

پرسپکتیوی از چالش‌های طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی (مورد: شهرستان گنبدکاووس)

محمد میرزا علی: دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، مرکز تحصیلات تکمیلی، پیام‌نور تهران، ایران

m.mirzaali63@gmail.com

محمد کریمی: کارشناسی‌ارشد مهندسی معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد آزادشهر، ایران

karimi.m7663@gmail.com

نغمه محمدپور لیما: دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، دانشکده فنی و مهندسی، واحد تهران شمال، ایران

n.mohammadpourlima@gmail.com

مجید شیخی پیشکمری: دکتری کارآفرینی گرایش بین‌الملل، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علی‌آباد کتول، ایران

Bimarestan.kalaleh@gmail.com

چکیده

مسکن بعنوان یکی از نیازهای اساسی بشر، مستقیماً کیفیت زندگی ساکنین آنرا متأثر می‌سازد. از این رو تأمین مسکن مناسب، چالش مهمی در برنامه‌های توسعه کالبدی، اقتصادی و اجتماعی اکثر کشورها است. از طرفی، غالب طرح‌ها و سیاست‌های مسکن متمرکز حوزه مسکن شهری بوده و بخش عمده‌ای از ساکنین سکونتگاه‌های روستایی که در مسکن نامناسب و نامناسب به لحاظ وضعیت سازه‌ای و معماری زندگی می‌کنند، کمتر مورد توجه دولت‌ها و نهادهای متولی امر قرار می‌گیرند. در ایران دولت به منظور بهبود کیفیت زندگی و کاهش خسارات بلایای طبیعی، طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی را در دستور کار برنامه‌های عمران روستایی خود قرار داد. به همین خاطر، لازم است به وضعیت موجود و آینده این طرح (پرسپکتیو طرح) در قالب بررسی و تحلیل چالش‌ها و موانع فراروی طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی در سطح روستاهای شهرستان گنبدکاووس پرداخته شود. این مقاله به لحاظ ماهیت موضوع و هدف از نوع مطالعات کاربردی و از نظر روش‌شناسی جزو تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. واحد سطح تحقیق روستا بوده و جامعه آماری آن، خانوارهای روستایی است که در طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی ثبت‌نام کرده یا نکرده‌اند، که در مجموع شامل ۵۱۵۴۷ خانوار بوده که تعداد ۲۴۰ خانوار بعنوان حجم نمونه به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده انتخاب شده‌اند. گردآوری داده‌ها و اطلاعات به دو روش کتابخانه‌ای و میدانی (مبتنی بر پرسشنامه محقق ساخته) انجام گرفته که برای تجزیه و تحلیل آنها از نرم‌افزار آماری Excel و SPSS استفاده شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که اگرچه این طرح با استقبال فزاینده و چشمگیر روستاییان منطقه روبرو شده و موجب نوسازی، بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی آنان شده است؛ لیکن این طرح با چالش‌های عدیده‌ای از جمله نداشتن ضامن معتبر بانکی، زمان‌بر بودن فرایند اخذ وام، بالا بودن مبالغ افتتاح حساب بانکی، طولانی شدن دوره ساخت مسکن روستایی، بروکراسی اداری، گران شدن مواد و مصالح ساختمانی و بالا بودن هزینه‌های ساخت خانه و دستمزدهای کارگری، روبروست.

واژگان کلیدی: مسکن، مسکن روستایی، طرح بهسازی و مقاوم‌سازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، گنبدکاووس.

مقدمه

زندگی بشر بر روی این کره خاکی دارای ابعاد و نیازهای متنابهی است که از وظایف عمده هر نظام برنامه‌ریزی و شالوده کار هر محقق، یافتن راه‌های صحیح و اصولی جهت نیل به اهداف و نیازهای انسانی است. یکی از خواست‌های همیشگی انسان که پیوسته از مسائل و دغدغه‌های غالب متولیان توسعه سازمان فضا بوده، مقوله «مسکن» را می‌توان نام برد (قدیری معصوم و همکاران، ۱۳۹۳). مسکن بعنوان یکی از نیازهای اولیه و اساسی جوامع بشری، به طور مستقیم بر کیفیت زندگی ساکنان آن تاثیر می‌گذارد. از این رو تأمین مسکن به‌عنوان مأمّن و مظهر فرهنگ انسانی، چالش مهمی در برنامه‌های توسعه کالبدی، اقتصادی و اجتماعی اکثر کشورها است. از طرفی، نقش مسکن و سکونت، چه در عرصه‌های شهری و چه در سطح سکونتگاه‌های روستایی به معنای مجموعه فعل و انفعالات و عملکرد گروه‌های انسانی در هر مکان معین که منجر به تثبیت و ادامه حیات آنها می‌گردد، بدون وجود مسکن امکان‌پذیر نیست. این در حالی است که امروزه محدودیت اراضی قابل استفاده در روستاها، توجه به مسکن روستایی را بعنوان یک چالش اساسی، از اهمیت خاصی برخوردار کرده است (فاتح و داریوش، ۱۳۸۹).

زیرا علی‌رغم توسعه تکنولوژی و ارتباطات، هنوز شرایط محیطی بر زندگی روستایی و مسکن آنان تأثیرگذار بوده (Adetunji et al., 2014) و با تکیه بر منابع موجود در طبیعت به شکل غیرمقاوم و با مصالح سنتی و ابتدایی ساخته شده است. بعلاوه، آسیب‌پذیری اکثر روستاها در مقابل بلایای طبیعی مانند زلزله و سیل (Xiaolu & Jue, 2013) و همچنین محرومیت و در حاشیه بودن روستاها و دور ماندن از کانون‌های شهری، عدم استطاعت مالی خانوارهای روستایی برای ساخت خانه‌های مقاوم، نبود نظارت دقیق در امر ساخت و سازهای مسکن روستایی، موجب شده تا سکونتگاه‌های روستایی بسیار آسیب‌پذیر باشد (زرگر، ۱۳۸۶). بعنوان مثال، بر طبق نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن (سال ۱۳۹۰)، از مجموع ۴/۴ میلیون واحد مسکونی موجود در مناطق روستایی کشور ۵۴۳ هزار واحد (حدود ۲۷ درصد) دارای اسکلت فلزی یا بتنی و باقیمانده (حدود ۷۳ درصد) فاقد اسکلت یکپارچه و با مصالح عمده سنتی طبقه‌بندی شده است که به لحاظ استحکام فاقد مقاومت کافی در برابر مخاطرات محیطی محسوب می‌شود.

پس از زلزله ۱۳۶۹ رودبار- منجیل و زلزله ۱۳۸۲ بم، نظر به زلزله‌خیز بودن کشور ایران و حوادث غیرمترقبه 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. 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 بی‌دوام 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 (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۷).

اجرای این طرح از طریق ارائه تسهیلات مالی کم بهره (۵ درصد) و ارائه مشاوره‌های فنی نظارت بر ساخت از طرف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شروع گردید. با عنایت به الزام رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان در احداث بنا توسط استفاده‌کننده از وام مسکن روستایی، هدف اولیه مقاوم سازی واحدهای مسکونی کم دوام و بی‌دوام 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 (عظیمی و همکاران، ۱۳۹۳).

با توجه به درصد قابل ملاحظه وام‌های مسکن روستایی اعطا شده و ساخت و ساز فزاینده واحدهای مسکونی از آغاز این طرح در سطح روستاهای شهرستان گنبد کاووس با حدود ۵۲ هزار خانوار روستایی ساکن در آن، لیکن غالب طرح‌ها و سیاست‌های مسکن متمرکز حوزه مسکن شهری بوده و بخش عمده‌ای از ساکنین سکونتگاه‌های روستایی که در مسکن نامقاوم و نامناسب به لحاظ وضعیت سازه‌ای و معماری زندگی می‌کنند، کمتر مورد توجه دولت‌ها و نهادهای متولی امر بویژه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار گرفته است. به همین خاطر، لازم است به وضعیت موجود و آینده این طرح (پرسپکتیوی از طرح مذکور) در قالب بررسی و تحلیل چالش‌ها و موانع فراروی طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی در سطح روستاهای شهرستان گنبد کاووس پرداخته شود.

ادبیات و پیشینه تحقیق

برنامه‌ها و طرح‌های مختلفی که امروزه در بخش مسکن تهیه و اجرا می‌گردد، به رغم برخورداری از بعضی ارزش‌های ممکن، به دلیل بی‌توجهی نسبت به مفهوم مسکن در تقابل با زندگی، فرهنگ و محیط پیرامون قرار داشته و در حالت مطلوب، نقایص و کاستی‌های خود را از طریق آزمون و خطا برطرف می‌نماید. در حالی که مسکن معاصر در چنین مسیری گام بر می‌دارد، مسکن بومی به خوبی به اصالت زندگی و پتانسیل‌های محیطی آگاه بوده و به جای بی‌توجهی به نیازهای زندگی و مبارزه با متغیرهای جغرافیایی، در هماهنگی با آن شکل گرفته است. مصداق این نوع معماری را می‌توان در مسکن روستایی مشاهده نمود. این معماری که دارای اصول نسبتاً ثابت و پایداری است، به راحتی دستخوش دگرگونی قرار نمی‌گیرد و تغییرات آن اغلب درونی و در طول دوره‌های زمانی نسبتاً طولانی شکل گرفته است. یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های معماری روستایی توجه به طراحی منطبق با نیازهای فطری مردم و محیط و فعالیت‌های روزمره آنان، مانند نوع فضاهای معیشت مردم است. مصداق‌های معماری از هم‌نشینی فضاهای زیستی و معیشتی در این نوع مسکن عمق توجه نسبت به زندگی مردم و نیازهای آنهاست که فضای کالبدی را با داستان زندگی مردم هماهنگ و آن را ایجاد نموده است. در این میان، 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. 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. بهبود مسکن روستایی علاوه بر ارتقای شرایط زیستی روستائیان، در پیشرفت وضعیت بهداشتی، فراهم کردن فرصت‌های شغلی غیرکشاورزی (Helmsing, 1991)، رشد اقتصادی و افزایش درآمد (Ofori & Feld, 1998)، بهبود

روش‌های صنعتی تولید مصالح ارزان قیمت مؤثر است (UNCHS, 1995). تجارب کشورهای مختلف از جمله در کشور ایران در امر احداث واحدهای مسکونی برای روستاییان در قالب برنامه‌ها و طرح‌های نوسازی مسکن روستایی، بیانگر آن است که دولت‌ها با دخالت مستقیم در این موضوع، موفقیت چشمگیری نداشته‌اند (سرتیبی پور، ۱۳۸۵). همچنین تجارب به‌دست آمده در زمینه ساخت و ساز مستقیم دولت در مناطق جنگ زده نیز نشان می‌دهد که بهترین شیوه بازسازی و نوسازی خانه‌های روستایی، ایجاد بستر مناسب با حمایت فنی و مالی دولت و احداث خانه توسط خود مردم و با توجه به الگوی بومی مسکن روستایی خویش می‌باشد. از این رو لازم است به مفهوم مسکن روستایی، کلیات طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی و مطالعات ارزشمندی که در این حوزه انجام پذیرفته، توجه گردد که در ادامه بدان پرداخته شده است.

- مسکن و مسکن روستایی:

واژه مسکن در فرهنگ‌های فارسی به معنای محل سکونت، منزل، مقام، جای باش و جایگاه آمده است (معین، ۱۳۷۱). مسکن مکانی است معین که خانوار برای سکونت اختیار می‌نماید. مسکن در واقع فضایی فیزیکی است و بعنوان سرپناه یکی از نیازهای اولیه و اساسی خانواده به حساب می‌آید. در یک تعریف عام‌تر، مسکن بخشی از محیط ساخته شده می‌باشد که روابط میان مردم با مردم، مردم با اشیاء و اشیاء با اشیاء را در بر می‌گیرد (Rapaport, 1997). بنابراین، مسکن یکی از مهم‌ترین فضاهای معماری است که رابطه مستقیم با خود انسان برقرار می‌کند (شولتز، ۱۳۸۳) و بعنوان مأمن، پناهگاه و مظهر فرهنگ انسانی، زاینده مهم‌ترین احتیاجات آدمی بوده و کانون زندگی جمعی محسوب می‌گردد (Adetunji et al., 2014). علاوه بر آن، مسکن با مفهومی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی، تجلی‌گاه شیوه‌های زیستی - معیشتی جوامع انسانی است که خود تحت تأثیر نیروها و عوامل محیطی و فرهنگ مادی و معنوی این جوامع، طی روندهای زمانی تکوین و تکامل یافته است. از سوی دیگر نقش سکونت به معنای مجموعه فعل و انفعالات و عملکرد گروه‌های انسانی در هر مکان معین که منجر به تثبیت و ادامه حیات آنها می‌گردد، بدون وجود مسکن روستایی امکانپذیر نیست (میرزاعلی و فریور، ۱۳۹۶). مسکن روستایی تصویری از بستر و زندگی نواحی روستایی است که در خدمت شیوه‌ای خاص از فعالیت‌های انسانی قرار دارد. خانه روستایی ارتباط عمیقی با محیط داشته، به آن وابسته است و محل سکونت افرادی است که به فعالیت‌های تولیدی اشتغال دارند (سرتیبی پور، ۱۳۹۰). از این رو، کلید فهم خانه روستایی وابسته به شناخت فضاست و از این طریق است که باید فضای مطلوب و دلنشین برای زندگی روستایی به وجود آورد. اگرچه خانه‌های بومی روستایی طبق فرهنگ و رسوم محلی شکل گرفته اما فرم و سازماندهی این خانه‌ها اتفاقی و بر حسب تصادف نبوده بلکه در کنار پاسخ‌گویی به نیازها و احتیاجات انسانی تصور فضایی روستائیان نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای در شکل‌گیری آنها داشته است. این همان تفاوت فرم‌ها و عملکردهای موجود در آینه گذشته مسکن روستایی بومی با مسکن برای آینده روستاهاست (میرزاعلی و فریور، ۱۳۹۶).

- طرح 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، رفاه و آسایش مسکن روستایی آغاز گردید. این مهم، توأم با ارائه تسهیلات و زیرساخت‌ها، قابلیت آن را دارد که به ایجاد حس تعلق به مکان، حفظ تراکم جمعیت خانوار، بهبود سیمای بصری و چشم انداز روستا، مقاوم‌سازی مسکن و در نتیجه بهسازی زندگی روستایی بینجامد. بر اساس این طرح، نسبت به مقاوم سازی واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام در روستاهای کل کشور اقدام و سالانه هزاران واحد مسکونی روستایی ساخته خواهد شد. اهداف این طرح به این قرار می‌باشد: احداث مسکن مقاوم روستایی؛ حفظ هویت معماری بومی مسکن روستایی و متناسب با نیاز روستاییان؛ تأمین جنبه زیباشناسانه سیمای روستا؛ تغییر فضای روستایی از محیطی غیربهداشتی و آسیب‌پذیر به فضای سرزنده، شاداب و زیبا؛ تطبیق کالبد مسکن روستایی با زندگی امروزی روستاییان؛ ارتقاء توسعه سکونتگاه‌های روستایی و بهره‌مندی از رفاه؛ بهینه‌سازی مصرف انرژی در مسکن روستایی؛ افزایش سرعت اجرای طرح‌های عمران روستایی؛ تأمین بهداشت محیط روستایی با تولید مسکن روستایی بهداشتی؛ به حداقل رساندن آثار مخرب و تقلیدی از ظواهر زندگی و مسکن شهری؛ تحرک در چرخه تولید مسکن روستایی؛ ترویج الگوهای برجسته معماری روستایی؛ و ایجاد زمینه‌های لازم جهت پوشش قرار دادن واحدهای احداثی مسکن روستایی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۷). لذا بر اساس پیشینه اجرای طرح‌های بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی کشور، افت کمی و کیفی شاخص‌های مسکن روستاییان و آسیب‌پذیری آنها در برابر بلایای طبیعی و همچنین رشد طبیعی جمعیت و کمبود مسکن و بعلاوه، عدم پاسخگویی فضاهای قبلی و طراحی شده به گرایش‌های خاص زندگی بومیان روستاهای مناطق مختلف ایران و عدم توجه به گرایش‌های جدید روستاییان، نیاز به تأمین مسکن جدید روستایی را بیشتر از قبل ضروری نشان می‌دهد.

- طرح مسکن روستایی و چالش‌های آن:

با شروع طرح بهسازی مسکن روستایی در سال ۱۳۷۴، دامنه فعالیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در زمینه ساخت مسکن روستایی گسترش یافت. ولی تعداد مسکن آسیب‌پذیر، ناکافی بودن اعتبارات تخصصی، محدودیت‌های اقتصادی - اداری و نرخ بالای سود تسهیلات بانکی اعطایی نتوانسته است به طور شایسته نیازهای روستاییان را جابگو باشد (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۸). بدین ترتیب از سال ۱۳۸۴ طرح دیگری تحت عنوان طرح ویژه نوسازی و بهسازی مسکن روستایی شروع گردید که بر مبنای آن نرخ تسهیلات بانکی پرداختی از ۱۲ درصد به ۵ درصد کاهش یافت (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۵). در مقابل، ناامنی ذاتی کار کشاورزی و دامداری که ناشی از متغیر بودن نیروهای طبیعی و نیز نوسان قیمتی صادراتی محصولات درآمدساز و نوسان نهاده‌های دامی و غیره است، کشاورزی را به معیشتی پرریسک و نامطمئن بدل کرده است. از آنجایی که منبع اصلی درآمد ساکنین روستاهای شهرستان گنبدکاووس کشاورزی و دامداری است، با این مسائل مواجه بوده و کمبود درآمد از جمله علل محدود کننده ساخت مسکن می‌باشد. زیرا اغلب روستاییان فقیر علیرغم دریافت وام مسکن، با کمبود پس‌انداز و سهم آورده اولیه مواجه بوده و برای بازپرداخت وام با مشکل مواجه هستند. همچنین در هر جامعه‌ای هر پدیده جدید تا قبل از جا افتادن در بین اقشار جوامع سنتی به سختی مورد پذیرش قرار می‌گیرد. یکی از این موارد تسهیلات بانکی است که تحت عنوان وام مسکن از طرف دولت در اختیار روستاییان قرار می‌گیرد. از آنجایی که روستاییان مورد مطالعه دارای آداب و رسوم سنتی و اعتقادات مذهبی قوی بوده، پذیرش وام در بین این اقشار با مسائلی مذهبی و مبنی بر حرام و یا حلال بودن آن، آمیخته شده و هرچند این مسئله در میان جوانان کم‌رنگ‌تر می‌باشد، لیکن شواهد امر نشان می‌دهد که این قشر نیز تحت تأثیر اعتقادات خود و یا والدین و دیگر اشخاص، با وجود دریافت وام، از ادامه مراحل دریافت تسهیلات بانکی منصرف شده و این گونه محدودیت‌های فرهنگی، به عنوان یکی دیگر از چالش‌های فراروی این طرح، در محدوده مورد مطالعه محسوب می‌گردد. از سوی دیگر، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ضوابطی برای متقاضیان تسهیلات بانکی تعیین کرده است، از جمله: مراجعه به شعب این بنیاد

در شهرستان مربوط، تشکیل پروانه و ارائه مدارک، عقد قرارداد، بررسی شرایط متقاضی توسط این نهاد، تکمیل فرم تقاضای وام و تسهیلات بانکی و غیره که دریافت آن را دشوار می‌سازد. علاوه بر مشکلات متعدد فوق، معرفی ضامن معتبر، خرید سفته و وجه نقد در مراحل اولیه قرارداد با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مهم‌تر از همه مبلغ سهم آورده اولیه توسط وام گیرنده و تأیید مهندس ناظر وام و پرداخت مبلغی در وجه ایشان و نیز مراجعات مکرر و صرف وقت و هزینه زیاد متقاضیان در مراحل مختلف ساخت و ساز مسکن، از دیگر محدودیت‌های روستاییان در قالب بروکراسی اداری، به‌ویژه اقبال ضعیف و کم درآمد آنان می‌باشد.

- پیشینه موضوع تحقیق:

مطالعات متعددی که در رابطه با ساخت و سازهای اخیر مسکن در مناطق روستایی صورت گرفته حاکی از نکات قوت و ضعف در بخش‌های مختلف است. بعنوان مثال، قدرت مالی پایین روستائیان در تأمین مسکن مناسب روستایی یکی از چالش‌های مردم در نواحی روستایی خیلی از کشورها حتی در کشورهای پیشرفته‌ای همچون انگلستان محسوب می‌شود (Taylor, 2008). برای حل این مشکل برخی به نقش مهم دولت در تأمین کمبود مسکن اشاره کرده‌اند (Bramley & Watkins, 2009). 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 (Rees et al., 1996). از عمده‌ترین دلایل این نوع مهاجرت معکوس افزایش میل به جابجایی سکونتی و ترجیح سبک زندگی روستایی به خصوص برای گروه‌های مرفه، تحصیل کرده و افراد متوسط درآمد جدید بوده است (Cloke et al., 1995). یکی از عوارض مهاجرت‌های معکوس افزایش بهای مسکن و پایین آمدن قدرت خرید مسکن برای ساکنان روستایی بوده است (Gilligan, 1987). در خصوص بررسی طرح ویژه مسکن روستایی، موانع و عوامل موثر در میزان استقبال آن از سوی روستائیان، مطالعات و تحقیقات ارزشمندی در داخل کشور انجام گرفته است که در ذیل به برخی از آنها اشاره می‌گردد؛

کریمی آذر و شمسی‌بوسفی (۱۳۸۸)، در پژوهشی تحت عنوان "مسکن روستایی با رویکردی به بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی" قصد دارند تا مشکلات پیشروی اجرای طرح هادی در ساخت‌وساز مسکن روستایی را شناخته و راه‌حلی برای آن ارائه نمایند. یافته‌های تحقیق آنها گویای این مطلب است که مهم‌ترین قسمت طرح هادی روستایی، برنامه‌ریزی کالبدی روستا و ارائه راهکارهای بهینه‌سازی بافت روستا و ارائه شیوه‌ها و اصول صحیح اجرای ساختمان‌ها در روستا می‌باشد. باتوجه به مسایلی همچون زلزله‌خیز بودن اکثر مناطق ایران و وجود بلایای طبیعی بسیار، فرسوده و ناکارآمد بودن اکثر بافت‌های روستایی ایران، عدم استفاده بهینه از مصالح جدید ساخت‌وساز در ساختمان‌های اخیر روستاها و قدیمی بودن ساختمان‌های موجود اکثر روستاها مقوله ساخت‌وساز در این حوزه اهمیت دوچندان پیدا می‌کند.

یعقوبی و همکاران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای مشترک با عنوان "تحلیل مولفه‌های پیش‌برنده در اجرای موفقیت آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن" به دنبال تحلیل مولفه‌های پیش‌برنده در اجرای طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در استان زنجان هستند. نتایج حاصل از تحلیل عاملی نشان داده است که چهار مولفه با تبیین ۶۳.۴۸ درصد واریانس کل، با عوامل پیش‌برنده در اجرای طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی مرتبط می‌باشند. مولفه‌های فنی-تکنیکی (۲۰.۸۲)، خدماتی-اعتباری (۱۸.۷۴)، اجتماعی-فرهنگی (۱۲.۳۵) و تشکیلاتی-اداری (۱۱.۵۶) به ترتیب اهمیت بیشتری را در مجموع تبیین نموده‌اند.

عظیمی و همکاران (۱۳۹۳)، در پژوهشی تحت عنوان "بررسی تأثیر وام مسکن روستایی در کیفیت ساخت‌وسازهای جدید مسکونی" بر این نکته اشاره دارند که با توجه به سیاست اعطای وام کم بهره مسکن روستایی از سال ۱۳۸۵ به این طرف، حجم قابل توجهی از ساخت‌وسازهای مسکونی در نواحی روستاها اتفاق افتاده است؛ از این رو ارزیابی اثرات این سیاست می‌تواند حائز اهمیت باشد. همچنین یافته‌های تحقیق ایشان حاکی از بهبود کیفیت فیزیکی ساخت‌وسازهای جدید از لحاظ سازه‌ای، نوع مصالح ساختمانی بکار رفته در بنا و نوسازی می‌باشد. این ساخت‌وسازها همچنین منعکس‌کننده تغییرات در شیوه زندگی روستایی سال‌های اخیر است که در خصوصیات کالبدی همانند وسعت کوچکتر، تعداد اتاق کمتر و نرخ پایین‌تر خانوار در مسکن جدید در مقایسه با خانه‌های قدیمی مشاهده می‌شود.

قدیری معصوم و همکاران (۱۳۹۳)، در مقاله‌ای با عنوان "آسیب‌شناسی الگوی جدید مسکن روستایی از منظر توسعه پایدار" سعی دارند تا در چارچوب توسعه پایدار با رویکردی آسیب‌شناسانه به ارزیابی الگوی جدید ساخت مسکن روستایی در دهستان شوسف، در شهرستان نهبندان به کمک تجارب جامعه محلی بپردازند. نتایج تحقیق نشان داد الگوی جدید ساخت مسکن روستایی با آسیب‌هایی همچون ناهنجاری‌های کالبدی و فیزیکی، دگرگشت کارکردی مسکن و سایش زمین‌های رشد اقتصاد خانوار، چالش انرژی و دست‌اندازی به طبیعت و تخریب آن، برهم زدن فضای اجتماعی-فرهنگی و القای ناکارآمدی سکونتگاه‌های روستایی همراه بوده است.

اصغری لقمجانی و بردبار گلو (۱۳۹۹)، در مقاله‌ای با عنوان "واکاوی موانع و محدودیت‌های توسعه مسکن روستایی" بر این تأکید دارند که مسکن روستایی کشور با ساختار غیرمتعارف و با سازه‌های ضعیف، دارای آسیب‌پذیری بالایی می‌باشند و به نظر می‌رسد که عامل تعیین‌کننده در احداث آنها عمدتاً صرفه‌جویی مالی و عدم نظارت بر ساخت‌وسازها بوده است. نتایج تحقیق ایشان مؤید آن است که در ۵۰/۴ درصد از خانوارهای مورد مطالعه، هیچ‌گونه نظارتی بر ساخت‌وساز مسکن وجود نداشته است. همچنین بر اساس تحلیل رگرسیون، میزان تأثیرپذیری سطح کلی موانع و محدودیت‌های توسعه مسکن به ترتیب از مؤلفه‌های اقتصادی، نهادی، اجتماعی و فرهنگی در بالاترین میزان می‌باشد ولی تأثیرپذیری آن از مؤلفه کالبدی و زیست‌محیطی در سطح معنادار نبوده است.

عزمی و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی تحت عنوان "بررسی مسائل و مشکلات طرح بهسازی مسکن روستایی، از دید ناظران فنی شهرستان کرمانشاه" بیان می‌کنند که طی سال‌های اخیر، طرح بهسازی مسکن روستایی با هدف بهبود وضعیت زندگی روستائیان با مشکلات و چالش‌های متعددی روبرو بوده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که ناظران فنی معتقد بودند، آگاهی روستائیان نسبت به طرح کم است، اما انگیزه روستائیان درباره بهسازی مسکن روستایی بالاست. با این همه، مشکلات فرهنگی متعددی بر سر راه پروژه بهسازی وجود دارند که بایستی حل شوند. همچنین یافته‌ها نشان می‌دهد که با افزایش فاصله روستا از شهر، کیفیت مصالح ساختمانی خانه‌ها کاهش یافته است. علاوه بر این، جنبه‌های فردی مردم و ناظران، تمایل و انگیزه مردم به بهسازی، میزان تأثیر بهسازی بر بهبود وضعیت مردم، چالش‌های قانونی و نظارتی پیشروی اجرای بهسازی و زمان اجرای پروژه بهسازی توسط مردم روستایی بر دیدگاه آنها نسبت به بهسازی مسکن روستایی در شهرستان کرمانشاه تأثیرگذار بوده که با گذشت زمان آگاهی مردم به طرح بهسازی افزایش یافته و مخالفت‌ها نسبت به آن کاهش یافته است.

روش تحقیق

این مقاله به لحاظ ماهیت موضوع و هدف از نوع مطالعات کاربردی و از نظر روش‌شناسی جزو تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. قلمرو مکانی آن سکونتگاه‌های روستایی شهرستان گنبدکاووس در استان گلستان بوده که محدوده زمانی آن ۱۴ سال گذشته (۱۳۸۵ - ۱۳۹۹) می‌باشد. واحد سطح تحقیق روستا بوده و جامعه آماری آن، خانوارهای روستایی است که در طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی ثبت‌نام کرده یا نکرده‌اند، که در مجموع شامل ۵۱۵۴۷ خانوار بوده که تعداد ۲۴۰ خانوار بعنوان حجم نمونه (تعداد ۱۲۰ خانوار دریافت‌کننده وام بانکی و تعداد ۱۲۰ خانوار بدون استفاده از وام بانکی) از طریق انجام محاسبات مربوط به فرمول برآورد حجم نمونه کوکران (با درصد احتمال صحت گفتار ۹۵ درصد) و به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده انتخاب شده‌اند. گردآوری داده‌ها و اطلاعات به دو روش کتابخانه‌ای (اسنادی: مجموعه مقالات، کتب، پایان‌نامه‌ها و آرشیو اطلاعات سازمانی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و آمار سرشماری‌ها) و میدانی (پیمایشی: مبتنی بر پرسشنامه محقق ساخته به همراه مصاحبه حضوری و تهیه گزارش تکمیلی با سوالات باز، نیمه‌باز و تشریحی) می‌باشد. همچنین روایی پرسشنامه با روش خرد جمعی دلفی توسط جمعی از کارشناسان و صاحب‌نظران حوزه مسکن و توسعه روستایی تأیید شده و میزان پایایی ابزار پرسشنامه محقق ساخته نیز با استفاده از روش آلفای کرونباخ مورد سنجش قرار گرفته که مقدار این ضریب $\alpha = 0.831$ می‌باشد و از نرم‌افزارهای Excel و SPSS برای تجزیه و تحلیل‌های آماری استفاده شده است. مهم‌ترین آزمون‌های آماری تحقیق حاضر، به‌غیر از آمارهای توصیفی شامل فراوانی و درصد، شامل آزمون‌های تحلیل آماری مانند کای‌اسکوئر، مان‌ویتنی، ویلکاکسون، تی‌تست، مک‌نمار و تحلیل رگرسیونی می‌باشد.

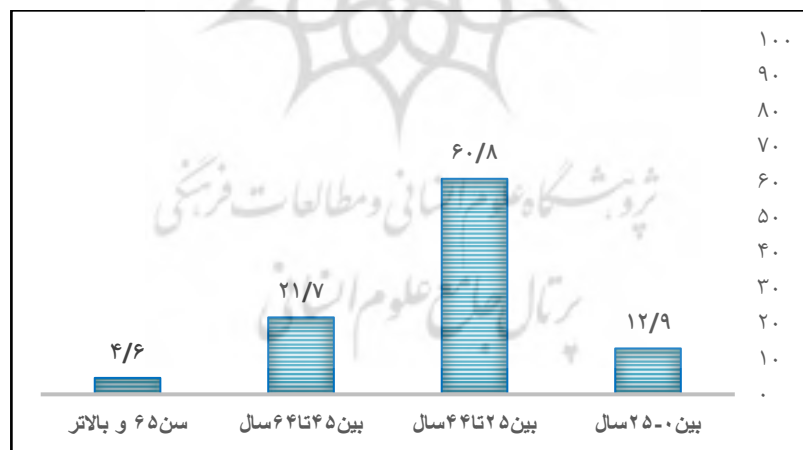
یافته‌های تحقیق

مساکن روستایی در ایران به لحاظ الگوی ساخت در مرحله گذار از الگوی سنتی به الگوی جدید و مدرن قرار دارد. الگوی جدید ساخت‌وساز مسکن روستایی غالباً برگرفته از الگوی مسکن شهری است که در آن به نوعی سیمای شهر تداعی می‌شود. طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی در کشور که به طور جد توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پیگیری و اجرا می‌شود، یکی از عوامل تحول‌ساز و دگرگون‌کننده الگوی مسکن روستایی از سنتی به مدرن است. این در حالی است که مسکن در روستاها تنها به عنوان فضای زیستن نبوده و از کارکرد چندگانه‌ای برخوردار است. اما یافته‌های تحقیق نشان داد که الگوی جدید ساخت مسکن روستایی با چالش‌ها و آسیب‌هایی همراه بوده است که در ادامه بدان پرداخته شده است:

الف) یافته‌های توصیفی:

- ساختار جمعیتی خانوار روستایی نمونه:

از مجموع ۲۴۰ سرپرست خانواری که مورد پرسش‌گری واقع شدند، عمده آنها یعنی ۹۵/۴ درصد مرد و تنها ۴/۶ درصد زن می‌باشند. ترکیب سنی این افراد نیز نشان می‌دهد که بیشترین افراد علاقمند به استفاده از وام طرح نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی، در گروه سنی ۲۵ تا ۴۴ سال با تعداد ۱۴۶ نفر (۶۰/۸ درصد) بوده‌اند. پس از آن گروه سنی ۴۵ تا ۶۴ سال با ۵۲ نفر متقاضی (۲۱/۷ درصد) بوده و رده سنی زیر ۲۵ سال با تعداد ۳۱ نفر (۱۲/۹ درصد) به خاطر جوان بودن و احتمالاً درآمد کمتر و گروه سنی ۶۵ سال و بالاتر با تعداد ۱۱ نفر (۴/۶ درصد) احتمالاً به خاطر احساس عدم نیاز یا علاقه کمتر، کمترین سهم را در میان استفاده‌کننده از وام مسکن روستایی دارند (نمودار ۱).

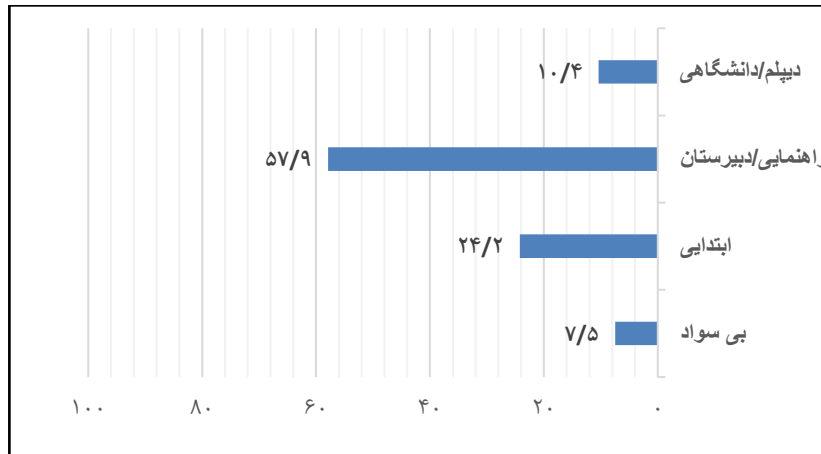


نمودار ۱- وضعیت ترکیب سنی متقاضیان وام مسکن روستایی (به درصد)

همچنین بیشتر افراد استفاده‌کننده از وام مسکن روستایی به تعداد ۱۵۲ متقاضی (۶۳/۳ درصد) دارای خانوار سه تا پنج نفره می‌باشند. خانوار دو نفره ۷۰ متقاضی (۲۹/۲ درصد) و خانوار بالای پنج نفره ۱۸ متقاضی (۷/۵ درصد) هستند.

- سطح سواد و تحصیلات حجم نمونه:

یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که ۱۳۹ نفر از سرپرستان خانوار استفاده‌کننده از وام و تسهیلات طرح مسکن روستایی دارای تحصیلات راهنمایی و دبیرستان می‌باشند؛ تعداد ۵۸ نفر دارای تحصیلات ابتدایی، تعداد ۲۵ نفر دارای مدرک دیپلم یا دانشگاهی و تنها ۱۸ نفر بی‌سواد هستند.



نمودار ۲- وضعیت سطح سواد خانوار متقاضی وام مسکن روستایی (به درصد)

- وضعیت اشتغال متقاضیان نمونه:

نتایج داده‌های تحقیق نشان می‌دهد که ۱۴۸ نفر از سرپرستان خانوار استفاده کننده از وام مسکن روستایی (۶۱/۷ درصد) کشاورز هستند. ۵۲ نفر (۲۱/۶ درصد) دارای فعالیت‌های تجاری و خدماتی، ۱۳ نفر (۵/۴ درصد) کارمند و فرهنگی، ۱۱ نفر (۴/۶ درصد) بازنشسته و تعداد ۱۶ نفر (۶/۷ درصد) جویای کار می‌باشند.

- اندازه واحدهای مسکونی:

یافته‌های تحقیق 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 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 سال‌های اخیر کشور و استان (حتی در مناطق روستایی) هماهنگ است (جدول ۲).

جدول ۱- وضعیت اندازه واحدهای مسکونی استفاده کنندگان از وام مسکن در خانه‌های قدیم و جدید

خانه‌های جدید		خانه‌های قدیمی		اندازه زیربنای واحد مسکونی
درصد	تعداد	درصد	تعداد	
۵۸/۳	۱۴۰	۴۸/۸	۱۱۷	اندازه کوچک (بین ۴۵ تا ۷۴ مترمربع)
۳۶/۳	۸۷	۳۰/۸	۷۴	اندازه متوسط (بین ۷۵ تا ۱۰۰ مترمربع)
۵/۴	۱۳	۲۰/۴	۴۹	اندازه بزرگ (بالای ۱۰۰ مترمربع)
۱۰۰	۲۴۰	۱۰۰	۲۴۰	جمع

- نوع سازه:

یکی از اهداف مهم ارائه وام و تسهیلات طرح بهسازی و مقاوم سازی مسکن روستایی، احداث خانه‌های مقاوم در برابر بلایای طبیعی (زلزله، سیل و...) است؛ به همین خاطر رعایت اصول و ضوابط فنی ساخت به‌ویژه در مورد داشتن سازه مقاوم، اسکلت یکپارچه بتنی یا فلزی توسط روستائیان جهت دریافت این وام، الزامی است. مقایسه نوع سازه اسکلت واحد مسکونی قبلی و جدید استفاده کنندگان از تسهیلات وام مسکن نشان می‌دهد که نوع سازه واحدهای مسکونی قدیمی ۱۷۴ مورد (۷۲/۵ درصد) از نوع دیوار باربر، تعداد ۴۷ مورد (۱۹/۶ درصد) از مصالح نامرغوب و کم‌دوام و فقط ۱۹ مورد (۷/۹ درصد) دارای اسکلت بتنی یا فلزی بوده است. این در حالی است که اکثر واحدهای مسکونی جدیدالاحداث در قالب این طرح، یعنی ۲۲۸ مورد (۹۵ درصد) دارای اسکلت بتنی یا فلزی هستند.

- عمده مواد و مصالح بکار رفته در بنا:

مقایسه مصالح عمده بکار رفته در واحدهای مسکونی مورد مطالعه گویای بهبود و ارتقای کیفیت مواد و مصالح مورد استفاده در واحدهای مسکونی جدید ساخت نسبت به واحدهای مسکونی قدیمی است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که آجر با ۴۶/۷ درصد، بلوک سیمانی با ۳۵/۸ درصد و ترکیب خشت‌وگل به‌همراه سنگ با ۱۷/۵ درصد، عمده مصالح مورد استفاده در واحدهای مسکونی قدیمی بوده است. اما در مقابل، مصالح عمده مورد استفاده در ۱۹۹ واحد مسکونی جدیدالاحداث (۸۲/۹ درصد) آجر می‌باشد و در مقابل سهم مصالح عمده دیوارها با بلوک سیمانی به ۲۲ واحد (۹/۲ درصد) و مصالح ترکیبی به ۱۹ واحد (۷/۹ درصد) تقلیل یافته است.

- برخورداری از امکانات و تسهیلات رفاهی:

مقایسه برخورداری از امکانات و تسهیلات رفاهی (آبلوله‌کشی، گاز لوله‌کشی، برق و تلفن ثابت) بین واحدهای مسکونی قدیمی و تازه تاسیس نشان می‌دهد که تفاوت چشمگیر از نظر بهره‌مندی بیشتر از امکانات رفاهی به چشم نمی‌خورد. دلیل اصلی آن است که امکانات اولیه رفاهی (به جز لوله‌کشی گاز که در مرحله تکمیل طرح‌های عمرانی است) از حدود دو دهه قبل در بیشتر نواحی روستایی کشور و روستاهای استان گلستان تأمین شده است. لذا ساخت‌وسازهای جدید تفاوت خاصی را از این لحاظ نسبت به واحدهای مسکونی قبلی به وجود نیاورده‌اند.

جدول ۲- وضعیت اندازه واحدهای مسکونی استفاده کنندگان از وام مسکن در خانه‌های قدیم و جدید

وضعیت برخورداری از امکانات رفاهی	آب لوله‌کشی		گاز لوله‌کشی		برق		تلفن ثابت	
	واحدهای قدیم	واحدهای جدید	واحدهای قدیم	واحدهای جدید	واحدهای قدیم	واحدهای جدید	واحدهای قدیم	واحدهای جدید
میزان برخورداری	۷۶/۳	۸۱/۲	۴۸/۸	۵۵/۸	۹۹/۲	۱۰۰	۸۰/۸	۹۰/۸

ب) یافته‌های استنباطی:
- بررسی میزان استقبال روستاییان از طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن:

بررسی میزان استقبال روستاییان شهرستان گنبد کاووس برای دریافت وام و تسهیلات بانکی، جهت بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن قابل ملاحظه بوده است. به طوری که اکثر افرادی که مورد سنجش قرار گرفته‌اند (۷۲/۹ درصد)، گویه خیلی زیاد و زیاد را پاسخ داده‌اند. شایان ذکر است که به‌منظور سنجش میزان تأثیر سطح سواد و تحصیلات و میزان درآمد جهت اخذ تسهیلات بانکی از آزمون رگرسیون استفاده شد. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که میزان درآمد خانوارهای روستایی متقاضی طرح با اخذ وام و تسهیلات بانکی تا ۹۹ درصد رابطه مستقیم و معنی‌داری دارد؛ عبارتی سرپرستان خانواری که از سطح درآمد بالاتری برخوردار بوده‌اند، تمایل بیشتری را جهت اخذ وام و تسهیلات بانکی داشته‌اند. در مقابل، اگرچه اخذ وام در افراد باسواد میانگین رتبه‌ای بیشتری را نسبت به افراد کم‌سواد نشان می‌دهد اما تفاوت در بین این دو مولفه معنی‌دار نبوده است.

جدول ۳- سنجش اثرگذاری سطح سواد و درآمد جهت اخذ وام و تسهیلات بانکی: آزمون رگرسیون

متغیرها	مقدار ضریب B	انحراف معیار	df	Sig.
میزان درآمد متقاضیان	۱/۶۷۵	۰/۲۱۴	۴	** ۰/۰۰۰
میزان سواد متقاضیان	-۰/۳۸۱	۰/۲۲۳	۴	ns ۰/۱۲۷

: عدم معناداری ns**؛ معنی‌داری در سطح ۰/۰۱

• بررسی موانع و چالش‌ها فراروی اخذ وام و تسهیلات بانکی:

در اولویت‌بندی موانع و چالش‌های فراروی دریافت پروانه ساختمانی ۷۲/۸ درصد متقاضیان، بروکراسی اداری و ۶۴/۲ درصد آنان نیز زمان‌بر بودن و طولانی بودن مراحل اخذ وام را از جمله مشکلات دریافت پروانه ساختمانی بیان نموده‌اند. همچنین، نتایج حاصل از این بررسی نشان می‌دهد که ۷۴/۲ درصد از متقاضیان، نداشتن ضامن و ۶۵ درصد آنان، فقدان یا کمبود مبلغ افتتاح حساب را از مشکلات اساسی دریافت تسهیلات بانکی بر شمرده‌اند. همچنین در خصوص علل عدم دریافت وام بغیر از عامل منفی بروکراسی اداری، ۱۷/۵ درصد متقاضیان، تشکیل پرونده مجدد در بنیاد مسکن شهرستان و نیز ۴/۶ درصد از متقاضیان خرید سفته را مانع دریافت وام عنوان نموده و در مجموع عوامل یاد شده، تأثیرات منفی محسوسی در اخذ وام نداشته‌اند.

بعلاوه ۸۷/۹ درصد متقاضیان، گران شدن مواد و مصالح ساختمانی، ۸۹/۲ درصد آنان بالا بودن هزینه‌های ساخت مسکن و دستمزدهای کارگری و ۴۶/۷ درصد نیز عدم رضایتمندی از نحوه طراحی پلان و اجرای ساختمان را از دیگر موانع این طرح عنوان کرده‌اند. همچنین نتایج حاصل از آزمون کای اسکور نیز نشان می‌دهد که تمامی مولفه‌های مورد سنجش، یعنی پروانه ساختمانی، مدت زمان طولانی جهت اخذ وام، نداشتن ضامن معتبر، نداشتن حداقل مبلغ مورد نیاز جهت ساخت خانه و عدم توانایی بازپرداخت به دلیل پائین بودن درآمد تا سطح ۹۹ درصد معنادار است. عبارات دیگر تمامی مولفه‌های مذکور مهم‌ترین موانع بر سر اخذ وام تلقی می‌شوند.

جدول ۴- سنجش اثرگذاری مولفه‌های مختلف بعنوان موانع فراروی اخذ وام بانکی: آزمون کای اسکور

مولفه‌ها و موانع	Chi Square	df	Sig.
نداشتن ضامن معتبر بانکی	۴۹/۷۶۵	۴	** ۰/۰۰۱
زمان‌بر بودن فرآیند اخذ وام و تسهیلات بانکی	۲۹/۸۱۳	۴	** ۰/۰۰۰
نداشتن پول اولیه برای شروع ساخت خانه تا زمان اخذ وام	۳۱/۳۱۵	۴	** ۰/۰۱۰
عدم توانایی بازپرداخت به دلیل پائین بودن درآمد	۴۸/۱۵۸	۴	** ۰/۰۰۰
گرفتن پروانه ساختمانی	۵۱/۲۱۴	۴	** ۰/۰۰۰
گران شدن مواد و مصالح ساختمانی	۵۹/۵۷۳	۳	** ۰/۰۰۰
بالا بودن هزینه‌های ساخت و دستمزدهای کارگری	۵۷/۶۲۵	۳	** ۰/۰۰۰
عدم رضایتمندی از نحوه طراحی و اجرای ساختمان	۲۷/۱۱۳	۴	** ۰/۰۴۸

**؛ معناداری در سطح ۰/۰۱

به منظور بررسی چالش‌های فراروی متقاضیان جهت اخذ تسهیلات بانکی، وام‌گیرندگان و کسانی که وام اخذ نکرده‌اند؛ با استفاده از آزمون مان‌وایتنی با یکدیگر مقایسه شده‌اند و نتایج حاصل از این آزمون گویای آن است که تنها گرفتن پروانه ساختمانی بین دو گروه اخیر، تفاوت معناداری وجود ندارد. اما مولفه‌هایی مثل نداشتن پول اولیه برای ساخت تا زمان اخذ وام و عدم رضایتمندی از نحوه طراحی پلان و اجرای ساختمان تا سطح ۹۵ درصد و مولفه‌های دیگری مثل مدت زمان طولانی جهت اخذ وام، نداشتن ضامن معتبر، عدم توانایی بازپرداخت وام، گران شدن مواد و مصالح ساختمانی و نیز بالا بودن هزینه‌های ساخت مسکن و دستمزدهای کارگران تا سطح ۹۹ درصد تفاوت معناداری را نشان می‌دهد.

جدول ۵- سنجش اثرگذاری مولفه‌های مختلف بعنوان موانع فراروی اخذ وام بانکی: آزمون مان‌وایتنی و ویلکاکسون

مولفه‌ها و موانع	Mann-whitney	Wilcoxon	Z	Sig.
نداشتن ضامن معتبر بانکی	-	۶۴۰	-۸/۲۸۸	** ۰/۰۰۰
زمان‌بر بودن فرآیند اخذ وام و تسهیلات بانکی	-	۶۴۰	-۸/۱۸۰	** ۰/۰۰۰
نداشتن پول اولیه برای شروع ساخت تا زمان اخذ وام	۹۲۸	۳۷۵۶	-۲/۳۲۶	* ۰/۰۱۸
عدم توانایی بازپرداخت به دلیل پائین بودن درآمد	-	۶۳۰	-۸/۱۶۷	** ۰/۰۰۰
گرفتن پروانه ساختمانی	۸۶۴	۱/۵۸	-۰/۴۶۳	ns ۰/۵۱۱
گران شدن مواد و مصالح ساختمانی	-	۶۴۰	-۸/۴۵۵	** ۰/۰۰۰

۰/۰۰۰ **	-۸/۶۸۰	۶۴۰	-	بالا بودن هزینه‌های ساخت و دستمزدهای کارگری
۰/۰۳۹ *	-۲/۳۲۶	۳۶۱۲	۹۱۲	عدم رضایتمندی از نحوه طراحی و اجرای ساختمان

عدم معناداری:***: معناداری در سطح ۰/۰۱ * : معناداری در سطح ۰/۰۵

گفتنی است جهت بررسی و ارزیابی مدت زمان تشکیل و تکمیل پرونده ساختمانی متقاضیان و ساخت واحدهای مسکونی از آزمون T استفاده گردید. نتایج این آزمون گویای آن است که بین میانگین مدت زمان صرف شده جهت تشکیل و تکمیل پرونده ساختمانی، احداث و تکمیل واحدهای مسکونی در میان دو گروه از متقاضیان دریافت کنندگان وام بانکی و عدم دریافت وام، تفاوت معنی داری وجود دارد. طوری که این میزان در مولفه تشکیل و تکمیل پرونده ساختمانی در سطح ۹۵ درصد تفاوت معنی دار نشان می‌دهد.

جدول ۶- سنجش مقایسه میانگین مدت زمان تشکیل و تکمیل پرونده ساختمانی: آزمون T

مؤلفه	متقاضیان	T	df	Sig.
مدت زمان تشکیل و تکمیل پرونده، احداث و ساخت بنا	دارای وام بانکی	-۲/۶۷۵	۲۳۹	۰/۰۳۱ *
	بدون وام بانکی			

*: معناداری در سطح ۰/۰۵

همچنین به منظور مقایسه نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی، در قبل و بعد از زمان تخصیص وام و نیز انگیزه ماندگاری آنان در روستای خویش، از آزمون مک‌نمار استفاده گردید. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که ارائه تسهیلات بانکی موجب بهبود کیفیت و مقاومت ساختمان‌های روستایی گردیده و میزان انگیزه ماندگاری روستاییان نیز افزایش یافته است.

جدول ۷- سنجش مقایسه مقاوم‌سازی بناها و انگیزه ماندگاری روستاییان: آزمون مک‌نمار

مؤلفه‌ها	Chi Square	Sig.
بهبود کیفیت و مقاوم‌سازی مسکن بعد از اخذ وام	۷۸/۱۱۲	۰/۰۰۰ **
کیفیت و مقاومت بناهای روستایی در صورت عدم اخذ وام		
انگیزه ماندگاری متقاضیان قبل از اخذ وام	۵۲/۳۲۸	۰/۰۰۰ **
انگیزه ماندگاری متقاضیان بعد از اخذ وام		

***: معناداری در سطح ۰/۰۱

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در این پژوهش، به وضعیت موجود و آینده طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی (پرسپکتیوی از این طرح) در قالب بررسی و تحلیل چالش‌ها و موانع فراروی این طرح در سطح روستاهای شهرستان گنبدکاووس پرداخته شد. نتایج یافته‌های تحقیق نشان داد که به لحاظ ساختار اجتماعی، غالب استفاده کنندگان از وام و تسهیلات مسکن روستایی افراد جوان و در نیمه اول میان‌سالی با بعد خانوار کم و متوسط هستند که بیشتر در روستای خودشان ساکن بوده ولی در خانه‌های قدیمی و فرسوده و یا همراه والدین خود زندگی می‌کردند. انعکاس این ویژگی‌های 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 در واحدهای مسکونی مشاهده 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 انقلاب اسلامی یکی از شروط اساسی برخورداری از وام مسکن، احداث واحد مسکونی جدید با اسکلت مقاوم و یکپارچه سازه بتنی یا فلزی با مواد و مصالح بادوام و مرغوب ساختمانی است که بتواند در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله و سیل از استحکام لازم و کافی برخوردار باشد. بر همین اساس تمام ساخت‌وسازهای جدید ملزم به رعایت این شرط جهت دریافت وام مسکن هستند. اگر چه رعایت شدن همه استانداردهای فنی لازم در احداث واحدهای جدید مستلزم مطالعه خاص خود بوده، ولی قدر مسلم آن است که مقایسه ساخت‌وسازهای جدید با خانه‌های فرسوده و با مصالح غیرمقاوم و سنتی، برتری استحکام فیزیکی این گونه ساخت جدید را نشان می‌دهد که در راستای تأیید یافته‌های قبلی در این زمینه است.

در این میان، روستاهای کشور و از جمله روستاهای استان گلستان، شاهد توسعه تدریجی از طریق ساخت‌وسازهای خود روستاییان با معماری ارگانیک و بومی خود بوده و دیر زمانی بعد از آن و پس از آشنایی و وابستگی آنها به شهرهای پیرامونی بزرگ و کوچک، معماری التقاطی و شهری گونه به روستاهای شهرستان گنبدکاووس راه یافته است. نتایج یافته‌های تحلیلی و استنباطی تحقیق نشان می‌دهد که مولفه‌ها و موانعی از قبیل: بروکراسی اداری، زمان بر بودن و طولانی شدن مراحل اخذ وام بانکی، بالا بودن مبالغ افتتاح حساب و عدم استطاعت مالی متقاضیان، نداشتن ضامن معتبر بانکی، گران شدن روزافزون مصالح ساختمانی و هزینه‌های ساخت مسکن در کنار عدم رضایتمندی از نحوه طراحی و اجرای ساختمان، به عنوان موانع و چالش‌های عمده فراروی روستاییان متقاضی وام و تسهیلات بانکی محسوب می‌گردد. ضمن اینکه، علیرغم این چالش‌ها و موانع متعدد بیان شده؛ در مجموع، میزان استقبال و پذیرش روستاییان شهرستان گنبدکاووس از طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی، چشمگیر بوده و نمی‌توان اثرات مطلوب این طرح را نادیده گرفت. اما ضروری است که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و دیگر نهادهای مرتبط با اینگونه طرح‌ها و پروژه‌های ساخت و عمران روستایی، موانع اصلی و چالش‌های عمده فراروی متقاضیان وام و تسهیلات بانکی این طرح را به حداقل برساند تا شاهد آن باشیم که تمامی روستاییان کشور و بلاخص استان گلستان و شهرستان گنبدکاووس، به ویژه اقشار ضعیف و کم درآمد آن، از این فرصت بیشترین بهره را ببرند.

منابع:

۱. اصغری لقمجانی، صادق و بردبارگلو، اعظم (۱۳۹۹)، واکاوی موانع و محدودیت‌های توسعه مسکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان‌های زابل و هامون)، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، دوره ۱۵، شماره ۳، شماره پیاپی ۵۲، صص: ۹۴۵-۹۶۲.
۲. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۵)، مجموعه قوانین و مقررات اختصاصی عمران روستایی. تهران: معاونت عمران روستایی.
۳. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۷)، راهنمای مطالعات کاربری زمین روستایی. تهران: معاونت عمران روستایی.
۴. زرگر، اکبر (۱۳۸۶)، درآمدی بر شناخت معماری روستایی ایران. تهران: مرکز چاپ و انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
۵. سازمان برنامه و بودجه (۱۳۷۸)، سند برنامه: برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران. پیوست شماره ۲ لایحه برنامه. جلد ۲. تهران: انتشارات سازمان برنامه و بودجه سابق.
۶. سرتیپی پور، محسن (۱۳۸۵)، مسکن روستایی در برنامه‌های توسعه. مجله هنرهای زیبا. شماره ۲۷. پاییز، صص: ۴۷-۵۶.
۷. سرتیپی پور، محسن (۱۳۹۰)، پدیدارشناسی مسکن روستایی. مجله مسکن و محیط روستا. شماره ۱۳۳، صص: ۳-۱۴.
۸. عزمی، آئیژ؛ رزلانسری، اکرم و مطاعی، لیلا (۱۴۰۰)، بررسی مسائل و مشکلات طرح بهسازی مسکن روستایی از دید ناظران فنی شهرستان کرمانشاه، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال ۲۱، شماره ۶۱، صص: ۱۳۳-۱۵۲.
۹. عظیمی، نورالدین؛ زالی، نادر و فاروقی، محمدرضا (۱۳۹۳)، بررسی تأثیر وام مسکن روستایی در کیفیت ساخت و سازهای جدید مسکونی (مطالعه موردی شهرستان شفت). فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی، دوره ۴، شماره ۱، شماره پیاپی ۱، صص: ۱۲۷-۱۴۲.
۱۰. فاتح، محمد و داریوش، بابک (۱۳۸۹)، معماری روستایی. تهران: انتشارات علم و دانش.
۱۱. قدیری معصوم، مجتبی؛ حجتی پور، محمد و روستا، محمدامین (۱۳۹۳)، آسیب‌شناسی الگوی جدید مسکن روستایی از منظر توسعه پایدار (مورد: دهستان شوسف در شهرستان نهبندان)، مجله برنامه‌ریزی فضایی، دوره ۴، شماره ۳، شماره پیاپی ۳، صص: ۱-۱۴.
۱۲. کریمی آذر، امیررضا و شمسی‌یوسفی، احمدرضا (۱۳۸۸)، مسکن روستایی با رویکردی به بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی. اولین کنفرانس ملی مسکن و توسعه کالبدی روستا. زاهدان: دانشگاه سیستان و بلوچستان.
۱۳. مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن. استان گلستان: شهرستان گنبدکاووس.
۱۴. معین، محمد (۱۳۷۱)، فرهنگ فارسی. تهران: مؤسسه انتشارات امیر کبیر، جلد سوم، چاپ هشتم.
۱۵. میرزاعلی، محمد و فریور، فرحناز (۱۳۹۶)، مسکن روستایی و عشایری ایران. تهران: سازمان جهاد دانشگاهی واحد تهران.
۱۶. یعقوبی، جعفر؛ رنجور ابوالفضل و خشنودی‌فر، زهرا (۱۳۹۲)، تحلیل مولفه‌های پیش‌برنده در اجرای موفقیت آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی (مورد: شهرستان خدابنده)، فصلنامه جغرافیا و توسعه، دوره ۱۱، شماره پیاپی ۳۲، صص: ۱۴۹-۱۶۱.
17. Adetunji, M. A., Muili, A. B., Toyobo, A. E. (2014). The relevance of infrastructural facilities to rural housing development in lagelu local government, Oyo State, Nigeria. Academic Journals. Volume 9, Issue 3, pp: 29-39.
18. Bramley, G. and Watkins, D. (2009), Affordability and supply: the rural dimension. Planning Practice and Research 24 (2), 185e210.
19. 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.
20. Field, B. and Ofori, G. (1998), Construction and economic development: a case study, Third World Planning Review, Vol. 10, No. 1, pp: 41-50.
21. 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.
22. 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.
23. Rapoport, Amos (1977), Human aspects of urban form: Towards an Environment Approach to urban form and Design, USA: Pergamon.
24. Rees, P., Stillwell, J., Convey, A., Kupiszewski, M. (1996), Population Migration in the European Union. Wiley, Chichester.
25. Taylor, M. (2008), Living, Working Countryside: the Taylor Review of Rural Economy and Affordable Housing, Department for Communities and Local Government, London.
26. UNCHS (1995), Improving rural Shelter in Developing Countries, Habitat. Nairobi.
27. Xiaolu, Gao and Jue, Ji. (2013). Estimation of rural housing structure and its vulnerability in China. Journal of Geographical Sciences. Volume 23, Issue 1, pp: 179-191.