

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 فعالیت‌های 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 سال‌های گذشته نتوانسته به توفیقی که باید دست یابد و علت‌های مختلفی از سوی کارشناسان در این زمینه اعلام می‌شود. باتوجه به 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 مورد استفاده در تحلیل داده‌ها روش تی تست، تحلیل شبکه و ماتریس گولر است. باتوجه به مطالعات میدانی صورت گرفته در شهرستان ملارد به وسیله نمونه‌های مورد بررسی 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 به صورت کلان در سطح ملی گردیده است. نتایج حاصل از بررسی‌ها نشان داد که بیشتر متغیرهای مورد بررسی از حالت ایدئال فاصله دارند، و بیشتر روستائیان از پروسه‌های اداری تعیین شده و به ویژه 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، نیمه تمام بودن این طرح در بسیاری از خانه‌های روستایی شهرستان نشان از وجود موانع ذکر شده و نیازمند بازنگری در قوانین تعیین شده 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.

مقدمه

مسکن به عنوان یکی از عناصر حیاتی زیست انسان و تأمین کننده نیازهای مختلف او در مقیاس ملی و بین المللی مورد توجه است (Meng & Hall, 2006). در بیانیه دومین کنفرانس اجلاس بشر در استانبول ترکیه، به جای استفاده از کلمه مسکن، عبارت «سرپناه مناسب» استفاده شد (Habitat, 2003, 22). مسکن مناسب به عنوان نیاز اساسی انسان، امری پذیرفته شده است (Boshagh et al, 2012)؛ و برخورداری از مسکن مناسب از جمله نیازهای اساسی بشر است که تحقق سایر حقوق بدان وابسته است (مشرف جوادی و همکاران، ۱۴۰۰). باتوجه به اینکه مسکن به عنوان استخوان بندی کالبد روستایی، نقش اساسی در شکل گیری ساختار کالبدی و هویت معماری روستایی دارد، ویژگی های فیزیکی آن نقش مهمی در میزان آسیب پذیری فضایی سکونتگاه های روستایی ایفا می کند (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ۲۶). کشور ایران در محور اصلی کمر بند زلزله خیز جهان قرار دارد و پیامدهای زلزله احتمالی باتوجه به 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 زلزله خیز ایران به طور تقریبی حدود ۱۰ درصد از کل مساحت کشور را تحت الشعاع خود دارند. باتوجه به شعاع خطر حدود ۲۰ کیلومتری آن می توان نتیجه گرفت که در مجموع حدود ۳۵ درصد از گستره کشور ما همواره با تهدید زلزله روبه رو 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 به ویژه در مناطق آسیب پذیر سکونتگاه های روستایی همواره جدی است (Falsoleiman et al., 2014). شهرستان ملارد در استان تهران جز شهرستان های آسیب پذیر در برابر زلزله بوده که در سال ۱۳۹۶ نیز زلزله ای در این شهرستان اتفاق افتاد و روستاهایی دچار خسارات مادی شدند. باتوجه به مطالب فوق، وجود فقر مسکن در نواحی روستایی کشورهای در حال توسعه از جمله کشور، امروزه بهسازی و نوسازی این مساکن جهت دسترسی روستاییان به بهداشت و رفاه بهتر، به یکی از مهم ترین سیاست های بهبود وضعیت روستاییان تبدیل شده است (Plageron, Harpham & Mathee, 2010:14). از مهم ترین برنامه های اجرا شده در زمینه بهسازی و نوسازی مساکن در کشورهای در حال توسعه، می توان به رویکرد اعطای اعتبارات اشاره کرد. در طی دهه های اخیر، موفقیت نهادهای مالی در کشورهای در حال 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 از جمله اعتباراتی که با سرمایه گذاری بخش دولتی به روستاییان داده می شود، 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. پیش فرض تحقیق حاضر این است که بروز مشکلات مالی ناشی از وضعیت اقتصادی کنونی، افزایش سرسام آور قیمت مصالح ساختمانی، پایین بودن میزان تسهیلات بانکی و

و آسایش مسکن روستایی آغاز گردید (قطاعی کلاشمیری 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 در نتیجه بهسازی زندگی روستایی بینجامد، لیکن به منظور 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

بروکراسی اداری از عوامل اصلی استقبال کم روستائیان از مقاوم‌سازی منازل مسکونی است و کارشناسان بر این باورند که باتوجه به آسیب‌پذیر بودن استان در برابر حوادث طبیعی، باید نوسازی منازل مسکونی روستایی سرعت بیشتری بگیرد. باتوجه به 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 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 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. از جمله:

- ضعف تکنیکی ساخت‌وساز؛
- وجود مصالح کم‌دوام و عدم پژوهش در مورد راه‌های افزایش مقاومت مصالح مورد استفاده؛

طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی

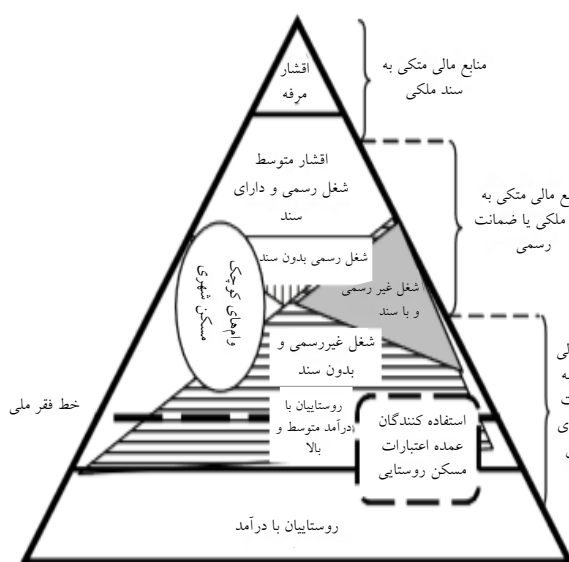
طرح بهسازی مسکن روستایی از سال ۱۳۷۴ توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، با هدف بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی و ارتقاء سطح ایمنی، بهداشتی

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

الف) تحرک اجتماعی، بالا بردن آگاهی‌ها، قدرت‌دهی به فقیران؛
ب) افزایش اعتماد به نفس 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 به عنوان 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

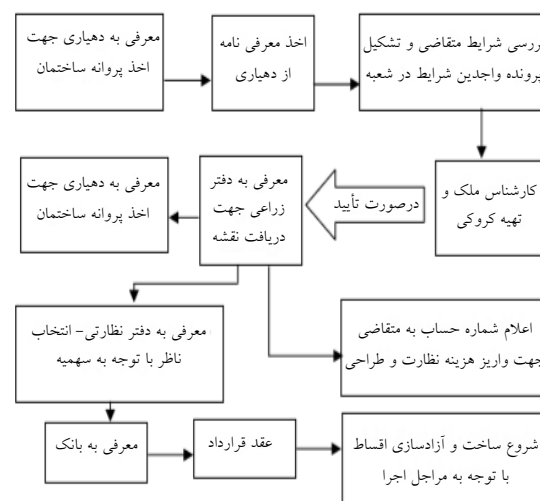
نقش مهمی در افزایش رشد اقتصادی عادلانه و کاهش فقر از طریق کمک به بهبود شرایط زندگی خانواده‌ها، توانمندسازی جامعه و طبقه متوسط و کم‌درآمد خواهد داشت.

دسترسی به منابع مالی مسکن به عنوان یک عامل تسهیلگر در فرایند توسعه ساخت‌وسازها و مقاوم‌سازی از طریق به کارگیری 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 با توجه به گروه هدف (Fletschner and Kenney, 2011, 12)

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



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

تحقیقات آنان حاکی از این است که تحولات کمی و کیفی به وجود آمده در واحدهای مسکونی جدید در انطباق با نیاز غالب روستائیان بوده است. طرح در عین برخورداری از آثار مثبت در کمیت 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 غیروام‌گیرندگان 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. کھولت سنی، شرایط سخت‌گیرانه ضمانت‌نامه بانکی، هزینه‌های اجرای طرح بهسازی از جمله 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 سکونتگاه‌های مرکزی و پیرامونی شهرستان مَهر استان فارس دارای تفاوت اساسی است. ضریب همبستگی دریافت تسهیلات مسکن با شاخص‌های میزان مرکزیت مکانی، تعداد جمعیت سکونتگاه‌ها، وضعیت مسکن قدیمی و میزان دسترسی به مراکز قانونی به ترتیب برابر با ۰/۹۸۱، ۰/۹۵۴، ۰/۵۳۱-،

(Hills, 2007, 14). مسکن خودیار یا خودساخت در کل به‌عنوان جایگزینی برای مسکن رسمی و به‌عنوان سیاست‌های مسکن غیرمترعارف 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, 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^۱ مسکن خودیار را مطرح کرد وجود داشت (Ntema, 2011).

پیشینه تجربی تحقیق

باتوجه به 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 روش‌های آماری استنباطی نظیر آزمون فریدمن، آنوا و کولموگروف اسمیرنوف استفاده شده است. نتایج

۵۷۷/۰- است. عینالی و همکاران (۱۳۹۳) در تحقیق خود با عنوان «ارزیابی نقش اعتبارات بهسازی مسکن در کاهش آسیب پذیری کالبدی سکونتگاه‌های روستایی» به بررسی نقش اعتبارات مسکن ارائه شده 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 مؤلفه های کالبدی تأثیرگذار در کاهش آسیب پذیری مسکن است که میانگین رتبه ای فریدمن و ضریب کای این دو نیز این تفاوت را به نفع دوره بعد و بهبود شاخص ها نشان می دهد. یعقوبی و همکاران (۱۳۹۲) به «تحلیل مؤلفه های پیش برنده در اجرای موفقیت آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی مورد: شهرستان خداآبند» با روش پیمایشی و بهره گیری از ابزار پرسش نامه و دریافت کنندگان وام مسکن روستایی به عنوان نمونه آماری، به بررسی و تحلیل مؤلفه های پیش برنده در اجرای موفقیت آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی با بهره گیری از روش تحلیل عاملی و استفاده از نرم افزار SPSS پرداخته اند. نتایج تحقیقات آنان گویای این است که مؤلفه های فنی - تکنیکی، خدماتی - اعتباری؛ اجتماعی - فرهنگی و تشکیلاتی - اداری به ترتیب بیشترین اهمیت نقش را در مجموع تبیین نموده اند.

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 وام دهندگان و وام گیرنده، سیاست های دولت، تفاوت های جنسیتی، اعتبار وام گیرنده، هزینه معامله، دسترسی محدود به اعتبار، شاخص اقتصادی و آگاهی و اطلاعات برشمرد. توشیو کوندو^۳ و همکاران (۲۰۰۷) در مقاله «تأثیر اعتبارات

خرد در خانوارهای روستایی در فیلیپین» به این نتیجه رسیدند که اعتبارات خرد، برخلاف اثر مثبت و قابل توجه در درآمد و هزینه، اثر کاهنده ای در خانواده های فقیر به دلیل ناکافی بودن هزینه و در دسترس بودن وام برای انتخاب فعالیت های سازنده تر برای بازپرداخت وام و کسب درآمد داشته است.

روش تحقیق

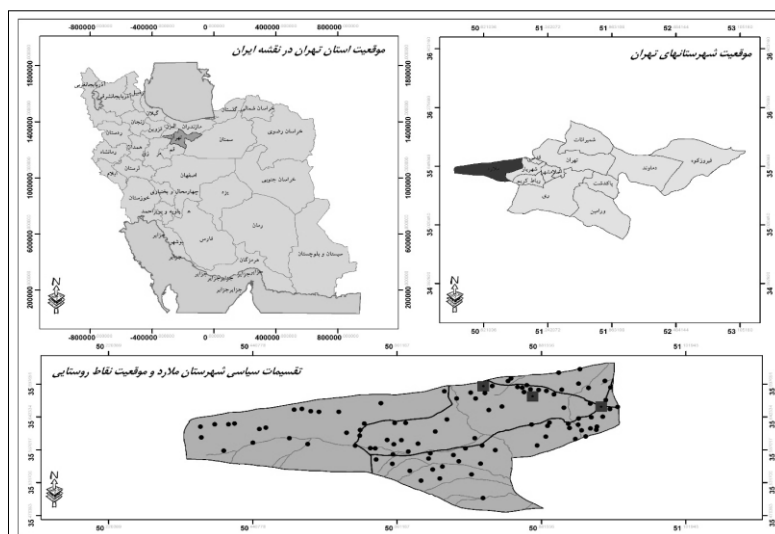
تحقیق حاضر با هدف بررسی وضعیت اعتبارات بهسازی مسکن روستایی در شهرستان ملارد انجام گرفته است. تحقیق حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و به لحاظ روش از نوع تحقیقات پیمایشی است. در این مقاله ابتدا جهت تبیین ماهیت مسئله و اهمیت کیفی مسئله از مطالعه کتابخانه ای (مقالات، منابع علمی، پایان نامه ها و ...) استفاده شد و سپس با مطالعه و مرور ادبیات تحقیق، شاخص ها و معرف هایی که تبیین کننده موضوع مورد بررسی هستند استخراج گردید و در قالب پرسش نامه ای با مقیاس طیف سنجی ۵ گزینه ای لیکرت تدوین شد. برای ارزیابی روایی محتوایی پرسش نامه ها از نظرات اساتید راهنما، مشاور و ۳ تن از کارشناسان و متخصصین محلی در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان ملارد استفاده گردید. جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق عبارت اند از: خانواده های ساکن در روستاهای شهرستان ملارد، مسئولین دستگاه ها و نهادهای مرتبط با موضوع تحقیق. لازم به ذکر است که در شهرستان ملارد تعداد ۶۲ روستای دارای سکنه و ۱۴۲۸ خانوار بهره مند از اعتبارات بهسازی مسکن وجود دارد، که از کل این خانوارها تعداد ۳۰۲ خانوار به عنوان 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

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. باتوجه به نرخ بالای رشد جمعیت اعم از زادوولد و مهاجری و همچنین رشد ۷ درصدی جمعیت از سوی مرکز آمار، پیش‌بینی می‌شود جمعیت شهرستان ملارد در پایان سال ۱۴۰۰ بالغ بر ۴۰۰ هزار نفر باشد (تصویر شماره ۳).

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 تجزیه و تحلیل داده‌ها از سه نرم‌افزار SPSS 19 و Expert Choice و EXCEL استفاده گردید. مدل‌های مورد استفاده در تحقیق آزمون تی تست، تحلیل شبکه، ماتریس گولر و سنجش سطح جذابیت است.

محدوده مورد مطالعه

شهرستان ملارد با وسعت بالغ بر یک هزار کیلومتر مربع به عنوان یکی از شهرستان‌های استان تهران در غرب این استان واقع شده است. این شهرستان از شمال به استان البرز (بخش مرکزی و اشت‌هارد شهرستان



ت.۳. موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه (منبع: داده‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

به عنوان میانگین مفروض) است. همچنان که در جداول شماره ۱ و ۲ مشاهده می‌گردد، باتوجه به نظرات جامعه محلی مشخص شد که جامعه روستایی در شهرستان ملارد توانایی مالی چندان برای مقاوم‌سازی مساکن خود نداشته و نکته‌ای که حائز اهمیت است، این است که اکثریت خانوارها با مشکل عدم بازپرداخت اقساط

یافته‌ها

نتایج حاصل از تی تست برای ارزیابی و بررسی وضعیت دریافت اعتبارات از سوی خانوارهای مورد بررسی حاکی از آن است که در شهرستان ملارد وضعیت دریافت اعتبارات بهسازی مسکن با واقعیت فاصله فراوانی دارد و پایین‌تر از حد متوسط (عدد ۳۳

دریافتی مواجه هستند. جوانان روستایی به دلیل نداشتن حداقل امکانات، تنها راه چاره را مهاجرت می بینند. بنابراین در مرحله اول، اشتغال روستائیان و در مرحله دوم، افزایش امکانات آن ها از قبیل خدمات ورزشی، درمانی و ارتباطات در ماندگاری روستائیان 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 نمی‌توان صرفاً با ساخت مسکن آن‌ها را به ماندن در روستاها تشویق کرد.

ج ۱. 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	۳۳۲ ٪ 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

ج ۲. 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

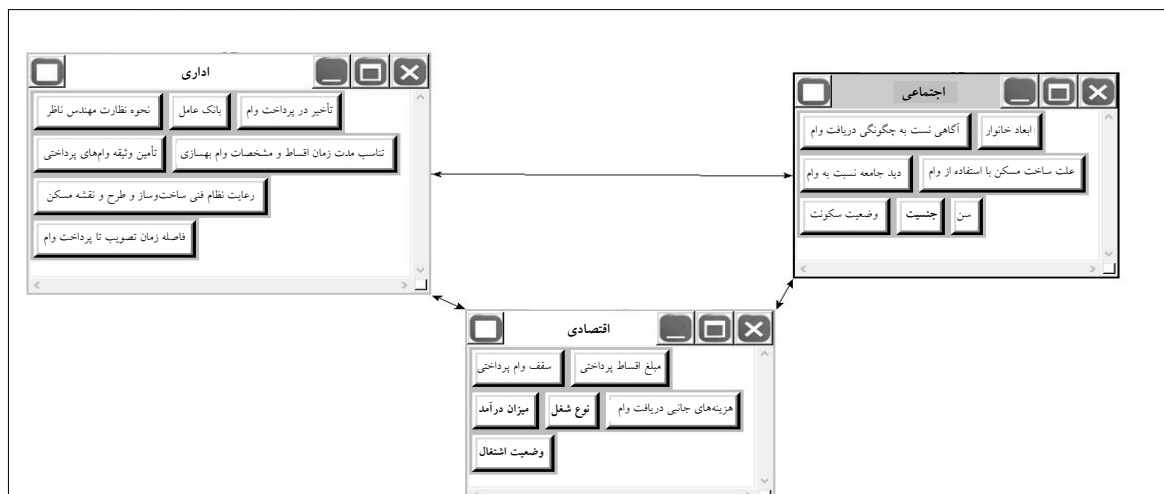
در ادامه با استفاده از مدل ANP به بررسی و شناسایی مؤثرترین مؤلفه‌ها در تحقق الگوی بهینه سیاست‌گذاری اعتبارات مسکن روستایی پرداخته می‌شود. هرچند هرکدام از مؤلفه‌های شناسایی‌شده به‌نوعی در تحقق الگوی بهینه اعتبارات مؤثر هستند، ولی برخی از زیرمجموعه‌ها و مؤلفه‌ها باید در اولویت قرار بگیرند. همچنان که در 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

اعتبارات مسکن روستایی، مؤلفه اقتصادی (با وزن ۵۴۰/۰) نسبت به دو مؤلفه دیگر از امتیاز و وزن بیشتری برخوردار است.

را نشان می‌دهد. نتایج حاصل از مقایسه زوجی خوشه‌های شناسایی شده نشان می‌دهد که در بین مؤلفه‌های مؤثر در تحقق الگوی بهینه سیاست‌گذاری



ت ۴. ساختار مدل شبکه‌ای (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

ج ۴. ماتریس مقایسه زوجی و وزن خوشه‌ها

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

سایر خوشه‌ها و زیرخوشه‌ها در قالب مدل نمایش داده شده است.

به منظور 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 بدین صورت 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

با استناد به نتایج مقایسه زوجی درون خوشه‌ای هر یک از خوشه‌ها، در خوشه اقتصادی، وضعیت اشتغال با وزن ۰/۲۹۷ بیشترین اهمیت را در بین سایر عناصر این خوشه به خود اختصاص داده است و بعد از آن عنصر میزان درآمد (۰/۲۶۵) بیشترین اهمیت را دارند. در مقابل عنصر هزینه‌های جانبی دریافت وام از کمترین اهمیت نسبت به سایر عناصر خوشه اقتصادی برخوردار است. با توجه به نتایج جدول شماره ۵، می‌توان گفت که در تحقق الگوی بهینه سیاست‌گذاری اعتبارات بهسازی مسکن در بعد اقتصادی، وضعیت معیشتی و درآمدی افراد در حصول به نتیجه مناسب نقش مؤثرتری دارد. با توجه به محدودیت‌ها در مقاله حاضر تنها نمونه پرسش‌نامه معیار اقتصادی به عنوان نمونه نشان داده شد و در نهایت وزن

ستون مربوط به آن نوشته شد. شیوه امتیازدهی بدین صورت است که در هر گزینه به هر یک از زیرمعیارها امتیازی از ۱ تا ۵ داده می شود و ضرایب نیز اعمال می شود، سپس برای هر گزینه میانگین امتیازات حساب شده و تأثیرگذارترین زیرمعیار مربوط به هر یک از معیارهای موردبررسی مشخص می شود. برای نتیجه گیری از نمرات یک زیرمعیار، نظر کارشناسان (به واسطه تخصص و تسلط بر موضوع) ضریب ۲/۵، نظر مسئولین (بر اساس نزدیک و درگیر بودن با شاخص های 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 خواسته ها و اهداف سازمانی خود و عموم مردم بدون داشتن پیش زمینه تئوری و صرفاً از روی امیال و خصوصیات فردی اظهارنظر می نمایند.

باتوجه به نتایج جدول شماره ۴ می توان گفت که باوجود اینکه تمامی سیاست ها برای بهبود وضعیت بهسازی مسکن روستایی و مقاوم سازی آن در برابر زلزله لازم الاجرا است؛ ولی به نظر می رسد در جهت بهبود وضعیت مالی و معیشتی روستائیان به منظور داشتن توانایی بازپرداخت اقساط، ایجاد شغل در اولویت است، همچنان که در قسمت نظرسنجی از روستائیان مورد مطالعه نیز مشخص شده که بیشتر روستائیان مشکل تأمین تضامین بانکی را دارند. در نظر گرفتن تسهیلات بلاعوض برای روستائیان دهک های پایین اقتصادی یکی از سیاست های در اولویت اول مورد شناسایی قرار گرفت. باتوجه به اینکه بیشتر خانوارهای روستایی از اقشار ضعیف جامعه هستند نیاز است که برای این اقشار تسهیلات بلاعوضی را در نظر بگیرند و در مقاوم سازی منازل و مسکن آنان برای جلوگیری از بحران های بیشتر کمک نمایند.

ج ۴. اولویت بندی سیاست های اجرایی برای تحقق بهینه اعتبارات بهسازی مسکن با استفاده از روش ماتریس گولر

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

نتیجه

مقاوم سازی به مهاجرت معکوس، بهبود سیمای روستاها و افزایش سرمایه های فرهنگی و اجتماعی روستاها منجر شده است. ولی باتوجه به مطالعات میدانی صورت گرفته در شهرستان ملارد به وسیله نمونه های موردبررسی مشخص گردید که با وجود نتایج مثبتی که

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

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 ندارند، بنابراین مشکلات روستائیان به صورت زنجیره‌ای و یکپارچه به هم مرتبط هستند و نمی‌توان صرفاً با ساخت مسکن آن‌ها را به ماندن در روستاها تشویق کرد. در بررسی‌های صورت گرفت مشخص گردید که باتوجه به وابستگی روستائیان به مسکن از لحاظ سکونتی، شغل و رفاه، بهسازی مسکن و تخصیص اعتبارات، ضرورتی قابل انکار 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 مورد حمایت 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 به صورت عادلانه باشد. مقاوم‌سازی مساکن روستایی علاوه بر کمک‌های دولتی از بافت کالبدی روستاها، توانایی مالی ساکنین و میزان مشارکت روستائیان نیز تأثیر می‌پذیرد، ولی باتوجه به 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.

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 پرسش‌نامه‌ای که بر اساس مطالعات میدانی و بررسی قوانین و فرآیندهای دریافت تسهیلات، تهیه گردید و در اختیار نمونه‌های مورد بررسی قرار گرفت. نتایج حاصل از بررسی‌ها نشان داد که بیشتر متغیرهای مورد بررسی از حالت ایدئال فاصله دارند، و بیشتر روستائیان از پروسه‌های اداری تعیین شده و به‌ویژه بحث تأمین ضامن برای اخذ وام، متناسب نبودن سودهای بانکی وام‌ها با درآمد روستائیان، عدم کفایت وام‌های دریافتی با قیمت مصالح و ساخت و ساز 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 سال‌های اخیر، نیمه تمام بودن این طرح در بسیاری از خانه‌های روستایی شهرستان نشان از وجود موانع ذکر شده دارد و نیازمند بازنگری در قوانین و فرآیندهای تعیین شده برای اخذ وام از سوی مسئولین است. نتایج حاصل از تی تست برای ارزیابی و بررسی وضعیت دریافت اعتبارات از سوی خانوارهای مورد بررسی حاکی از آن است که در شهرستان ملارد وضعیت دریافت اعتبارات بهسازی مسکن با واقعیت فاصله فراوانی دارد و پایین‌تر از حد متوسط است. باتوجه به 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

لیکن باتوجه به 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 از جمله 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. باتوجه به 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. از آنجایی که 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

- 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 کلاشمیری، زهرا؛ کیبیری، 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 Journal 25th 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

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

- 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، ۲۳(۲)، 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.

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.