحلیل مؤلفه‌های پیش‌برنده در اجرای موفقیت‌آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی با بهره‌گیری از روش تحلیل عاملی و استفاده از نرم‌افزار SPSS پرداخته‌اند. نتایج تحقیقات آنان گویای این است که مؤلفه‌های فنی - تکنیکی، خدماتی - اعتباری؛ اجتماعی - فرهنگی و تشکیلاتی - اداری به ترتیب بیشترین اهمیت نقش را درمجموع تبیین نموده‌اند.

کوثر[۲] در سال (۲۰۱۳) در تحقیق خود با عنوان «عوامل مؤثر بر تقاضای اعتبارات خرد در پاکستان» این عوامل را نرخ بهره، رابطه بین وام‌دهندگان و وام‌گیرنده، سیاست‌های دولت، تفاوت‌های جنسیتی، اعتبار وام گیرنده، هزینه معامله، دسترسی محدود به اعتبار، شاخص اقتصادی و آگاهی و اطلاعات برشمرد. توشیو کوند[۳]و و همکاران (۲۰۰۷) در مقاله «تأثیر اعتبارات خرد در خانوارهای روستایی در فیلیپین» به این نتیجه رسیدند که اعتبارات خرد، برخلاف اثر مثبت و قابل‌توجه در درآمد و هزینه، اثر کاهنده‌ای در خانواده‌های فقیر به دلیل ناکافی بودن هزینه و در دسترس بودن وام برای انتخاب فعالیت‌های سازنده‌تر برای بازپرداخت وام و کسب درآمد داشته است.

روش تحقیق

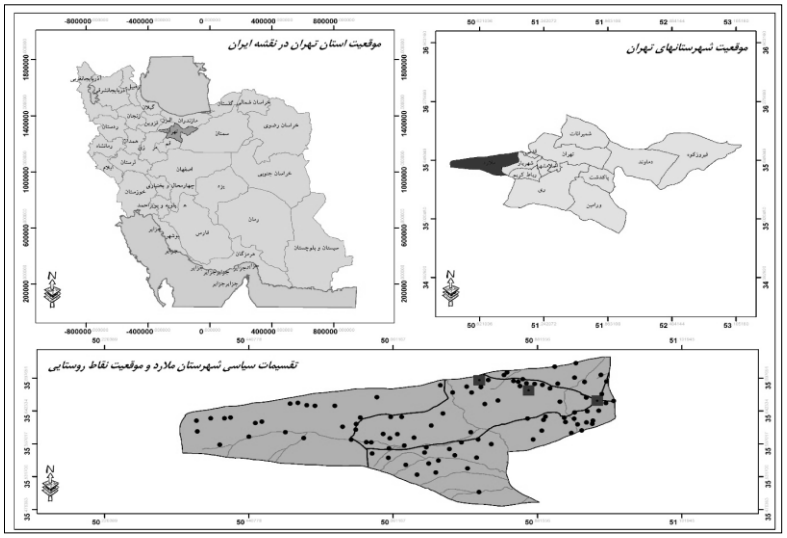
تحقیق حاضر با هدف بررسی وضعیت اعتبارات بهسازی مسکن روستایی در شهرستان ملارد انجام گرفته است. تحقیق حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و به لحاظ روش از نوع تحقیقات پیمایشی است. در این مقاله ابتدا جهت تبیین ماهیت مسئله و اهمیت کیفی مسئله از مطالعه کتابخانه‌ای (مقالات، منابع علمی، پایان‌نامه‌ها و ...) استفاده شد و سپس با مطالعه و مرور ادبیات تحقیق، شاخص‌ها و معرف‌هایی که تبیین‌کننده موضوع موردبررسی هستند استخراج گردید و در قالب پرسش‌نامه‌ای با مقیاس طیف‌سنجی ۵ گزینه‌ای لیکرت تدوین شد. برای ارزیابی روایی محتوایی پرسش‌نامه‌ها از نظرات اساتید راهنما، مشاور و ۳ تن از کارشناسان و متخصصین محلی در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان ملارد استفاده گردید. جامعه آماری موردمطالعه در این تحقیق عبارت‌اند از: خانواده‌های ساکن در روستاهای شهرستان ملارد، مسئولین دستگاه‌ها و نهادهای مرتبط با موضوع تحقیق. لازم به ذکر است که در شهرستان ملارد تعداد ۶۲ روستای دارای سکنه و ۱۴۲۸ خانوار بهره‌مند از اعتبارات بهسازی مسکن وجود دارد، که از کل این خانوارها تعداد ۳۰۲ خانوار به‌عنوان نمونه انتخاب شده و با سرپرست این خانوار ها پرسشگری به عمل آمده است. در بخشی از تحقیق حاضر از جامعه نمونه کارشناسان و اساتید و دانشجویان دکتری رشته جغرافیا و

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

برنامه‌ریزی روستایی (به تعداد ۲۰ نفر) جهت نظرسنجی در مورد تعیین مؤلفه‌های مؤثر بر تحقق الگوی پایدار سیاست‌گذاری اعتبارات بهسازی مسکن، استفاده گردید. در مرحله تجزیه‌وتحلیل داده‌ها از سه نرم‌افزار SPSS 19 و Expert Choice و EXCEL استفاده گردید. مدل‌های مورداستفاده در تحقیق آزمون تی تست، تحلیل شبکه، ماتریس گولر و سنجش سطح جذابیت است.

محدوده موردمطالعه

شهرستان ملارد با وسعت بالغبر یک هزار کیلومترمربع به‌عنوان یکی از شهرستان‌های استان تهران در غرب این استان واقع شده است. این شهرستان از شمال به استان البرز (بخش مرکزی و اشتهارد شهرستان کرج)، از شرق به شهرستان شهریار و از جنوب به استان مرکزی (شهرستان زرندیه) و از غرب هم به استان البرز (بخش اشتهارد) محدود می‌شود. این شهرستان دو بخش مرکزی و صفادشت، دو شهر ملارد و صفادشت، سه دهستان بنام اخترآباد، بی‌بی سکینه و ملارد و ۹۱ روستا دارد. بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، جمعیت شهرستان ملارد ۳۷۷۲۳۹ نفر اعلام شد. باتوجه‌به نرخ بالای رشد جمعیت اعم از زادوولد و مهاجرپذیری و همچنین رشد ۷ درصدی جمعیت از سوی مرکز آمار، پیش‌بینی می‌شود جمعیت شهرستان ملارد در پایان سال ۱۴۰۰ بالغبر ۴۰۰ هزار نفر باشد (تصویر شماره ۳).



ت۳. موقعیت جغرافیایی منطقه موردمطالعه (منبع: داده‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

یافته‌ها

نتایج حاصل از تی تست برای ارزیابی و بررسی وضعیت دریافت اعتبارات از سوی خانوارهای موردبررسی حاکی از آن است که در شهرستان ملارد وضعیت دریافت اعتبارات بهسازی مسکن با واقعیت فاصله فراوانی دارد و پایین تر از حد متوسط (عدد ۳۳ به عنوان میانگین مفروض) است. همچنان که در جداول شماره ۱ و ۲ مشاهده می گردد، باتوجه‌به نظرات جامعه محلی مشخص شد که جامعه روستایی در شهرستان ملارد توانایی مالی چندانی برای مقاوم‌سازی مساکن خود نداشته و نکته‌ای که حائز اهمیت است، این است که اکثریت خانوارها با مشکل عدم بازپرداخت اقساط

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

دریافتی مواجه هستند. جوانان روستایی به دلیل نداشتن حداقل امکانات، تنها راه چاره را مهاجرت می‌بینند. بنابراین در مرحله اول، اشتغال روستائیان و در مرحله دوم، افزایش امکانات آن ها از قبیل خدمات ورزشی، درمانی و ارتباطات در ماندگاری روستاییان مؤثر است و ساخت مسکن در رتبه سوم قرار می گیرد. ساخت مسکن برای روستائیان کافی نیست، وقتی روستائیان کار و انگیزه‌ای برای ماندن ندارد و نیز درآمدی برای پرداخت اقساط ندارد، ساخت مسکن برای روستائیان فقط به بدهکار شدن آن‌ها منجر می‌شود، بنابراین مشکلات روستائیان به‌صورت زنجیره‌ای و یکپارچه به هم مرتبط است و نمی توان صرفاً با ساخت مسکن آن‌ها را به ماندن در روستاها تشویق کرد.

ج۱. فراوانی و درصد وضعیت اعتبارات طرح‌های بهسازی مسکن از دیدگاه جامعه محلی

متغیرها	خیلی کم(۱)	کم(۲)	متوسط(۳)	زیاد(۴)	خیلی زیاد(۵)	جمع	میانگین
مناسب بودن مدت زمان لازم برای اخذ وام	۷۴ ٪ ۲۴,۵	۱۹۷ ٪ ۶۵,۲	۲۴ ٪ ۷,۹	۷ ٪ ۲,۳	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۱,۸۸
نظارت بر ساخت‌وساز مسکن از سوی بنیاد مسکن	۰	۷۵ ٪ ۲۴,۸	۲۰۲ ٪ ۶۶,۹	۲۵ ٪ ۸,۳	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۲,۸۳
نقش اعتبارات در کمک به ساخت مسکن جدید	۰	۰	۵۷ ٪ ۱۸,۹	۲۳۰ ٪ ۷۶,۲	۱۵ ٪ ۱۵,۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۳,۸۶
توانایی برای ساخت مسکن جدید بدون دریافت وام	۲۱۹ ٪ ۷۲,۵	۵۸ ٪ ۱۹,۲	۲۵ ٪ ۸,۳	۰	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۱,۳۵
پول اولیه برای شروع ساخت خانه تا زمان اخذ وام	۱۵۷ ٪ ۵۲,۰	۸۵ ٪ ۲۸,۱	۶۰ ٪ ۱۹,۹	۰	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۱,۶۷
تناسب ضمانت برای دریافت وام مسکن	۱۲۴ ٪ ۴۱,۱	۱۳۶ ٪ ۴۵,۰	۳۶ ٪ ۱۱,۹	۶ ٪ ۲,۰	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۱,۷۴
تناسب سود بانکی اخذشده توسط بانک	۱۱۸ ٪ ۳۹,۱	۱۴۵ ٪ ۴۸,۰	۳۹ ٪ ۱۲,۹	۰	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۱,۷۳
تناسب پرداخت قسط وام دریافتی	۱۲ ٪ ۴,۰	۷۵ ٪ ۲۴,۸	۲۱۵ ٪ ۷۱,۲	۰	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۲,۶۷
تناسب مبلغ اقساط پرداختی به بانک با توجه درآمد	۱ ٪ ۰,۳	۱۳۰ ٪ ۴۳,۰	۱۷۱ ٪ ۵۶,۶	۰	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۲,۵۶
کفایت وام دریافتی برای ساخت مسکن بادوام	۰	۰	۲۳۲ ٪ ۷۶,۸	۷۰ ٪ ۲۳,۲	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۳,۲۳
تناسب مدت زمان بازپرداخت اقساط	۰	۰	۱۵۲ ٪ ۵۰,۳	۱۵۰ ٪ ۴۹,۷	۰	۳۰۲ ٪ ۱۰۰	۳,۴۹

ج۲. نتایج آزمون T تک نمونه‌ای

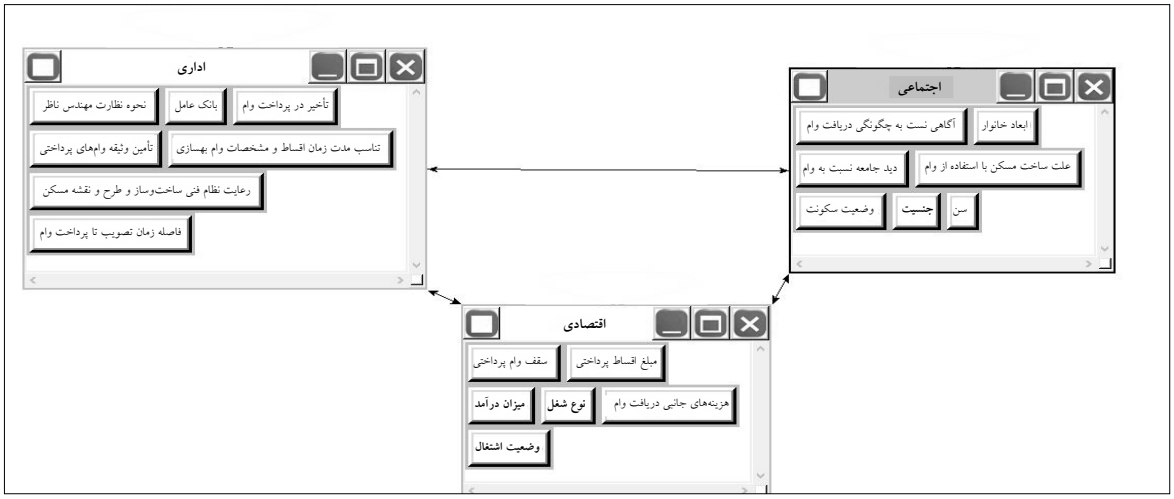
بعد	آماره تی	سطح معنی‌داری	میانگین	درجه آزادی	تفاوت میانگین
وضعیت اعتبارات	-۳۶/۱۵۱	۰/۰۰	۲۷/۰۶	۳۰۱	-۵/۹۳

در ادامه با استفاده از مدل ANP به بررسی و شناسایی مؤثرترین مؤلفه‌ها در تحقق الگوی بهینه سیاست‌گذاری اعتبارات مسکن روستایی پرداخته می‌شود. هرچند هرکدام از مؤلفه‌های شناسایی‌شده به‌نوعی در تحقق الگوی بهینه اعتبارات مؤثر هستند، ولی برخی از زیرمجموعه‌ها و مؤلفه‌ها باید در اولویت قرار بگیرند. همچنان که در بخش مدل تحلیل عاملی با استفاده از نظر کارشناسی مؤلفه‌ها در سه گروه اجتماعی، اداری - اجرائی و اقتصادی گروه‌بندی شدند. در هر گروهی زیرمجموعه‌هایی نیز وجود دارد که با هم و با سایر زیرمجموعه‌ها در ارتباط هستند که در ذیل به بررسی این ارتباطات و وابستگی‌ها پرداخته می‌شود (تصویر شماره ۴).

جدول شماره ۳ وزن مقایسه‌ها و وزن نسبی خوشه‌ها

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

را نشان می‌دهد. نتایج حاصل از مقایسه زوجی خوشه‌های شناسایی‌شده نشان می‌دهد که در بین مؤلفه‌های مؤثر در تحقق الگوی بهینه سیاست‌گذاری اعتبارات مسکن روستایی، مؤلفه اقتصادی (با وزن ۵۴۰/۰) نسبت به دو مؤلفه دیگر از امتیاز و وزن بیشتری برخوردار است.



ت۴. ساختار مدل شبکه‌ای (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

ج۴. ماتریس مقایسه زوجی و وزن خوشه‌ها

عنوان	اقتصادی	اداری – سازمانی	اجتماعی	وزن
اقتصادی	۱	۲	۳	۰/۵۴۰
اداری – اجرائی	۰/۵	۱	۲	۰/۲۹۷
اجتماعی	۰/۳۳۳	۰/۵	۱	۰/۱۶۳
مجموع				۱

با استناد به نتایج مقایسه زوجی درون خوشه ای هر یک از خوشه ها، در خوشه اقتصادی، وضعیت اشتغال با وزن ۰/۲۹۷ بیشترین اهمیت را در بین سایر عناصر این خوشه به خود اختصاص داده است و بعدازآن عنصر میزان درآمد (۰/۲۶۵) بیشترین اهمیت را دارند. در مقابل عنصر هزینه های جانبی دریافت وام از کمترین اهمیت نسبت به سایر عناصر خوشه اقتصادی برخوردار است. باتوجه به نتایج جدول شماره ۵، می‌توان گفت که در تحقق الگوی بهینه سیاست گذاری اعتبارات بهسازی مسکن در بعد اقتصادی، وضعیت معیشتی و درآمدی افراد در حصول به نتیجه مناسب نقش مؤثرتری دارد. باتوجه‌به محدودیت‌ها در مقاله حاضر تنها نمونه پرسش‌نامه معیار اقتصادی به‌عنوان نمونه نشان داده شد و درنهایت وزن سایر خوشه‌ها و زیرخوشه‌ها در قالب مدل نمایش داده شده است.

به‌منظور بهره‌گیری از نظر کارشناسان، مسئولین، جامعه میزبان (شهروندان) در مورد اولویت‌بندی سیاست‌ها و راهکارهای اجرایی برای تحقق الگوی مناسب اعتبارات بهسازی مسکن از ماتریس گولر استفاده شده است؛ زیرا این ماتریس بدون وارد نمودن نظرات پژوهشگر و به‌طور مستقیم به نتیجه‌گیری از پاسخ‌های به‌دست‌آمده می‌پردازد. در به‌کارگیری ماتریس گولر روش کار بدین‌صورت بوده است که از مخاطبین کارشناسان (۱۰ نفر) و مسئولین (۱۰) و شهروندان (۳۰۲ نفر) خواسته شده تا میزان اولویت سیاست‌های مذکور را با دادن نمرات یک تا پنج بیان کنند. میانگین نظر هر گروه در مورد هر شاخص در

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

ستون مربوط به آن نوشته شد. شیوه امتیازدهی بدین‌صورت است که در هر گزینه به هر یک از زیرمعیارها امتیازی از ۱ تا ۵ داده می‌شود و ضرایب نیز اعمال می‌شود، سپس برای هر گزینه میانگین امتیازات حساب شده و تأثیرگذارترین زیرمعیار مربوط به هر یک از معیارهای موردبررسی مشخص می‌شود. برای نتیجه‌گیری از نمرات یک زیرمعیار، نظر کارشناسان (به‌واسطه تخصص و تسلط بر موضوع) ضریب ۲/۵، نظر مسئولین (بر اساس نزدیک و درگیر بودن با شاخص‌های موردنظر) ضریب ۱/۵ و نظر عموم مردم ضریب ۱ را به خود اختصاص خواهد داد. دلیل انتخاب این ضرایب این بوده است که کارشناسان بدون در نظر گرفتن منافع شخصی و با لحاظ نمودن اصول علمی، مسئولین بر اساس خواسته‌ها و اهداف سازمانی خود و عموم مردم بدون داشتن پیش‌زمینه تئوری و صرفاً از روی امیال و خصوصیات فردی اظهارنظر می‌نمایند.

باتوجه‌به نتایج جدول شماره ۴ می‌توان گفت که باوجوداینکه تمامی سیاست‌ها برای بهبود وضعیت بهسازی مساکن روستایی و مقاوم‌سازی آن در برابر زلزله لازم‌الاجرا است؛ ولی به نظر می‌رسد در جهت بهبود وضعیت مالی و معیشتی روستائیان به‌منظور داشتن توانایی بازپرداخت اقساط، ایجاد شغل در اولویت است، همچنان که در قسمت نظرسنجی از روستائیان موردمطالعه نیز مشخص شده که بیشتر روستائیان مشکل تأمین تضامین بانکی را دارند. در نظر گرفتن تسهیلات بلاعوض برای روستائیان دهک‌های پایین اقتصادی یکی از سیاست‌های در اولویت اول مورد شناسایی قرار گرفت. باتوجه‌به اینکه بیشتر خانوارهای روستایی از اقشار ضعیف جامعه هستند نیاز است که برای این اقشار تسهیلات بلاعوضی را در نظر بگیرند و در مقاوم‌سازی منازل و مساکن آنان برای جلوگیری از بحران‌های بیشتر کمک نمایند.

ج۴. اولویت‌بندی سیاست‌های اجرایی برای تحقق بهینه اعتبارات بهسازی مسکن با استفاده از روش ماتریس گولر

	میانگین نمرات مسئولان دستگاه‌های مربوطه	میانگین نمرات کارشناسان و متخصصین	میانگین نمرات جامعه محلی	جمع امتیازات	اولویت
وزن	۱/۵	۲	۱	*	*
در نظر گرفتن شرایط اقتصادی روستائیان در مواقع بحرانی و قائل شدن تخفیف در بازپرداخت	۶	۸	۵	۱۹	۲
افزایش مبلغ وام متناسب با قیمت مصالح و دستمزد نیروی کار	۴/۵	۱۰	۵	۱۹/۵	۲
در نظر گرفتن تسهیلات بلاعوض برای روستائیان دهک‌های پایین اقتصادی	۷/۵	۱۰	۴	۲۱/۵	۱
استفاده از پیمانکاران ساختمانی زیر نظر بنیاد مسکن به‌منظور کاهش دستمزدها	۴/۵	۴	۲	۱۰/۵	۳
تجدیدنظر در مورد سخت‌گیری تضامین بانکی	۷/۵	۱۰	۵	۲۲/۵	۱
افزایش تسهیلات مقاوم‌سازی مساکن در روستاهای آسیب‌پذیر در برابر زلزله	۳	۴	۲	۹	۳
ایجاد اشتغال در نواحی روستایی	۷/۵	۱۰	۵	۲۲/۵	۱
تجدیدنظر در قانون تبدیل اراضی از سوی مسئولان	۳	۴	۲	۹	۳

نتیجه

طرح بهسازی و مقاوم سازی خانه های روستایی در دو دهه اخیر در کشور نتایج سودمندی را در کاهش تلفات و آسیب های ناشی از حوادث غیرمترقبه نظیر زلزله، سیل و رانش به همراه داشته است. علاوه بر این مقاوم سازی به مهاجرت معکوس، بهبود سیمای روستاها و افزایش سرمایه های فرهنگی و اجتماعی روستاها منجر شده است. ولی باتوجه‌به مطالعات میدانی صورت‌گرفته در شهرستان ملارد به‌وسیله نمونه‌های موردبررسی مشخص گردید که با وجود نتایج مثبتی که

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

این اعتبارات داشته ولی در این زمینه مشکلاتی نیز وجود دارد که مانع تحقق یک الگوی پایدار در ارتباط با اعتبارات بهسازی مسکن در شهرستان و به صورت کلان در سطح ملی گردیده است. جهت پاسخگویی به سؤال حاضر در تحقیق از پرسش‌نامه ای که بر اساس مطالعات میدانی و بررسی قوانین و فرآیندهای دریافت تسهیلات، تهیه گردید و در اختیار نمونه‌های موردبررسی قرار گرفت. نتایج حاصل از بررسی ها نشان داد که بیشتر متغیرهای موردبررسی از حالت ایدئال فاصله دارند، و بیشتر روستائیان از پروسه های اداری تعیین شده و به‌ویژه بحث تأمین ضامن برای اخذ وام، متناسب نبودن سودهای بانکی وام‌ها با درآمد روستائیان، عدم کفایت وام های دریافتی با قیمت مصالح و ساخت وساز در روستاها و... اظهار نارضایتی کرده و انگیزه کافی برای ادامه طرح مقاوم سازی و بهسازی مساکن در روستاها وجود ندارد با وجود آثار مثبت طرح و تخصیص اعتبارات در سال های اخیر، نیمه تمام بودن این طرح در بسیاری از خانه‌های روستایی شهرستان نشان از وجود موانع ذکرشده دارد و نیازمند بازنگری در قوانین و فرایندهای تعیین شده برای اخذ وام از سوی مسئولین است. نتایج حاصل از تی تست برای ارزیابی و بررسی وضعیت دریافت اعتبارات از سوی خانوارهای موردبررسی حاکی از آن است که در شهرستان ملارد وضعیت دریافت اعتبارات بهسازی مسکن با واقعیت فاصله فراوانی دارد و پایین تر از حد متوسط است. باتوجه‌به نظرات جامعه محلی مشخص شد که جامعه روستایی در شهرستان ملارد توانایی مالی چندانی برای مقاوم‌سازی مساکن خود نداشته و باید دولت تدابیری را در زمینه تسهیل دریافت اعتبارات انجام داده. نکته‌ای که بسیار حائز اهمیت است این است که اکثریت خانوارها با مشکل عدم بازپرداخت اقساط دریافتی مواجه هستند. جوانان روستایی به دلیل نداشتن حداقل امکانات در روستاها، تنها راه چاره را مهاجرت می‌بینند، به همین دلیل ساخت مسکن برای روستائیان کافی نیست و منجر به بدهکار شدن آن‌ها می‌شود؛ زیرا روستائیان کار و انگیزه‌ای برای ماندن ندارند و نیز درآمدی برای پرداخت اقساط ندارد، بنابراین مشکلات روستائیان به‌صورت زنجیره‌ای و یکپارچه به هم مرتبط هستند و نمی توان صرفاً با ساخت مسکن آن ها را به ماندن در روستاها تشویق کرد. در بررسی‌های صورت گرفت مشخص گردید که باتوجه‌به وابستگی روستائیان به مسکن ازلحاظ سکونتی، شغل و رفاه، بهسازی مسکن و تخصیص اعتبارات، ضرورتی قابل‌انکار است. اجرای طرح تخصیص اعتبارات بهسازی در کنار سایر اعتبارات برگرفته از جنبش اعتبارات خرد (بنگلادش ۱۹۸۳) است؛ که به کشور ایران هم گسترش پیدا کرده است و موردحمایت سازمان ملل متحد نیز است. همچنان که در این تحقیق هم مشخص گردید در مورد کارایی و تأثیر مثبت این اعتبارات به‌ویژه در مورد مقاوم‌سازی مساکن روستایی هیچ شکی وجود ندارد، اما در مورد بهبود اجرای طرح بهسازی مسکن روستایی و تحقق الگوی پایدار سیاست‌گذاری اعتبارات بهسازی مسکن روستایی نیاز به بازنگری‌هایی است تا دستیابی به اعتبارات به‌صورت عادلانه باشد. مقاوم‌سازی مساکن روستایی علاوه بر کمک‌های دولتی از بافت کالبدی روستاها، توانایی مالی ساکنین و میزان مشارکت روستائیان نیز تأثیر می‌پذیرد، ولی باتوجه‌به اهمیت موضوع اعتبارات و محرز بودن تأثیر آن به‌ویژه برای جامعه روستایی محروم و کم‌درآمد در این مقاله به بررسی عوامل و متغیرهایی که در بهبود روند تخصیص اعتبارات و شکل‌گیری الگوی مشخص پرداخته شد.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

لیکن باتوجه‌به مردسالار بودن جامعه ایرانی و متعاقباً سیستم اداری و سازمانی، جنسیت سرپرستان خانوار یکی از متغیرهای اجتماعی است که در پیشبرد کارهای اداری و طی کردن فرایند دریافت تسهیلات و اعتبارات باید در نظر گرفته شود. سن بالای سرپرستان خانوار و عدم آگاهی آنان از سیستم اداری و چگونگی انجام و پیگیری کارهای اداری و دریافت اعتبارات، روند دریافت تسهیلات را با مشکل اساسی مواجه کرده است. از عوامل دیگر می‌توان به سازوکارهای اداری اشاره کرد، عدم تأخیر در پرداخت تسهیلات، همکاری بانک‌ها و نظام فنی و عدم سخت‌گیری دستگاه‌ها و ... هم ازجمله متغیرهای اساسی در دریافت تسهیلات بهسازی مسکن هستند. درنهایت عامل اقتصادی و ارتقای توان مالی روستائیان و توانمندسازی آنان در جهت بازپرداخت اقساط است که باید موردتوجه اساسی قرار بگیرد. یکی از دلایل اصلی کندی روند مقاوم‌سازی منازل مسکونی روستایی نسبت به سال‌های قبل افزایش قیمت مصالح و سخت‌گیری بانک‌های عامل در پرداخت وام است. بانک‌ها باید در این زمینه مجاب شوند که ضمانت زنجیره‌ای را قبول کنند. باتوجه‌به بررسی‌های میدانی که در تحقیق حاضر صورت گرفت مشخص شده که اجرای طرح بهسازی مسکن روستایی در کشور با مشکلاتی همراه است که در زیر به بخشی از آن‌ها اشاره می‌گردد:

۱. عدم نظارت بر ساخت‌وساز مسکن از سوی بنیاد مسکن؛

۲. عدم توانایی برای ساخت مسکن جدید بدون دریافت وام؛

۳. کافی نبودن پول اولیه برای شروع ساخت خانه تا زمان اخذ وام؛

۴. عدم تناسب پرداخت قسط وام دریافتی.

همچنین عمده‌ترین مشکلات روستائیان شرط داشتن ضامن کارمند برای پرداخت وام مسکن بوده است که می‌توان از ضمانت زنجیره‌ای به جای تأمین ضامن برای هر روستایی استفاده کرد. در واقع بنیاد مسکن می‌تواند با توافقی که با بانک‌ها انجام می‌دهد، به روستائیان کمک کرده تا از تسهیلات مسکن بهره‌مند شوند. ازآنجایی‌که در فرایند ساخت‌وسازهای روستایی در بعضی موارد ضوابط معماری و شهرسازی توسط مالکان و سازندگان بنا رعایت نمی‌شود، تشخیص تخلفات ساختمانی و رسیدگی به آن‌ها از دیگر جنبه‌هایی است که در رابطه با مقوله اجرای ساختمان در مناطق روستایی مطرح می‌شود. بنابراین لازم است تا دهیار روستا علاوه بر کنترل فرایند ساخت‌وساز ابنیه روستایی با آگاهی از ضوابط طرح هادی در این زمینه و همچنین آگاهی از بخشنامه‌های ادارات و دستگاه‌های ذی‌ربط در زمینه حریم نهرها، راه، برق و ... با اعمال کنترل‌های به‌موقع در خصوص جلوگیری از بروز تخلفات احتمالی اقدامات لازم را انجام دهد.

پی‌نوشت

1. Turner
2. Kausar
3. Toshio Kondo

فهرست منابع

- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان سمنان. (۱۴۰۰)، طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی.
https://semnan.bonyadmaskan.ir/SitePages/% x
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، (۱۴۰۱)، دستورالعمل اجرایی پرداخت تسهیلات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی
http://www.bonyadmaskan.ir/pages/BON_Rules_Instructions.aspx
پورطاهری، مهدی؛ رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا؛ نیکبخت، منصوره. (۱۳۹۰)، اثرات تغییرات فرهنگی بر الگوی مسکن

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]
[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

روستایی (نمونه موردی: روستاهای بخش مرکزی شهرستان قزوین). فصلنامه فضای جغرافیایی، سال یازدهم، شماره ۳۵، ۱۳۴-۱۱۵.

- جمشیدی، علیرضا؛ جمینی، داود .(۱۳۹۴)، تحلیلی بر وضعیت رضایت‌مندی روستائیان از مسکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان روانسر). فصلنامه مسکن و محیط روستا. شماره ۱۴۹، ۹۰-۷۹.

- رحمانی فضلی، عبدالرضا؛ کاویانی، یونس. (۱۳۸۸)، اثربخشی اعتبارات خرد در بهسازی مساکن روستایی مورد مطالعاتی: سکونتگاه های روستایی شهرستان سقز. جغرافیا، ۷(۲۳)، ۴۵-۲۹.

https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=100924

- رضوانی، محمدرضا؛ رستگار ، ابراهیم؛ بیات، ناصر؛ دارستان، خالد. (۱۳۹۳)، شناخت و تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای دریافت تسهیلات اعتباری مسکن روستایی با تأکید بر عوامل مکانی و فضایی مورد نمونه: سکونتگاه‌های بخش وراوی - شهرستان مهر، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۷. ۱۶-۳.

- سرتیپی پور، محسن .(۱۳۹۰)، پدیدار شناسی مسکن روستایی. مسکن و محیط روستا. دوره ۳۰، شماره ۱۳۳. ۱۴-۳.

- شیروانیان، عبدالرسول؛ بخشوده، محمد. (۱۳۹۱)، فقر مسکن روستایی و استراتژی‌های مقابله با آن در ایران، مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۰، ۱۱۵-۱۰۱.

- عزمی، آئیژ؛ ذوالفقاری، امیرعلی؛ انتظاری، افشین؛ رزلانسری، اکرم؛ مطاعی، لیلا. (۱۳۹۴)، شناسایی مؤلفه‌های مؤثر در پایداری و بهسازی مسکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان کرمانشاه). فصلنامه علمی جغرافیا و پایداری محیط. دوره ۵، شماره ۲، پیاپی ۱۵، ۱۶-۱.

- عزیزپور، فرهاد؛ صادقی، زهره. (۱۳۹۷)، ارزشیابی اثرات اجرای طرح ویژه بهسازی بر توسعه مسکن روستایی (مطالعه موردی: دهستان ابریشم). فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۷، شماره ۱۶۴. ۳-۱۲.

- عظیمی، نورالدین؛ زالی، نادر؛ فاروقی، محمد رضا. (۱۳۹۳)، بررسی تأثیر وام مسکن روستایی در کیفیت ساخت و سازهای جدید مسکونی مطالعه موردی شهرستان شفت. برنامه ریزی فضایی، ۴(۱)، ۱۴۲-۱۲۷.

- عینالی، جمشید؛ چراغی، مهدی؛ رومیانی، احمد. (۱۳۹۳)، ارزیابی نقش اعتبارات مسکن در کاهش آسیب‌پذیری کالبدی سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی: دهستان بزینه رود- خدابنده (استان زنجان)، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۳، شماره ۱۴۶. ۷۷-۹۰.

- قاطعی کلاشمری، زهرا؛ کبیری، فاتح. (۱۳۹۵)، ارزیابی و آسیب‌شناسی سیاست تأمین مسکن روستایی کشور در برنامه‌های توسعه پس از انقلاب اسلامی ایران. فصلنامه مسکن و محیط روستا. شماره ۱۵۵، ۶۰-۵۱ .

- مشرف جوادی، زهرا؛ زمانی، سیدقاسم؛ ابراهیمی، زهرا. (۱۴۰۰)، قابلیت دادخواهی حق مسکن در نظام بین‌المللی حقوق بشر و حقوق ایران. فصلنامه مطالعات حقوق عمومی دانشگاه تهران، ۲۱-۱.

- یعقوبی، جعفر؛ رنجور، ابوالفضل؛ خشنودی فر، زهرا. (۱۳۹۲)، تحلیل مؤلفه‌های پیش‌برنده در اجرای موفقیت‌آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی مورد: شهرستان خدابنده. فصلنامه جغرافیا و توسعه. شماره ۳۲، ۱۶۲-۱۴۹.

- Boshagh M.R, salarvand E. Tabrizi J .(2012), Analytical on housing indicators sustainability in rural area case study: Silakhor Sharghi rural district –Azna Township, Geography and Environmental Planning Journal25th Year, Vol. 54, No.2, Summer 2014.

- Christen, R. P., Rosenberg, R., and Jayadeva, V. (2004). Financial institutions with adouble bottomvline: implications for the future of microfinance. CGAP Occasional Paper.

- Falsoleiman, M., Hajipor, M. & Jamshidi, K. (2014). Physical vulnerability of rural settlements in seismic regions (Case study: Ghaenat and Zirkouh townships). Journal of Geographical Space Planning, 2 (6), 98 -75.

- Fletschner, D. and Kenney, L. (2011), Rural women's access to financial services: credit, savings and insurance, ESA Working Paper No.11-07. March 2011, The Food and Agriculture Organization of the United Nations. [online]: www.fao.org/economic/esa.

- Gang Meng , G. Brent Hall .(2006): Assessing housing quality in metropolitan Lima, Peru, J Housing Built Environ, 21:413–439.

- Habitat (2003). The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Actio UN-HABITAT website (accessed Sep. 2010): http://www.unhabitat.org/downloads/docs/1176 6455 The Habitat Agenda.pdf.

- Hills, J. (2007). Ends and means: the future roles of social housing in England. ESRC Research Centre for Analysis of Social Exclusion, CASEreport ISSN 1465-3001.

- KAUSAR, A. (2013), Factors Affect Microcredit's Demand in Pakistan, International Journal of

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]

[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]

Academic Research in Accounting, Finance and Management Sciences, Vol. 3, No.4, October 2013, pp. 11–17.
- Mengi Yengo, Andre (2006) .Revisiting the Self-Help Housing debate: Perception of Self-Help Housing by the beneficiaries of South African low-cost housing, Witwatersrand of Johannesburg RSA - Master 2006.
- Ntema, Lejone John. (2011), SELF-HELP HOUSING IN SOUTH AFRICA:PARADIGMS,
- Plagerson, Sophie, Trudy Harpham, Angela Mathee, (2010), Poor housing, good health: a comparison of formal and informal housing in Johannesburg, South Africa. Swiss School of Public Health, p 1-9.
- Sengupta, R.; Aubuchon, C. P. (2008). "The microfinance revolution: An overview". Federal Reserve Bank of St. Louis Review, Vol. 90, No. 1: 9-30.
- Toshio Kondo, Aniceto Orbeta, Jr, Clarence Dingcong and Christine Infantado. (2007), Impact of Microfinance on Rural Households in the Philippines, IDS Bulletin, Volume 39, Issue 1, pages 51–70.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-08]

[DOI: DOI: 10.22034/41.178.49]