

مجله علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)  
سال چهارم، شماره اول، (پیاپی ۱۲)، بهار ۱۳۹۳  
تاریخ وصول: ۱۳۹۲/۸/۱۵ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۳/۷  
صص: ۱۲۷-۱۴۲

## بررسی تأثیر وام مسکن روستایی در کیفیت ساخت و سازهای جدید مسکونی، مطالعه موردی شهرستان شفت

نورالدین عظیمی<sup>۱\*</sup>، نادر زالی<sup>۱</sup>، محمدرضا فاروقی<sup>۳</sup>

۱- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان

۲- مربی گروه معماری دانشگاه گیلان

### چکیده

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی بشر که کیفیت زندگی انسان‌ها را به طور مستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهد یکی از دغدغه‌های اصلی خانواده‌ها محسوب می‌شود. به همین خاطر تأمین مسکن مناسب جایگاه مهمی را در برنامه ریزی‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی بیشتر کشورها به خود اختصاص می‌دهد. نکته مهم این است که اکثر سیاست‌های مسکن متوجه موضوع مسکن شهری است و علیرغم اینکه بخش مهمی از ساکنان روستایی به ویژه در کشورهای در حال توسعه در مسکن نامناسب از لحاظ وضعیت فیزیکی زندگی می‌کنند، کمتر مورد توجه دولت‌ها و نهادهای رسمی دیگر قرار می‌گیرند. هدف مقاله حاضر بررسی نقش سیاست جدید مسکن در ایران بر کیفیت ساخت و سازهای مسکونی در مناطق روستایی است. با توجه به اینکه پیرو سیاست اعطای وام کم بهره مسکن روستایی از سال ۱۳۸۵ به این طرف حجم قابل توجهی از ساخت و سازهای مسکونی در نواحی روستاها اتفاق افتاده است، ارزیابی اثرات این سیاست می‌تواند حائز اهمیت باشد. برای انجام این تحقیق روستاهای شهرستان شفت از توابع استان گیلان به طور موردی بررسی شده‌اند. داده‌های مورد استفاده در این پژوهش از طریق مطالعات میدانی و تکمیل ۳۳۲ پرسشنامه از میان خانوارهای دریافت کننده وام مسکونی انجام گرفته است. برای تحلیل داده‌ها از روش‌های آماری از جمله تی-استیودنت (T-test) استفاده شده است. مهم‌ترین یافته‌های تحقیق حاکی از بهبود کیفیت فیزیکی ساخت و سازهای جدید از لحاظ سازه‌ای، نوع مصالح ساختمانی بکار رفته در بنا و ناماسازی است. این ساخت و سازها همچنین منعکس کننده تغییرات در شیوه زندگی روستایی سال‌های اخیر است که در

خصوصیات کالبدی همانند وسعت کوچک‌تر، تعداد اتاق کمتر و نرخ پایین خانوار در مسکن جدید در مقایسه با خانه‌های قدیمی مشاهده می‌شود. در مقابل از لحاظ برخورداری از تسهیلات رفاهی، به استثنای نرخ برخورداری از تلفن تفاوت معنی داری بین واحدهای مسکونی جدید و قدیمی مشاهده نمی‌شود.

**واژه‌های کلیدی:** وام مسکن روستایی، ساخت و سازهای جدید، مقاوم سازی مسکن، شهرستان شفت

## مقدمه

بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، از مجموع ۴/۴ میلیون واحد مسکونی موجود در مناطق روستایی کشور ۵۴۳ هزار واحد (۱۲/۲۷٪) دارای اسکلت فلزی یا بتنی و باقیمانده (۸۷/۷۳٪) فاقد اسکلت یکپارچه و با مصالح عمده نظیر آجر، سنگ، بلوک سیمانی، خشت با سقف تیرآهن و یا چوب طبقه بندی شده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶) که به لحاظ استحکام فاقد مقاومت کافی در برابر حوادث طبیعی به ویژه زلزله محسوب می‌شود. پس از زلزله ۱۳۶۹ رودبار- منجیل و زلزله ۱۳۸۲ بم، نظر به زلزله خیز بودن کشور ایران و حوادث غیر مترقبه متعددی که در بسیاری از مناطق آن روی داد، لزوم ساخت مسکن با دوام و یا نوسازی مسکن مورد توجه نهادهای متولی مسکن قرار گرفت که اعمال آئین نامه ۲۸۰۰ مسکن در ساخت و ساز از جمله آن‌ها است.

هر چند که پس از زلزله رودبار- منجیل اقدامات استحکام بخشی در بازسازی مناطق روستایی زلزله زده تا حد زیادی مورد توجه قرار گرفت، ولی بخش عمده مقررات استحکام بخشی در ساخت و سازهای نقاط شهری اعمال گردید. طرح بهسازی مسکن روستایی در سال ۱۳۷۴ با هدف بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی و ارتقاء سطح ایمنی، بهداشتی، رفاه و آسایش مسکن روستایی آغاز گردید، ولی کمبودها و مشکلات اداری و اجرایی سر راه این طرح سبب گردید که انتظارات این طرح برآورده نشود. به همین خاطر در سال ۱۳۸۴ «طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی» توسط دولت به تصویب رسید که مقرر گردید بر اساس آن به منظور کاهش اثرات بلایای طبیعی و ارتقای کیفی مسکن روستایی، نسبت به مقاوم سازی واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام در روستاهای کل کشور اقدام و سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی ساخته شود و در طی دو برنامه پنج ساله، دولت دو میلیون واحد مسکونی روستایی را مقاوم سازی کند (دفتر مرکزی بنیاد مسکن، ۱۳۹۱).

اجرای این طرح از طریق ارائه تسهیلات مالی کم بهره (۵ درصد) و ارائه مشاوره‌های فنی نظارت بر ساخت از طرف بنیاد مسکن شروع گردید. با عنایت به الزام رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان در احداث بنا توسط استفاده کننده از وام مسکن روستایی، هدف اولیه مقاوم سازی واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام در این طرح جای خود را عملاً به نوسازی مسکن روستایی داد که مورد استقبال ساکنان روستایی قرار گرفت به طوری که طی سال‌های گذشته در بسیاری از استان‌ها حدود ۲۰ تا ۲۵ درصد از خانوارهای روستایی از این طرح استفاده کرده‌اند. بر اساس آخرین آمار موجود تا سال ۱۳۹۰، بیش از ۸۰۰ هزار نفر از این تسهیلات استفاده کرده‌اند (دفتر مرکزی بنیاد مسکن ۱۳۹۱).

با توجه به درصد قابل ملاحظه وام مسکن روستایی اعطا شده و ساخت و ساز قریب به یک میلیون واحد مسکونی از آغاز طرح مذکور، پژوهش حاضر به دنبال ارزیابی اثرات اجرای این سیاست در نواحی روستایی است. سؤال اصلی تحقیق این است که نتایج اجرای طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی بر روی کیفیت ساخت و سازهای جدید چگونه بوده است و به عبارت دیگر آیا تغییرات حاصله در ساخت و سازهای جدید در مقایسه واحد مسکونی قبلی معنی دار بوده است یا نه؟ برای رسیدن به این منظور در این تحقیق شهرستان شفت در استان گیلان که دارای تیپ‌های مختلف نواحی روستایی جلگه‌ای، کوهستانی و جنگلی و روستاهای با ابعاد مختلف جمعیتی است، به طور موردی بررسی شده است تا اثرات اجرای این طرح مورد ارزیابی قرار گیرد.

فرضیه اصلی تحقیق بر این استوار است که وام مسکن روستایی سال‌های اخیر علی‌رغم عدم پوشش کامل هزینه‌های ساخت، به عنوان مهم‌ترین عامل در تشویق روستائیان برای نوسازی و استحکام بخشی مسکن روستایی عمل نموده و به عنوان مهم‌ترین عامل در بهبود نسبی کیفیت مسکن و تغییر چهره بافت مسکونی در خیلی روستاها درآمده است.

### مبانی نظری و سابقه تحقیق

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان مستقیماً کیفیت زندگی افراد ساکن در آن را تحت تأثیر قرار می‌دهد. تخمین زده می‌شود که بیش از یک میلیارد نفر در کشورهای در حال توسعه در مسکن با کیفیت پایین زندگی می‌کنند و به همین خاطر بحث نیاز به تولید مسکن به عنوان یک اولویت در بحث‌های سیاسی در آمده است (کوانی و ادمندو، ۲۰۰۱). یکی از جنبه‌های واضح فقر روستایی وضعیت نامناسب مسکن است با این وجود تعداد معدودی از کشورهای در حال توسعه دارای سیاست مسکن روستایی ویژه و منسجم هستند. اکثر سیاست‌های مسکن صرفاً موضوع مسکن شهری را تحت پوشش قرار داده و تصور می‌شود که هیچ مشکل جدی برای مسکن روستایی وجود ندارد و ساکنان روستایی به نحوی موفق به تأمین مسکن خود بدون کمک دولت و یا نهادهای رسمی دیگر هستند (اسکان بشر سازمان ملل متحد، ۱۹۹۵). علی‌رغم اینکه بخش مهمی از ساکنان روستایی در کشورهای در حال توسعه در مسکن نامناسب به ویژه از لحاظ وضعیت فیزیکی زندگی می‌کنند، محققان نیز مشکل مسکن را کمتر مورد توجه قرار داده‌اند به طوری که مطالعات کمتری در این مورد وجود دارد که تصمیم‌گیرندگان بتوانند جهت راهنمایی از آن‌ها مشورت بگیرند (اسکان بشر سازمان ملل متحد، ۱۹۹۵). بهبود مسکن روستایی علاوه بر ارتقای شرایط زیستی روستائیان، در پیشرفت وضعیت بهداشتی، فراهم کردن فرصت‌های شغلی غیر کشاورزی (هلمسینگ، ۱۹۹۱)، رشد اقتصادی و افزایش درآمد (فیلد و آفوری، ۱۹۸۸)، بهبود روش‌های صنعتی تولید مصالح ارزان قیمت (اسکان بشر سازمان ملل متحد، ۱۹۹۵). مؤثر است.

قدرت مالی پایین روستائیان در تأمین مسکن مناسب روستایی یکی از چالش‌های مردم در نواحی روستایی خیلی از کشورها حتی در کشورهای پیشرفته ای همچون انگلستان محسوب می‌شود (تیلور، ۲۰۰۸؛ براملی و واتکینز، ۲۰۰۹). برای حل این مشکل برخی به نقش مهم دولت در تأمین کمبود مسکن اشاره کرده‌اند (بایلی و

رابرتسون، ۱۹۹۷). با این وجود در چند دهه گذشته در خیلی از کشورهای غربی مهاجرت جمعیت از شهرهای بزرگ به سوی شهرک‌ها و مناطق روستایی مورد شناسایی قرار گرفته است (بری، ۱۹۷۸؛ فیلدینگ، ۱۹۸۹؛ ریس و همکاران، ۱۹۹۶). از عمده‌ترین دلایل این نوع مهاجرت معکوس افزایش میل به جابجایی سکونت و ترجیح سبک زندگی روستایی به خصوص برای گروه‌های مرفه، تحصیل کرده و افراد متوسط درآمد جدید بوده است (کلاک و همکاران، ۱۹۹۵؛ فیلیپس، ۱۹۹۸). یکی از عوارض مهاجرت‌های معکوس افزایش بهای مسکن و پایین آمدن قدرت خرید مسکن برای ساکنان روستایی بوده است (گیلگان، ۱۹۸۷؛ ساکسمیت، ۱۹۸۱).

اسکات و موری بر نقش محوری مسکن در توسعه روستایی در سرتاسر اروپا تأکید می‌کنند (اسکات و موری، ۲۰۰۹). فلینت و کرن به نقش نوسازی مسکن در بازسازی شبکه‌های اجتماعی و افزایش همبستگی اجتماعی در سطح محلات اشاره می‌کنند (فلینت و کرن، ۲۰۰۶) مطالعات مختلف دیگر در مورد مسکن روستایی به مباحثی چون حفاظت محیط زیست، تحمل قدرت خرید مسکن و حفظ ترکیب تنوع اجتماعی در جوامع روستایی که تحت فشار مهاجرت‌های معکوس شهر به روستا یا خانه دوم قرار دارد، پرداخته‌اند (بث و ساکسمیت، ۲۰۰۶؛ گالانت، ۱۹۹۷؛ گالانت و همکاران، ۲۰۰۳؛ هوگارت هندرسون، ۲۰۰۵).

مطالعات جدیدی که در رابطه با ساخت و سازهای اخیر مسکن در مناطق روستایی کشور صورت گرفته حاکی از نکات قوت و ضعف در بخش‌های مختلف است. تحقیق شمس‌الدینی و رستمی (۱۳۹۰) در ۲۴ روستاهای شهرستان ممسنی ضمن تأیید اثرات آسایش، ایمنی و زیبایی نوسازی مسکن روستایی، حاکی از تأثیر منفی آن بر اقتصاد معیشتی روستائیان است که به دلیل عدم سازگاری «پلان» با نوع فعالیت تولیدی از جمله دامداری در روستاها، موجب روی گردانی بیش از ۷۵ درصد از ساکنان روستایی از انجام این گونه فعالیت‌ها شده است. در همین زمینه عنابستانی و دیگران (۱۳۹۰) اثر گذاری اعتبارات بر تغییر الگوی مسکن در نواحی روستایی شهرستان بهمئی را مورد بررسی قرار داده و مهم‌ترین این تأثیرات را از لحاظ زمان دریافت این اعتبارات و نظارت بر ساخت و ساز شناسایی نموده‌اند.

بررسی‌های مطیعی لنگرودی و بخشی (۱۳۸۹) در دهستان بیهق شهرستان سبزوار بر تأثیر مثبت پرداخت اعتبارات مسکن روستایی در تقویت توانمندی و رضایت‌مندی روستائیان در زمینه مسکن و ماندگاری جمعیت در روستاها اشاره می‌کند. در تحقیق دیگر توسط رحمانی فضلی و کاویانی (۱۳۸۸) در شهرستان سقز، اثرگذاری مثبت اعتبارات در زمینه مقاوم سازی مسکن روستایی مورد تأیید قرار گرفته است. بررسی‌های اردهایی و رستمعلی زاده (۱۳۹۱) پیرامون اثرات وام مسکن روستایی در زندگی روستائیان حاکی از آن است که نگرش به مسکن روستایی در کشور عمده‌تأ ماهیت کمی داشته و صرفاً به استحکام و دوام سازه‌ای توجه شده است. در مقابل خصوصیات معماری روستایی، فرهنگ روستا، روستانشینی و شیوه معیشت روستائیان در آن نادیده گرفته شده است که از اثرات آن می‌توان به تغییر جهت زندگی روستائیان از اقتصاد معیشتی به اقتصاد مصرفی، به وجود آمدن تضاد فرهنگ بومی و تجدد گرایی و تغییر جهت زندگی روستائیان از ساده زیستی به تجمل گرایی اشاره کرد.

## داده‌ها و روش تحقیق

روش تحقیق مورد استفاده در این پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و داده‌های مورد استفاده در آن بر اساس مطالعات میدانی که در ۱۳۹۱ انجام گرفت، بدست آمده است. جامعه آماری تحقیق را ۹۵ روستای کوچک و بزرگ شهرستان شفت استان گیلان تشکیل می‌دهند، که از میان آن‌ها ده روستا به عنوان نمونه انتخاب گردید. حجم نمونه مورد پرسشگری ۳۳۲ سرپرست خانوار روستایی است که در طی سال‌های ۱۳۸۵ تا سه ماهه اول ۱۳۹۰ از وام نوسازی مسکن بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استفاده نموده‌اند. روستاهای انتخاب شده در موقعیت‌های مختلف جغرافیایی (جلگه ای، کوهستانی و جنگلی) و دارای ابعاد جمعیتی (بزرگ، متوسط و کوچک) قرار داشتند. تعداد پرسشنامه‌های تکمیلی از هر روستا بستگی به تعداد دریافت کنندگان وام مسکن روستایی و در دسترس بودن این افراد بود و در عین حال تلاش گردید که حداقل تعداد پرسشنامه‌های تکمیلی در هر کدام از روستاهای نمونه از ۲۰ مورد کمتر نباشد. نتایج حاصل از داده‌های میدانی با استفاده از برنامه SPSS استخراج و مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. روستاهای نمونه گیری شده شامل روستاهای بداب، سیاه مزگی، مبارک آباد، پلنگ پشت، گیشوم، جیرده، عثمانوندان، تکرم، گوراب لیشاوندان و ماشاتوک هستند که به نسبت از میان دهستان‌های احمد سرگوراب، چوبر، جیرده و ملاسرا و با توجه به موقعیت جغرافیایی، تعداد جمعیت و فاصله از مرکز شهرستان انتخاب شده‌اند. پرسشنامه‌های تکمیل شده در هر روستا بر اساس تعداد دریافت کنندگان وام بوده است.

## یافته‌های تحقیق

### خصوصیات جمعیتی جامعه نمونه

از مجموع ۳۳۲ سرپرست خانواری که مورد پرسش واقع شدند اکثریت آن‌ها (۹۳/۱٪ مرد و ۶/۹٪ زن بودند. ترکیب سنی سرپرستان خانوار نشان می‌دهد که بیشترین افراد علاقمند به استفاده از وام نوسازی) ۵۹٪ افراد نسبتاً جوان و در نیمه اول میان سالی یعنی ۲۵ تا ۴۴ سال هستند. پس از آن گروه سنی در نیمه دوم گروه میان سالی یعنی ۴۵ تا ۶۴ سال با ۲۸/۹٪ قرار دارند. رده سنی زیر ۲۵ سال به خاطر جوان بودن و احتمال درآمد کمتر و یا گروه سنی سالخورده ۶۵ سال و بالاتر احتمالاً به خاطر احساس عدم نیاز یا علاقه کمتر هر کدام با ۶٪ کمترین سهم را در میان استفاده کننده از وام مسکن دارند.

بیشتر افراد استفاده کنندگان از وام مسکن روستایی (در حدود ۷۰٪) خانوارهای سه و چهار نفره هستند. خانواده‌های پنج نفره با ۱۶/۶٪ و خانوارهای دو نفره با ۱۰/۵٪، شش نفره و بیشتر با ۳ درصد و تک نفره با ۳٪ در مراحل بعدی هستند (جدول ۱).

جدول ۱ بعد خانوار در بین خانواده‌های استفاده کننده از وام مسکن روستایی در شهرستان شفت، ۱۳۹۱

بعد خانوار	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
یک نفره	۷	۲/۱	۲/۱
دو نفره	۲۸	۸/۴	۱۰/۵
سه نفره	۹۷	۲۹/۲	۳۹/۸
چهار نفره	۱۳۵	۴۰/۷	۸۰/۴
پنج نفره	۵۵	۱۶/۶	۹۷
شش نفره و بیشتر	۱۰	۳	۱۰۰
جمع	۳۳۲	۱۰۰	

### تعداد خانوار در واحد مسکونی

با توجه به اینکه بیشتر استفاده کنندگان از وام مسکن خانواده‌های جوان و در نیمه اول میان سالی هستند، اغلب کسانی که در مسکن ساخته شده با وام مسکن زندگی می‌کنند، تک خانواری هستند (۹۷٪) و تنها در ۳ درصد مسکن بیش از یک خانواده زندگی می‌کنند.

### سطح سواد

داده‌های میدانی نشان می‌دهد که بیشتر سرپرستان خانوارهای استفاده کننده از وام مسکن روستایی دارای تحصیلات راهنمایی و دبیرستان هستند (حدود ۵۴٪). ۲۵٪ دارای تحصیلات ابتدایی، ۱۵٪ بی سواد و تنها ۵/۷٪ دارای مدرک بالاتر از دیپلم و یا دانشگاهی هستند.

### وضعیت اشتغال

نتایج داده‌ها نشان می‌دهد که ترکیب شغلی بیشتر سرپرستان خانوار استفاده کننده از وام مسکن (۵۷/۸٪) کشاورزی است. در حدود ۲۳٪ دارای فعالیت‌های تجاری و خدماتی و ۸٪ کارمند هستند. ۳٪ افراد بازنشسته، ۲٪ بیکار و ۵٪ نیز نامشخص بودند.

### مکان سکونت قبلی

داده‌های میدانی نشان می‌دهد که مکان سکونت بیش از ۸۰٪ استفاده کنندگان از وام مسکن، در همان روستایی بوده که واحد مسکونی جدید در آن ساخته شده است. مکان سکونت ۱۴/۵٪ در روستای دیگر و ۴/۲٪ در شهر بوده است. یکی از اثرات مثبت وام مسکن روستایی این بوده که برخی از افرادی را که قبلاً از روستای خود به شهر یا روستای دیگر مهاجرت کرده بودند را علاقمند به بازگشت به روستا و یا حداقل متمایل به ساختن واحد مسکونی در روستای قبلی خود کرده است. هر چند که به نظر می‌رسد درصد بازگشت خیلی زیاد نیست (۴/۲٪)، ولی اگر روند کلی ادامه مهاجرت‌های روستا به شهر را در سطح کشور و یا منطقه در نظر بگیریم، همین مقدار اندک از بازگشت و علاقه به سرمایه گذاری در روستاها بیانگر اثرات مثبت تدریجی وام کم بهره مسکن روستایی در زمینه

کنترل مهاجرت‌های روستایی است که در صورت ادامه سیاست بهسازی مسکن روستایی و ارائه تسهیلات وام کم بهره برای ساخت مسکن مقاوم می‌تواند به بازگشت برخی مهاجرین به روستا نیز منجر شود.

### خانه مسکونی قبلی

به منظور آشنایی با انگیزه استفاده از وام مسکن، وضعیت خانه مسکونی قبلی آن‌ها مورد پرسش واقع شد. نتیجه بررسی ما نشان می‌دهد که ۴۲/۷٪ استفاده کنندگان از وام مسکن روستایی در خانه مسکونی قدیمی یا فرسوده خود، ۴۰/۶٪ همراه والدین یا بستگان خود و ۱۵/۵٪ در خانه مسکونی اجاره ای زندگی می‌کردند.

### تغییرات کالبدی در واحدهای مسکونی جدید در مقایسه با واحدهای مسکونی قدیمی

#### اندازه واحد مسکونی

با توجه به کاهش تدریجی بعد خانوار در کشور طی سال‌های گذشته، روند کلی میانگین اندازه واحدهای مسکونی نیز در سطح کشور رو به کاهش بوده است. برای بررسی این موضوع اندازه واحدهای مسکونی قبلی و جدید استفاده کنندگان از وام مسکن مورد بررسی قرار گرفت. نتایج داده‌ها نشان می‌دهد در حالی که سهم واحدهای مسکونی کوچک (زیر ۷۵ متر مربع) و متوسط اندازه (۷۵ تا ۹۹ متر مربع) در بین واحدهای مسکونی نوساز استفاده کنندگان از تسهیلات وام مسکن از ۴۷/۵٪ و ۳۲٪ به ترتیب به ۵۸/۴٪ و ۳۵٪ افزایش یافته، سهم واحدهای مسکونی بزرگ (بالای ۱۰۰ متر مربع) از ۲۰/۵٪ به ۵/۷٪ رسیده است که در مجموع با روند کلی کوچک شدن ابعاد خانوار طی سه دهه گذشته کشور و استان هم‌هنگام است (جدول ۲). لازم به توضیح است که میانگین بعد خانوار در سطح کل استان گیلان از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵ از ۵/۱۸ به ۳/۵۹ و در نقاط روستایی از ۵/۴۵ به ۳/۶۸ نفر کاهش یافته است (سالنامه آماری استان گیلان، ۱۳۸۷).

جدول ۲ وضعیت اندازه واحد مسکونی استفاده کنندگان از تسهیلات وام مسکن در خانه‌های قدیم و جدید

اندازه مسکن	خانه‌های قدیمی	خانه‌های جدید
اندازه کوچک (کمتر از ۷۵ متر مربع)	۴۷/۵٪	۵۸/۴٪
اندازه متوسط (۷۵ تا ۹۹ متر مربع)	۳۲٪	۳۵/۸٪
اندازه بزرگ (۱۰۰ متر مربع و بزرگ‌تر)	۲۰/۵٪	۵/۷٪
جمع	۱۰۰٪	۱۰۰٪

منبع: سالنامه آماری استان گیلان، ۱۳۸۷؛ داده‌های میدانی ۱۳۹۱

#### تعداد خانوار در واحد مسکونی

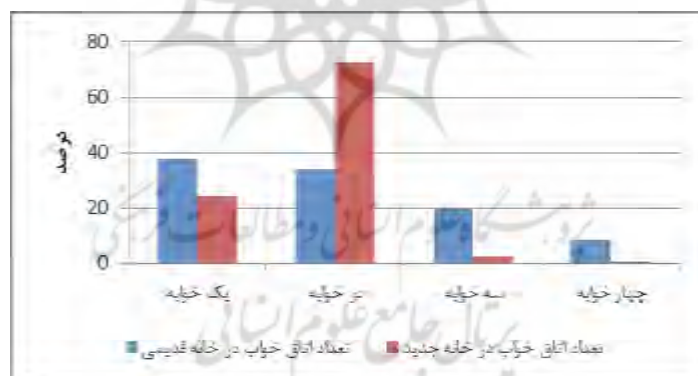
با توجه به گرایش خانوارها به سوی هسته‌ای شدن، تعداد خانوارهای مسکونی ساکن در واحد مسکونی جدید کاهش قابل ملاحظه‌ای داشته است. در حالی که در نزدیک به ۳۰ واحدهای مسکونی قبلی بیش از یک خانواده زندگی می‌کردند، این نسبت در خانه جدید ساخت، به ۲/۴٪ کاهش یافته است (جدول ۳).

جدول ۳ تعداد خانوار در واحدهای مسکونی قدیمی و جدید

واحدهای مسکونی جدید		واحدهای مسکونی قدیم		تعداد خانوار در واحد مسکونی
درصد تجمعی	درصد	فراوانی	درصد تجمعی	
۹۷/۶	۹۷/۶	۳۲۴	۷۰/۸	۲۳۵
۱۰۰	۲/۴	۸	۹۸/۵	۹۲
			۱۰۰	۵
	۱۰۰	۳۳۲		۳۳۲

### تعداد اتاق خواب در واحد مسکونی

یکی دیگر از تغییرات محسوسه که از لحاظ کالبدی در خانه‌های جدید ساخت قابل مشاهده است، کاهش کلی تعداد اتاق در آن‌ها نسبت به خانه‌های قدیمی است. در حالی که خانه‌های قدیمی دارای دامنه بیشتری از لحاظ تعداد اتاق خواب هستند، در خانه‌های جدید این دامنه محدودتر و بیشتر مشابه هم هستند. بر اساس شکل ۱، در حالی که ۳۷/۷٪ از واحدهای مسکونی قدیمی یک‌خوابه، ۳۴/۱٪ دوخوابه، ۱۹/۷٪ سه‌خوابه و در نهایت ۸/۵٪ چهارخوابه بودند، این نسبت‌ها برای واحدهای مسکونی جدید به ترتیب، ۲۴/۱٪، ۷۲/۶٪، ۲/۷٪ و ۰/۶٪ تغییر یافته است. در حقیقت از سهم خانه‌های مسکونی یک، سه و چهار خوابه کاسته شده و بر سهم واحدهای مسکونی دوخوابه اضافه شده است. به خصوص سهم واحدهای مسکونی سه خوابه و چهار خوابه با کاهش قابل ملاحظه‌ای مواجه شده است که همانند اندازه واحد مسکونی می‌تواند با تغییرات ابعاد خانوار در ارتباط باشد.



شکل ۱ تعداد اتاق خواب در واحدهای مسکونی قدیمی و جدید ساخته شده با وام مسکن روستایی

### نوع سازه

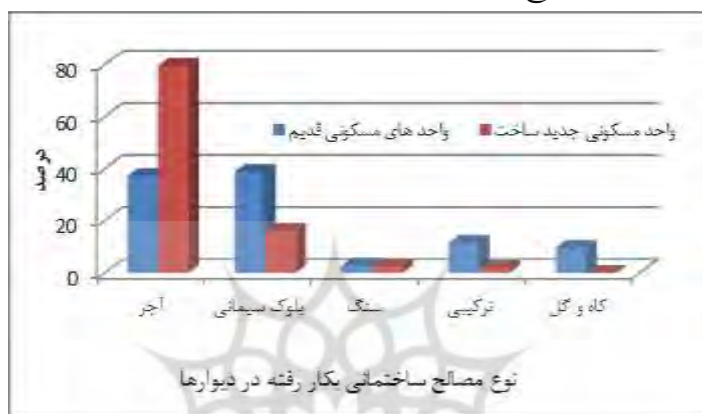
با توجه به اینکه یکی از اهداف مهم ارائه وام مسکن روستایی کم بهره احداث خانه مقاوم در برابر حوادث طبیعی است، به همین خاطر رعایت ضوابط فنی به خصوص در مورد داشتن اسکلت یکپارچه بتنی و یا فلزی توسط روستائیان جهت دریافت وام الزامی است. مقایسه نوع سازه اسکلت واحد مسکونی قبلی و جدید استفاده کنندگان از تسهیلات وام مسکن نشان می‌دهد در حالی که نوع سازه مسکن قبلی بیش از ۷۵٪ دیوار باربر، ۱۵/۷٪ از مصالح کم دوام و تنها ۸/۶٪ دارای اسکلت فلزی یا بتنی بوده است، قریب به اتفاق واحدهای مسکونی جدید ساخته



شده با وام مسکن روستایی (۹۸٪) دارای اسکلت بتنی یا فلزی هستند.

### مصالح عمده مورد استفاده در بنا

مقایسه مصالح عمده مورد استفاده در دیوارهای بنا حاکی از بهبود کیفیت مصالح مورد استفاده در واحدهای مسکونی جدید ساخت نسبت به واحدهای قدیمی است. شکل ۲ نشان می‌دهد در حالی که بلوک سیمانی با ۳۸/۸٪ و آجر با ۳۷/۲٪ بیشترین مصالح مورد استفاده در واحدهای مسکونی قدیم ساخت بودند، مصالح عمده مورد استفاده در ۸۰٪ واحدهای مسکونی جدید آجر است، در مقابل سهم مصالح عمده دیوارها با بلوک سیمانی به ۱۶٪، مصالح ترکیبی از ۱۱/۶٪ به ۱/۸٪ و مصالح کاه گل به صفر درصد رسیده است.



شکل ۲ مصالح عمده مورد استفاده در بنای واحدهای مسکونی جدید و قدیم

### نوع و مصالح پوشش سقف

همزمان با تغییرات در نوع سازه و مصالح عمده مورد استفاده در واحدهای مسکونی جدید ساخت، در مصالح مورد استفاده در سقف آن‌ها نیز تغییرات قابل مشاهده است. نوع سقف عموماً به دلیل اقلیم منطقه ثابت یعنی شیب دار است، ولی استفاده از حلب که از قبل هم مصالح عمده بود از ۸۰/۶٪ به ۹۴/۸٪ رسیده است. تفاوت قابل توجه مربوط به ناپدید شدن پوشش سفال (یکی از مصالح سنتی منطقه) بود که در واحدهای مسکونی قبلی بیش از ۱۰٪ پوشش سقف را تشکیل می‌داد ولی در واحدهای جدید تقریباً ناپدید شده است. دلیل این امر را می‌توان در رابطه با گران‌تر بودن و هزینه بیشتر نگهداری پوشش سفال در مقایسه با پوشش حلب دانست. پوشش سقف با مصالح ایران‌ت هم با اندکی کاهش از ۵/۷٪ به ۴/۶٪ رسیده است.

### وضعیت نمای ساختمان

هر چند که نماسازی بنا جزء الزامات فنی ساخت مسکن برای استفاده از وام مسکن کم بهره ناست، با این وجود گرایش تدریجی استفاده کنندگان از تسهیلات مسکن به نماسازی با مصالح جدید به خصوص سنگ در روستاهای مورد مطالعه قابل مشاهده است. جدول ۴ نشان می‌دهد در حالی که ۵۶/۸٪ از واحدهای قدیمی فاقد نماسازی خاص بودند، ۳۳٪ دارای نمای سیمانی و ۵/۷٪ نمای سنگ و آجر داشتند. در ساخت و سازه‌های جدید، سهم



## موقعیت سرویس بهداشتی

یکی از ویژگی‌های مساکن روستایی ساخته شده قبلی جدا بودن سرویس بهداشتی از واحد مسکونی در اغلب موارد بود. در ساخت و سازه‌های جدید گرایش قابل توجهی از طرف سازندگان برای قرار دادن سرویس بهداشتی در داخل ساختمان به چشم می‌خورد. نتایج یافته‌ها نشان می‌دهد در حالی که سرویس بهداشتی در بیش از ۸۵٪ واحدهای مسکونی قدیمی استفاده کنندگان از تسهیلات مسکن در بیرون و ۱۴/۶٪ در درون ساختمان بود، در ۴۳/۵٪ واحدهای مسکونی جدید ساخت، سرویس بهداشتی به درون ساختمان تغییر مکان یافته است.

## تحلیل یافته‌ها

در سطور بالا تغییرات فیزیکی-کالبدی و تسهیلات رفاهی واحدهای مسکونی جدیدی که در سال‌های اخیر با استفاده از تسهیلات وام مسکن روستایی ساخته شده‌اند نسبت به مساکن قبلی مورد مقایسه قرار گرفت. در این قسمت تلاش شده است تا معنی دار بودن این تغییرات در بین متغیرهای مورد سنجش با استفاده از آزمون تی-استیودنت تحلیل شود.

در قسمت مربوط به تغییرات ابعاد و اندازه، نتایج حاصل از آزمون T-test بین تغییرات میانگین سه زوج متغیر اندازه (وسعت)، تعداد اتاق و تعداد خانوار در واحد مسکونی نشان می‌دهد که میزان تغییر در هر سه سنجه با احتمال ۹۵٪ و سطح معنی داری ( $sig = 0.000$ ) برای دو متغیر اندازه و تعداد خانوار در واحد مسکونی و سطح معنی داری ( $sig = 0.016$ ) برای سنجه تعداد اتاق مهم محسوب می‌شود. این تغییرات معنی دار را می‌توان عمدتاً در رابطه با تغییرات ساختار خانواده و گرایش به هسته ای شدن آن‌ها، کاهش قابل ملاحظه در بعد خانوار روستایی استان از ۵/۴۸ نفر به ۳/۶۸ نفر طی سه دهه گذشته (۱۳۵۵ و ۱۳۸۵) و گران شدن هزینه ساخت مسکن در ارتباط گذاشت (معاونت برنامه ریزی استانداری گیلان، ۱۳۹۱).

بیشترین تغییرات عمده مربوط به متغیرهای کالبدی در واحدهای نوساز نسبت به واحدهای قدیمی روستایی باشد. نتایج حاصل از آزمون T-test بین تغییرات میانگین چهار زوج متغیر کالبدی شامل نوع سازه، مصالح عمده مورد استفاده در بنا، مصالح عمده بکار رفته در سقف و نوع نما نشان می‌دهد که با توجه به سطح معنی داری ( $sig = 0.000$ ) میزان تغییرات بین واحدهای مسکونی جدید و قدیم معنی دار بوده است. از بین این متغیرها، نقش ارتقاء نوع سازه ساختمان از اکثریت بناهای با دیوار باربر به اکثریت بناهای با سازه اسکلت بتنی مهم‌ترین شاخص محسوب می‌شود که می‌تواند در افزایش پایداری بناها در مقابل حوادث غیرمترقبه به ویژه زلزله نقش زیادی داشته باشد. لازم به توضیح است که از بین شاخص‌های چهارگانه فوق، الزام به رعایت ساختن سازه پایدار یکی از مهم‌ترین شروط استفاده از تسهیلات وام مسکن کم بهره است. مسلماً روند استفاده از تسهیلات وام مسکن و رعایت شروط استحکام بخشی سازه از طرف بنیاد مسکن می‌تواند در آینده‌های نه چندان دور چهره غالب ناپایداری واحدهای مسکونی روستایی را تغییر داده و میزان خسارت جانی و مالی در مناطق روستایی را به هنگام حوادث غیر مترقبه به حداقل کاهش دهد.

جدول ۶ تحلیل تغییرات میانگین سنجه‌های انتخاب شده بین واحدهای مسکونی روستایی قدیم و جدید شهرستان

شفت، ۱۳۹۱

	متغیر / گزینه‌ها	گروه‌ها	مقدار T	درجه آزادی	سطح معنی داری
۱	اندازه واحد مسکونی	واحد مسکونی قبلی	-۴/۳۹۵	۳۰۴	۰/۰۰۰
		واحد مسکونی جدید			
۲	تعداد اتاق در واحد مسکونی	واحد مسکونی قبلی	-۲/۴۳	۳۰۴	۰/۰۱۶
		واحد مسکونی جدید			
۳	تعداد خانوار در واحد مسکونی	واحد مسکونی قبلی	-۱۰/۱۵۷	۳۳۱	۰/۰۰۰
		واحد مسکونی جدید			
۴	نوع سازه واحد مسکونی	واحد مسکونی قبلی	-۳۱/۲۰۴	۲۶۶	۰/۰۰۰
		واحد مسکونی جدید			
۵	مصالح عمده مورد استفاده در ساختمان	واحد مسکونی قبلی	-۱۱/۳۸۸	۲۴۷	۰/۰۰۰
		واحد مسکونی جدید			
۶	نوع سقف واحد مسکونی	واحد مسکونی قبلی	-۶/۲۸۲	۲۹۶	۰/۰۰۰
		واحد مسکونی جدید			
۷	نوع نما ساختمان	واحد مسکونی قبلی	۴/۲۷	۲۶۲	۰/۰۰۰
		واحد مسکونی جدید			
۸	برخورداری از آب لوله کشی	واحد مسکونی قبلی	-۱/۴۱۶	۳۲۸	۰/۱۵۸
		واحد مسکونی جدید			
۹	برخورداری از برق	واحد مسکونی قبلی	-۱/۷۳۷	۳۲۸	۰/۰۸۳
		واحد مسکونی جدید			
۱۰	برخورداری از گاز طبیعی	واحد مسکونی قبلی	-۰/۵۷۷	۳۲۸	۰/۵۶۴
		واحد مسکونی جدید			
۱۱	برخورداری از تلفن	واحد مسکونی قبلی	۴/۱۳۹	۳۲۸	۰/۰۰۰
		واحد مسکونی جدید			
۱۲	موقعیت توالت در ساختمان	واحد مسکونی قبلی	-۳۴/۱۲۱	۲۹۸	۰/۰۰۰
		واحد مسکونی جدید			

سری سوم متغیرهای مورد مقایسه در این تحقیق مربوط به وضعیت بهره‌مندی از تسهیلات رفاهی است. در این قسمت چهار متغیر آب لوله کشی، برق، گاز لوله کشی و تلفن ثابت و همچنین متغیر مربوط به موقعیت سرویس بهداشتی نسبت به واحد مسکونی بین واحدهای مسکونی جدید و واحدهای مسکونی قدیمی مورد آزمون قرار گرفت. با توجه به سطح معنی داری ( $sig=0.151$ )، ( $sig=0.011$ ) و ( $sig=0.564$ ) برای سه سنجه اول تفاوت خاصی بین واحدهای مسکونی قبلی و جدید مشاهده نمی‌شود. دلیل این امر را می‌توان به سطح بهره‌مندی یکسان مساکن روستایی از این تسهیلات عمومی دانست که از سال‌ها قبل در نواحی روستایی برقرار بوده است. از بین

تسهیلات فوق‌الذکر تنها تغییرات مربوط به بهره‌مندی از تلفن معنی دار شده است. مقایسه متغیر مربوط به موقعیت سرویس بهداشتی با توجه به سطح معنی داری ( $sig= ۰.۰۰۰$ ) نشان می‌دهد که در ساخت و سازهای جدید گرایش خانواده‌ها به انتقال سرویس بهداشتی به داخل ساختمان بیشتر شده که زمینه این امر در اثر توسعه شبکه آب لوله کشی به داخل منازل و توسعه تدریجی شبکه فاضلاب روستایی است.

## نتیجه گیری

پژوهش حاضر نقش وام مسکن روستایی در ساخت و سازهای مسکونی اخیر که با شرایط مناسب در اختیار روستائیان قرار گرفت را مورد بررسی قرار داده است. نتایج یافته‌ها نشان می‌دهد که به لحاظ خصوصیات اجتماعی اغلب استفاده کنندگان از وام مسکن روستایی افراد جوان و در نیمه اول میان سالی با بعد خانوار کم و متوسط هستند که بیشتر در خود روستا ساکن بوده ولی در خانه‌های قدیمی و فرسوده و یا همراه والدین زندگی می‌کردند. انعکاس این خصوصیات اجتماعی را می‌توان در الگوی کالبدی متفاوت مسکن جدید مشاهده کرد که بیشتر در قالب واحدهای مسکونی با ابعاد کوچک و متوسط، تقریباً تک خانواری کامل و کاهش نسبی تعداد اتاق خواب در واحد مسکونی دیده می‌شود. علاوه بر اثرات کالبدی ذکر شده، شاید بزرگ‌ترین تأثیر استفاده از وام مسکن روستایی را می‌توان در بهبود قابل ملاحظه در ساختار فیزیکی مسکن جدید دانست. با توجه به سیاست‌های کنترلی بنیاد مسکن یکی از شروط اساسی برخورداری از وام مسکن، احداث واحد مسکونی جدید با اسکلت یکپارچه سازه بتونی یا آهنی و مصالح با دوام ساختمانی است که بتواند در برابر حوادث طبیعی و غیر مترقبه از استحکام لازم برخوردار شود. بر همین اساس تمام ساخت و سازهای جدید ملزم به رعایت این شرط جهت دریافت وام مسکن هستند. اگر چه رعایت شدن همه استانداردهای فنی لازم در ساخت و سازهای جدید مستلزم مطالعه خاص خود است، ولی قدر مسلم آن است که مقایسه ساخت و سازهای جدید با خانه‌های فرسوده و با مصالح غیر مقاوم قدیمی، برتری استحکام فیزیکی ساخت و سازهای جدید را نشان می‌دهد که در راستای تأیید یافته‌های قبلی در این زمینه است (رحمانی فضلی و کاویانی، ۱۳۸۸؛ اردهای و رستمعلی زاده، ۱۳۹۱) نیز است.

از تفاوت‌های آشکار ساخت و سازهای جدید با مسکن قبلی تغییرات تیپ معماری و ظاهر بیرونی از قبیل نما، نوع مصالح بکار رفته در دیوارها و سقف بناهاست که اغلب گرایش به الگوهای جدید مسکن شهری را نشان می‌دهد. هر چند که این یافته‌ها در راستای تأیید تحقیقات قبلی است که ساخت و سازهای جدید را در تضاد با فرهنگ روستایی و نوع تجدد گرایی در روستاها فرض نموده‌اند (اردهایی و رستمعلی زاده، ۱۳۹۱) ولی مسلماً در دنیای پر تحول امروزی حفظ الگوهای فرهنگ سنتی و شیوه معیشت روستایی به سبک گذشته تا حدودی زیادی غیر ممکن و شاید غیر ضروری است. چنین امری را می‌توان در راستای جهانی شدن فرض کنیم که در همه ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی زندگی بشر از جمله در بحث مسکن نیز در حال اتفاق است. در عین حال این نکته را هم نباید فراموش کرد که باید که از امتیازات محلی در جهت تقویت شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در مناطق روستایی حداکثر استفاده را به عمل آورد.

در نهایت اینکه مهم‌ترین اثرات اعطای وام مسکن روستایی را در سرعت بخشیدن به ساخت و سازهای جدید در مناطق روستایی حتی در نواحی دور دست دانست به گونه ای که چهره ظاهری خیلی از روستاها به ویژه در روستاهایی که تعداد افراد بیشتری از این وام استفاده کرده‌اند، تغییر داده است. اگر چه هدف اولیه این طرح به منظور استحکام بخشی و یا مقاوم سازی مسکن روستایی بود ولی در عمل اعطای وام مسکن کم بهره به روستاها را می‌توان در نقش کاتالیزوری دانست که انگیزه اولیه را برای ساخت و سازهای جدید در روستاها فراهم آورده است، امری که برای چندین دهه در روستاها به آن صورت مشاهده نمی‌شد. ساخت و سازهای جدید گرایش به ماندگاری در روستاها را برای جوانان و حتی علاقه به بازگشت برخی مهاجرت کنندگان قبلی را به روستاها افزایش داده است و برای برخی به عنوان ساخت خانه دوم در روستاها در آمده است. با توجه به افزایش مشکلات زندگی شهری، چنانچه این ساخت و ساز جدید همراه با دیگر سیاست‌های حمایتی اقتصادی و اشتغال همراه باشد، می‌توان به بازگشت رونق و جنب و جوش در مناطق روستایی در آینده ای نه چندان امیدوار بود.

#### منابع

- ۱- دفتر مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۹۱: <http://bonyadmaskan.com>
- ۲- رحمانی فضلی، ع، کاویانی، ی (۱۳۸۸): اثربخشی اعتبارات خرد در بهسازی مساکن روستایی، فصلنامه علمی پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، سال هفتم، شماره ۲۳. صص ۲۹-۴۵.
- ۳- شمس الدینی، ع، شکور، ع، رستمی، ر، ۱۳۹۰، تأثیر نوسازی مساکن روستایی بر اقتصاد معیشتی روستائیان (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهرستان ممسنی)، مسکن و محیط روستا، ۳۰ (۱۳۵) صص ۷۰-۵۷.
- ۴- عنابستانی، ع. شایان، ح؛ و بنیاد داشت، ا (۱۳۹۰)، بررسی نقش اعتبارات بر تغییر الگوی مسکن در نواحی روستایی (مطالعه موردی شهرستان بهمئی)، مجله علمی - تخصصی برنامه ریزی فضایی، سال اول، شماره ۳، صص ۸۰-۶۳.
- ۵- مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی ۱۳۸۵ نفوس و مسکن، تهران
- ۶- مطیعی لنگرودی، ح، بخشی، ز (۱۳۸۹): نقش اعتبارات مسکن در توانمندی و ماندگاری جمعیت روستایی در دهستان بیهق، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۲، صص ۴۶-۳۱.
- ۷- معاونت برنامه ریزی استانداری گیلان، ۱۳۸۷، سالنامه آماری استان گیلان ۱۳۸۶، رشت.
- ۸- معاونت برنامه ریزی استانداری گیلان، ۱۳۹۱، سالنامه آماری استان گیلان ۱۳۹۰، رشت.
- 9- Bailey, N. and Robertson, R. (1997). **Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification**, *Urban Studies*, Vol. 34, No. 4, 561- 578.
- 10- Berry, B.J.L., 1978. **The counter urbanization process: how general?** In: Hansen, N.M. (Ed.), *Human Settlement Systems*. Ballinger Publishing Company, Cambridge, pp. 25° 49.
- 11- Best, R. & Shuckmith, M. (2006). **Homes for Rural Communities**: Report of the Joseph Rowntree Foundation Rural Housing Policy Forum (York: JRF).
- 12- Bramley, G., Watkins, D., (2009). **Affordability and supply: the rural dimension**. *Planning Practice and Research* 24 (2) , 185e210.

- 13- Cloke, P., Phillips, M., Thrift, N., (1995). **The new middle classes and the social construction of rural living.** In: Butler, T., Savage, M. (Eds.), *Social Change and the Middle Classes*. UCL Press, London, pp. 220° 240.
- 14- Field, B. and Ofori, G. (1998). **Construction and economic development: a case study, Third World Planning Review**, Vol. 10, No. 1, pp. 41-50.
- 15- Fielding, A., (1989). **Migration and urbanization in Western Europe since 1950.** *The Geographical Journal* 155 (1) , 60° 69.
- 16- Flint, J. and A. Kearns, ( 2006). **'Housing, Neighbourhood Renewal and Social Capital: The Case of Registered Social Landlords in Scotland'**, *European Journal of Housing Policy*, 6 (1). pp. 31-54
- 17- Gallent, N., (1997). **Planning for affordable rural housing in England and Wales**, *Housing Studies*, 12, pp. 127° 137.
- 18- Gallent, N., Shucksmith, M. & Tewdwr-Jones, M., (2003). **Housing in the European Countryside, Rural Pressure and Policy in Western Europe** (London: Routledge).
- 19- Gilligan, J., (1987). **Visitors, tourists and outsiders in a Cornish town.** In: Bouquet, M., Winter, M. (Eds.), *Who from Their Labours Rest? Conflict and Practice in Rural Tourism*. Avebury, Aldershot, pp. 65° 82.
- 20- Helmsing, A.H.J., (1991). **Rural industries and growth points: issues in an ongoing debate in N.D.Mutizwa-Mangiza and A.H.H. Helmsing (eds), Rural Development and Planning in Zimbabwe**, Avebury, Aidershot, pp. 222-255.
- 21- Hoggart, K. & Henderson, S. (2005). **Excluding exceptions: housing non-affordability and the oppression of environmental sustainability**, *Journal of Rural Studies*, 21, pp. 181° 196.
- 22- Keivani, Ramin and Werna, Edmundo, (2001). **Modes of housing provision in developing countries**, *Progress in Planning* 55 (2001) 65-118.
- 23- Morris, E. W., Sue Crull, & Mary Winter, (1976). **Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move.** *Journal of Marriage and the Family* 38(May), 309-320.
- 24- Phillips, M., (1998). **Investigations of the British rural middle classes – part 2: fragmentation, identity, morality and contestation.** *Journal of Rural Studies* 14 (4) , 427° 443.
- 25- Rees, P., Stillwell, J., Convey, A., Kupiszewski, M., (1996). **Population Migration in the European Union.** Wiley, Chichester.
- 26- Scott, M., and Murray, M., (2009). **Housing Rural Communities: Connecting Rural Dwellings to Rural Development in Ireland**, *Housing Studies*, Vol. 24, No. 6, 755° 774.
- 27- Shucksmith, M., (1981). **No Homes for Locals?** Gower, Publishing, Farnborough.
- 28- Taylor, M., (2008). **Living, Working Countryside: the Taylor Review of Rural Economy and Affordable Housing**, Department for Communities and Local Government, London.
- 29- UNCHS (1995a), **Improving rural Shelter in Developing Countries**, Habitat. Nairobi.
- 30- UNCHS (Habitat) and ILO, (1995b). **Shelter Provision and Employment Generation**, UNCHS (Habitat) and ILO, Nairobi and Geneva.

