Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی

سال هفدهم، شماره‌ی ۵۸
تابستان ۱۳۹۶، صفحات ۲۴-۱

*علیرضا رابط[۱]
عباس سعیدی[۲]
مصطفی طالشی[۳]
عبدالحمید نظری[٤]

نقش‌آفرینی تسهیلات مالی مسکن در نوسازی و مقاوم‌سازی مساکن روستایی (مطالعه موردی مساکن روستایی شهرستان ایجرود)

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰٤/۱۷ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۰٦/۰٦

چکیده

بسیاری از سکونتگاه‌های روستایی شهرستان ایجرود استان زنجان با مسائل و مشکلات متعددی روبرو هستند. عدم سرمایه‌گذاری‌های مناسب در ایجاد زیرساخت‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به همراه فقدان مدیریت کارآمد زمینه بروز درهم‌ریختگی، ضعف و عدم تعادل در نظام مکانی و فضایی در این محدوده را فراهم گردیده است. مسائل و مشکلات حاکم بر سیستم فضایی و کالبدی مسکن روستایی محدوده مورد مطالعه به همراه مشکلات و نارسایی‌های دیگر، زمینه مناسبی را در جهت تقویت و یا از هم پاشیدگی نظام سکونت‌گزینی روستایی و تحمیل هزینه‌های اجتماعی و اقتصادی متعدد را به‌وجود آورده است. بر این اساس توجه به مسکن روستایی به‌عنوان یکی از اجزای اصلی نظام سکونت‌گزینی روستایی، امری ضروری و دور از اجتناب است. یکی از سیاست‌های توسعه

۱-گروه پژوهشی بخش تحقیقات اقتصادی، اجتماعی و ترویجی مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان زنجان، سازمان تحقیقات، آموزش و ترویج کشاورزی، زنجان، ایران (نویسنده مسئول). E-mail: A.rabet@areo.ir
۲- گروه جغرافیای دانشگاه شهید بهشتی.
۳- گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور.
٤- گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور .

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

مسکن روستایی که به‌طور خاص توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اعمال می‌شود، نوسازی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی در عرصه‌های روستایی است. در این راستا، تخصیص تسهیلات مالی مسکن به روستاییان در جهت نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن در سال‌های اخیر توانسته است دگرگونی‌هایی را در ویژگی‌های کالبدی و فضایی مسکن بسیاری از روستاهای محدوده مورد مطالعه ایجاد نماید. هدف از این تحقیق بررسی نقش تسهیلات مالی مسکن ارائه شده از سوی بنیاد مسکن در ایجاد تحول و همچنین نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی است. تحقیق حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی است. در این پژوهش ۵۱ روستا جهت انجام بررسی‌های مورد نظر انتخاب گردیده است. نتایج پژوهش مزبور حاکی از این است تسهیلات مالی مسکن روستایی در ایجاد تحولات کالبدی مسکن روستایی سکونتگاه‌های روستایی که از تسهیلات مزبور استفاده نموده‌اند، نقش مهمی را بر عهده داشته است.

کلید واژه‌ها: تسهیلات مالی، مسکن روستایی، نوسازی، مقاوم‌سازی، ایجرود.

مقدمه

در حال حاضر در سکونتگاه‌های اکثر کشورهای درحال‌توسعه جهان وجود مسائل و مشکلاتی چون نارسایی‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی و وجود پدیده‌هایی چون فقر، درآمد پایین، سوءتغذیه، بیکاری، رشد شدید جمعیت، مهاجرت‌های گسترده روستا-شهری، عدم دسترسی مناسب به امکانات بهداشتی و درمانی، وضعیت نامناسب کمی و کیفی مسکن، تبعیض و بی‌عدالتی اجتماعی روبه‌رو است. پیشرفت‌های مبارزه با فقر در چند ساله اخیر در کل جهان ثابت بوده است؛ اما در بسیاری از مناطق جهان میزان فقر در نواحی روستایی همچنان نسبت به مناطق شهری در حد بالایی قرار دارد. این روند انعکاسی از چالش‌ها و مسائل اجتماعی، اقتصادی و سیاسی موجود در مناطق روستایی و به حاشیه رانده شدن مردم جامعه مزبور است (صندوق بین‌المللی توسعه کشاورزی[5]، ۲۰۱۶: ۲۱). شواهد از این موضوع گواهی دارد که بین سال‌های ۱۹۹۰ تا ۲۰۱۵ میلادی میزان درآمد اقتصادی در کشورهای درحال‌توسعه جهان بیش از دوسوم کاهش پیداکرده است (برنامه توسعه سازمان ملل[6]، ۲۰۱۵: ۲۰۲). این نارسایی‌ها عمدتاً به سبب وجود شرایط اقتصادی و اجتماعی و فقدان نظام و مکانیسم‌های اقتصادی و اجتماعی کارآمد است. ایجاد زمینه و بستر مناسب در جهت تأمین و دسترسی مناسب جوامع فقیر و روستایی به خدمات، منابع و تسهیلات مالی و اعتباری، مهم‌ترین اولویت در اهداف توسعه‌ای است. این مهم می‌تواند با ایجاد و تقویت سیستمی کارآمد و اثرگذار در کنار اقدامی اساسی و اصلاح‌گرایانه در قوانین، رویکردها و سیاست‌های اقتصادی و اجتماعی زمینه و بستر مناسب را در ایجاد توانمندسازی مناسب اقتصادی و اجتماعی جامعه و علی‌الخصوص فقیر و روستایی در پی

5- The International Fund for Agricultural Development
6- United Nations Development Programme

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

داشته باشد. بر این اساس ضرورت بازنگری در نظام و مکانیسم‌های مالی و اعتباری موجود در جامعه را بیش از پیش آشکار می‌نماید.

دسترسی به مسکن مناسب یکی از موضوعات حیاتی برای تضمین سلامت و رفاه مردم است. با این وجود در حال حاضر میلیون‌ها نفر از مردم جهان فاقد مسکن مناسب و یا در شرایط نامناسب و به مسکن زندگی می‌نمایند (بانک جهانی، ۲۰۱۶: ۱۳). با توجه به ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی حاکم بر جامعه روستایی کشور، اغلب مساکن روستایی از کمیت و کیفیت مناسبی برخوردار نیستند. مسکن به‌عنوان یک پدیده انسان‌ساخت نیازمند ایجاد تحولات اساسی است و این امر با اعمال تدابیر فنی و مهندسی در کنار رعایت اصول و شاخص‌های تعریف شده می‌تواند نقش بسزایی در کاهش آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی، همچون به خطر افتادن امنیت جانی، تحمیل هزینه‌های اقتصادی و اجتماعی، مهاجرت، تغییر کارکرد و عملکرد افرادی که در آن زندگی می‌نمایند را به همراه داشته باشد.

دولت‌ها از علل وجودی متنوعی برخوردارند که برخواسته از ماهیت آن‌هاست. جدای از این تنوع یکی از اهداف اساسی که دنبال می‌نمایند دستیابی به توسعه به‌منظور تأمین رفاه آحاد مختلف جامعه است. بر اساس ماهیت دولت ابزارهای مورد استفاده برای دستیابی به توسعه بسیار متنوع است. این ابزار از اقدام مداخله مستقیم تا تنظیم شرایط برای به‌کارگیری مکانیسم‌هایی چون دست نامریی بازار می‌تواند متغیر باشد (سعیدی، ۱۳۸۵: ۵۳). طبق مفاد قانون برنامه پنجم توسعه کشور و در ادامه قانون برنامه چهارم توسعه، دولت موظف به تحقق توسعه پایدار شهری و روستایی، رفع دغدغه‌های مسکن در جامعه، کاهش آسیب‌های اجتماعی، افزایش تعاملات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستاهای واقع در حریم شهرها، بهره‌گیری از ظرفیت‌های توسعه روستاهای مستعد، تدوین سیاست‌های تشویقی در جهت مهاجرت معکوس، بهسازی، نوسازی، بازسازی و ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی مسکن، توجه به ساختار کالبدی محیط و مسکن روستایی با ارائه تسهیلات و اعتبارات لازم در جهت گسترش مسکن، کمک به تأمین هزینه آن است. به سبب وجود عوامل اقتصادی، سیاسی، اجتماعی حاکم و یا به‌طورکلی دخالت نیروهای درونی و بیرونی در این سیستم، جامعه روستایی در مقایسه با جامعه شهری از قدرت پایین در تعیین سرنوشت، تصمیم‌گیری، ضعف و بی‌قدرتی و عدم توانایی مناسب در بنیادها و ساختارهای اقتصادی و اجتماعی روبرو است. وجود ضعف و نارسایی در بنیادهای اقتصادی در این جامعه در یک نظام سیستمی منجر به ایجاد مشکلات و نارسایی‌های اجتماعی و اقتصادی و بروز پیامدهای منفی فضایی–مکانی متعدد دیگر گردیده است. کمیت و کیفیت مسکن، ابعاد اجتماعی و اقتصادی این پدیده، عدم برخورداری آحاد و گروه‌های انسانی جامعه از مسکن مناسب و تأثیر این پدیده مهم بر جنبه‌های فضایی–مکانی سیستم شهری و روستایی، موضوعی بسیار پیچیده و چندبعدی است که امروزه به‌عنوان یکی از دغدغه‌های فکری و عملی سیاست‌گذاران، دولتمردان و طراحان توسعه، تبدیل گردیده است. پدیده مسکن در ابتدای امر شاید به‌عنوان یک موضوع فیزیکی و کالبدی مطرح گردد ولی این مهم با توجه به پیچیدگی‌های ماهیتی و عملکردی خود به‌عنوان یک موضوع اثرگذار و پدیده‌ای فضایی–کالبدی بر بنیادها و ساختارهای اجتماعی

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

و اقتصادی جامعه انسانی، به نقش‌آفرینی پرداخته و نقش مهمی را در تحقق توسعه و یا توسعه‌نیافتگی کشورهای جهان برعهده‌گرفته است.

بیان مسئله

بر اساس بررسی‌های صورت پذیرفته؛ به سبب دخالت و نقش‌آفرینی مسائل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در جامعه روستایی شهرستان ایجرود، توانمندی مناسبی در میان اکثر جامعه روستایی محدوده مزبور در طول سالیان متمادی در برخورداری و نیز دسترسی مناسب به یک مسکن مناسب و درخور شأن و منزلت اجتماعی فراهم نگردیده است.

با توجه به اطلاعات به‌دست آمده در شهرستان ایجرود حدود ۷۲۵۹ واحد مسکونی روستایی وجود دارد و زمان ساخت ٤٠/٨ درصد از واحدهای مسکونی نیز بیش از ۳۰ سال است. همچنین از کل واحدهای مسکونی روستایی این شهرستان حدود ٥٦٨٩ واحد معادل ۸۷/۳۷ درصد فرسوده است. همچنین این موضوع باعث گردیده است شهرستان ایجرود رتبه دوم را در بالا بودن میزان فرسودگی واحدهای مسکونی روستایی را در بین سایر شهرستان‌های استان بر عهده داشته باشد. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان زنجان تا از ابتدای آغاز عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی تا پایان سال ۱۳۹۳ تعداد ٤١٤٣ واحد مسکونی، معادل ۵۷ درصد از کل مساکن روستایی را در این محدوده، مقاوم‌سازی نموده است.

با توجه به سابقه روستانشینی و مسائل اقتصادی و اجتماعی حاکم بر جامعه روستایی محدوده مورد مطالعه، اکثر مساکن روستایی این شهرستان ازنظر کمی و کیفی در شرایط مناسبی قرار ندارند. نامناسب بودن وضعیت کیفی و عدم برخورداری از امکانات و خدمات مناسب، می‌تواند با عدم توانمندی اقتصادی و فقر حاکم بر جامعه روستایی این محدوده زیستی در ارتباط بوده باشد. استفاده از مصالح نامرغوب، عدم تناسب مسکن با مصالح و شرایط محیطی، فقدان فناوری نوین، نبود نظارت فنی-مهندسی، عدم استفاده از نیروهای فنی و ماهر در ساخت‌وساز، حذف به‌مرور فضاهای اقتصادی و معیشتی به همراه از بین رفتن کارکرد و عملکرد تولیدی مسکن، ضعف در قوانین و فقدان اهرم‌ها و الزامات اجرایی، نبود استانداردهای لازم و از سویی مقاوم نبودن اکثر واحدهای مسکونی در برابر زلزله، فرسودگی، عمر زیاد، نبود تأسیسات، امکانات خدماتی و رفاهی مناسب و... ازجمله موضوعاتی است که در سیستم سکونت گزینی و مسکن‌سازی محدوده موردمطالعه قابل تأمل و بررسی است. در حقیقت مسائل حاکم بر سیستم فضایی-کالبدی مسکن روستایی به همراه مشکلات و نارسایی‌های فضایی و مکانی موجود دیگر، زمینه مناسبی را در جهت تقویت و از هم پاشیدگی سیستم فضایی و مکانی و تحمیل هزینه‌های اجتماعی و اقتصادی متعدد بر جامعه روستایی محدوده مورد مطالعه فراهم نموده است.

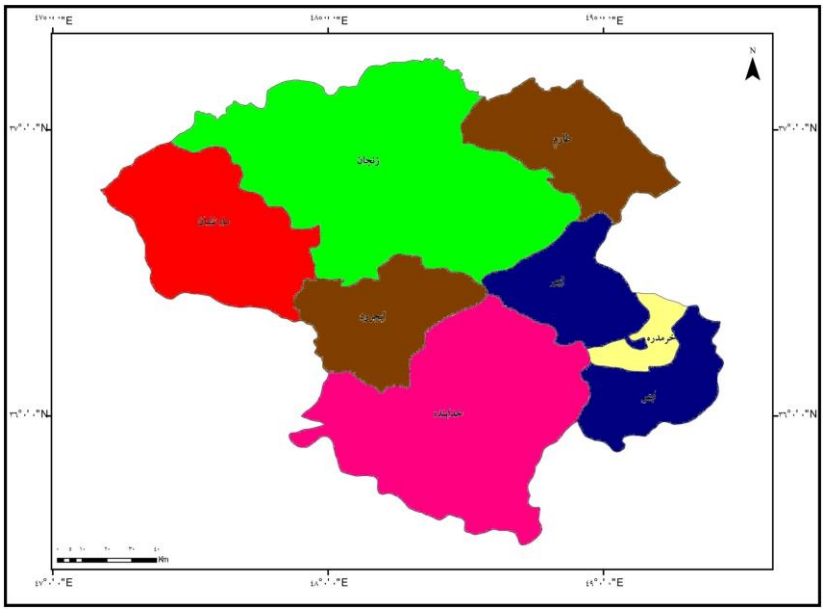
بر اساس مطالب ذکر شده، هدف از این مقاله بررسی نقش تسهیلات مالی مسکن ارائه شده از سوی بنیاد مسکن در ایجاد تحول همچون نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی است. بر این اساس، فرضیات بنیادین این بررسی می‌توانند این‌گونه مطرح گردد. ۱- تسهیلات مالی نوسازی و مقاوم‌سازی منجر به بهبود بافت کالبدی مسکن

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

روستایی شده است. ۲- تسهیلات مالی نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن اختصاص‌یافته، کفاف هزینه‌های ساخت‌وساز را ننموده و عملیات ساخت مسکن با آن به اتمام نرسیده است.

محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه شهرستان ایجرود استان زنجان است (شکل ۱). ازنظر موضوعی در این بررسی آن دسته از واحدهای مسکونی سکونتگاه‌های روستایی که مشمول طرح نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گردیده‌اند، جهت مطالعه مورد انتخاب قرارگرفته است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰، شهرستان ایجرود دارای ۳۸٤۱٦ نفر جمعیت است. از کل جمعیت شهرستان ایجرود حدود ۳٤۸۵٦ نفر، معادل ۹۰/۷ درصد، روستایی و حدود ۳۵٦۰ نفر که برابر با ۹/۳ درصد از کل جمعیت است را جمعیت شهری تشکیل داده است. در این شهرستان حدود ۱۱۰۵۲ خانوار شهری و روستایی ساکن است. بر این اساس حدود ۸۹۲ خانوار معادل ۸/۱ درصد از کل خانوار شهرستان را خانوارهای شهری و حدود ۱۰۱٦۰ خانوار معادل ۹۱/۹ درصد را خانوار روستایی تشکیل داده است.



شکل ۱: نقشه تقسیمات سیاسی استان زنجان به تفکیک شهرستان ۱۳۹۰

مواد و روش‌ها

با توجه به پرسش‌های مطرح شده در تحقیق حاضر سعی در پاسخگویی علمی به سؤالات و نیز تبیین چگونه بودن و چرایی وضعیت در مسئله مورد نظر شده است؛ بنابراین، تحقیق حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری شامل کلیه آبادی‌هایی است که فعالیت‌های نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی در آن انجام گرفته است. با توجه به اطلاعات به‌دست آمده از کل ۷٦ سکونتگاه روستایی شهرستان ایجرود تعداد ۵۸ روستا مشمول عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن گردیده است. با توجه به اطلاعات جمع‌آوری شده،

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در ۵۸ روستای مزبور تعداد ۲٦٦٤ فقره تسهیلات مالی مسکن به متقاضیان روستایی پرداخت‌شده است. با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۵۱ روستا مورد انتخاب قرارگرفته است. با توجه به ضرورت و اهمیت دریافت اطلاعات مورد نیاز از جامعه مورد مطالعه با استفاده از فرمول مزبور نیز حدود ۳٤۵ نفر جهت مصاحبه و تکمیل پرسشنامه مورد انتخاب قرار گرفته است. در جهت تعیین سرپرست آن دسته از خانوارهایی که اقدام به دریافت تسهیلات مالی مقاوم‌سازی مسکن نموده‌اند از روش نمونه‌گیری منظم یا سیستماتیک استفاده شده است؛ تا اصل فرصت برابر به‌منظور انتخاب خانوارهایی که اقدام به مقاوم‌سازی مسکن کرده‌اند، رعایت شده باشد. روش گردآوری اطلاعات به‌صورت کتابخانه‌ای و میدانی (پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده) است. جهت تجزیه‌وتحلیل اطلاعات از آمار توصیفی و آمار استنباطی (آزمون ویلکاکسون و آزمون t تک نمونه‌ای) استفاده شده است. همچنین جهت سنجش پایایی ابزار تحقیق از آلفای کرونباخ استفاده شده است. این میزان برابر با ۰/۷۸ درصد است. این امر نشان از بالا بودن سطح اعتماد به پرسشنامه طراحی‌شده است.

با توجه به ضرورت دریافت اطلاعات مناسب، اقدام به طرح سؤالات متعددی در پرسشنامه مورد نظر گردیده است. به‌طور مثال مدت زمان دریافت تسهیلات، چگونگی عملیات ساخت‌وساز، به چه اندازه وام مسکن به شما در ساخت مسکن کمک نموده است؟ اگر وام مسکن دریافت نمی‌نمودید، توانایی مالی ساخت مسکن را داشتید؟ آیا مسکن جدید که با وام مسکن احداث شده است، از نظر زیربنا مورد رضایت است؟ آیا از مصالح جدید به کار رفته در مسکن نوساز رضایت دارید؟ آیا از نقشه مسکن جدید که با وام مسکن احداث شده است، رضایت دارید؟ آیا از استحکام مسکن جدید خود که با وام مسکن احداث شده است، رضایت دارید؟ جزء سؤالات مطرح‌شده در پرسشنامه طراحی‌شده است.

مبانی نظری

یکی از راهبردهای مهم در کاهش میزان فقر در جامعه روستایی و تحقق عدالت اجتماعی، تأمین و ارائه منابع و تسهیلات مالی در جوامع روستایی است. با توجه به اهمیت این موضوع، بانک جهانی سال ۲۰۰۵ را سال اعتبارات خرد نام‌گذاری کرده است. در بسیاری از کشورهای درحال‌توسعه جهان، جامعه روستایی با عدم دسترسی به حمایت‌های مالی، فقدان زیرساخت‌ها، نبود سیستم‌های بانکی و فقیر روستایی روبرو است (اولومبیو[۷]، ۲۰۱۰: ١٦). اعتبارات خرد یکی از راهکارهای مطرح شده در دو دهه اخیر به‌منظور تسریع فرآیند سرمایه‌گذاری و تقویت بنیادهای مالی و پس‌انداز در مناطق روستایی و نهایتاً توانمندسازی جوامع روستایی و فقرزدایی از طریق ارتقاء بهره‌وری با تأکید بر به‌کارگیری اعتبارات خرد بوده است (ماتیسون[۸]، ۲۰۰۳: ۱۸). تسهیلات خرد به‌عنوان یک جایگزین مناسب در مقابل اعتبارات غیررسمی موجود، ظهور کرده است. تسهیلات فوق یک ابزار مؤثر و قدرتمند برای کاهش فقر در میان جمع کثیری از مردم جهان است. تسهیلات مزبور عمدتاً برای کسانی است که از لحاظ

7- Oluyombo
8- Mathison

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

اقتصادی فعال بوده ولی دارای محدودیت‌های مالی و آسیب‌پذیری بالایی هستند (میتال[9]، ۲۰۱۵: ۳۲). در بحث کاهش فقر جهانی، تسهیلات خرد هم اکنون به‌عنوان یک موضوع مهم جهانی شده است. فرض عام این است که تسهیلات خرد به خانواده‌های فقیر کمک می‌کند تا با دسترسی به اعتبارات مالی و ایجاد کارآفرینی‌های کوچک مقیاس، میزان درآمد و شرایط زندگی آنان بهبود یافته و در نهایت زمینه رهایی آنان از فقر فراهم خواهد شد (آگر[10]، ۲۰۰۱: ۱۱).

تسهیلات مالی خرد دامنه گسترده‌ای از خدمات مالی مانند سپرده‌ها، وام‌ها، خدمات پرداختی، انتقال پول و بیمه برای فقیران و خانوارهای کم‌درآمد و بنگاه‌های کوچک است (بانک توسعه آسیا، ۲۰۰۰: ٤۹). تسهیلات خرد و اعتبارات خرد نقش مهمی در توسعه مناطق روستایی با ارائه وام‌های با نرخ بهره پایین به مردم دارد. از دیدگاه جهانی تسهیلات خرد پس از بحران مالی جهانی، وارد یک مرحله پایداری شده و در طی سال‌های زیادی گسترش زیادی یافته است (شاها[11]، ۲۰۱۵: ۷). با توجه به ساختار جمعیت فقیر در کشورهای درحال‌توسعه و تمرکز آن‌ها در بخش روستایی، مؤسسات تأمین مالی خرد نقش بسیار مؤثری در توسعه بازارهای مالی ایفا می‌کنند و ابزاری به‌منظور افزایش رشد و توسعه اقتصادی می‌باشند (حسن‌زاده، ۱۳۸٤: ٤). با توجه به وضعیت اقتصادی و اجتماعی اکثر کشورهای درحال‌توسعه؛ دسترسی طبقات و اقشار کم‌درآمد جامعه به منابع و تسهیلات مالی مسکن با صرف هزینه و زمان کم، امکان‌پذیر نیست. برنامه تأمین منابع مالی مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد را می‌توان در دو گروه تقاضا و عرضه یارانه‌ها طبقه‌بندی نمود. در بخش تقاضا، مزایا و منافع منابع مالی مسکن به‌طور مستقیم به خانواده‌هایی که در گروه کم‌ترین درآمدها می‌باشند تعلق گرفته و در ضمن برنامه‌های ارائه یارانه‌های غیرمستقیم برای گروه‌های کم درآمد نیز همچنین در دسترس است. در سمت عرضه، دولت اقدام به ارائه یارانه‌هایی در خصوص تأمین هزینه‌های ساخت‌وساز مسکن نموده و صندوق ملی مسکن نیز شرایط مطلوبی را در جهت ارائه خدمات مالی فراهم می‌نماید (برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل، ۲۰۰۹: ۳۸). دسترسی به تسهیلات و خدمات مالی در جامعه، یک توانایی در جهت ایجاد تحول معنادار در کشاورزی، بهره‌وری، مسکن، امنیت غذایی و کاهش فقر ایجاد خواهد نمود (اسلام[12]، ۲۰۰۹: ۱۱). تقاضا برای دریافت منابع مالی مسکن در کشورهایی که دارای اقتصاد فقیری می‌باشند، در دو بخش تقاضا برای ایجاد مسکن جدید و یا نوسازی مسکن موجود تقسیم می‌شود (برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل، ۲۰۱۱: ۳۷). امروزه در جهان در خصوص مقابله با کمبود و کسری بودجه مسکن و ضرورت انجام اقدامات لازم در این خصوص، بحث و گفتگو وجود دارد. این موضوع به‌طورکلی می‌تواند با یکی از دو گرایش ایدئولوژیک ذیل مورد شناسایی قرار بگیرد. این دو مورد عبارت‌اند از مسکن یک کالا است و کمبود

9- Mittal
10- Agr
11- Saha
12- Islam

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

مسکن نتیجه عدم تعادل بین عرضه و تقاضای آن است و کمبود مسکن ناشی از توزیع ناعادلانه ثروت در جامعه است و راه‌حل؛ پذیرش مسئولیت اجتماعی در مقابل این پدیده است (مرکز تعاون سوئد[۱۳]، ۲۰۰۵: ۲).

مسکن یکی از نیازهای اساسی هر جامعه است. این پدیده از اجزاء و پاسخی به واکنش‌های محیطی انسان است؛ که از آن انتظار ارائه خدمات و وجود کارکرده‌ای متعددی همچون خدمات زیستی، آسایش روحی و روانی، تأمین نیازهای اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و نیز ارائه امکانات و خدمات به فرد یا افراد در جوامع می‌رود (آلیو[۱٤]، ۲۰۱٤). از منابع و تسهیلات مالی مسکن به‌عنوان وام‌های کوچکی یاد می‌گردد که با دستیابی آحاد جامعه و علی‌الخصوص جامعه فقیر روستایی به این‌گونه منابع، زمینه مناسب و عملی در کاهش و از بین بردن پدیده فقر فراهم خواهد شد. با توجه به ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی جوامع روستایی و بهره‌برداری از مسکن در جنبه‌ها و ابعاد گوناگون، با دستیابی جامعه مزبور به منابع و تسهیلات مالی مسکن بستر و شرایط در جهت ایجاد سرمایه‌گذاری اقتصادی و اجتماعی، ایجاد اشتغال و رونق کارآفرینی حتی در مقیاسی کوچک برای متقاضیان روستایی فراهم خواهد گردید.

رشد و گسترش تسهیلات مالی مسکن، نقش مهمی در افزایش رشد اقتصادی عادلانه و کاهش فقر از طریق کمک به باز ساخت خانواده‌ها، افزایش دارایی‌ها، بهبود شرایط زندگی، توانمندسازی جامعه و طبقه متوسط و کم‌درآمد خواهد داشت (رحمان[۱۵]، ۲۰۰۹: ۱۲). بر اساس آنچه در بررسی‌های موجود در خصوص جوامع فقیر می‌توان مشاهده کرد، رویکردی جدید در ارائه منابع مالی مسکن خرد است. این امر به سبب اهمیت و ضرورت، مراحل تکامل و ترقی خود را به‌صورت منظم طی می‌نماید. هر مرحله از ارائه منابع مالی مسکن خرد می‌تواند خود هدف جداگانه‌ای را به همراه داشته باشد. دسترسی به وام مناسب و مقرون‌به‌صرفه به‌صورت مجزا و برای مقاصدی خاص، همانند نوسازی اتاق‌های موجود در یک مسکن و یا ساخت اتاق‌های دیگر، نصب و راه‌اندازی شبکه الکتریسیته، ایجاد شبکه آب‌لوله‌کشی و غیره است. گام‌به‌گام، آجر به آجر، یک خانه تکمیل می‌گردد. این شیوه قابل‌کنترل، مناسب و مقرون‌به‌صرفه است. این فرآیند ازنظر تکنیکی، نیاز کم‌تری به نهادها یا اداره‌کنندگان منابع مالی خرد دارد. همچنین این امر، افراد را قادر می‌سازد تا تمرکز بهتر و بیش‌تری را بر روی راه‌های کاهش هزینه ساخت‌وساز مسکن خود داشته باشند. در نهایت این امر منجر به افزایش رضایت بیش‌تر وام‌گیرندگان و افزایش سرعت بازپرداخت وام‌های دریافتی می‌گردد (برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل[۱٦]، ۲۰۱۱: ۳۸). بهبود کیفیت زندگی از طریق مسکن مناسب و ایجاد فرصت‌های اقتصادی بهتر یک شاخص ملموس از کسب یک موفقیت است. تسهیلات مالی مسکن می‌توانند به حل مشکل مسکن و خدمات نامناسب به‌عنوان بخشی جدایی‌ناپذیر از برنامه‌های کاهش فقر کمک نمایند (ورتیول[۱۷]، ۲۰۱۰: ٤). سازمان ملل دستگاه‌ها و منابع مالی مسکن خرد در جهان را به رسمیت می‌شناسد، اما

13- Kooperation Utan Gränser
14- Aliyu
15- Rahman
16- UN-Habitat
17- Vetrivel

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

سیستم‌های مالی مسکن موجود، همیشه توانایی مناسبی در پاسخگویی به نیازهای مختلف بخش بزرگی از جمعیت، به‌ویژه گروه‌های آسیب‌پذیر و محروم جامعه را که در فقر زندگی می‌نمایند و از سویی کم‌درآمد نیز می‌باشند را ندارند. برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد خواستار کمک به کشورهای عضو برای بهبود و افزایش اثربخشی، بهره‌وری و دسترسی برابر به منابع مالی مسکن موجود و ایجاد نوع آوری در مکانیسم‌ها و ابزار مالی مسکن و گسترش امکان دسترسی برابر و مناسب به منابع مالی مسکن برای همه مردم جهانیان است (برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل[18]، ۲۰۰۹: ۳).

اکثر مناطق روستایی فرصت‌ها و چالش‌های جدید و متعددی روبه‌رو هستند. در این راستا یکی از سیاست‌های مناسب توسعه روستایی استفاده مؤثر از منابع مالی در پاسخ به کمبودهای موجود در این جوامع است (سازمان همکاری اقتصادی و توسعه[19]، ۲۰۱٦). فقدان انعطاف‌پذیری بالا در منابع مالی مسکن به میزان زیادی تقاضای دسترسی، تهیه و تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای خانواده‌های کم‌درآمد را با شدت زیادی، تحت تأثیر خود قرار می‌دهد. به‌طور کلی مکانیسم‌های رسمی تسهیلات مالی مسکن برای بسیاری از خانواده‌هایی که دارای درآمد متوسط و پایینی می‌باشند غیرمناسب و قابل‌دسترس نیست. در کشورهایی که در آن تسهیلات مالی قابل‌دسترسی وجود دارد، موضوعاتی چون الزامات پرداخت، نرخ بهره بالا، کوتاه‌مدت بودن دوره‌های پرداخت وام، همه می‌توانند به‌عنوان عوامل محدود کننده در میزان، توانایی تأمین منابع مالی و ارائه تسهیلات رسمی مسکن، مؤثر بوده باشند (برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل، ۲۰۱۱: ۳). منابع مالی مسکن خرد به‌عنوان وام‌هایی که برای ساخت و خرید خانه، خرید زمین، بهبود زیرساخت‌های مسکن، نصب تأسیسات و سایر خدمات اساسی و تکمیل فرآیندهای خانه‌سازی، اختصاص می‌یابند، تعریف‌شده‌اند (شامن[20]، ۲۰۰۵: ٤). تسهیلات مالی خرد مسکن تسهیلات مالی کوچکی هستند که به‌عنوان وام کوچک اختصاص به بخش مسکن دارند، اما نه محدود به تعمیر و نوسازی مسکن، بلکه به سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های مسکن و یا ایجاد زیرساخت‌های دائمی، خرید زمین مسکونی و ساخت‌وساز مسکن جدید تعریف شده‌اند. این مجموعه متنوع از فعالیت‌های شاخص در رفع نیاز به مسکن با تسهیلات مسکن خرد است. درحال‌توسعه حاضر دو رویکرد در خصوص منابع مالی خرد مسکن در کشورهای درحال‌توسعه وجود دارد. هردوی این رویکرد باهدف ارتقاء دسترسی به منابع و تسهیلات اعتباری و مالی برای تأمین سرپناه برای فقرا بوده و مبتنی بر حمایت از کسانی است که در شرایط نامطلوب و زیرخط استاندارد زندگی می‌کنند و این امر نیاز به بسیج جامعه برای بهبود مسکن این افراد دارد (موسسه مدیریت مالی و مرکز تحقیقات تسهیلات خرد[21]، ۲۰۰۷: ٤). منابع مالی خرد مسکن دارای پتانسیل، برای ارائه خدمات به خانواده‌های کم‌درآمد و متوسط است. این خانواده‌ها نه می‌خواهند و نه می‌توانند و نه استطاعتی برای خرید مسکن و توسعه واحد مسکونی خود از طریق دریافت وام‌های رهنی مسکن بزرگ و بلندمدت سنتی و معمولی موجود را ندارند. در عوض، این

18- UN-HABITAT
19- Organisation for Economic Co-operation and Development
20- Shumann
21- Institute for Financial Management and Research Centre for Micro Finance

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

خانواده‌ها با دستیابی به منابع مالی خرد مسکن، اقدام به ساخت تدریجی واحد مسکونی و یا بهسازی و نوسازی آن، با دستیابی به مصالح ساختمانی و امکانات، با همکاری دولت خواهند نمود. این افراد به‌جای داشتن یک سرپناه موقت، از یک مسکن مناسب برخوردار خواهند گردید. همچنین با دسترسی به مجموعه‌ای از منابع مالی، همچون وام‌های کوچک و کوتاه‌مدت این افراد می‌توانند شرایطی مناسبی را در جهت ایجاد یک مسکن مناسب و به‌صورت مرحله‌به‌مرحله و با بازپرداخت مناسب، به‌دست آورند (فرگسن[۲۲]، ۲۰۰۸: ۱).

به سبب کسب جایگاه مناسب و عملکرد خوب تسهیلات و منابع مالی مسکن در اکثر کشورهای جهان و بخصوص کشورهای درحال‌توسعه، دولتمردان با توجه به اهمیت ایجاد توانمندسازی اقتصادی و اجتماعی در جوامع فقیر و روستایی، امروزه به موضوع منابع و تسهیلات مالی مسکن با یک دید و رویکردی توسعه‌ای نگاه می‌نمایند. در اکثر کشورهای درحال‌توسعه جهان بر تعداد نهادها، سازمان‌ها و مؤسساتی که اقدام به ارائه خدمات مالی و اعتباری مسکن در جوامع شهری و روستایی می‌نمایند در حال افزوده شدن است. دسترسی و تأمین منابع مالی مسکن و برخورداری اقشار ضعیف جامعه از این‌گونه منابع و خدمات با توجه به اهمیت حمایت‌های دولتی، ارائه یارانه‌ها، در بعضی از مواقع موجب ایجاد نگرانی و دغدغه‌های فکری دوطرفه بین متقاضیان و مؤسسات تأمین‌کننده این‌گونه منابع می‌گردد. برای متقاضیان وجود موانع اداری و بروکراسی حاکم، میزان کارمزد، زمان بازپرداخت وام دریافتی، مدت‌زمان دریافت، رفت‌وآمد، ارائه ضامن و وثیقه معتبر و سایر موارد دیگر، موجب ایجاد کاهش و عدم اشتیاق در گرایش به بهره‌مندی ازاین‌گونه منابع می‌گردد.

از سویی کمبود منابع مالی، عدم توانایی اقتصادی متقاضی و فقدان میزان اعتبار او در جامعه، افزایش تقاضای دسترسی به منابع و تسهیلات مالی و موضوعات متعدد دیگر نیز می‌توانند در میزان و چگونگی استقبال از این منابع دخالت داشته باشند. یادآوری مسئولیت‌ها و تعهدات دولت‌ها مبنی بر بهبود، ارتقاء و افزایش میزان دسترسی گسترده افراد به منابع مالی مسکن، موجب ایجاد فرصت در جهت افزایش دسترسی به مسکن مناسب خواهد شد. به سبب این امر محیطی مناسب برای زندگی افراد ایجاد شده و محیط‌زیست نیز بهبود و توانمند خواهد گردید. این موضوع با تأکید بر توسعه پایدار بوده و در آن شرایط جذب سرمایه و سرمایه‌گذاری گسترده در خصوص تأمین و تهیه مسکن ایجاد خواهد شد (سازمان ملل[۲۳]، ۲۰۰۲: ۱). تقاضا برای منابع مالی خرد مسکن بالا است، درواقع مؤسسات مالی تأمین‌کننده منابع مالی خرد مسکن بیان می‌دارند که متقاضیان این منابع در حال حاضر بخش زیادی از سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته از وام‌های خود را برای بهبود و نوسازی مسکن اختصاص داده‌اند. تسهیلات و منابع مالی مسکن در کشورهای درحال‌توسعه به‌طورکلی به سه دسته یا ردیف قرارمی گیرند. ردیف اول شامل نهادهای خصوصی و تجاری برای ارائه اعتبار است. این امر شامل گروه‌های با درآمد بالا و با در نظر گرفتن نرخ بهره موجود در بازار است. برای دریافت این منابع نیاز به ارائه سند و مدارک در خصوص داشتن درآمد بالا و سپردن وثیقه است. این دسته از مؤسسات مالی همواره از ارائه تسهیلات مالی و اعتباری به فقرا به سبب نبود وثیقه و

22- Ferguson
23- United Nations

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

درآمد ثابت و بالا پرهیز می‌نمایند و فرض بر این است که میزان ریسک در این‌گونه معاملات و هزینه بالا است. منبع دوم، بخش عمومی است که معمولاً به سبب وجود بودجه و ارائه یارانه برای گروه‌های بیکار و فاقد درآمد و کارمندان دولت است که به‌صورت تخصصی و غیرتخصصی مسکن یا با واسطه‌های مالی است. برنامه‌های عمومی در بسیاری از کشورهای درحال‌توسعه برای رسیدگی به فقرا با خطا و شکست روبه‌رو بوده است. برنامه‌های عمومی که سعی در تلاش برای هدف قرار دادن گروه‌های با درآمد پایین‌تر است نیز به سبب عدم وجود اراده سیاسی، نشت و تزریق منابع مالی به گروه‌های غیر واجد شرایط، فساد، رشوه، فقدان پویایی و ثبات اجتماعی و اقتصادی و سیاسی متأسفانه موفق نبوده است. گروه‌های باقی‌مانده شامل خانواده‌های متوسط، متوسط به پایین و کم‌درآمد می‌باشند و بسیاری از آن‌ها در اقتصاد غیررسمی فعالیت و مشغول به کار می‌باشند. این گروه همواره تکیه بر منابع غیررسمی، ازجمله پس‌انداز، وام‌های غیررسمی از وام‌دهندگان، وجوه ارسالی از اعضای خانواده شاغل به کار در خارج از کشور، فروش دارایی‌های خود از قبیل زمین، طلا و جواهر و غیره می‌نمایند. برنامه‌های منابع مالی خرد مسکن که توسط مؤسسات مالی خرد اداره می‌شوند و یا اخیراً با به وجود آمدن گروه‌های حامی و مدافع از این افراد برای رسیدگی به آن‌ها در ایجاد یک سرپناه به وجود آمده‌اند سعی دارند با تأمین مالی و پر کردن شکاف‌های مالی موجود در سیستم سنتی منابع مالی و همچنین نهادهای رسمی موجود که توانایی پوشش این گروه‌ها را ندارند، دسترسی بهتر و بیش‌تر این گروه‌ها و افراد به سرمایه و منابع مالی از مؤسسات و نهادهای مالی خصوصی و رسمی یا عمومی را افزایش دهند (کومار[۲۴]، ۲۰۰۷: ۲). سیاست جدید برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل پرداختن به مسئله تمام سکونتگاه‌های شهری و روستایی است. همچنین سیاست جدید، مسائل زیست‌محیطی را به رسمیت می‌شناسد و به دنبال به رسمیت شناختن، ترویج و ارتقاء توسعه پایدار زیست‌بوم است. سیاست مزبور برای رشد برنامه‌ریزی‌شده و همچنین بهره‌برداری و مصرف منابع طبیعی پایدار را نیز مدیریت می‌کند. ازجمله دستور کار برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل کاهش تعداد زاغه‌نشینان در سرتاسر جهان است و این موضوع سنگ بنای اهداف توسعه هزاره برای مبارزه با پدیده فقر در سطح جهان است. با این‌حال، مسکن و خدمات مورد نیاز آن باید به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشری مورد تأکید قرار گیرد. چراکه کشورهای عضو، متعهد به ارتقاء و بهبود شرایط دسترسی به مسکن مناسب و تأمین گسترده منابع و تسهیلات مالی، افزایش عرضه مسکن مقرون‌به‌صرفه و مناسب به مردم نیازمند می‌باشند. این سرمایه‌گذاری به‌نوعی موجب ایجاد یک محیط‌زیست مناسب و زمینه‌ساز دستیابی به توسعه پایدار خواهد شد (برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل[۲۵]، ۲۰۰۸: ٤٤).

یافته‌ها و بحث

نتایج یافته‌های توصیفی این تحقیق حاکی از آن است، میانگین سنی پاسخ‌گویان در محدوده مورد مطالعه حدود ٤۰/۰۷ سال است. همچنین متوسط بعد خانوار ٤/٤۳ نفر است. از نظر وضعیت تحصیلات، ۱۸/۳ درصد بی‌سواد،

24- Kumar
25-UN-HABITAT

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

۵٦/۵ درصد دارای تحصیلات ابتدایی، ۱۸ درصد راهنمایی و ۷/۲ درصد نیز هم دارای مدرک دیپلم بوده است. از نظر وضعیت شغلی حدود ۵۳/۹ درصد از افراد را کشاورزان و ٤۵/۵ درصد را غیر کشاورز تشکیل داده است.

- تحولات کیفی و کمی مسکن در محدوده مورد مطالعه

بر اساس نتایج به‌دست آمده از بررسی واحدهای مسکونی روستایی شهرستان ایجرود قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی و با توجه به نوع مصالح به‌کار رفته در پی ساختمان‌های مسکونی مزبور، شفته را می‌توان به‌عنوان مهم‌ترین مصالح در پی‌سازی مساکن مزبور شناسایی کرد. شفته به‌عنوان ساده‌ترین، ابتدایی‌ترین و ارزان‌ترین مصالح ساختمانی است که تاکنون در پی مساکن روستایی این شهرستان به‌کار رفته است. بر این اساس شفته در ۵٦/۸ درصد از کل واحدهای مسکونی محدوده مورد مطالعه به‌عنوان مهم‌ترین مصالح ساختمانی مورد استفاده قرار گرفته است. از نظر رتبه‌بندی بعد از شفته، سنگ به‌عنوان دومین ماده مهم در پی‌سازی ساختمان‌های مسکونی روستایی محدوده مورد مطالعه است. با توجه به نتایج بررسی‌های صورت پذیرفته بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی و ایجاد تغییر و تحولات در بافت و کالبد واحدهای مسکونی روستایی، بتن به‌عنوان مهم‌ترین مصالح جایگزین شفته در پی‌سازی گردیده است.

جدول ۱- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس نوع پی بکار رفته در مسکن قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی

گویه ها	فراوانی		درصد		درصد تجمعی	
بی‌پاسخ	۲٦	-	۷/۵	-	۵/۳	-
شفته	۱۹٦	٦	۵٦/۸	۱/۷	٦۳/۵	۰/٦
سنگ	۱۰۵	۲۲	۳۰/٤	٦/٤	۹٤/۷	۷
بتن	۱۸	۳۱۷	۵/۳	۹۱/۹	۱۰۰	۱۰۰
مجموع	۳٤۵	۳٤۵	۱۰۰	۱۰۰	-	-

با توجه به نتایج (جدول ۱)، بعد از انجام عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی در ۹۱/۹ درصد از واحدهای مسکونی روستایی محدوده مورد مطالعه، از بتن در پی‌سازی استفاده گردیده است. مصالح ساختمانی نقش مهمی در بالا رفتن ضریب امنیت و استحکام واحدهای مسکونی دارد. به سبب زلزله‌خیز بودن کشور این امر بالطبع شرایط مناسبی را برای افزایش ضریب اطمینان و بالا رفتن کارآیی و استحکام واحدهای مسکونی روستایی نسبت به گذشته در پی خواهد داشت. یکی از مهم‌ترین بخش‌های اساسی در یک واحد مسکونی، نوع و اسکلت‌بندی به‌کار رفته در آن است. با توجه به دانش بومی موجود در جامعه روستایی کشور و همچنین دخالت مسائل و ویژگی‌های طبیعی، اقتصادی و اجتماعی حاکم بر این جامعه باعث گردیده عمده‌ترین سبک معماری به‌کار رفته در ساخت‌وساز

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

مساکن روستایی محدوده مورد مطالعه از نوع بنایی باشد. بر اساس دیدگاه‌های موافق و مخالف در این خصوص و نیز شرایط اجتماعی و اقتصادی حاکم بر جامعه امروز، سبک و نوع معماری موجود در ساختمان‌سازی و تحولات صورت گرفته در ابعاد و جنبه‌های گوناگون، شرایط سهل و آسانی برای ایجاد تغییر در سبک معماری به وجود آمده است. جنبه‌های منفی این امر می‌تواند در وابستگی سازه به مصالح مدرن و شهری و غیربومی، از بین رفتن هویت معماری سنتی، افزایش هزینه ساخت، فراموشی دانش بومی و ... بوده باشد.

در حال حاضر به سبب مسایل حاکم و سیاست‌های موجود در عمران روستایی کشور، مساکن روستایی نیز به تبعیت از شرایط و رویکردهای موجود و نیز قوانین جاری ناگزیر تن به شرایط نامطلوب حاکم داده است. در نهایت این امر منجر به افزایش گرایش به تغییر در سبک معماری و الگوی برداری از مسکن شهری و رواج آن در مساکن روستایی گردیده است. با توجه به نتایج (جدول ۲)، قبل از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی، سبک معماری حدود ۸٦/۱ درصد از واحدهای مسکونی روستایی، از نوع معماری بنایی بوده است. بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن، تیرآهن به‌عنوان مهم‌ترین مصالح ساختمانی در ساخت‌وساز واحدهای مسکونی روستایی و اسکلت‌بندی کاربرد فراوانی پیدا نموده است. با توجه به نتایج (جدول ۲)، در اسکلت‌بندی حدود ۷۷/۷ درصد از واحدهای مسکونی ساخته شده از تیرآهن استفاده فراوانی شده است.

جدول ۲- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس نوع اسکلت خانه قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی

گویه ها	فراوانی		درصد		درصد تجمعی	
	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد
بی‌پاسخ	۲٦	–	۷/۵	–	۵/۹	–
تیرآهن	۲۰	۲٦۸	۵/۸	۷۷/۷	۱۱/۸	۷٦/۸
بتن	۲	٦۷	۰/٦	۱۹/٤	۱۲/٤	۹٦/۵
بنایی	۲۹۷	۱۰	۸٦/۱	۲/۹	۱۰۰	۹۹/٤
مجموع	۳٤۵	۳٤۵	۱۰۰	۱۰۰	–	–

رونق ساختمان‌سازی در شهر زنجان و از سویی افزایش روند انگیزه نوساز نمودن واحدهای مسکونی فرسوده، منجر به گسترش ابعاد تخریب واحدهای مسکونی فرسوده شهری در چند سال اخیر شده است. بر این اساس متقاضیان ساخت‌وساز واحدهای مسکونی جدید در جامعه روستایی سعی در کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز داشته و در اکثر مواقع اقدام به خرید تیرآهن‌های مستعمل از واحدهای ساختمانی تخریب شده در سطح شهر نموده‌اند. با توجه به بررسی‌های صورت پذیرفته متأسفانه قسمت عمده‌ای از تیرآهن‌های به‌کار رفته در ساخت واحدهای مسکونی روستایی نوساز از این‌گونه تیرآهن‌ها بوده است. با بررسی تاریخی سابقه ساخت واحدهای مسکونی روستایی، به سبب وجود مواد اولیه ارزان و فراوانی همچون خاک و سنگ در محیط اطراف روستا زمینه افزایش استفاده از مواد

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

مزبور به‌عنوان مصالح ساختمانی در واحدهای مسکونی روستایی گردیده است. با توجه به نتایج داده‌های (جدول ۳)، قبل از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی؛ در ساخت دیوارهای حدود ۷۲/۵ درصد از واحدهای مسکونی روستایی از خشت استفاده شده است. همچنین بر اساس نتایج جدول مزبور بعد از انجام عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن، از آجر به‌عنوان مصالح ساختمانی جایگزین در ساخت دیوار واحدهای مسکونی استفاده شده است. با توجه به نتایج (جدول ۳)، ۹۱/۵ درصد از دیوارهای واحدهای مسکونی روستایی با آجر ساخته شده است.

جدول ۳- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس نوع مصالح به‌کاررفته در دیوار واحد مسکونی قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی

گویه ها	فراوانی		درصد		درصد تجمعی	
	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد
بی پاسخ	۲۶	٤	۷/۵	۱/۲	۵/۹	–
سنگ	۳۸	۸	۱۱	۲/۳	۱۷/۱	۲/۳
آجر	۲۸	۳۱٦	۸/۱	۹۱/۵	۲۵/٤	۹۵
خشت	۲۵۰	–	۷۲/۵	–	۹۹/۱	–
بلوک سیمانی	۳	۱۳	۰/۹	۳/۸	۱۰۰	۹۸/۸
سفال	–	٤	–	۱/۲	–	۱۰۰
مجموع	۳٤۵	۳٤۵	۱۰۰	۱۰۰	–	–

از دیگر ویژگی‌های معماری واحدهای مسکونی روستایی محدوده مورد مطالعه، استفاده از کاه‌گل در ساخت سقف و دیوار منازل است. کاه‌گل در این امر به‌عنوان عایق، پوشش محافظ و نمای ساختمان در طول سالیان دراز به ایفای نقش پرداخته است. همچنین این ماده طبیعی نقش مهمی را به‌عنوان محافظ در برابر حرارت، برودت و رطوبت بر عهده داشته است.

جدول ٤- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس نوع عایق سقف خانه قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی

گویه ها	فراوانی		درصد		درصد تجمعی	
	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد
بی‌پاسخ	۲٦	٤	۷/۵	۱/۲	۵/۳	–
کاه گل	۲۷۸	۲	۸۰/۵	۰/٦	۸۷/۸	۰/٦
فلز	–	۲	–	۰/٦	–	۱/۲
سفال	۲	–	۰/٦	–	۸۸/٤	–
ایزوگام	٦	۳۲٤	۱/۷	۹۳/۹	۹۰/۲	۹٦/۲
آسفالت	۳۳	۱۳	۹/٦	۳/۸	۱۰۰	۱۰۰
مجموع	۳٤۵	۳٤۵	۱۰۰	۱۰۰	–	–

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

با توجه به نتایج (جدول ٤)، کاه‌گل عمده‌ترین ماده طبیعی است که به‌عنوان عایق در سقف منازل روستایی مورد استفاده قرارگرفته است. قبل از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی، حدود ۸۰/۵ درصد از سقف واحدهای مسکونی روستایی محدوده مورد مطالعه از جنس کاه‌گل بوده است. با توجه به انجام عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی در چندساله اخیر در مساکن جدید و نوساز برای عایق نمودن سقف منازل از ایزوگام به‌عنوان ماده جایگزین استفاده شده است. با بررسی‌های صورت پذیرفته روند استفاده از این ماده مدرن در عایق‌کاری سقف واحدهای مسکونی روستایی دارای رشد زیادی بوده است.

با توجه به نتایج (جدول ۵)، در ۹۳/۹ درصد از سقف واحدهای مسکونی روستایی جدید و نوساز محدوده موردمطالعه برای عایق‌کاری سقف از ایزوگام استفاده شده است.

جدول ۵- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس نوع عایق سقف خانه قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی

گویه ها	فراوانی		درصد		درصد تجمعی	
	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد
بی‌پاسخ	۲٦	٤	۷/۵	۱/۲	۵/۳	–
کاه گل	۲۷۸	۲	۸۰/۵	۰/٦	۸۷/۸	۰/٦
فلز	–	۲	–	۰/٦	–	۱/۲
سفال	۲	–	۰/٦	–	۸۸/٤	–
ایزوگام	٦	۳٤۲	۱/۷	۹۳/۹	۹۰/۲	۹٦/۲
آسفالت	۳۳	۱۳	۹/٦	۳/۸	۱۰۰	۱۰۰
مجموع	۳٤۵	۳٤۵	۱۰۰	۱۰۰	–	–

جدول ٦- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس مصالح بکار رفته در نما قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی

گویه ها	فراوانی		درصد		درصد تجمعی	
	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد
بی‌پاسخ	۲٤	٤	۷	۱/۲	۵/۹	–
آجر	۲۲	۱٦۲	٦/٤	٤۷	۱۲/۳	٤۷/۵
سنگ	۲۷	۱۷	۷/۸	٤/۹	۲۰/۲	۵۲/۵
سیمان	۱۰٤	۸۸	۳۰/۱	۲۵/۵	۵۰/۷	۷۸/۳
سنگ نما	۲	۷۲	۰/٦	۲۰/۹	۵۱/۳	۹۹/٤
کاه گل	۱٦٦	۲	٤۸/۱	۰/٦	۱۰۰	۱۰۰
مجموع	۳٤۵	۳٤۵	۱۰۰	۱۰۰	–	–

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

بر اساس بررسی یافته‌های تحقیق در ارتباط چگونگی مصالح به‌کار رفته در نما قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی، نتایج حاکی از آن است قبل عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مساکن روستایی، کاه‌گل نقش زیادی در ساخت‌وساز و علی‌الخصوص نمای واحدهای مسکونی روستایی داشته است. در چند سال اخیر با ایجاد تغییر و تحول در مسائل فنی، اقتصادی و اجتماعی، گرایش به استفاده از سیمان در نمای ساختمان بعد از عملیات نوسازی مساکن روستایی بیش‌تر گردیده است.

همچنین طبق بررسی‌های صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه، نتایج حاکی از افزایش گرایش به استفاده از سیمان در نمای مساکن نوساز است (جدول ٦). دخالت جنبه‌های روانی، اشتیاق بیش‌تر به مدرن شدن مسکن و امروزی شدن و نیز تبعیت از الگوی مساکن شهری روند استفاده از مواد و مصالح غیربومی را در ساخت‌وساز همچون نماکاری به سبک شهری را بیش‌تر نموده است. در بعضی از مواقع کافی نبودن مبلغ تسهیلات مسکن و نیز عدم کفاف هزینه‌های ساخت‌وساز منجر به عدم استفاده از نما در پروژه گردیده است.

نتایج یافته‌های تحقیق حاکی از این است قبل از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن، تیرچوبی مهم‌ترین مصالح به‌کار رفته در سقف اکثر مساکن روستایی بوده است. به سبب علاقه به کاشت درختانی همچون تبریزی و صنوبر و نقش آن به‌عنوان یک منبع مهم در ایجاد درآمد اقتصادی، محافظت مزارع و باغات از باد و طوفان و نیز انجام مرزبندی اراضی زراعی و باغی، کشت این نوع درختان از گذشته تاکنون رونق فراوانی داشته است.

در چند سال اخیر به سبب ورود مصالح ساختمانی جدید در امر ساخت‌وساز مسکن، استفاده از این ماده طبیعی کاهش شدیدی پیدا کرده است. بر این اساس به سبب انجام عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن و منسوخ شدن این شیوه، استفاده از آجر، تیرآهن و بتن در ساخت‌وساز و علی‌الخصوص استفاده در سقف منازل، رشد زیادی پیدا نموده است (جدول ۷).

جدول ۷- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس مصالح به‌کاررفته در سقف خانه قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی

گویه‌ها	فراوانی		درصد		درصد تجمعی	
	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد
بی‌پاسخ	۲۰	٤	٥/٨	۱/۲	٥/٩	–
آجر	۳۲	۱٥٨	۹/۳	٤٥/٨	۱٥/۲	٤٦/۳
گل	۲۷	۱۳۱	۷/٨	۳٨	۲۳/۲	٨٤/٨
چوب	۲۳۲	٤	٦۷/۲	۱/۲	۹۱/۲	٨٥/۹
خشت	۳۰	۷	٨/۷	۲	۱۰۰	٨٨
سفال	–	۲۲	–	٦/٤	–	۹٤/٤
یلوک سیمان	۳٤۱	۱۲	۹٨/٨	۳/٥	–	۹۷/۹
بتن	٤	۷	۱/۲	۲	–	۱۰۰
مجموع	۳٤٥	۳٤٥	۱۰۰	۱۰۰	–	–

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

– هزینه ساخت و میزان تسهیلات مسکن دریافتی

میزان درآمد و هزینه در جامعه روستایی کشور تابعی از وضعیت و شرایط اقتصادی، اجتماعی، زیرساخت‌ها و بنیادهای حاکم بر جامعه است. ویژگی‌های اقتصادی به‌طور مستقیم و غیرمستقیم در میزان درآمد و هزینه جامعه روستایی دخیل است. مشکلات و نارسائی‌های موجود نیز بازتاب پدیده‌هایی چون عدم توانمندی اقتصادی، مهاجرت و کاهش انگیزه سکونت در روستا، بیکاری، فقر، کشاورزی بی‌رونق، وابستگی اقتصاد روستا به شهر، بی‌عدالتی اجتماعی، افزایش فاصله طبقاتی و... است. در حال حاضر اقتصاد روستایی، با مسائلی همچون، فقدان ثبات اقتصادی، نبود درآمد پایدار، عدم پشتوانه مالی و اعتباری، نبود تعادل بین درآمد و هزینه‌های جاری و نبود پس‌انداز است. با توجه به وضعیت اقتصادی حاکم و مقایسه بین میزان هزینه و درآمد جامعه روستایی و افزایش هزینه زندگی و پیشی گرفتن هزینه از درآمد، رفاه، میزان پس‌انداز، امنیت اقتصادی و اجتماعی در جامعه روستایی با چالش‌های متعددی روبرو بوده است. بر این اساس یک خانوار روستایی در طی یک دوره ۲۹ ساله به‌طور متوسط حدود ۱۹/۸٤ درصد کسری در بودجه سالیانه خود داشته است. با توجه به گزارش‌های موجود بیش‌ترین سهم افزایش در هزینه، مربوط به مسکن بوده است. اختلاف معنی‌دار بین میزان درآمد و هزینه، عدم توانمندی اقتصادی و از سویی عدم وجود کیفیت مناسب زیست در جامعه مزبور میزان اشتیاق به پدیده مهاجرت روستا–شهری را در جامعه روستایی موجب گردیده است. طبق بررسی‌های صورت پذیرفته نتایج حاکی از آن است اکثر افراد جامعه روستایی محدوده مورد مطالعه از توانمندی اقتصادی مناسبی برخوردار نیستند. بر این اساس در صورت ایجاد شرایط مناسب اقتصادی و دخالت مؤلفه‌های مناسب اقتصادی و اجتماعی همچون تسهیلات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی، زمینه ایجاد یک تحول مثبت در کمیت و کیفیت مسکن در محدوده مورد مطالعه به وجود خواهد آمد. با توجه نتایج داده‌های (جدول ۸)، حدود ۹٦/۵ درصد از افراد جامعه نمونه مقدار تسهیلات ارائه شده جهت ساخت‌وساز مسکن را ناکافی می‌دانند. در مقابل حدود ۳/۵ درصد میزان تسهیلات اعطایی در جهت تکمیل عملیات ساخت‌وساز را کافی دانسته‌اند.

جدول ۸- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس کفاف هزینه ساخت با توجه به میزان وام مسکن دریافتی

گویه ها	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
بله	۱۲	۳/۵	۳/۵
خیر	۳۳۳	۹٦/۵	۱۰۰
مجموع	۳٤۵	۱۰۰	-

چگونگی وضعیت اتمام عملیات ساخت‌وساز مسکن با تسهیلات دریافتی

وجود توانمندی اقتصادی خانوار روستایی نقش مهمی در کمیت و کیفیت مسکن و نیز چگونگی مدت زمان عملیات ساخت‌وساز و تکمیل پروژه مورد نظر دارد. در این بین دخالت متغیرهایی چون هزینه مصالح ساختمانی، هزینه

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

نیروی فنی، کارگر، هزینه خرید تجهیزات فنی-مهندسی، خدمات، تأسیسات؛ در زمان تکمیل و نیز کمیت و کیفیت مصالح به‌کار رفته در مسکن نقش بسزایی را در اتمام عملیات بر عهده دارند. بر اساس نتایج داده‌های (جدول ۹)، با بررسی چگونگی روند ساخت‌وساز، نتایج حاکی از این موضوع دارد حدود ۹۷/٤ درصد از جامعه نمونه عملیات ساخت‌وساز خود را با تسهیلات مزبور به پایان نرسانده‌اند. در مقابل حدود ۲/٦ درصد با تسهیلات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن ساخت‌وساز را به اتمام رسانده‌اند. با توجه به نتایج جدول مزبور عدم همخوانی میزان تسهیلات مزبور با شرایط اقتصادی جامعه و عدم توانمندی مناسب اقتصادی و ضعف و ناتوانی در بنیان‌های اقتصادی خانوار روستایی، شرایط مناسبی را برای ایجاد شرایط مناسب در چگونگی وضعیت اتمام عملیات ساخت‌وساز مسکن فراهم ننموده است.

جدول ۹- توزیع فراوانی نمونه‌ها بر اساس اتمام عملیات ساخت‌وساز مسکن با وام

گویه‌ها	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
بله	۹	۲/٦	۲/٦
خیر	۳۳٦	۹۷/٤	۱۰۰
مجموع	۳٤٥	۱۰۰	-

در جهت پاسخگویی به این فرضیه که تسهیلات مالی نوسازی و مقاوم‌سازی منجر به بهبود بافت کالبدی مسکن روستایی شده است؛ با استفاده از آزمون ویلکاکسون اقدام به بررسی میزان معناداری بین وضعیت مساکن روستایی در قبل و بعد از عملیات نوسازی و مقاوم‌سازی شده است (جدول ۱۰). نتایج به‌دست‌آمده از آزمون مزبور حاکی از آن دارد با توجه به آماره Z به‌دست‌آمده برای شاخص‌های موردنظر این‌گونه می‌توان بیان داشت که تسهیلات مالی نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن منجر به بهبود بافت کالبدی مسکن روستایی در روستاهای مورد مطالعه شده است.

جدول ۱۰- تحولات کالبدی مساکن در محدوده مورد مطالعه با استفاده از آزمون ویلکاکسون

شاخص	z	سطح معناداری
پی	-۱۹/۷٤۰	۰
اسکلت	-۱٤/٦٦٥	۰
دیوار	-۱۱/۹۲٦	۰
عایق	-۷/۹۹٥	۰

سطح معناداری: یک درصد

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

در ادامه تحقیق و جهت پاسخگویی به فرضیه دوم تحقیق، با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای اقدام به تحلیل و بررسی نظرات دریافت‌کنندگان تسهیلات مالی نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن در ارتباط با میزان رضایت از کافی بودن میزان تسهیلات جهت مقاوم‌سازی شده است. نتایج آزمون T تک نمونه‌ای حاکی از آن است با احتساب مطلوبیت عددی مورد آزمون، آمار T به‌دست آمده کم‌تر از مطلوبیت عددی است، بنابراین می‌توان گفت از دیدگاه دریافت‌کنندگان میزان مبلغ تسهیلات مقاوم‌سازی مناسب نیست (جدول ۱۱).

در خصوص میزان تسهیلات نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن، با توجه به بررسی‌های به عمل آمده در کنار انجام مصاحبه‌های صورت گرفته با کارشناسان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و همچنین روستاییان بهره‌مند از این گونه تسهیلات، دو دیدگاه متفاوت از سوی طرفین ارائه گردیده است. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تسهیلات اختصاص یافته برای نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن را تنها به‌عنوان یک کمک مالی در جهت تأمین قسمتی از هزینه‌های مزبور در نظر گرفته و به متقاضیان ارائه نموده است؛ درحالی‌که بیش‌تر تمرکز و اتکا روستاییان به تسهیلات مزبور برای نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن خود بوده است.

جدول ۱۱- نتایج آزمون T میزان رضایت بهره‌برداران از کافی بودن تسهیلات مالی نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی

مطلوبیت عددی ظرفیت مورد آزمون = ۳						
مؤلفه	آماره آزمون t	درجه آزادی	معناداری	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
					حد پایین	حد بالا
رضایت از کافی بودن میزان تسهیلات نوسازی و مقاوم‌سازی جهت مقاوم‌سازی	-۱۳/۶۶۲	۲۴۴	۰	-۰/۸۸۰	-۱/۰۱	-۰/۷۵

در این راستا اجرا و به پایان رساندن عملیات ساختمانی، ضرورت برخورداری از توانمندی اقتصادی متقاضی در کنار بهره‌برداری مناسب از تسهیلات مزبور را طلب می‌نماید. در مقابل، روستاییان برای ساخت‌وساز مسکن خود تنها بر کل تسهیلات مزبور تأکید داشته و متأسفانه این امر منجر به عدم اتمام مسکن در زمان مورد نظر، نیمه‌کاره ماندن، کوچک شدن فضا، عدم استقبال از تسهیلات مزبور، کاهش زیربنا، حذف فضاهای تولید، کاهش تعداد اتاق، استفاده از مصالح با کیفیت نامناسب، به همراه عدم رعایت موازین فنی و مهندسی ساختمان در عملیات مزبور گردیده است.

نتیجه‌گیری

فقدان توانمندی اقتصادی و اثرات منفی آن بر ساختار اقتصادی و اجتماعی جامعه روستایی در اکثر کشورهای در حال‌توسعه منجر به بروز نارسایی‌های و مشکلات ساختاری و بنیادی فراوانی بر این‌گونه سکونتگاه‌ها گردیده است. به‌طورکلی، زیرساخت‌های متنوع و نامساعد طبیعی–اکولوژیک، پیشینه ناآرام و نظم ستیز تاریخی، نظام سیطره آمیز قدرت، روابط و کارکردهای ناهماهنگ اجتماعی–اقتصادی، نابرابری‌های همه‌جانبه میان مراکز شهری و روستایی و

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

نیز جاذبه‌ها و دافعه‌های بین مراکز و مناطق، ویژگی‌های خاصی به سکونتگاه‌های روستایی بخشیده است که از چهار جنبه قابل بررسی است: پراکندگی، تعدد، تنوع و توسعه‌نیافتگی. این روند مداوم شکل‌گیری متأثر از عوامل و نیروهای مذکور، درگذر زمان و هم امروز نیز به‌صورت نابسامانی نظام مکانی-فضایی سکونتگاه‌ها، به‌ویژه شبکه سکونتگاهی روستایی، به نحوی بارز متجلی است (سعیدی، ۱۳۷۵: ٦٨). در کشور ایران با توجه به مفاد قانون اساسی کشور، بهره‌مندی و تأمین مسکن برای هر فرد نیازمند به‌عنوان یکی از نیازهای اصلی و اساسی در جهت کسب استقلال اقتصادی و اجتماعی و مبارزه با فقر و محرومیت تأکید گردیده است. با توجه به اهمیت مسکن در جامعه انسانی در اعلامیه حقوق بشر حق مسکن را بدین گونه ذکر نموده‌اند، همه افراد دارای حق بهره‌مندی از استاندارد مناسب و کافی زیستی برای سلامت و بهروزی خود و خانواده خود هستند. این حق شامل غذا، لباس، مسکن، بهداشت و خدمات درمانی، خدمات اجتماعی ضروری و حق امنیت و حفاظت در برابر بیکاری، بیماری، ناتوانی جسمی، بیوگی، پیری و سایر شرایطی است که دسترسی به زندگی مناسب را خارج از اختیار فرد مختل می‌کند. همچنین این اعلامیه حق مسکن را چنین بیان می‌کند، مسکن مناسب، فراتر از یک سرپناه ساختمانی، یک ساختار اجتماعی و سکونتی باکیفیت است که با تأمین نیازهای فردی و اجتماعی، سکونتی آرام‌بخش را ایجاد کرده و کیفیت زندگی فردی، خانوادگی و اجتماعی ارتقاء می‌یابد. پرسش اساسی این است که آیا نهادهای حکمروایی به نحو مؤثر حقوق سلامت، مسکن مناسب، غذای کافی، آموزش کیفی، عدالت یکسان و امنیت فردی را تضمین می‌کنند یا نه؟ (سعیدی، ۱۳۸۷: ۳۳٤).

در کشور ایران مدت‌زمانی است که تسهیلات مسکن روستایی به‌عنوان یک پدیده نوظهور در جهت عمران و توسعه روستایی مطرح گردیده است. تسهیلات مزبور با کمیت و کیفیتی نسبتاً متفاوت با اهداف و ویژگی‌های جهانی تسهیلات خرد مسکن، در جهت ایجاد تحول در ویژگی‌های فضایی-کالبدی مساکن روستایی به ایفای نقش می‌پردازد. این پدیده با توجه به نقش و عملکرد خاص خود در صورت احراز شرایط مناسب و برخورداری از یک رویکرد مدیریتی و نظام‌مند، نقش بسزایی را در ایجاد تحول در بنیان‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی سکونتگاه‌های روستایی بر عهده خواهد داشت.

یکی از نقش‌های اساسی و مهم تسهیلات مسکن روستایی، افزایش کمیت و کیفیت شرایط زیست و سکونت، افزایش تولید، سرمایه‌گذاری، کاهش مهاجرت روستا-شهری، کاهش آسیب‌های اجتماعی و اقتصادی، کاهش حوادث غیرمترقبه در کانون‌های روستایی است. تسهیلات مسکن روستایی در صورت برخورداری از رویکردی نظام‌مند، هماهنگ، هدفمند به همراه اتخاذ سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های همه‌جانبه، نقش بسزایی در ایجاد تحول در بنیادها و ساختارهای اقتصادی و اجتماعی و کالبدی جامعه روستایی بر عهده خواهد داشت. همچنین تسهیلات مسکن روستایی در کنار سایر عوامل تسهیل‌گر، نقش‌آفرینی مناسبی را به سبب اهداف و ماهیت در روند توسعه با دستیابی جامعه روستایی به منابع و تسهیلات مالی و توانمندی آنان بر عهده خواهد داشت. با توجه به موضوع توسعه پایدار روستایی برای تحقق همه‌جانبه این پدیده باید تمامی عوامل و ارکان اقتصادی، اجتماعی و فنی در

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

راستای خدمت به تکمیل و شکوفایی و افزایش ظرفیت سیستم روستا و روستانشینی قرار داشته باشند. فقدان رویکردی همه‌جانبه در خصوص توسعه روستایی، عدم توجه به اجزا و بنیادهای اقتصادی و اجتماعی جامعه روستایی، بخشی بودن رویکردها و برنامه‌های صورت پذیرفته منجر به بروز نارسایی‌ها و مشکلات متعدد در سیستم فضایی–مکانی جامعه روستایی و شهری خواهد گردید؛ چراکه ارائه هرگونه کمک‌های مالی و غیره در جامعه روستایی تنها در جهت منتفع ساختن و رفع نیازهای محدود و آنی؛ چیزی جزء پاک کردن صورت مسئله و رفع تکلیف با اختصاص قسمتی از درآمدهای نفتی به جامعه محروم نخواهد بود. با توجه به مشکلات عدیده حاکم بر جامعه روستایی کشور و فقدان توانمندی اقتصادی در این جامعه، تسهیلات مالی مسکن در این راستا نقش مهمی را در صورت مدیریت و برخورداری از مکانیسمی کارا در ایجاد تحول در ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی–فضایی بر عهده خواهد داشت.

یکی از مهم‌ترین موضوعات در خصوص تأمین و در دسترس قرار دادن تسهیلات مسکن روستایی، تنها رفع و کاهش مشکل مسکن نیست. این امر باید در راستای توجه همه‌جانبه با رویکردی پایدار به اقتصاد روستایی، فرهنگ، هویت، معماری، مسائل اجتماعی، نیازهای روحی و روانی و از همه مهم‌تر توجه به‌نظام فضایی–مکانی حاکم بر جامعه روستایی باشد.

مسکن از نظر کمیت و کیفیت به سبب انجام طرح‌های بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی و تزریق تسهیلات مالی مسکن دچار تحول فراوان نسبت به گذشته خود گردیده و به‌نوعی آسیب‌پذیری مساکن روستایی به سبب وقوع حوادث غیرمترقبه و دریافت امکانات زیست بیش‌تر گردیده است، ولی این موضوع باید مدنظر قرار گیرد که تنها نگاه صرف به مسائل عمرانی روستا و مسکن، امکان بروز مسائل منفی و نارسایی‌های دیگر را در سایر بخش‌ها به‌وجود خواهد آورد و این امر نتیجه بی‌توجهی به سایر ابعاد و جنبه‌های حاکم بر سیستم روستا و روستانشینی است. با تغییر الگوی مسکن، بسیاری از عوامل و فضاهای معیشتی از فعالیت اقتصادی حذف می‌شوند؛ و نهایتاً، منابع کمیاب روستا، آب و زمین، به خدمت ساخت‌وساز و الگوی زیستی شبه شهری در می‌آیند و پس از چندی، روستا به شهر یا شهرکی خدماتی، به دور از سرشت تولیدی خود، تبدیل می‌شود (سعیدی، ۱۳۹۱: ۱۲).

بر اساس بررسی‌های صورت گرفته حذف فضاهای تولیدی–تدارکاتی، الگوپذیری معماری واحدهای مسکونی جدید از معماری شهری، استفاده از یک الگوی واحد و یکنواخت، استفاده از مصالح ساختمانی غیربومی و ناهمگون با ویژگی‌های جغرافیایی منطقه، کوچک شدن ابعاد و مساحت واحدهای مسکونی، حذف فضاهای متعدد همچون فضاهای تولیدی، منجر به تغییر و تحولات اساسی در ویژگی‌ها و ساختار اقتصادی، اجتماعی و کالبدی واحدهای مسکونی محدوده مورد مطالعه گردیده است. متأسفانه روند در پیش‌گرفته شده زمینه مناسبی را در جهت تغییر سبک و الگوی زیست و تولید، غلبه تفکر مصرف‌گرایی در مقابل فرهنگ، شتاب در تبدیل روستا به شهر، تسریع درروند ورود مظاهر شهری به روستا، وابستگی اقتصادی، اجتماعی و فنی روستا به شهر، ازجمله مسائل پیش روی جامعه روستایی محدوده مورد مطالعه است.

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

متأسفانه به سبب دخالت و نقش‌آفرینی مسائل طبیعی، اقتصادی و اجتماعی در افزایش گرایش به مهاجرت از روستا به شهر، این‌گونه می‌توان بیان داشت که تسهیلات مسکن روستایی مرهمی موقت در مقابل وجود مشکلات و مسائل بی‌شمار حاکم بر جامعه مزبور است. تسهیلات مسکن روستایی تفکری مهم در راستای تحقق توسعه روستایی است اما ضروری است این امر با یک جامعه‌نگری به همراه رویکردی پایدار به جنبه‌های فضایی و مکانی و کالبدی جامعه روستایی محدوده مورد مطالعه پیگیری گردد. در نهایت این‌گونه می‌توان بیان داشت اجرای طرح نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی فرصتی مناسب در جهت ایجاد بستر و زمینه‌ساز ایجاد تحولی مثبت در ابعاد و جنبه‌های گوناگون در نظام سکونت‌گزینی روستایی محدوده مورد مطالعه است؛ اما در صورت عدم تبعیت از رویکردی نظام وار به همراه شناسایی نقاط قوت، ضعف و فقدان تعامل و ارتباط سازنده بین متولیان توسعه و عمران روستایی کشور در جهت دگرگونی ساختاری-بنیادی فضای روستایی باهدف دستیابی به توسعه پایدار منجر به شکست و صرف هزینه‌های اجتماعی و اقتصادی فراوان خواهد بود.

پیشنهاد می‌گردد در این راستا اقدام به برنامه‌ریزی همه‌جانبه و هدفمند در خصوص ایجاد تحول مثبت در تمام جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی با حفظ هویت فضایی، مکانی و کالبدی و پویایی نظام سکونت‌گزینی روستایی با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و جهاد کشاورزی و سایر دست‌اندرکاران توسعه و عمران روستایی گردد.

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

منابع

- سعیدی، ع (۱۳۷۵)، «جایگاه روستاهای کوچک در برنامه‌ریزی توسعه سرزمین»، ***فصلنامه تحقیقات جغرافیایی***، شماره ٤٣، صص ٧٦-٦٧.

- سعیدی، ع (۱۳۸۵)، «نقش سرمایه‌گذاری‌های عمرانی دولت در تثبیت جمعیت روستایی (نمونه ناحیه کاشان)»، ***فصلنامه تحقیقات جغرافیایی***، شماره ۸۳، صص ۷۱-۵۳.

- سعیدی، ع (۱۳۹۱)، «پویش ساختاری-کارکردی: رویکردی بدیل در برنامه‌ریزی فضایی»، ***فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی***، شماره ۱، صص ۱۸-۱.

- سعیدی، ع (۱۳۸۷)، «***حکمروایی خوب***»، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، تهران، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.

- مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰، تهران.

- حسن‌زاده، ع (١٣٨٤)، «توسعه خدمات مالی اعتباری و نهادهای مالی غیر بانکی با تأکید بر بخش روستایی»، ***جستارهای اقتصادی ایران***، شماره ۳، صص ٩٦-٦١.

- Ferguson, B., (2008), "Housing microfinance: Is the glass half empty or half full?, ***Global Urban Development***, 4 (2): 1-19.

- Cooperative, C., (2005), "***Housing and habitat***", Swedish International Development Cooperation Agency, Sweden, Stockholm.

- Shumann, R., (2005), "***Practical guide for housing microfinance in morocco***, CHF International, prepared for RTI/ USAID, Georgia, USA, pp 9-10

-The World Bank, (2012), "***World Development Indicators 2012***",Washington, D. C: International Bank for Reconstruction and Development.

- United Nations Human Settlements Programme, (2011), "***Affordable land and housing in Asia, Nairobi***: UN-HABITAT. The United Nations Office at Nairobi, Publishing Services Section,Kenya, Nairobi.

- United Nations Human Settlements Programme (2011), "***Microfinance, poverty reduction and millennium development goal***, The United Nations Office at Nairobi, Publishing Services Section, Kenya Nairobi.

- United Nations (2002), "***Strengthening the mandate and status of the commission on human settlements and the status***, role and functions of the United Nations Centre for Human settlements ", ***Resolution adopted by the General***, ***Assembly***, 53: 1-5.

- Young, C., (2007), "***Housing microfinance: designing a product for the rural poor***", institute for financial management and research centre for micro Finance, 19: pp1-36.

- Mittal, Ms. S., (2014), "Contribution of micro-finance institutions for the development of rural community region- its critical aspects of the Success", ***International Journal of Innovative Research in Engineering & Management (IJIREM)***, 23: 1 -2.

- Kiiru, M., (2007),"***The Impact of microfinance on rural poorhouseholds income and vulnerability to poverty***: Case Study of Makueni District,Center for Development Research (ZEF)Zentrum für Entwicklungsforschung. Bonn, Germany.

- Gour, K. S., (2015), "Research article microfinance sector towards rural development in North East INDIA", ***International Journal of Recent Scientific Research***, 6: 4845-4849.

Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir at 5:12 IRDT on Thursday September 10th 2026

-Aliyu, A. A., (2014), "A Theoretical perspective on rural housing development and the problems associated with housing developers in Nigeria: Evidence from Dass Metropolis", ***Journal of Environment and Earth Science***, 4 (16): 1-6.

-World Bank Group Support For Housing Finance (2016), "***Housing finance,world bank group support for housing finance***", An IEG Learning product.International Bank for Reconstruction and Development, The World Bank.Washington.

-Khandaker, Kh. R., (2009), "Development of housing finance and its impact on socio-economic uplift in the emerging economy in Bangladesh, Bank for International Settlements (BIS). Basel, Switzerland.

- Vetrivel, S. C., Chandra Kumarmangalam, S., (2010), "Role of microfinance in sttutions in rural development, ***International Journal of Information Technology and Knowledge Management***, 2 (2): 435-441.

- Oluyombo, O., (2010), "Assessment of rural sustainable development by microfinance banks in NIGERIA"**,** IESD PhD Conference, De Montfort University,Leicester Institute of Energy and Sustainable Development, Queens Building.[on line]: www.iesd.dmu.ac.uk.pp1-12.

-Investment Priorities For Rural Development, (2016), ***Organisation for economic co-operation and Development***. [on line]: www.oecd.org/gov/regionaldevelopment/edinburgh.

- Mathison, S., (2003), "***Microfinance and disaster management***". [on line]: www.developmentgateway.com. (Retrieved 14 August 2009).

- United Nations Development Programme, (2015), Human development. Report 2015.Work for human development. Published for the United Nations Development Programme(UNDP), New York, USA.

.