

## نقش وام مسکن در مقاوم سازی مساکن سکونتگاه‌های روستایی استان گیلان

مجید یاسوری<sup>۱</sup> - دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه گیلان، رشت، ایران

سیده فاطمه امامی - دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه گیلان، رشت، ایران

تاریخ پذیرش: ۹۳/۱۲/۲۵

تاریخ دریافت: ۹۲/۰۶/۲۴

### چکیده

مسکن روستایی به عنوان کانون متمرکز و تبلور کالبدی ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی حاکم بر زندگی روستاییان از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. در واقع یکی از مهم‌ترین نیازهای توسعه روستایی، مسکن روستایی است. احداث مسکن مقاوم روستایی و تأمین مسکن متناسب با نیاز روستاییان اغلب از عناصر مهم برنامه‌های مختلف توسعه بوده است. در سال‌های اخیر سیاست وام مسکن روستایی اجرا شده است و دولت از طریق وام مسکن اقدام به حمایت از نوسازی و مقاوم سازی مسکن روستایی نموده است. هدف اساسی در تحقیق حاضر بررسی نقش وام مسکن در مقاوم سازی مساکن روستایی است. این مطالعه در سطح شهرستان‌های استان گیلان انجام شده است. با توجه به اطلاعات گردآوری شده از استان ۲۶ درصد از خانوارهای روستایی (۷۷۷۱۰ خانوار) توانستند از وام مسکن برای مقاوم سازی مساکن استفاده کنند. از این میان شهرستان تالش با ۱۲.۷۵ درصد بیشترین سهم از وام مسکن را دارا بوده است در حالی که سهم این شهرستان از درصد مسکن کم دوام ۷.۷ درصد بوده است. شهرستان رشت با ۳۵ درصد از مسکن کم دوام کمتر از یک درصد از وام مسکن را بهره مند شده است. همچنین شهرستان صومعه سرا با ۶ درصد مسکن کم دوام استان، ۱۳ درصد از سهم وام را به خود اختصاص داده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که در دهه گذشته وام مسکن نقش مؤثری در مقاوم سازی مسکن در نواحی روستایی استان داشته است اما توزیع وام مسکن متناسب با نیاز به مقاوم سازی مسکن در نواحی روستایی نبوده و اعتبارات به صورت مناسب تخصیص داده نشده است.

واژه‌گان کلیدی: مسکن روستایی، وام مسکن، توسعه روستایی، مقاوم سازی مسکن، سرانه وام، نوسازی.

## ۱. مقدمه

یکی از عناصر مهم در فضای روستاها مقوله مسکن می‌باشد که به عنوان نمادی از چگونگی تعامل و ارتباط انسان با محیط طبیعی پیرامون خویش است که در طی سالیان متمادی بر حسب شرایط زمانی- مکانی در هر منطقه شکل گرفته و به نوعی نشان دهنده نوع فعالیت‌ها در ابعاد اقتصادی، نگرش اجتماعی- فرهنگی روستاییان، چگونگی تحول و استفاده از تکنولوژی و نهایتاً سطح درآمد و معیشت ساکنان آن می‌باشد. روستاها با توجه به ماهیت خویش و متناسب با ساختارهای اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و به ویژه محیط جغرافیایی که در آن واقع شده‌اند، دارای ساماندهی درونی و کالبدی خاص در زمینه نوع سکونت و شیوه‌های متفاوت در نوع معیشت و زندگی می‌باشند و همگام با ضرورت‌های تاریخی و نیاز ساکنان آن برای مدت‌های کم و بیش طولانی، رشد، حیات و در نهایت تحول یافته‌اند (شمس‌الدینی، ۱۳۸۷: ۴۴-۴۱) در دهه‌های اخیر در ساختار و کارکرد مسکن روستایی تغییرات شگرفی پدید آمده است. آنچنان که کارکرد و نقش مسکن که در ارتباط با معیشت و فعالیت اقتصادی خانواده بوده از بین رفته و دیگر پاسخگوی نیاز جامعه روستایی نمی‌باشد. علاوه بر این در گذشته هزینه ساخت مسکن بسیار اندک بود و با این که نقشه، معماری و مصالح آن از روستا تأمین می‌شد، مسکن روستایی به خوبی پاسخگوی نیاز روستاییان و نوع فعالیت آن‌ها بوده است (موسوی و صالحی، ۱۳۸۴: ۲۸). همچنین محیط روستا یک محیط یک دست و دارای معماری چشم نواز همسان با محیط بوده است. اما امروزه تغییراتی در مسکن و محیط روستایی حادث شده است، این تغییراتی ناشی از ساخت و سازهای جدید روستاییان یا از طریق بهسازی و نوسازی روستاها است. با این شرایط به علت تغییر در مصالح و گرانی آن‌ها نیاز به هزینه زیادی برای ساخت مسکن است بنابراین برای بهسازی و مقاوم سازی مسکن روستایی تسهیلاتی از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای روستاییان ارائه می‌گردد.

در واقع مقاوم سازی مسکن روستایی کشور از آنجا نشأت می‌گیرد، که بخش وسیعی از کشور روی کمر بند زلزله واقع شده و حوادث طبیعی سالانه در ایران، تلفات جانی و مالی فراوانی برجا می‌گذارد. این حوادث هر ساله خسارت زیادی به واحدهای مسکونی روستایی وارد می‌کند و توسعه و رشد مناطق روستایی را با مشکل مواجه می‌سازد. ۲۲ میلیون و ۲۲۷ هزار و ۷۷۱ نفر از جمعیت کشور در مناطق روستایی (سایت مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵) در خانه‌هایی با معماری و عمران غیر اصولی با درجه خطرپذیری زیاد ساکن هستند. در گام نخست برای توسعه مناطق روستایی باید مشکلات کالبدی و فضایی موجود از جمله کیفیت و کمیت نامطلوب مسکن را از بین برد، این مسئله در راستای اقداماتی چون بهسازی، مقاوم سازی، ایمن سازی و نوسازی مسکن روستایی امکان پذیر است. مقاوم سازی مسکن می‌تواند از هزینه‌هایی که باید صرف بازسازی و آواربرداری حوادث غیر مترقبه شود بکاهد (بخشی، ۱۳۸۹: ۳۹). در واقع سیستم‌های تأمین اعتبار برای مسکن روستایی به پنج دسته تقسیم می‌شوند که عبارتند از: ۱. بودجه دولتی که در این بخش قسمتی با عنوان امور اجتماعی قرار دارد که یکی از هشت قسمت اصلی بودجه را تشکیل می‌دهد و حدود ۱۷ درصد کل بودجه کشور را تشکیل می‌دهد از این میزان حدود ۸ درصد از طریق وزارت مسکن و شهرسازی هزینه شده است. ۲. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که اغلب از محل بودجه دولتی به اضافه منابع و کمک‌های مردمی تهیه می‌شوند. تسهیلات مسکن روستایی از طرف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تحت عنوان طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی در اختیار روستاییان واجد شرایط قرار می‌گیرد. از جمله شرایط اعطای وام مسکن روستایی رعایت مقررات و اصول صحیح ساختمان سازی در ساخت این مسکن‌ها می‌باشد و این کار با نظارت ناظرین فنی انجام می‌گیرد. نتیجه این کار ساخت خانه‌هایی با استحکام بالا و مقاوم در برابر حوادث طبیعی مخصوصاً سیل و زلزله است که زمینه آسایش و آرامش روستاییان را بیش از پیش فراهم نماید (قاسمی اردهایی و رستمعلی‌زاده، ۱۳۹۱: ۶۸). ۳. بانک‌های دولتی که این بخش عمده منابع خود را برای تأمین اعتبار انبوه‌سازان و پیمانکارانی که زمین به نام آن‌هاست، صرف می‌کنند. این اشخاص بیشتر منازل خود را با هدف طبقات مرفه تر اجتماع می‌سازند و نقش محدودی در تأمین منازل نوساز برای طبقات میانی و کارگران دارند و در بحث‌های

بازسازی و بهسازی نیز فعال نیستند. ۴. بانک‌های خصوصی که سازندگان و توسعه دهندگان میانه و کوچک را که مالکیت بر زمین دارند، به عنوان هدف تأمین اعتبار قرار داده‌اند. ۴. پس‌اندازهای خصوصی در واقع پس‌انداز خانواده‌ها که به خودی خود هیچ کاری را نمی‌تواند انجام دهد (به خصوص در خانواده‌های فقیر). می‌توان گفت که غیر از بنیاد مسکن هیچ نظام مالی دیگری برای کمک به اقشار کم درآمد یا با درآمد متوسط کم که تقریباً بیش ۶۰ درصد جمعیت کل کشور را تشکیل می‌دهند، وجود ندارد (رئیس دانا و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۰۶-۱۰۴).

## ۲. مروری بر ادبیات تحقیق

### ۲-۱. پیشینه تحقیق

مطالعات به نسبت زیادی که تاکنون در زمینه مسکن صورت گرفته است، مسکن شهری را موضوع بررسی‌های خود قرار داده است. از جمله این مطالعات، برنامه‌ریزی مسکن است که ضمن بررسی مفهوم مسکن، ابعاد مختلف آن را بررسی کرده و برنامه‌ریزی پروژه‌های مسکن شهری را از دیدگاه فنی و اقتصادی مورد تجزیه و تحلیل قرار داده است (دلایل پورمحمدی، ۱۳۷۹).

بررسی سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد موضوع مقاله‌ای است که به طور اختصاصی سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد را در شهر تبریز مورد بررسی قرار داده و به طور مشخص دو سیاست آپارتمان سازی و آماده سازی را مورد ارزیابی قرار داده است (پورمحمدی، خوب آیند، ۱۳۶۹: ۷۶-۳۵). مسکن روستایی هویت بخش کالبد روستا و تبیین کننده بسیاری از ویژگی‌های تاریخی، فرهنگی و معماری آن است. مسکن عمده ترین عنصرتشکیل دهنده بافتهای روستایی است، سازمان فضایی و نحوه استقرار و ساخت آن بیانگر کیفیت استفاده از محیط و تأثیر اقتصاد، سنت‌ها و هنجارهای حاکم بر جامعه روستایی است (سرتیپی پور، ۱۳۸۴: ۴۴).

تفاوت شیوه زندگی شهری و روستایی بر شکل‌گیری، جانمایی و ملزومات فضایی خانه‌ها تأثیر می‌گذارد. «معماری روستایی و بومی دارای خطوط ارتباطی مستقیم، بلاواسطه و محکمی با فرهنگ توده‌ها و با زندگی روزمره آن‌ها است. وقتی اقدام به مشاهده و مطالعه این بناها می‌شود، به نظر ساده و ابتدایی می‌رسند ولی واقع امر این است که این بناها توسط مردمی ساخته شده‌اند که همه هوش و همه ظرفیت‌شان را برای ساختن آن‌ها به کار گرفته‌اند و از تمامی روابط موجود بین خودشان در ساختن آن‌ها استفاده کرده‌اند» (زرگر، ۱۳۸۶: ۹).

سعیدی (۱۳۷۳) در مطالعه خود تحت عنوان (الزامات اجتماعی- اقتصادی در ساخت و ساز مسکن روستایی) معتقد است: در یکی دو دهه اخیر، با توجه به گسترش ارتباطات و وسایل حمل و نقل و جابه جایی و تحرک جمعیت (در کنار سایر تحولات)، دگرگونی‌های دامنه داری نه تنها در کاربرد انواع مصالح ساختمانی پدید آمده، بلکه تا حد قابل توجهی شیوه‌های ساخت و ساز و الگوی متفاوت- و عمدتاً شهرگونه- جایگزین گونه‌های سنتی خانه‌های روستایی شده است. در همین راستا، فضابندی خانه‌های روستایی دگرگونی‌هایی یافته که البته با تحول کارکردی خانه‌ها از یک سو و دگرگونی معیشتی برخی خانوارهای روستایی از دیگر سو همراه بوده است. با دگرگون سازی خانه‌های روستایی تحت عنوان بهسازی، بازسازی یا نوسازی و هر عنوان دیگر، روندهایی از شهرگرایی را در عرصه‌های روستا جاری ساخته‌ایم که قاعدتاً در برهم ریختگی فضایی و نابسامانی اجتماعی- اقتصادی روستاها دخیل بوده است. در مقابل ادبیات بسیار زیادی که در باب مسکن شهری وجود دارد، مسکن روستایی موضوع مطالعات بسیار محدودی بوده است. در مجله تخصصی مطالعات روستایی درباره موضوع این مطالعه مقاله‌ای دیده نمی‌شود و در مقاله‌ای از ایم مجله بی‌خانمانی روستایی در چند ایالت آمریکا بررسی شده است (Lawrence, 1995: 297-307). برمبرژه مسکن و معماری در جامعه روستایی ایران را با دید مردم شناسی بررسی کرده است و نظری به کمیت و کیفیت مسکن روستایی و یا سیاست تأمین آن را ندارد (برمبرژه، ۱۳۷۰).

در مقاله برنامه‌های توسعه و ضرورت بهسازی خانه‌های روستایی کاستی‌ها و تنگناهای مسکن روستایی در غرب گیلان مورد بررسی قرار گرفته و به این نتیجه رسیده است که مسکن سنتی از نظر تأمین بهداشت خانواده و فضاهای مورد استفاده فصول گرم و سرد با مشکل مواجه است (افراخته، ۱۳۷۸: ۳۳-۲۳). مجله مطالعات مسکن اغلب مقالات خود را به مسکن شهری اختصاص می‌دهد و در آن مسائلی چون نقش مسکن در تأمین رفاه خانوار، ایجاد فرصت و احساس قدرت برای ساکنان سخن گفته و نتیجه می‌گیرد. مسکن باید از نظر فیزیکی فضای مناسب در اختیار اعضای خانوار قرار داده و از نظر مالی با استطاعت خانوار هماهنگ باشد (Bratt, 2002:13-26).

## ۲-۲. مبانی نظری

### – مسکن و اهمیت آن در زندگی انسان

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد. به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۷).

در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶ میلادی) که در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سرپناه یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل: آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود. (دفتر اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵: ۲۰).

واقعیت آن است که آنچه مسکن نامیده می‌شود، مفهومی نسبی داشته و دارای تعریفی فرهنگی و تاریخی است. سازمان ملل متحد با عنایت به این نکته، در دستورالعملی که در سال ۱۹۷۳ برای "بررسی جهانی وضع مسکن" تهیه نمود، واحد مسکونی را "یک خانه، یک سرپناه متحرک، یک سرپناه طبیعی مانند غار، و یا یک واحد موقتی مانند چادر" به شمار آورده و پیشنهاد نمود که حرف یونانی "دلتا" معرف عبارت "واحد مسکونی" گردد (آپرو دیسیو، لاکویان، ۱۳۶۴: ۲۳۶). نیازهای اساسی مادی انسان را به سه دسته تقسیم کرده‌اند: نیازهای زیستی، نیازهای اقتصادی و نیازهای اجتماعی (دلال پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۵). مسکن در برآورده کردن هر کدام از این نیازهای اساسی نقشی ویژه دارد که به اختصار اشاره می‌شود:

الف) سرپناه. مسکن مانند غذا یک نیاز اساسی و زیستی است و حق اجتماعی هر فرد و خانواده است. در اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دسترسی به مسکن مناسب حق هر خانواده ایرانی محسوب شده است، سرپناه مناسبی که بتواند انسان را در برابر شرایط جوی مصون نگهداشته و به ساکنانش آرامش، سلامت و شادابی عرضه کند (دلال پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۲۳۶).

ب) از نظر اقتصادی. در گذشته مسکن یک دارایی فردی از نظر اقتصادی غیرتولیدی تلقی می‌شد. امروزه مسکن به عنوان نوعی سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد است و دارای مفهوم اقتصادی است. در حقیقت بهترین، پرسودترین و سریعترین و مطمئن‌ترین حوزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی سرمایه‌گذاری در حوزه زمین و مسکن است (اعتماد، ۱۳۶۹: ۴). هنگام

تورم و رشد قیمت‌ها، احداث یا خرید مسکن تدبیری مؤثر برای تثبیت دارایی است و یک نوع سرمایه گذاری مطمئن برای خانوارها به حساب می‌آید.

ج) از نظر اجتماعی، کارکرد اصلی مسکن علاوه بر نقش آن به عنوان سرپناه، فراهم آوردن شرایط مطلوب برای خانواده به منظور تحقق فعالیت‌های خانوادگی است. یکی از پیامدهای مثبت این امر ثبات و همبستگی خانواده است (هدایت‌نژاد، ۱۳۷۵، ۵۶۳). مسکن بر مشارکت خانواده در اجتماع بزرگتر نیز مؤثر است خصوصاً این تأثیر در خانواده‌های فقیر شهری که به وابستگی‌های همسایگی پایبندتر هستند بیشتر دیده می‌شود. خانه نزدیکترین فضای مرتبط با انسان است و اولین تجارب رابطه خود را با دیگران را در آن می‌آزماید و در واقع پیش زمینه‌ای برای ورود به اجتماع بزرگتر است. عدم دسترسی به مسکن مناسب با افزایش میزان بزهکاری، طلاق و از هم گسیختگی اجتماعی ارتباط زیادی دارد و یک عامل بازدارنده در رشد و اعتلای اجتماعی-فرهنگی و روانی محسوب می‌شود. نداشتن مسکن همچنین باعث پیدایش پدیده‌های ناپهنجار اجتماعی دیگری از قبیل: خیابان خوابی، زاغه نشینی و معضلات حادثتری مانند تکدی گری می‌شود (نیازخوانی، ۱۳۷۳: ۶۴۱).

### سیاست‌های دولت و تأمین مسکن روستایی

عمده سیاست‌های دولت در ارتباط با مسکن روستایی در قالب برنامه‌های توسعه دنبال می‌شود. قبل از انقلاب، در برنامه اول توسعه، (۱۳۳۴-۱۳۲۷) به کیفیت نامناسب مسکن به عنوان یکی از مشکلات روستاها اشاره شده بود که بدون اقدام عملی در زمینه بهبود کیفیت آن سپری گردید. در برنامه دوم (۱۳۴۱-۱۳۳۵) تنها به برخی خدمات زیرساختی در روستاها اشاره شده بود در حالی که ۳۰ درصد اعتبارات به عمران شهری و یک درصد اعتبارات به عمران روستایی تعلق گرفت و در آن ایام جمعیت روستایی کشور سه برابر جمعیت شهری بود. برنامه سوم (۱۳۴۶-۱۳۴۲) اشاره‌ای به مسکن روستایی نداشته است و سرانه سرمایه‌گذاری در طول این برنامه برای هر فرد روستایی ۷۶ ریال و برای هر فرد شهری ۳۰۴۰ ریال بوده است.

عمران روستایی در برنامه چهارم (۱۳۵۱-۱۳۴۷) به عنوان فصل مستقلی مطرح شده ولی اشاره‌ای به تأمین مسکن ندارد. برنامه پنجم (۱۳۵۶-۱۳۵۲) ساخت حدود ۲۵۰۰۰ واحد مسکونی را پیش بینی کرده بود و در طول برنامه کارگاه‌هایی برای آموزش بنایان محلی به منظور ساخت خانه‌های بهتر در برخی نقاط استان لرستان تشکیل شد که نتیجه مثبتی هم داشت ولی در برنامه ششم (۱۳۶۱-۱۳۵۷) مسکن روستایی به فراموشی سپرده شده بود.

با آغاز انقلاب بدون آنکه برنامه مدونی در زمینه تأمین مسکن روستایی وجود داشته باشد، اقداماتی صورت گرفت. در برنامه اول توسعه بعد از انقلاب (۱۳۷۲-۱۳۶۷) ساخت و احداث ۷۰۲ هزار واحد مسکونی روستایی پیش بینی شده بود. گرچه بخش عمده‌ای از این برنامه محقق نشد اما بسیاری از مشکلات حقیقی و حقوقی و موانع پیش روی در این زمینه مرتفع گردید.

در برنامه دوم بعد از پیروزی انقلاب (۱۳۷۸-۱۳۷۴) پیش‌بینی ۶۱۲ هزار واحد مسکونی به صورت آزاد و ۴۲۵ هزار واحد مسکونی به صورت حمایت شده با استفاده از تسهیلات بانکی و ایمن سازی ۵۰۰ هزار واحد مسکونی برای مقابله با آسبهای ناشی از سوانح طبیعی پیش بینی شده بود. در برنامه سوم (۱۳۸۳-۱۳۷۹) احداث و نوسازی ۸۰۲ هزار واحد مسکونی در روستاها پیش بینی شده بود و باید از این مجموع ۳۷۵ هزار با استفاده از تسهیلات بهسازی و ۵۰۰ هزار با استفاده از اعتبارات بازسازی مناطق سانحه دیده احداث می‌شد، اما در عمل تنها ۱۸۰۷ درصد از ۳۷۵ هزار واحد مسکونی پیش بینی شده محقق گردید. در برنامه چهارم (۱۳۸۹-۱۳۸۴) اهداف کلان توسعه مسکن در قالب بندی‌های «ب، ج، د» ماده ۳۰ شامل ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمان، تهیه طرح جامع مسکن کشور و سیاست‌های حمایتی بخش مسکن اعلام شده است (سرتیپی پور، ۱۳۸۵: ۴۷-۵۶). در این راستا در سال‌های اخیر سیاست پرداخت وام مسکن روستایی اجرا

شده است. دولت از طریق وام مسکن که در آغاز مبلغ ۶۷ ریال بود و بعد به مبلغ ۷۵ میلیون ریال، و اکنون مبلغ ۱۲۰۰۰۰ میلیون ریال در برابر حداکثر سطح زیربنای ۶۰ متر مربع افزایش یافت، اقدام به حمایت از نوسازی و مقاوم سازی مسکن روستایی نموده است.

### – طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی

طرح بهسازی مسکن روستایی از سال ۱۳۷۴ توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، با هدف بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی و ارتقاء سطح ایمنی، بهداشتی، رفاه و آسایش مسکن روستایی آغاز گردید. این مهم توأم با ارایه تسهیلات و زیرساخت‌ها، قابلیت آن را می‌یافت که به ایجاد حس تعلق به مکان، حفظ تراکم جمعیت خانوار، بهبود سیمای بصری و چشم‌انداز روستا، مقاوم سازی مسکن و در نتیجه بهسازی زندگی روستایی بینجامد، هر چند با فراز و نشیب‌ها و مشکلات فراوان اداری و اجرایی روبرو بود. لیکن به منظور تسریع در روند اجرای بهسازی مسکن روستایی و نیل به اهداف این طرح، و با عنایت به کسب تجارب ارزنده و شناسایی نقاط ضعف و کمبود سال‌های گذشته، طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی در سال ۱۳۸۴ در هیأت محترم دولت مطرح شده و به تصویب رسید.

براساس این طرح نسبت به مقاوم سازی واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام در روستاهای کل کشور اقدام و سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی ساخته می‌شود و در طی دو برنامه پنج ساله دولت تعداد دو میلیون واحد مسکونی روستایی مقاوم سازی خواهد شد (حسینی، ۱۳۸۹: ۳۳۸).

### – منشور اهداف طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی

- ماده ۱: احداث مسکن مقاوم و بادوام روستایی
- ماده ۲: تلاش در حفظ هویت معماری بومی مسکن روستایی
- ماده ۳: تأمین جنبه زیباشناسانه سیمای روستا
- ماده ۴: تأمین مسکن متناسب با نیاز روستایی
- ماده ۵: احداث مسکن سبز روستایی
- ماده ۶: تغییر فضای روستایی از محیطی غیربهداشتی، آسیب پذیر و رو به زوال به فضای سرزنده، شاداب و جاذب و زیبا به لحاظ جلوگیری از مهاجرت
- ماده ۷: تطبیق کالبد مسکن روستایی با زندگی امروزی (احداث مسکن روستایی مطابق زندگی امروزی)
- ماده ۸: گذر از نگرش (تأمین سرپناه برای روستایی) به (تأمین مسکن برای روستایی)
- ماده ۹: ارتقاء توسعه سکونتگاه‌های روستایی و تلاش در نزدیکی سطح بهره مندی از رفاهیات شهرها و روستاها
- ماده ۱۰: تلاش در بهینه سازی مصرف انرژی در مسکن روستایی
- ماده ۱۱: افزایش قابلیت و سرعت اجرای طرح‌های کالبدی و عمرانی روستاها
- ماده ۱۲: تأمین بهداشت محیط روستایی با تولید مسکن روستایی بهداشتی (ارتقاء سطح بهداشت در سکونتگاه‌های روستایی)
- ماده ۱۳: تلاش در به حداقل رساندن آثار مخرب تقلید کورکورانه از ظواهر شهری نامناسب در تولید مسکن روستایی
- ماده ۱۴: ایجاد تحرک در چرخه تولید مسکن روستایی
- ماده ۱۵: ترویج الگوهای منتخب و برجسته معماری روستایی به لحاظ فرم و جنبه‌های زیباشناختی سیمای روستا
- ماده ۱۶: ترویج فرهنگ بیمه و ایجاد زمینه‌های لازم جهت تحت پوشش قرار دادن واحدهای مسکن روستایی (حسینی، ۱۳۸۹: ۳۳۹).

تشکیلات پیش بینی شده برای ساماندهی عملیات طرح ویژه در کل کشور به دو قسمت «تشکیلات برون سازمانی» و «تشکیلات درون سازمانی» قابل تقسیم است. تشکیلات برون سازمانی مشمول ستاد ملی هماهنگی و ستاد هماهنگی استانی بوده و تشکیلات درون سازمانی شامل ستاد مرکزی، حوزه معاونت بازسازی و مسکن روستایی و معاونت بازسازی و مسکن روستایی استان می باشد. به طور کلی، در قالب تشکیلات برون سازمانی وظایف ذیل برعهده ستاد ملی هماهنگی قرار داده شده است:

- ایجاد هماهنگی های لازم جهت اجرای طرح
  - بررسی و ارزیابی اجرای طرح
  - پیگیری پیشرفت ریالی و فیزیکی طرح
  - پیگیری تأمین مصالح و امکانات لازم برای اجرای طرح
  - جمع بندی و ارائه گزارش نوبه ای برای دولت و ریاست محترم جمهوری
  - «حوزه معاونت بازسازی مسکن روستایی» یکی از حوزه های بخش درون سازمانی را تشکیل می دهد و عهده دار مدیریت مسکن روستایی است. از مسئولیتهای با این حوزه می توان به موارد زیر اشاره نمود:
  - اعمال نظارت عالی بر نحوه اجرای طرح
  - کنترل روند پیشرفت کار
  - تهیه و ارائه گزارش های زمانی و موضعی به ستاد مرکزی
  - بررسی گزارشات و تشخیص نقاط قوت و ضعف اجرای و ارائه پیشنهادات جهت رفع نواقص و کمبودها
  - اجرای دستورات و تصمیمات و مصوبات ستاد مرکزی
  - مدیریت در نحوه عملکرد پروژه در استان ها در زمینه های مختلف در خصوص اجرای طرح.
- در واقع سیستم های تأمین اعتبار برای مسکن روستایی به پنج دسته تقسیم می شوند که عبارتند از: ۱. بودجه دولتی که در این بخش قسمتی با عنوان امور اجتماعی قرار دارد که یکی از هشت قسمت اصلی بودجه را تشکیل می دهد و حدود ۱۷ درصد کل بودجه کشور را تشکیل می دهد از این میزان حدود ۸ درصد از طریق وزارت مسکن و شهرسازی هزینه شده است. ۲. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که اغلب از محل بودجه دولتی به اضافه منابع و کمک های مردمی تهیه می شوند. تسهیلات مسکن روستایی از طرف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تحت عنوان طرح ویژه بهسازی مساکن روستایی در اختیار روستاییان واجد شرایط قرار می گیرد. از جمله شرایط اعطای وام مسکن روستایی رعایت مقررات و اصول صحیح ساختمان سازی در ساخت این مسکن ها می باشد و این کار با نظارت ناظرین فنی انجام می گیرد. نتیجه این کار ساخت خانه هایی با استحکام بالا و مقاوم در برابر حوادث طبیعی مخصوصاً سیل و زلزله است که زمینه آسایش و آرامش روستاییان را بیش از پیش فراهم نماید (قاسمی اردهایی و رستمعلی زاده، ۱۳۹۱: ۶۸). ۳. بانک های دولتی که این بخش عمده منابع خود را برای تأمین اعتبار انبوه سازان و پیمانکارانی که زمین به نام آن هاست، صرف می کنند. این اشخاص بیشتر منازل خود را با هدف طبقات مرفه تر اجتماع می سازند و نقش محدودی در تأمین منازل نوساز برای طبقات میانی و کارگران دارند و در بحث های بازسازی و بهسازی نیز فعال نیستند. ۴. بانک های خصوصی که سازندگان و توسعه دهندگان میانه و کوچک را که مالکیت بر زمین دارند، به عنوان هدف تأمین اعتبار قرار داده اند. ۴. پس انداز های خصوصی در واقع پس انداز خانواده ها که به خودی خود هیچ کاری را نمی تواند انجام دهد (بخصوص در خانواده های فقیر). می توان گفت که غیر از بنیاد مسکن هیچ نظام مالی دیگری برای کمک به اقشار کم درآمد یا با درآمد متوسط کم که تقریباً بیش ۶۰ درصد جمعیت کل کشور را تشکیل می دهند، وجود ندارد (رئیس دانا و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۰۶-۱۰۴).

### ۳. روش‌شناسی تحقیق

جامعه آماری این تحقیق تمامی خانوارهای روستایی شهرستان‌های استان گیلان که در فاصله سال‌های ۹۰-۱۳۶۵ وام مسکن روستایی دریافت کرده‌اند، می‌باشد در این تحقیق از روش کیفی و کمی استفاده شده است. منظور از روش تحقیق کیفی عبارت است از هر تحقیقی که یافته‌هایی را به دست می‌دهد که با شیوه‌های غیر از روش‌های آماری با هرگونه کمی کردن کسب شده‌اند (استراوس و کوربین، ۱۳۸۵: ۱۷). روش کیفی روش تحلیل غیر ریاضی است که به یافته‌هایی منتج می‌شود که از داده‌های گردآوری شده به فنون مختلف، استنباط شده باشند. این فنون شامل مصاحبه و مشاهده است و ممکن است شامل اسناد، کتاب‌ها، نوار ویدئویی و حتی داده‌هایی که به منظور دیگری کمی شده‌اند (همان منبع: ۱۸) بدین منظور در این تحقیق برای گردآوری داده‌ها و اطلاعات از مصاحبه، مشاهده مشارکتی و بررسی اسناد و مدارک به عنوان ابزارهای تحقیق استفاده شده است.

### ۴. محدوده مورد مطالعه

استان گیلان با مساحتی برابر ۱۴۷۱۱ کیلومتر مربع حدود ۹/۰ درصد از مساحت کل کشور را داراست و از این نظر بین استان‌های کشور رتبه بیست و ششم را دارد. این استان در شمال ایران و جنوب دریای خزر قرار گرفته و با کشورهای؛ ترکمنستان، قزاقستان، روسیه و آذربایجان مرتبط است و از طریق شهر آستارا مرز مشترک زمینی با کشور آذربایجان را دارد. گیلان از غرب با استان اردبیل و از جنوب با استان قزوین و زنجان و از طرف شرق با استان مازندران همجوار است. بر اساس آخرین تقسیمات کشوری در سال ۱۳۹۰ استان گیلان دارای ۱۶ شهرستان، ۴۳ بخش، ۵۱ شهر، ۱۰۹ دهستان بوده است. جمعیت استان گیلان ۲۴۸۰۸۷۴ نفر می‌باشد که از این میان تعداد ۹۸۳۷۰۱ نفر (۴۰ درصد) در مناطق روستایی استان زندگی می‌کند.

### ۵. یافته‌های تحقیق

#### ۱-۵. وضعیت بهسازی مسکن روستایی در استان گیلان

با توجه به لزوم ساخت واحدهای مسکونی مقاوم و امن در مقابل خطرات حوادث طبیعی ضرورت تشکیل یک نظام کنترلی در ساخت و سازهای روستایی برای دستیابی به مسکن روستایی مقاوم و نیز اهمیت مسکن روستایی در رشد و توسعه پایدار کشور، موضوع ساخت و ساز اصولی با نظارت مناسب نباید نادیده گرفته شود. از این رو دولت برای مقاوم سازی این مسکن معمولاً از طریق وام مسکن به نواحی روستایی اقدام می‌کند. در واقع دادن وام یک راهکاری برای مقاوم سازی مسکن روستایی است. میزان وامی که برای هر واحد مسکونی در اختیار قرار می‌گرفت تا سال ۱۳۸۴ مبلغ ۵۰ میلیون ریال، در سال ۸۶، ۶۵ میلیون ریال و در سال‌های ۸۸ و ۹۰ به ترتیب ۷۵ و ۱۰۰ میلیون ریال بوده است. متأسفانه در سال جاری بانک مسکن که خود متولی این امر بوده هیچ گونه وامی در این خصوص ارائه نکرده است و وام مسکن از طرف همه بانک‌ها به جزء بانک مسکن اعطاء می‌شود. شرایط اعطای وام مسکن روستایی رعایت مقررات و اصول صحیح ساختمان سازی در ساخت این مسکن‌ها می‌باشد و این کار با نظارت ناظرین فنی روستایی انجام می‌گیرد. که نتیجه این کار ساخت خانه‌هایی با استحکام بالا و مقاوم در برابر حوادث طبیعی به ویژه سیل و زلزله است که زمینه‌ی آسایش و آرامش روستاییان را بیش از پیش فراهم می‌نماید (قاسمی و سیف‌اللهی، ۱۳۸۷).

بر این اساس دولت در طول ۶ سال گذشته اعتباراتی را در این خصوص تخصیص داده است. سهم استان گیلان از کل اعتبار (تعداد مسکن)، ۷۶۷۸۸ سهمیه شده است که از این سهمیه تنها ۶۳.۳۴ درصد آن در طی ۶ سال تحقق یافت. همانطور که در جدول فوق مشاهده می‌شود درصد جذب این اعتبارات (تعداد واحد مسکونی) در شهرستان‌های این استان



متفاوت بوده است و هریک از شهرستان‌ها با توجه به نیازها ایشان از این اعتبار دریافت کرده‌اند. به عنوان مثال در طی این ۶ سال اعتبار مصوب شهرستان رشت با ۱۶۶۳۵ واحد مسکونی از سایر شهرستان‌ها بیشتر بوده و همچنین شهرستان بندر انزلی با سهمیه ۱۵۱۲ واحد مسکونی پایین ترین اعتبار را دریافت کرده است. از این شهرستان‌ها شهرستان رودبار با ۷۹.۱۱ درصد تحقق این طرح در بالای جدول و همچنین شهرستان فومن با ۴۷.۴۲ درصد تحقق سهمیه در پایین جدول قرار گرفته است.

جدول ۱. وضعیت توزیع اعتبارات و عملکرد آن در خصوص مقاوم سازی مسکن به تفکیک شهرستان

شهرستان	اعتبارات مصوب بخش مسکن ۱۳۸۴-۱۳۹۰	عملکرد (۹۰-۸۴)	درصد تحقق
آستارا	۲۴۲۶	۱۴۵۰	۵۹.۷۷
آستانه اشرفیه	۳۳۳۲	۲۰۶۳	۶۱.۹۱
املش	۲۳۲۲	۱۶۹۹	۷۳.۱۷
بندر انزلی	۱۵۱۲	۹۴۸	۶۲.۷۰
رشت	۱۶۶۳۵	۱۰۷۲۵	۶۴.۴۷
رضوانشهر	۲۸۷۸	۱۷۷۹	۶۱.۸۱
رودبار	۳۹۱۱	۳۰۹۴	۷۹.۱۱
رودسر	۷۱۹۲	۴۷۴۱	۶۵.۹۲
سیاهکل	۳۷۹۰	۲۳۵۵	۶۲.۱۴
شفت	۳۸۴۳	۲۲۱۳	۵۷.۵۹
صومعه سرا	۴۷۵۶	۲۴۹۰	۵۲.۳۵
طوالش	۶۹۰۵	۴۶۳۲	۶۷.۰۸
فومن	۴۶۵۴	۲۲۰۷	۴۷.۴۲
لاهیجان	۶۱۲۸	۳۹۸۴	۶۵.۰۱
لنگرود	۳۲۵۱	۲۳۰۷	۷۰.۹۶
ماسال	۳۲۵۳	۱۹۵۰	۵۹.۹۴
جمع	۷۶۷۸۸	۴۸۶۳۷	۶۳.۳۴

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان گیلان، ۱۳۹۰

بر اساس نتایج بدست آمده در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰، درصد مسکن بادوام (مسکن دارای اسکلت فلز و بتن) نسبت به کل استان ۷۶.۲۰ درصد در نقاط روستایی ۳۵. بوده است. این اطلاعات همچنین نشان می‌دهد که مقاوم سازی مسکن در نواحی روستایی در حال بهبود است. به عنوان مثال در دهه ۱۳۷۴-۱۳۶۵ فقط ۱۰ درصد مسکن روستایی استان جز مسکن بادوام بوده‌اند که بالاترین درصد مقاوم سازی این مسکن در شهرستان آستارا با ۲۱.۳۵ درصد و پایین ترین درصد مقاوم سازی در شهرستان آستانه اشرفیه با ۳.۹۷ درصد است. از طرفی در دهه ۱۳۷۵-۱۳۷۹ فقط ۱۶.۴۳ درصد مسکن روستایی استان جز مسکن بادوام بوده‌اند که بالاترین آن شهرستان آستارا با ۴۶.۴۳ درصد مسکن مقاوم و پایین ترین آن شهرستان آستانه اشرفیه با ۳.۰۹ درصد مسکن مقاوم بوده است.

جدول ۲. درصد مسکن بادوام روستایی شهرستان‌های استان گیلان در دوره‌های مختلف

شهرستان	۱۳۶۵-۱۳۷۴	۱۳۷۵-۱۳۷۹	سال ۸۵-۹۰	سال ۷۹-۸۵
آستارا	۲۱.۳۵	۴۶.۴۳	۸۴.۱۵	۶۴.۱۷
آستانه اشرفیه	۳.۹۷	۹.۰۳	۷۳.۷۱	۸.۵۴
املش	۱۵.۹۴	۳۵.۱	۸۰	۵۶.۷۶
بندر انزلی	۲۰.۷۷	۲۴.۶۹	۸۸.۲۶	۵۷.۳۲
رشت	۷.۲۲	۱۲.۰۳	۷۲.۳۴	۲۹.۶
رضوانشهر	۱۲.۲۲	۱۹.۷	۷۹.۷۸	۴۷.۶۲
رودبار	۱۶.۷۶	۲۰.۸۸	۹۴.۱۷	۱۰۰
رودسر	۱۳.۱۸	۲۳.۲	۶۹.۹۲	۴۵.۴۵
سیاهکل	۹.۸۲	۱۹.۷۶	۷۸.۱۲	۴۷.۰۶
شفت	۱۴.۵۸	۱۳.۲۵	۸۰.۴۶	۲۵.۹۳
صومعه سرا	۹.۷۷	۱۱.۶۲	۸۰.۴۶	۲۸
طوالش	۴.۱۴	۱۰.۹۷	۶۹.۵	۲۸.۷
فومن	۱۱.۶۶	۱۲.۹	۸۰.۹۴	۱۰.۶۹
لاهیجان	۱۱.۴۹	۲۱.۴۹	۷۸.۷۸	۵۱.۲۶
لنگرود	۵.۶۸	۱۶.۱۵	۷۴.۲	۲۹.۶۶
ماسال	۶.۰۱	۱۲.۵۷	۷۹.۹۷	۲۴.۱۹

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن، شهرستان‌های استان گیلان، ۹۰-۱۳۶۵

همچنین در سال ۱۳۸۵ بالاترین درصد مسکن بادوام استان گیلان مربوط به شهرستان رودبار (به علت اجرای طرح مقاوم سازی و ساخت مسکن جدید در بعد از زلزله سال ۱۳۶۹) و پایین‌ترین آن در شهرستان آستانه اشرفیه (۸.۵) درصد بوده است. این مطلب در حالی است که در سهم مقاوم سازی مسکن روستایی در این سال تنها ۳۵.۵۱ درصد بوده است. با بررسی این سه دوره بالا متوجه این موضوع می‌شویم که روند مقاوم سازی مسکن روستایی از دهه ۶۴ تا دهه ۸۵ روند افزایشی داشته و چیزی حدوداً ۲۵ درصد رشد کرده است و این خود می‌تواند به عواملی چون نظارت درست بر طرح‌های بهسازی مسکن و دادن تسهیلاتی چون وام‌های مناسب به افراد برای ساخت و ساز باشد.

## ۲-۵. میزان تقاضای وام مسکن روستایی در استان گیلان

همانطور که در جدول (۳) دیده می‌شود تعداد و درصد تقاضای وام مسکن روستایی را در دو سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ نشان می‌دهد بر اساس این داده‌ها میزان کل تقاضا در سال ۱۳۸۵، ۱۷۲۹۶ نفر که از این میان کمترین تقاضا از شهرستان رودسر با ۳.۳۸ و خانوار ۱۱۶۷۶ و بیشترین درصد تقاضا مربوط به شهرستان ماسال با تعداد خانوار ۸۳۵۱ با ۱۱.۶۷ درصد تقاضا است و این مسئله در حالی است که تعداد خانوار روستایی در شهرستان ماسال کم تر از شهرستان رودسر می‌باشد که یکی از دلایل آن می‌توان به میزان مسکن بادوام بیشتر در شهرستان رودسر اشاره نمود.

جدول ۳. بررسی میزان تقاضای وام مسکن در استان گیلان (۱۳۸۵ و ۱۳۹۰)

شهرستان	تعداد تقاضا در سال ۱۳۸۵	درصد تقاضای وام مسکن ۱۳۸۵	تعداد تقاضا در سال ۱۳۹۰	درصد تقاضای وام مسکن ۱۳۹۰
آستارا	۸۱۹	۱۰.۶۲	۳۴۷	۴.۵۸
آستانه اشرفیه	۹۹۴	۵.۶۵	۷۴۳	۴.۲۳
املش	۵۴۸	۶.۳۶	۴۰۲	۴.۵۶
بندر انزلی	۳۶۲	۵.۶۶	۳۵۷	۵.۱۲
رشت	۳۴۲۳	۴.۸۱	۳۲۶۲	۴.۶۳
رضوانشهر	۵۲۷	۴.۷۲	۴۹۴	۳.۹۱
رودبار	۹۸۴	۸.۴۳	۸۵۷	۷.۱۸
رودسر	۸۰۳	۳.۳۸	۱۴۳۴	۵.۹۱
سیاهکل	۷۸۸	۹.۲۹	۵۸۹	۶.۷۱
شفقت	۱۱۹۰	۸.۴۰	۹۴۰	۶.۲۵
صومعه سرا	۸۶۷	۳.۸۴	۱۰۸۷	۴.۶۲
طوالش	۱۰۹۶	۳.۶۴	۱۴۹۴	۴.۶۹
فومن	۱۳۶۷	۷.۵۶	۱۰۰۶	۵.۲۷
لاهیجان	۱۷۷۶	۶.۹۸	۱۳۷۱	۵.۷۹
لنگرود	۷۴۹	۴.۶۹	۸۷۱	۵.۸۷
ماسال	۱۰۰۰	۱۱.۹۷	۴۳۰	۴.۶۰

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان گیلان، ۹۰ و ۱۳۸۵

همچنین این وضعیت در سال ۱۳۹۰ به کلی تغییر نمود به طوری که کل تقاضای وام مسکن ۱۵۶۸۴ و همچنین کم ترین آن متعلق به شهرستان رضوانشهر با تعداد ۱۱۹۲۹ خانوار و ۳.۹۱ درصد تقاضا برای وام و بیشترین آن متعلق به شهرستان رودبار با تعداد ۲۴۲۶۱ خانوار روستایی و با ۷.۱۸ درصد تقاضای وام روستایی است.

### ۳-۵. مبلغ وام پرداختی به هریک از شهرستان های استان گیلان

با توجه به دستورالعمل ها میزان پرداختی وام به هر متقاضی برای ساختن مسکن در طی سال های ۱۳۸۲ لغایت ۱۳۹۱ دچار تغییر شده و از مبلغ ۵۰ میلیون ریال به ۱۲۵ میلیون ریال رسیده است. اطلاعات جدول ذیل میزان وام پرداختی در طی دهه گذشته را نشان می دهد.

جدول ۴. سهمیه وام پرداختی استان گیلان (میلیون ریال)

شهرستان	مبلغ وام پرداختی (۸۲-۹۱)	مبلغ وام پرداختی (۱۳۸۵)	مبلغ وام پرداختی (۱۳۹۰)
سیاهکل	۳۰۰۷۲۶.۵	۳۹۳۳۳.۵	۵۱۴۷۵
ماسال	۲۶۸۱۳۶	۵۳۳۱۳	۴۰۲۵
رودبار	۳۴۲۷۱۶	۴۵۰۰۰	۶۶۲۰۰
رودسر	۱۲۵۵۴۲.۳	۴۳۸۶۲	۱۳۶۴۷۵
املش	۲۰۲۴۳۰.۵	۲۷۳۵	۳۹۹۰
آستارا	۱۸۲۰۴۳	۴۱۴۶۲	۳۲۰
لاهیجان	۵۶۹۳۳۳	۱۰۲۵۷۷	۱۳۷۸۰۰
طوالش	۶۳۶۹۹۵	۶۷۱۷۰	۱۳۸۹۷۵
شفت	۲۷۴۶۴۱	۷۱۷۲۷	۴۲۸۷۵
رضوانشهر	۵۷۲۹۷۰	۳۰۵۰	۲۶۰۰
بندر انزلی	۱۴۳۶۶۷	۱۹۱۹۷۰	۳۹۹۰۰
فومن	۳۷۶۲۹۹	۷۱۹۲۸	۸۳۴۲۵
لنگرود	۳۱۷۸۵۵	۴۳۲۷۹	۸۰۳۵۰
رشت	۱۸۹۳۰۸۳۱	۲۸۹۵۱۰	۱۳۷۴۰۲
صومعه سرا	۳۸۶۶۶۴	۴۴۷۹۰	۹۶۳۲۵
آستانه اشرفیه	۲۸۹۹۵۵	۵۵۸۲۱	۶۵۱۱۵
کل استان	۲۳۹۲۰۸۰۴.۳	۱۱۶۶۵۲۷.۵	۱۰۷۷۲۵۲

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گیلان، ۹۰-۱۳۸۲

جدول ۵. وضعیت مسکن روستایی بادوام و کم دوام (۱۳۹۰)

شهرستان	تعداد مساکن روستایی	مسکن بادوام	مسکن کم دوام	درصد مسکن بادوام	درصد مسکن کم دوام	سهم از مسکن بادوام	سهم از مسکن کم دوام
آستارا	۲۴۶۷۳	۱۴۱۷۳	۱۰۴۲۳	۵۷.۴	۴۲.۲	۴.۷	۲.۴
آستانه اشرفیه	۳۳۶۰۳	۸۴۶۶	۲۵۰۰۸	۲۵.۲	۷۴.۴	۲.۸	۵.۸
املش	۲۴۲۸	۱۰۱۹	۱۴۱۷	۴۱.۸	۵۸.۱	۰.۳	۰.۳
انزلی	۴۳۹۲۶	۲۵۴۸۰	۱۸۲۰۱	۵۸.۰	۴۱.۷	۸.۵	۴.۳
تالش	۴۹۸۵۹	۱۵۷۳۱	۳۴۰۲۴	۳۱.۵	۶۸.۲	۵.۳	۷.۹
رشت	۲۸۰۲۷۰	۱۲۱۸۵۹	۱۵۶۳۳۳	۴۳.۵	۵۵.۸	۴۰.۸	۳۶.۴
رضوانشهر	۱۸۸۷۵	۷۷۱۰	۱۱۱۳۱	۴۰.۸	۵۹.۰	۲.۶	۲.۶
رودبار	۲۹۸۲۷	۱۸۱۱۲	۱۱۵۹۵	۶۰.۷	۳۸.۹	۶.۱	۲.۷
رودسر	۴۴۷۵۵	۱۱۵۹۳	۳۳۰۳۶	۲۵.۹	۷۳.۸	۳.۹	۷.۷
سیاهکل	۴۳۷۸	۲۵۱۴	۱۷۶۴	۵۸.۸	۴۱.۲	۰.۸	۰.۴
شفت	۱۶۳۳۲	۵۱۳۶	۱۱۱۷۰	۳۱.۴	۶۸.۴	۱.۷	۲.۶
صومعه سرا	۳۶۴۴۹	۱۰۳۱۶	۲۶۰۴۰	۲۸.۳	۷۱.۴	۳.۵	۶.۱
فومن	۲۶۶۲۲	۱۰۴۷۹	۱۶۰۶۵	۳۹.۴	۶۰.۳	۳.۵	۳.۷
لاهیجان	۵۳۱۰۶	۲۴۲۸۵	۲۸۷۱۷	۴۵.۷	۵۴.۱	۸.۱	۶.۷
لنگرود	۴۳۲۲۱	۱۴۵۶۹	۲۸۲۸۴	۳۳.۷	۶۵.۴	۴.۹	۶.۶
ماسال	۱۴۵۲۵	۶۲۲۰	۷۷۱۳	۴۲.۸	۵۳.۱	۲.۱	۱.۸
جمع کل	۷۲۳۷۵۹	۲۹۸۶۴۳	۴۳۰۰۱۱	۴۱.۳	۵۹.۵	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گیلان، ۱۳۹۰

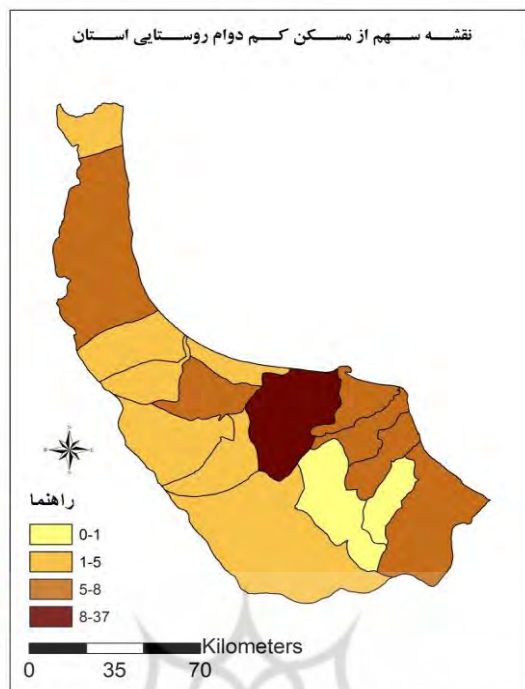
#### ۴-۵. مقایسه مسکن کم دوام روستایی و سهمیه وام مسکن در هر شهرستان

بر اساس جدول (۶) می‌توانیم به این موضوع واقف شویم که میزان مسکن کم دوام روستایی و همچنین میزان درصد وامی که به هریک از شهرستان‌ها تعلق گرفته است چه میزان است. در واقع می‌خواهیم ببینیم که آیا سیاست‌های اعطای وام مسکن منطبق بر نیازهای مناطق بوده است و آیا تعادل بخشی صورت گرفته است یا نه؟ با نگاهی گذرا به داده‌های پایین می‌توانیم به این امر پی ببریم که در سال ۱۳۸۵ بیشترین سهم از مسکن کم دوام (۳۵.۸۳) را شهرستان رشت داشته است و این درحالی است که فقط ۰.۲۴ درصد وام مسکن روستایی به این شهرستان تعلق گرفته است، و همچنین کم‌ترین مسکن کم دوام هم متعلق به شهرستان رودبار (۰) بوده که ۳.۸۶ درصد افراد این شهرستان توانستند از وام مسکن روستایی استفاده نمایند. و در سال ۱۳۹۰ با اینکه سیاست‌های اعطای وام مسکن تا حدودی بهبود یافت و میزان وام افزایش یافت باز نتوانست این مشکل را حل نماید تا جایی که بیشترین مسکن کم دوام متعلق به شهرستان رشت (۲۷.۶۶ درصد) است که فقط ۱۲.۷۵ درصد به این شهرستان وام تعلق گرفته است و کم‌ترین مسکن کم دوام هم متعلق به شهرستان رودبار می‌باشد با ۵.۸۳ درصد که ۶.۱۵ درصد وام مسکن روستایی به آن تعلق گرفته است. با مقایسه بین این سال‌های متوالی می‌توان متوجه این موضوع گشت که هیچ‌گونه تعادل بخشی صورت نگرفته است و میزان وام پرداختی به هر شهرستان بسیار کمتر از میزان نیاز آن شهرستان می‌باشد.

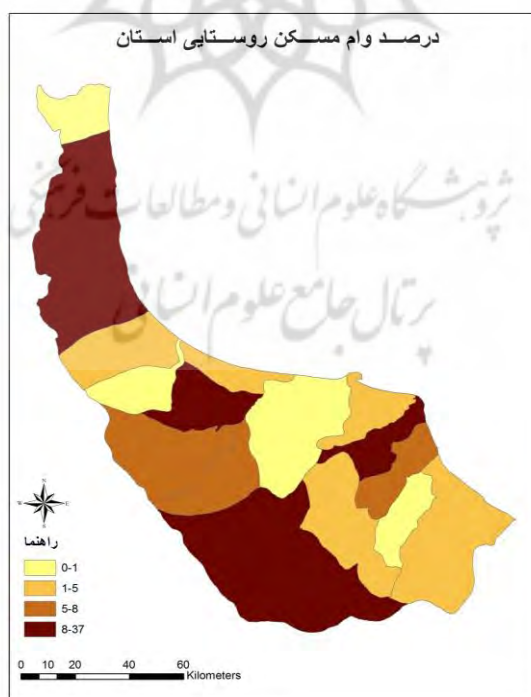
جدول ۶. سهم وام تعلق گرفته به هر شهرستان و درصد مسکن کم دوام روستایی

شهرستان	سهم از مسکن کم دوام	درصد وام مسکن روستایی ۱۳۹۰
آستارا	۲.۴۵	۰.۰۳
آستانه اشرفیه	۵.۸۵	۶.۰۴
املش	۰.۰۹	۰.۲۷
انزلی	۴.۴۱	۳.۷
تالش	۷.۷۰	۱۲.۷۵
رشت	۳۵.۳۸	۰.۲۴
رضوانشهر	۲.۵۶	۶.۱۵
رودبار	۲.۸۳	۱۲.۶۷
رودسر	۷.۸۶	۴.۷۸
سیاهکل	۲.۵۱	۳.۹۸
شفت	۲.۶۴	۸.۹۴
صومعه سرا	۶.۱۴	۱۲.۹
فومن	۳.۸۳	۷.۷۴
لاهیجان	۶.۸۲	۱۱.۸۶
لنگرود	۶.۷۴	۷.۴۶
ماسال	۱.۷۶	۰.۳۷

منبع: بنیاد مسکن اسلامی انقلاب اسلامی گیلان، ۱۳۹۰



شکل ۱. بررسی مسکن کم دوام روستایی استان گیلان



شکل ۲. درصد وام مسکن روستایی استان گیلان

## ۶. نتیجه گیری

نتایج تحقیق حاضر نشان می‌دهد اگرچه وام مسکن ارزش خود را در نوسازی خانه‌های روستایی حفظ نموده است و موجب بهسازی مساکن روستایی گردیده است اما همان طور که در متن تحقیق قابل مشاهده است هیچگونه تعادل بخشی صورت نگرفته است و میزان وام‌های اعطایی به کل شهرستان‌ها منطبق بر نیازهایشان نبوده است. به این معنا که شهرستانی مانند رودبار کم‌ترین واحدهای مسکونی کم دوام را دارا می‌باشد اما بیشتر از نیاز آن وام مسکن به این شهرستان تعلق گرفته است و شهرستان آستانه اشرفیه با دارا بودن بیشترین مسکن کم دوام میزان وام مسکن بسیار کمی را دریافت نموده است.

فرآیند دریافت وام مسکن روستایی دارای شرایط پیچیده و سخت بوده و این امر اغلب انگیزه افراد را برای پی گیری دریافت وام کم می‌کند. مهمترین شرایط برای دریافت وام مسکن عبارت است از:

- متقاضیانی که واحد مسکونی آن‌ها کم دوام یا غیر مقاوم بوده و تقاضای تخریب و نوسازی واحد مسکونی خود را دارند.
- متقاضیانی که واحد مسکونی آن‌ها در روستایی واقع شده باشد که جز مناطق سانحه‌خیز کشور می‌باشد.
- متقاضیانی که درحوزه اجرای طرح‌های هادی و اصلاح معابر روستایی قرار داشته و تمام یا بخش عمده‌ای از بنای مسکونی آن‌ها تخریب گردیده و یا در حال تخریب می‌باشد.
- متقاضیانی که در محدوده اجرای طرح‌های تفکیک و واگذاری زمین روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر طرح‌های اسکان جمعیت روستایی مایلند نسبت به احداث واحد مسکونی جدید اقدام نمایند.
- مجموعه سازان مسکن، متقاضیان احداث ۴ واحد مسکونی روستایی و به بالا (مطابق دستورالعمل مجموعه سازی) این امر نشان می‌دهد بسیاری از روستاهای استان که فاقد طرح هادی هستند و بخصوص روستاهای نواحی کوهستانی که دارای آسیب پذیری بیشتری نیز می‌باشند امکان چندانی برای دریافت وام مسکن ندارند. این امر یکی از موانع اساسی در سر راه مقاوم سازی مسکن در نواحی روستایی است.

## ۷. منابع

۱. آپرو دیسیپلین، لاکویان، ۱۳۶۴، **خانه سازی در جهان سوم**، ترجمه مینو رفیعی، وزارت برنامه و بودجه، تهران.
۲. اردهایی، علی و رستمعلی زاده، ولی‌الله، ۱۳۹۱، **اثرات وام مسکن روستایی در تغییرات زندگی روستایی**، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۱، شماره ۱۳۹، صص ۸۴-۶۷.
۳. اصلاح عربانی و ابراهیم، پاییز، ۱۳۷۴، **همه جای ایران (کتاب گیلان)**، چاپ اول، گروه پژوهشگران، تهران.
۴. اعتماد، گیتی، ۱۳۶۹، **مالکیت مسکن و تأثیر آن در سازمان‌یابی فضای شهری**، مجله معماری و شهرسازی، شماره ۹.
۵. افراخته، حسن، ۱۳۷۸، **برنامه‌های توسعه و ضرورت بهسازی خانه‌های روستایی**، مجله سپهر، شماره ۲۹.
۶. بخشی، زهرا، ۱۳۸۹، **بررسی مشکلات استفاده کنندگان از اعتبارات مقاوم سازی مسکن روستایی**، مجموعه مقالات اولین کنفرانس بین‌المللی سکونتگاه‌ی روستایی مسکن و بافت، انتشارات بنیاد مسکن اسلامی، تهران.
۷. برمبزه، کریستیان، ۱۳۷۰، **مسکن و معماری در جامعه روستایی گیلان**، ترجمه علالدین گوشه گیر، موسسه مطالعات و تحقیقات فرهنگی، تهران.
۸. پورمحمدی، محمدرضا، خوب آیند، سعید، ۱۳۶۹، **بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری**، مورد مطالعه شهر تبریز، نشریه دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
۹. دفتر اقتصاد و مسکن، بولتن اقتصاد و مسکن، ۱۳۷۳، **بولتن خبری ویژه نامه سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران**، جلد ۱، وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۰. دلال پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۷۹، **برنامه‌ریزی مسکن**، انتشارات سمت، تهران.

۱۱. رئیس دانا، فریبرز، حسین آبادی، مصطفی و فیض آبادی، محمود، ۱۳۸۹، **اقتصاد زلزله و مسکن روستایی**، مجموعه مقالات اولین کنفرانس بین‌المللی سکونتگاه‌های روستایی مسکن و بافت، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
۱۲. زرگر، اکبر، ۱۳۷۸، **درآمدی بر شناخت معماری روستایی ایران**، انتشارات دانشگاه شهیدبهبشتی.
۱۳. سرتیپی پور، محسن، ۱۳۸۷، **ارزیابی و تحلیل ویژگی‌های مسکن روستایی در ایران**، همایش سیاست‌های توسعه و مسکن در ایران، جلد دوم، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن و ساختمان.
۱۴. سعیدی، عباس، ۱۳۷۳، **الزامات اجتماعی - اقتصادی در ساخت و ساز مسکن روستایی**، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۱۵. شمس‌الدینی، علی، ۱۳۸۷، **جایگاه مسکن روستایی در تأثیر پذیری تغییرات کالبدی فضایی روستاها از محیط‌های شهری**، فصلنامه مسکن و انقلاب، دوره ۲۷، شماره ۱۲۴، صص ۴۰-۵۱.
۱۶. **قانون برنامه اول توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران**، ۱۳۶۹، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، تهران.
۱۷. قانون برنامه سوم عمرانی، ۱۳۴۳، سازمان برنامه و بودجه کشور، تهران.
۱۸. قانون برنامه چهارم عمرانی، ۱۳۴۷، سازمان برنامه و بودجه کشور، تهران.
۱۹. قانون برنامه پنجم عمرانی، ۱۳۵۳، سازمان برنامه و بودجه کشور، تهران.
۲۰. مخبر، عباس، ۱۳۶۳، **ابعاد اجتماعی مسکن**، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، تهران.
۲۱. مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، **سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان گیلان و شهرستان‌ها**.
۲۲. موسوی، بیبی اعظم و صالحی، فرحناز، ۱۳۸۴، **بررسی ابعاد اجتماعی الگوهای سنتی و جدید مسکن روستایی**، فصلنامه مسکن و انقلاب، شماره ۱۱۲.
۲۳. هدایت نژاد، محمود، ۱۳۸۷، **اجاره نشینی، عوارض روانی - اجتماعی و راه‌حل‌ها**، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه و مسکن در ایران، جلد ۲، وزارت مسکن و شهرسازی.
24. Bratt, R. G., 2002, **Housing and family well-being**, Housing studies, vol 17, No 1, pp13 - 26.
25. Lawrence, M., 1995, **Rural Homelessness: A geography without a geography**, Journal of rural studies, volume 11, number 3, July 1995, pp:297-307.