

تحلیل وضعیت تأمین مسکن در سکونتگاه‌های روستایی حاشیه کلان‌شهرها (مورد مطالعه: روستاهای بخش کهریزک در شهرستان ری)

وحید ریاحی^{۱*}، زهرا میثمی^۲، فرهاد جوان^۳

^۱ دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران
^۲ کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران
^۳ دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۱۲/۲۰

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۰۹/۱۸

چکیده

تأمین مسکن از جمله اساسی‌ترین نیازهای اولیه بشر به‌شمار می‌رفته و همچنان مهم‌ترین نیاز جوامع جدید تلقی می‌شود. تأمین این نیاز برای اقشار کم درآمدی که در سکونتگاه‌های روستایی سکونت دارند حیاتی‌تر جلوه می‌کند. از این رو در دهه‌های اخیر، دولت‌ها به دنبال تعیین استراتژی و روش‌های تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد به اتخاذ سیاست‌ها و ارائه برنامه‌هایی پرداختند. از جمله سیاست‌ها و راهبردهای تأمین مسکن، تأمین اراضی مختص ساخت‌وساز، تأمین و ارائه تسهیلات، ارائه مشوق‌ها جهت سرمایه‌گذاری و نظایر آن است. در ایران این راهبردها به روش‌های گوناگون تجربه‌شده و در یک دهه اخیر در جهت تأمین مسکن شهری و روستایی اقدامات موثری به عمل آمده است. از این رو مقاله حاضر باهدف تحلیل شیوه‌ها و وضعیت تأمین مسکن در سکونتگاه‌های روستایی پیرامون کلان‌شهرها، به بررسی روش‌ها و اثرات تأمین مسکن روستایی پرداخته است. برای انجام تحقیق، روستاهای فیروزآباد، قلعه نو خالصه و ده خیر از بخش کهریزک در شهرستان ری با ۴۵۶۲ خانوار به عنوان جامعه نمونه انتخاب شده است. روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است و گردآوری اطلاعات با استفاده از اسناد و مستندات رسمی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مطالعات میدانی (پرسشنامه) صورت گرفته و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزارهای آماری و مدل‌های SWOT و AHP انجام شده است. نتایج تحقیق نشان داده است که نخست نحوه و میزان اختصاص تسهیلات، از نظر کمی و کیفی در حد مکفی نیست، سپس تنوع‌بخشی در امر تسهیلات می‌تواند در خانه‌دار شدن روستاییان کمک کند در نهایت تطبیق منطقه‌ای سیاست‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن و به زبانی، بومی کردن برنامه‌ها می‌تواند بر خانه‌دار شدن بیشتر روستاییان و بازپرداخت راحت‌تر تسهیلات موثر واقع شود.

کلید واژه‌ها: مسکن روستایی، کلانشهر، سکونتگاه‌های روستایی، شهرستان ری

مقدمه

تأمین مسکن یا عدم تأمین آن به بیانی برای دولت‌ها سرنوشت‌ساز است و علاوه بر تأثیر مستقیم بر مخارج عمومی (فقر، بیماری، بیکاری و ...) می‌تواند تأثیرات شکننده سیاسی (نارضایتی عمومی) نیز برجای گذارد. بنابراین دولت‌ها باید در زمینه مسکن دخالت‌های کمابیش پراهمیتی داشته باشند. نامناسب بودن مسکن روستاییان و کم توانی و ناتوانی آنان در برخورداری از مسکن استاندارد در کنار اهمیت و نقشی که روستاها در پویایی ملی ایفا می‌کنند نگران کننده است. روستاها کانون تولید ثروت و ارزش افزوده اقتصادی در بخش کشاورزی و دامی، صنایع دستی و همچنین تأمین نیروی انسانی هستند. مسکن روستایی به واسطه نقش مهم و کلیدی خود در پاسخگویی به نیازهای زیستی و معیشتی روستاییان و نیز برقراری توأمان امنیت، آسایش، سرور و سرزندگی از جایگاهی حساس و ویژه در زندگی آنان برخوردار بوده است (خداپنده لو و خرمشاهی، ۱۳۸۷: ۲۶).

همجواری روستاها با کلان‌شهرها، تأثیرات غالباً منفی مضاعفی بر معیشت این روستاها دارد. این روستاها در عین همجواری با منابع سرمایه‌گذاری، کمتر از آن بهره‌مند می‌شوند و در صورت وجود نارضایتی در شرایط زیست، علاوه بر تخلیه فضای روستا در اثر مهاجرت، بر معضلات کلان‌شهرها نیز می‌افزایند. با توجه به نوع زندگی و الگوی ساخت و اوضاع خاص حاکم بر برنامه‌های توسعه و عمران قبل و بعد از انقلاب هم اکنون بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی روستایی فرسوده است یا اوضاع مناسبی ندارد (سرتپی پور، ۱۳۸۶: ۴۸).

با نگاهی به راهبردها و سیاست‌های اساسی مسکن در جهان، ملاحظه می‌شود که رویکردهای حاکم در شرایط فعلی جهان، تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد بوده که توسط دولت‌ها به روش‌های مختلف انجام می‌گیرد. تاکنون روش‌های مختلف تأمین مسکن توسط دولت‌ها در جهان اعم از کنترل اجاره، مسکن یارانه‌ای و انتخابی، دیدگاه‌های هدف‌گرا، شامل برنامه‌های خانه‌سازی اجتماعی، طرح زمین خدمات، تخریب و بازسازی و توانمندسازی و غیره اجرا شده است که در اکثر موارد اقشار ضعیف جامعه مورد توجه بوده است (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۴۲). به موجب اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی دانسته شده است و دولت موظف شده با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند به خصوص روستائین و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم آورد (زنور، ۱۳۸۴: ۲۳). پس از انقلاب اسلامی، برنامه‌های توسعه تعریف روشنی از نوع تسهیلات و نیز مرجع اعطاء کننده تسهیلات نیامده است. همچنین خانه‌سازی‌های بخش خصوصی برای استفاده شخصی، کمبود دخالت مستقیم دولت در تأمین مسکن در دوره‌های مختلف، تقاضای زیاد مسکن و توان محدود دولت در پاسخگویی، از جمله نقاط ضعفی است که در برنامه‌ریزی مسکن به چشم می‌خورد.

روستاهای شهرستان ری در هم‌جواری با کلان‌شهر تهران و جمعیت زیاد و وابسته به این کلان‌شهر از نظر تأمین مسکن با مشکلات جدی مواجه‌اند. فضای این روستاها هر ساله علاوه بر رشد جمعیت طبیعی شاهد مهاجرانی است که بانگیزه مجاورت با تهران به این مناطق می‌آیند و نیاز به مسکن دارند. اهمیت تسهیلات دولت در این امر به قدری است که کمتر خانواری می‌تواند بدون کمک‌های دولتی صاحب مسکن شود. تسهیلات دولتی برای مسکن روستاییان دچار ضعف‌ها و خلأهایی قانونی و اجرایی است که با بررسی‌های کارشناسانه و به صورت موردی نیاز به

کشف دارد. مطالعه و دقت در برنامه‌های توسعه و روند اعطای تسهیلات مسکن در دهه گذشته و موشکافی این نکات می‌تواند به سوگیری صحیح و اصلاح اقدامات جاری برای برنامه‌های آتی منجر شود. هدف مقاله حاضر، بررسی تسهیلات تأمین مسکن روستایی، بازتاب و نواقص آن بر اساس راهبرد اتخاذ شده در ده سال اخیر است که بدین منظور سؤالات زیر مطرح است:

۱. سیاست‌های تأمین مسکن روستایی در یک دهه اخیر شامل چه اقداماتی بوده و بازتاب (اثربخشی) این سیاست‌ها در سکونتگاه‌های روستایی چه بوده است؟
۲. چالش‌ها و نواقص موجود در سیاست‌های مسکن روستایی چیست؟

مبانی نظری و پیشینه پژوهش

سیستم برنامه‌ریزی و ساختمان‌سازی در شوروی بسیار متمرکز بود. در این کشور اهداف اسکان در سطح ملی بر سیستم یکپارچه و متمرکز با برنامه‌ریزی بلندمدت و جامع اقتصادی، اجتماعی و کالبدی استوار بود. نهادهای دولتی امور خانه‌سازی را انجام می‌دادند و جمعیت را با سیستم مجوز پروپسکا کنترل می‌کردند که شامل مجوز کار و مسکن بود. در شوروی مسئولیت امور مسکن کل کشور -گوس تروی- نامیده می‌شد و در سطح پایین تر کمیته‌های ایالتی طرح‌های شهرهای قدیم و جدید را سازمان‌دهی می‌کردند (کولایی، ۱۳۸۵: ۳۵). گوس تروی استانداردهای اولیه‌ای را در مورد میزان، مکان و ترتیب تسهیلات کارخانه‌ای، خانه‌سازی و خدمات محلی برای سراسر کشور معین کرد. برنامه‌ریزی و تنظیم بودجه را موسسه برنامه‌ریزی دولتی گوس پلان اجرایی کرد و گوس پلان در کل سطوح سیستمی کمون‌های برنامه‌ریزی شرکت داشت و در سلسله‌مراتب پایین تر کمون‌های برنامه‌ریزی شهری قرار داشت که به سرعت توزیع عملیاتی در کارخانه‌های صنعتی نظارت داشت (کولایی، ۱۳۸۵: ۳۵).

در روستاهای روسیه عمدتاً خانه‌سازی توسط تعاونی مزارع جمعی یا کالخوزها انجام می‌گیرد. خانه‌سازی شخصی نیز در مناطقی که جمعیت آن کمتر از ۱۰۰ هزار نفر است و یا مناطق روستایی متداول است. دولت، مسکن تمام شهروندان را تأمین می‌کند (اعم از کارکنان و غیر کارکنان). هر خانوار حق دارد در یک آپارتمان یا خانه سکونت داشته باشد (بدین معنا که الگوی اشتراکی مسکن کنار گذاشته شود) مسکن به صورت رایگان، اما در مالکیت دولت باقی می‌ماند (استروفسکی، ۱۳۷۸: ۶۵).

تجربه بحران مسکن پس از جنگ جهانی دوم نشان داد که فقط دخالت موثر و قدرتمند دولت در این زمینه می‌تواند کارگشا باشد. شرایط سیاست‌گذاری و خط مشی‌های تأمین زمین و مسکن در میان دولت‌های اروپایی و متخصصان حوزه زمین و مسکن به صورت مقطعی و کوتاه مدت نیست و راهبردهای بلندمدت بر اساس چهارچوب توسعه پایدار فضایی اتحادیه اروپا انجام شده است. در اتحادیه اروپا، کشورهای آلمان و فرانسه در زمینه کاهش مشکلات مسکن سال‌های پس از جنگ جهانی دوم موفق‌تر بودند. در آلمان سیاست عمومی دولت سبب پراکندگی جمعیت در تعداد زیادی از شهرها شد تا امکان گسترده‌تری سرمایه‌گذاری‌ها و امتیازات ناشی از آن‌ها به وجود بیاید. در کشور فرانسه قرن‌ها اصل برتری پاریس از سایر شهرهای کشور کاملاً محسوس بود. این امر سبب توسعه‌ای نابرابر در این کشور شده بود (قاسمی و قادر مرزی، ۱۳۹۵: ۵۵ - ۵۶). دولت با پایه‌ریزی و اجرای سیاست‌های

گسترده آمایش سرزمینی با روش‌هایی دست به خرید زمین‌های شهری می‌زد و از آن‌ها برای پیشبرد سیاست‌های عمومی آمایش استفاده می‌کرد.

با نگاهی به تجارب کشورهای جهان مشخص می‌گردد که هرگاه معضلی به نام مسکن با دلایل گوناگون به وجود آمده است این دولت‌ها بوده‌اند که توانسته‌اند با اخذ تدابیر مختلف، نظم را به بخش مسکن بازگردانند. اما مفهوم مسکن شهری با مفهوم مسکن در روستا اندکی متفاوت است. مفهوم مسکن به خصوص در محیط روستایی گسترده و پیچیده بوده و شامل ابعاد مختلفی است. مسکن به عنوان سرپناه جزو نیازهای اساسی و اولیه انسان به حساب می‌آید اما تعریف و مفهوم عام مسکن، یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهتر زیستن انسان را دربرمی‌گیرد (قاسمی اردهالی و رستم علی زاده، ۱۳۹۱: ۶۸).

از اجزاء و عناصر جدانشدنی فرآیند توسعه سرزمینی، مقوله توسعه پایدار سکونتگاه‌های روستایی است. پروکفیلد در تعریف توسعه می‌گوید: فرآیند عامی که در این زمینه وجود دارد این است که توسعه را بر حسب پیشرفت به سوی اهداف رفاهی نظیر تقلیل فقر و بیکاری و کاهش نابرابری تعریف کنیم (لانگ، ۱۹۷۷: ۱۰). از جمله اقدامات در این زمینه می‌توان به سرمایه‌گذاری در زمینه ایجاد زیرساخت‌ها و مسکن برای روستاییان کم درآمد و برقراری عدالت و برابری نام برد. این سرمایه‌گذاری و توجه به ابعاد اجتماعی و اقتصادی روستا برای توسعه نمی‌تواند بدون در نظر داشتن خصوصیات فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان صورت گیرد. خصوصیات فرهنگی، وضع رفاه و امکانات اجتماعی و اقتصادی ساکنان روستاها بر روی شکل ظاهری، مصالح ساختمانی غالب و معماری مسکن با توجه به شرایط محیط طبیعی آن ناحیه، تأثیر سازنده‌ای داشته‌اند (بهفروز، ۱۳۸۸: ۲۲۴).

جایگاه مسکن در برنامه‌های توسعه

در سال‌های اول انقلاب اسلامی، تملک زمین‌های شهری اعم از بایر و غیر بایر و توزیع این زمین‌ها به قیمت ارزان به مردم و تعاونی‌ها از طرف حکومت جدید سیاستی بود که از ابتدای تشکیل حکومت، آغاز و با شروع جنگ بین ایران و عراق تداوم پیدا کرد. همین‌طور ارائه تسهیلات بانکی با سود نازل به مردم و عرضه کالاها با نرخ‌های دولتی و پایین، از جمله مصالح ساختمانی ارزان‌قیمت، سرعت ساختمان‌سازی فردی و تعاونی را که تجمع مردمی بودند افزایش داد (پورمحمدی، ۱۳۹۱: ۳۷-۳۸). در سال‌های بعد و در برنامه اول توسعه (۱۳۷۲ - ۱۳۶۸) توجه لازم و تفکیک نشده به مسکن روستایی وجود نداشت و به آن ذیل مسکن شهری پرداخته و به این صورت که اهداف کمی شامل ۲۲۸۵ واحد مسکونی و ایجاد ۲۰۴ میلیون مترمربع زیربنای مسکونی پیش‌بینی شده بود. در اهداف کیفی نیز تأکید بر مقاوم‌سازی و ایجاد ساختمان‌های بادوام و خط مشی برنامه، اولویت با مناطق جنگ‌زده مطرح شده بود. برنامه دوم توسعه (۱۳۷۸ - ۱۳۷۴) با شعار مسکن پاک (پس انداز، کوچک‌سازی، انبوه‌سازی) عملاً انبوه‌سازی به محور تنظیم سیاست‌ها تبدیل شده بود. این برنامه نیز مانند برنامه اول، مسکن روستایی را ذیل مسکن شهری مطرح کرده بود. درصد تحقق اهداف در این برنامه تنها ۳۸/۹ درصد بود. تسهیلات بانکی سهم پایینی در قیمت نهایی مسکن داشت. برنامه سوم توسعه (۱۳۸۳ - ۱۳۷۹) به روش برنامه اول تدوین شد و در آن سعی شد از تراکم

مسکونی تاکید شده در برنامه دوم بکاهند. در این برنامه پرداخت تدریجی تسهیلات بانکی برای ساخت مرحله‌ای مسکن گروه‌های کم درآمد جزو سیاست‌ها قرار گرفت. از سال ۱۳۷۹ به بعد دولت با تدوین طرح بهسازی و طرح جامع مسکن، رویکردی جدید به موضوع ساماندهی مسکن روستایی داشته و با تخصیص اعتبار در بودجه سالانه، عملکرد مناسبی در ساخت مسکن روستایی داشته است. هرچند که طی برنامه سوم و چهارم به کمیت بیشتر از کیفیت توجه شده است (پیشرو، ۱۳۸۹: ۱۹). در برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۸ - ۱۳۸۴) توجه به مسکن علمی تر و با راهبردهای جزیی تر، راه را برای تقویت بیشتر بخش مسکن و توجه بیشتر به مسکن روستایی فراهم ساخت. ایمن‌سازی ناشی از حوادث غیرمترقبه، ارائه برنامه‌های راهبردی برای ساماندهی بافت فرسوده، تأمین مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر و کم درآمد در قالب طرح مسکن مهر، دادن یارانه کارمزد تسهیلات به سازندگان از جمله‌ی خط مشی‌های این برنامه است. از اواخر برنامه‌ی چهارم با تدوین استاندارد لازم فنی گام مهمی در زمینه افزایش استحکام ساختمان‌های روستایی برداشته شده است (پیشرو، ۱۳۸۹: ۲۰). در برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۳ - ۱۳۸۹) بحث مسکن روستایی فقط در بندی شامل تاکید بر بهره‌وری و استحصال زمین در بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی و احیاء بافت‌های فرسوده حداقل ۱۰ درصد در هر سال برنامه، خلاصه شده است. آنچه که از اهداف برنامه پنجم توسعه تحلیل می‌شود این است که از سازندگان واحدهای ارزان قیمت حمایت‌های قانونی و مالی به عمل نیامده و تسهیلات و اعتباراتی بدان اختصاص داده نشده است.

در ارتباط با این موضوع، پژوهش‌ها و منابع زیر مورد مطالعه قرار گرفته است. لازم به ذکر است که پس از مطالعه و بهره گرفتن از منابع، مختصری از محتوای آن‌ها برای فهم بهتر پیشنهاد موضوع در اینجا آورده شده است. پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۱) در مقاله‌ای با عنوان تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تاکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به این نتایج رسیدند که در برنامه اول، بیشتر به شاخص‌های تراکم خانوار در واحد مسکونی و سرانه زیربنا توجه شده و به ساماندهی اسکان غیررسمی، بافت‌های فرسوده و افزایش تراکم ساختمانی توجهی نشده است. در برنامه دوم به بافت‌های فرسوده، افزایش تراکم و غیره توجه شد و مشکل این برنامه افزایش ساخت مسکن انفرادی بود. در برنامه سوم، به گروه‌های کم‌درآمد توجه خاصی شده و چالش این برنامه عدم توجه کافی به ارتباط هدف‌های بخش دولتی و خصوصی بود. در برنامه چهارم، سیاست‌های مسکن در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده و تأمین مسکن کم‌درآمدها (مسکن مهر) تدوین گردید و حرکتی موثر در جهت عدالت اجتماعی و تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد بود. در نهایت، برنامه پنجم در راستای برنامه چهارم و با تأکید بر الگوهای شهرسازی اسلامی - ایرانی، مسکن مهر، ساماندهی بافت‌های فرسوده، اسکان غیررسمی و توسعه پایدار تدوین شده است. قاسمی اردهایی و رستم علی زاده (۱۳۹۱) در مقاله‌ای با عنوان اثرات وام مسکن روستایی در تغییرات زندگی روستایی نشان دادند که وام مسکن روستایی دارای نقاط قوت و ضعف بوده و تأثیرات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در شیوه زندگی و معیشت روستاییان داشته است. بنابراین در تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن روستایی پیشنهاد می‌شود ویژگی‌های خاص زندگی روستایی همچون شیوه معیشت، درآمد روستاییان، فرهنگ حاکم بر زندگی روستایی و غیره مورد توجه قرار گیرد. جمشیدی و همکاران (۱۳۹۲) در تحقیقی با عنوان تحلیل شاخص‌های مسکن روستایی استان ایلام و سطح‌بندی آن‌ها با استفاده از تحلیل عاملی و

خوشه‌ای به این نتایج رسیدند که پرداختن به شاخص‌های مسکن به عنوان اصلی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی ضروری به نظر می‌رسد. لزوم وجود این شاخص‌ها در کنارهم و توجه به نیازهای اساسی گروه‌های مختلف روستایی، شرط کافی در بحث کیفیت مسکن است. رضوانی سال (۱۳۹۳) در مقاله‌ای تحت عنوان شناخت و تحلیل عوامل موثر بر تقاضای دریافت تسهیلات اعتباری مسکن روستایی با تأکید بر عوامل مکانی - فضایی نشان داد که سهم بسیار بالایی از متقاضیان دریافت تسهیلات مسکن در روستاهای مرکزی (مرکز بخش و مرکز دهستان) قرار دارند. می‌توان نتیجه گرفت که روستاییان ما هر روز به سوی تمرکز بیشتر می‌روند و روستاهای پیرامونی به حاشیه رانده می‌شوند. قاطعی کلاشمی و کبیری سال (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان ارزیابی و آسیب‌شناسی سیاست تأمین مسکن روستایی کشور در برنامه‌های توسعه پس از انقلاب اسلامی ایران به این نتایج رسیدند که در سیاست‌های مسکن روستایی بیشتر به ابعاد کمی ساخت‌وساز توجه شده درحالی‌که به عواملی نظیر شرایط اقلیمی روستاها، استفاده از نیروهای محلی، مصالح بومی سازگار با شرایط محلی روستا و مشارکت مردم کمتر پرداخته شده است. آسفور در سال (۲۰۱۲) تحقیقی با عنوان به سوی یک استراتژی موثر برای مقابله با کمبود زمین مسکن مطالعه موردی: نوار غزه انجام دادند، نتایج نشان داد که اساساً ارائه راه‌حلی در جهت برقرار کردن توازن بین الگوهای مسکن متراکم و محیط مناسب شهری مورد نیاز است.

روش تحقیق

این تحقیق باهدف تحلیل شیوه‌ها و وضعیت تأمین مسکن سکونتگاه‌های روستایی پیرامون کلان‌شهرها به بررسی روش‌های اعطای تسهیلات برای تأمین مسکن روستایی و تأثیرات آن پرداخته است. تحقیق از این حیث، توسعه‌ای و از این جهت که می‌تواند به برنامه‌های آتی و سیاست‌گذاری‌های مسکن جهت بخشد، کاربردی است و از حیث نحوه گردآوری داده‌ها پیمایشی طولی و بررسی یک گروه منتخب است. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی است و مطالعه کتابخانه‌ای با استفاده از اسناد و مستندات رسمی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی صورت گرفته و داده‌های میدانی به کمک مشاهده مستقیم و تکمیل پرسشنامه توسط خانوارهای روستاهای بخش کهریزک شهرستان ری استان تهران به دست آمده است که طی دوره زمانی ده ساله از وام مسکن روستایی برای ساخت خانه، استفاده کرده بودند. به منظور دسته‌بندی داده‌های به دست آمده برای تحلیل، از مدل SWOT و برای رتبه‌بندی دقیق هر کدام از پارامترها از روش AHP استفاده شده و برای وزن دهی از نرم‌افزار expert choice بهره گرفته شده است. از میان روستاهای شهرستان مورد مطالعه، سه روستای فیروزآباد، قلعه نو خالصه و ده خیر که جمعیت و تعداد دریافت تسهیلات مسکن بیشتری داشته‌اند برای مشاهده میدانی انتخاب گردیده‌اند و پرسش از خانوارهایی صورت گرفته است که در جریان احداث مسکن خود، طی ده سال اخیر از وام مسکن روستایی استفاده کرده‌اند. حجم نمونه مورد مطالعه با استفاده از فرمول کوکران برابر ۵۵ خانوار روستایی محاسبه گردیده و خانوارهای نمونه به کمک روش تصادفی ساده انتخاب شده‌اند تا اصل فرصت برابر به منظور انتخاب خانوارها رعایت شده باشد.

در تدوین پرسشنامه برای این پژوهش، شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به طور جداگانه دسته‌بندی شده‌اند. تکیه تحقیق بر شاخص‌های اقتصادی است، شامل اثربخشی تسهیلات مسکن، قیمت تمام‌شده

مساکن و مساحت مساکن. در شاخص‌های اجتماعی بر بعد خانوار، تطابق مسکن با ویژگی‌های روستا و خانوار و در شاخص‌های زیست‌محیطی بر تأثیر مساکن مورد بحث بر رعایت پارامترهای زیست‌محیطی و رعایت استفاده از مصالح بومی تأکید شده است (جدول ۱).

جدول ۱: اثربخشی (بازتاب) و چالش‌ها و نواقص پیش روی تحقیق

شاخص	اثربخشی (بازتاب)	چالش‌ها و نواقص
اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> • تسهیلات مسکن چه میزان در تأمین مسکن اثربخش بوده است؟ • قیمت تمام‌شده مسکن چقدر بوده است؟ • تأثیرپذیری مساحت مساکن از طرح هادی 	<ul style="list-style-type: none"> • مهم‌ترین مشکلات و نواقص تسهیلات مسکن • نواقص موجود در قیمت‌ها • چالش‌های موجود در محدوده‌ها، نقشه‌ها و طرح‌های هادی روستایی چیست
اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> • بعد خانوار چقدر است. • مساکن احداث‌شده چه میزان با شرایط اجتماعی، اقتصادی بومی روستا و خانوار مطابقت دارد. • مساکن چه میزان بر افراد و فعالانشان تأثیر داشته است. 	<ul style="list-style-type: none"> • مساکن ساخته‌شده چه آثار سوئی بر ساختار و رویه اجتماعی سنتی روستا داشته است. • مساکن ساخته‌شده، برای اعضای مختلف خانوار چه نواقصی را دارا است.
زیست‌محیطی	<ul style="list-style-type: none"> • مساکن ساخته‌شده چقدر در بهبود شرایط زیست‌محیطی روستا تأثیر داشته است. • مصالح مورد تأکید در قوانین ساخت‌وساز، چه میزان با مصالح بومی مطابقت دارد. 	<ul style="list-style-type: none"> • نواقص و چالش‌های زیست‌محیطی به وجود آمده در ساخت و سازهای اخیر چه بوده است.

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵.

پرسشنامه با توجه به جدول اثربخشی و چالش‌ها طراحی شده که سؤالات شامل مشخصات خانوار، مشخصات مسکن و مشخصات و اطلاعات پیرامون تسهیلات مسکن و خانه‌سازی بود. پس از جمع‌آوری داده‌ها، برای تعیین پتانسیل و ظرفیت موضوع مورد مطالعه و پیشنهاد برای جهت‌گیری راهبردها با استفاده از مدل تحلیلی کیفی SWOT نقاط قدرت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای تأمین مسکن روستایی بررسی گردیده که موارد ذکرشده در هر کدام از این نقاط چهارگانه، با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی AHP وزن دهی شده که در نهایت با این روش توانستیم دریابیم که از میان هر کدام از نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها و همچنین هر کدام از موارد مذکور در این نقاط، کدامیک وزن و اهمیت بیشتری نسبت به سایرین کسب کرده است.

محدوده مورد مطالعه

شهرستان ری از توابع استان تهران با مساحت ۲۲۹۳ کیلومترمربع، از شمال به شهرستان تهران، از جنوب به شهرستان قم، از شرق به شهرستان ورامین و شهرستان پاکدشت، از غرب به شهرستان‌های اسلامشهر، رباط‌کریم و زرندیه محدود می‌شود. شهرستان ری دارای ۷۰ روستا و سه بخش به مساحت: بخش مرکزی ۱۷۴؛ بخش کهریزک

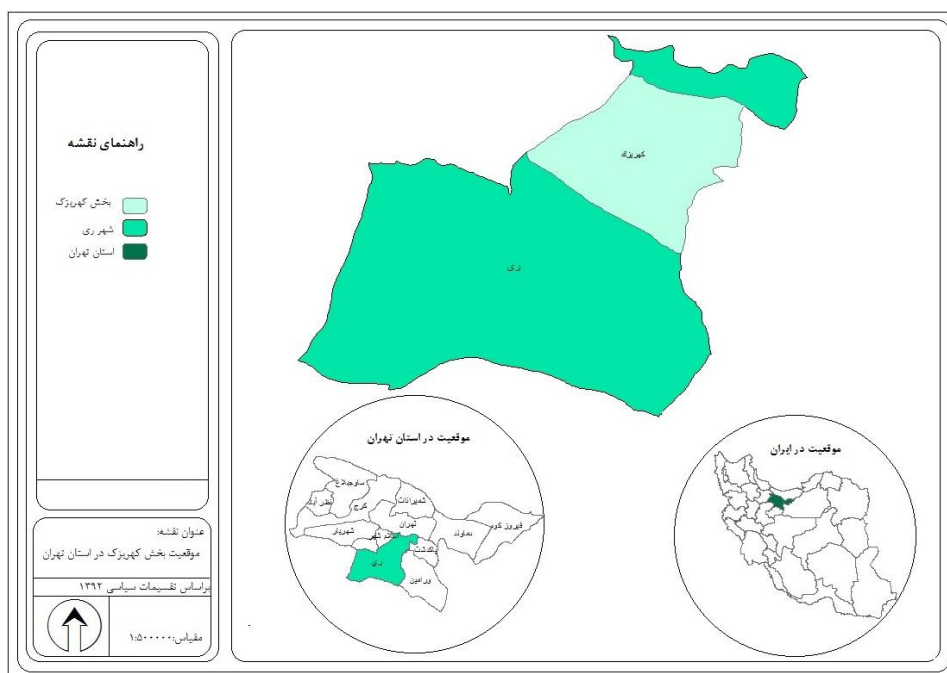
۵۴۳، و فشاپویه ۱۶۴۵ کیلومترمربع است. شهر ری مرکز شهرستان ری بین مختصات جغرافیایی $35^{\circ}36'$ شمالی، $51^{\circ}26'$ شرقی واقع شده است.

از بین جمعیت روستایی شهرستان ری و از بین خانوارهای روستایی ساکن در سه روستای نمونه این شهرستان، تعداد خانوارهایی که نسبت به اخذ وام مسکن روستایی اقدام کرده‌اند به دست آورده شده است که در جدول شماره ۳ آورده شده است.

جدول ۲: تعداد خانوارهای دریافت‌کننده وام مسکن طی سال‌های ۸۲ تا ۹۲

استان	شهرستان	بخش	دهستان	روستا	تعداد عقد قرارداد	تعداد پایان کار
تهران	ری	کهریزک	قلعه نو	ده خیر	۲۳	۲۲
				فیروزآباد	۱۱۷	۱۱۱
				قلعه نو خالصه	۲۳۵	۲۳۰

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۹۲.



شکل ۱: موقعیت شهرستان ری در سطح کشور و استان تهران، منبع: ترسیم نگارندگان، ۱۳۹۵

بحث و یافته‌های تحقیق

پاسخ‌دهندگان را دو گروه خانوارهای دریافت‌کننده تسهیلات مسکن روستایی و دهیاران روستاهای مورد مطالعه تشکیل داده‌اند. به طور میانگین، تعداد اعضای خانوارها ۴ نفر و میانگین مدت اقامت در روستا ۲۵ سال مشخص گردید. ۳۳ درصد از واحدهای مسکونی، زیر ۱۰۰ متر و ۵۰ درصد آن‌ها مساحتی بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر دارند. ۵۰

درصد زمین این واحدهای مسکونی وقفی هستند که به روستاییان واجد شرایط، واگذار گردیده‌اند، ۳۳ درصد مالکیت شخصی و ۱۶ درصد نیز از طریق ارث تأمین شده است. شایان ذکر است که تمامی مساکنی که مورد پرسش قرار گرفتند، فاقد انواع کارگاه در داخل خانه و دارای معماری آپارتمانی بودند که حاکی از رواج شهرگرایی روستاییان روستاهای حاشیه کلان‌شهر تهران است و یا دست کم می‌توان گفت، مساکنی که طی ده سال اخیر از طریق تسهیلات دولتی احداث شده‌اند، مساکنی با معماری آپارتمانی هستند.

جدول ۳: مشخصات واحدهای مسکونی روستایی دریافت‌کننده وام طی ۱۰ سال اخیر

درصد	مشخصات مسکن	
۳۳	زیر ۱۰۰ متر	مساحت واحدهای مسکونی
۵۰	بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر	
۵۰	وقفی	مالکیت زمین
۳۳	شخصی	
۱۶	ارث	
۱۰۰	مسکن فاقد کارگاه	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵.

پس از شناسایی وضع موجود شهرستان از طریق جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و همچنین جمع‌آوری اطلاعات حاصل از پیمایش میدانی، مشاهده مستقیم و مصاحبه با دریافت‌کنندگان وام، به منظور دستیابی به نتیجه‌ای استراتژیک در مدیریت تسهیلات مسکن، در قالب بهره‌گیری از مدل برنامه‌ریزی راهبردی SWOT، هر کدام از عوامل داخلی و عوامل خارجی اعم از نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها مشخص شده است. نتیجتاً جدولی از نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود به تفکیک موضوعات اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی به دست آمد. ارزش‌گذاری و اولویت‌دهی به این عوامل باید با استفاده از فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP و انجام مقایسات زوجی به دست آید. برای این منظور با توجه به اهمیتی که هر کدام از مؤلفه‌ها برای مصاحبه‌شوندگان در پرسشنامه‌ها داشت، به هر یک از عوامل درونی و بیرونی به ترتیب مهم‌ترین (۹) تا کم‌اهمیت‌ترین (۱) ضریب داده شد. سپس برای انجام مراحل مدل AHP، مؤلفه‌ها بر اساس ضریبشان به صورت زوجی و با استفاده از نرم‌افزار expert choice با یکدیگر مقایسه شدند. این مقایسه این امکان را داد تا ارزش و وزن هر کدام از مؤلفه‌ها را به نسبت باقی مؤلفه‌ها سنجیده شود. در جدول شماره ۴ و ۵، مؤلفه‌های به دست آمده در قالب مدل SWOT همراه با ضریب حاصل شده از مدل AHP آورده شده است.

جدول ۴: نقاط قوت و ضعف در موضوع اعطای تسهیلات مسکن روستایی به تفکیک موضوع و ضریب اهمیت

موضوع	نقاط قوت	ضریب نهایی	نقاط ضعف	ضریب نهایی
اقتصادی	اثربخشی تسهیلات بر تأمین مسکن روستایی	۰,۵۶۴	قیمت ساخت مسکن در روستا، نزدیک به قیمت ساخت مسکن در شهر است.	۰,۱۷۴
			تأثیر طرح هادی بر مساحت و پلان بعضی مساکن	۰,۱۸۴
			تأسیسات مورد نیاز واحد مسکونی تازه احداث روستایی به طور کامل وجود ندارد.	۴,۶۴
			تعداد و میزان تسهیلات اعطایی در حد کفایت نیست.	۵,۰۸۸
			افزایش هزینه‌های زندگی برای جبران خدمات غیرقابل دسترس	۰,۵۵۲
اجتماعی	رضایت نسبی خانوارها از مسکن تمام‌شده	۸,۱۳۶	عدم تطابق ساختار مسکن تازه ساز با بافت سنتی روستایی و با نیاز اعضاء خانوار با سنین مختلف	۰,۲۷۶
	رضایت مردم از قوانین مقاوم‌سازی	۰,۱۴۱		
زیست‌محیطی	رعایت قوانین حفظ زیست‌محیطی (مانند سیستم دفع فاضلاب) در ساخت مساکن دریافت‌کننده تسهیلات	۱,۸۲۴	مصالح بومی جایگاهی در ساخت و سازها ندارد. ^۱	۰,۱۷۴
جمع		۱۰,۶۶۵		۱۱,۰۸۸

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵.

جدول ۵: فرصت‌ها و تهدیدها در موضوع اعطای تسهیلات مسکن روستایی به تفکیک موضوع و ضریب اهمیت.

موضوع	فرصت‌ها	ضریب نهایی	تهدیدها	ضریب نهایی
اقتصادی	مقاوم شدن تدریجی مساکن روستایی	۷,۶۴۸	پروژه اختصاص وام رضایت‌بخش نیست	۷,۳۴۴
			به جز وام، تسهیلات و سیاست‌گذاری دیگری برای مسکن روستایی وجود ندارد.	۰,۳۲۴
			عدم کفایت تسهیلات برای خانوارهای با درآمد متوسط و پایین	۵,۵۰۸
			اختصاص وام یکسان برای واحدهای با مساحت متفاوت.	۰,۲۱۶
			عدم وضوح سود و بازپرداخت وام هنگام اعطای وام	۰,۰۰۴
اجتماعی	رضایت ناشی از ایجاد مالکیت شخصی برای روستاییان	۰,۱۱۴	مرتفع نشدن تمام نیازهای خانوار از مسکن	۰,۰۰۴
	تقویت نرخ مالکیت	۰,۲۲۸	بافت ناهمگون و ناموزون در روستا	۰,۰۲۱
زیست‌محیطی	کمر شدن آلودگی‌های محیط‌زیست نشأت‌گرفته از مساکن	۰,۰۰۴		
جمع		۱۱,۸۵۴		۱۳,۴۲۱

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵.

^۱ در این سه روستا از استانداردهای ساخت و ساز استفاده شده است.

- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها

همان طور که در جدول شماره ۴ و ۵ آورده شده است، در نواحی روستایی، ۴ نقطه قوت با وزن ۱۰,۶، در برابر ۷ نقطه ضعف با وزن ۱۱,۰۸ و ۵ فرصت با وزن ۱۱,۸۵ در برابر ۸ تهدید با وزن ۱۳,۴۳ شناسایی و بررسی شده است. به این ترتیب در مجموع، ۹ نقطه قوت و فرصت به عنوان مزیت‌ها و ۱۵ نقطه ضعف و تهدید به عنوان محدودیت‌های پیش روی مسکن روستاهای حاشیه کلان‌شهرها در زمینه تأمین مسکن شناسایی شده است. مهم‌ترین شاخص ما در این تحقیق، شاخص اقتصادی است که با توجه به جداول اوزان نهایی مشخص گردید که این شاخص بیش‌ترین وزن را در ضعف‌ها و تهدیدها دارد و به عبارتی، اصلی‌ترین ضعف و تهدید سیاست‌های جاری مسکن در بعد اقتصادی است هرچند در بعد اجتماعی بیش‌ترین نقاط قوت وجود داشته باشند. در جمع‌بندی می‌توان گفت که آستانه آسیب‌پذیری این نواحی بالا است و نیازمند بازنگری و ارائه سیاست‌های مناسب در جهت رفع ضعف‌ها و تهدیدها با استفاده از نقاط قوت و فرصت‌ها است.

ماتریس SWOT با مقایسه نقاط قوت و ضعف و تهدیدها و فرصت‌ها، چهار نوع راهبرد ارائه می‌کند. راهبردهای SO^1 ، راهبردهای WO^2 ، راهبردهای ST^3 ، راهبردهای WT^4 . استخراج راهبردهای ممکن، از طریق ماتریسی که از تقابل و تعامل عوامل بیرونی و درونی شکل می‌یابد، صورت می‌گیرد.

جدول ۶: ماتریس SWOT (عوامل اصلی تأثیرگذار بر تأمین مسکن در ناحیه مطالعه شده)

راهبردهای معطوف به فرصت‌ها (WO)	راهبردهای معطوف به نقاط قوت (SO)
<ul style="list-style-type: none"> - خدمات‌دهی به مسکن در حال ساخت به خصوص خدمات و نیازهای اولیه مسکن مانند آب و گاز - توجه به فواید به‌کارگیری مصالح بومی و واردکردن نوع مقاوم این مصالح در قوانین ساخت‌وساز - توجه ویژه مسئولین و دستگاه‌های نظارتی برای تقویت و تسریع راه‌های دریافت وام - سیاست‌گذاری برای واردکردن روش‌های مفید و جانبی دیگر برای اختصاص تسهیلات برای تأمین مسکن روستایی - توجه کارشناسان به فرم مسکن و پاسخگو بودن آن در برابر نیازهای گوناگون اعضای خانوار و همچنین هم‌گونی با اافت سنتی روستا - تدوین کارشناسانه شاخص‌های معین زیست‌محیطی و گنجاندن این شاخص‌ها در مقررات ساخت‌وساز 	<ul style="list-style-type: none"> - ادامه دادن به روند اختصاص تسهیلات مسکن و تلاش در جهت رفع نواقص آن - ارتقاء کیفیت نظارت بر ساخت‌وساز و مقاوم‌سازی
راهبرد پرهیز از تهدیدها (WT)	راهبرد به حداقل رساندن نقاط ضعف (ST)
<ul style="list-style-type: none"> - اتخاذ تدابیری برای کاهش مصرف انرژی و بهره‌مندی از انرژی پاک 	<ul style="list-style-type: none"> - لحاظ کردن نگرش سیستمی بیشتر در طرح‌های هادی و اجرای دقیق آن

^۱. بهره جستن از نقاط قوت، برای استفاده از فرصت‌ها

^۲. بهره جستن از فرصت‌ها، برای از بین بردن نقاط ضعف

^۳. احتراز از تهدیدها برای استفاده از نقاط قوت

^۴. کاهش نقاط ضعف برای پرهیز از تهدیدها

نتیجه‌گیری

با بررسی سیاست‌گذاری‌های تأمین مسکن برای روستاییان، می‌توان دریافت که عمده توجه دولت در بحث تأمین مسکن روستایی منوط به اختصاص تسهیلات (وام) است که این امر از این حیث که اثربخش بر مالکیت مسکن است، موفق و تا حدی مورد رضایت روستاییان است اما از دیگر سو، به دلیل تک روش بودن و مشکلاتی که در حین درخواست وام برای آن‌ها ایجاد می‌شود، بسیاری از روستاییان متقاضی این تسهیلات را دلسرد کرده و همچنین از سرعت ساخت‌وساز آنان می‌کاهد، به طوری که میانگین دو سال برای ساخت هر خانه روستایی مطرح است. ضمن اینکه این سیاست، با توجه به لزوم پایداری متقاضیان تسهیلات به مقررات ساخت‌وساز منطبق بر ساخت شهری، مصداق صحیح توسعه از بیرون و قرارگیری سریع در شرایط مدرن برای روستا و دخالت مستقیم و وسیع دولت است. شایان‌ذکر است که با وجود سخت‌گیری‌های ناظران مقاوم‌سازی و ایراد تراشی‌ها برای رعایت کامل مقررات ساختمان، بیشتر روستاییان رضایت خود را نسبت به این امر ابراز داشتند و بر مقاومت و طول عمر بیشتر و در نتیجه افزایش میزان رضایت از خانه، صحنه گذاشته‌اند.

نتایج به دست آمده از تحلیل جدول SWOT، بیانگر این مطلب است که تعداد زیادی از خانوارهای روستایی حاشیه کلان‌شهر تهران نیاز به دریافت تسهیلات مسکن دارند اما نقاط ضعف و تهدیدها نشان از تأثیرگذاری نسبی اختصاص تسهیلات مسکن برای اقشار کم درآمد دارد. با توجه به ماتریس SWOT، اصلاح روند کنونی اعطای تسهیلات - کیفیت و کمیت -، واگذاری بیشتر زمین‌های وقفی برای مسکن روستاییان، تنوع‌بخشی به تسهیلات، توجه بیشتر به نوع و شکل مسکن و در نظر گرفتن شرایط بومی و زیست‌محیطی در عین رعایت قوانین و استانداردهای ساخت‌وساز^۱ پیشنهاد می‌گردد.

علاوه بر پیشنهادهایی که در رابطه با روستاهای حاشیه کلان‌شهر تهران مطرح گردید، نکاتی نیز برای تأمین مسکن روستاییان به شکل عام و فارغ از منطقه‌ای خاص مطرح می‌گردد که می‌تواند در برنامه‌ریزی تأمین مسکن مورد توجه واقع شود. با توجه به تنوع زیستی و اقتصادی مناطق روستایی ایران و در جهت تطبیق دهی بیشتر سیاست‌های کلان تأمین مسکن با شرایط روستایی هر منطقه، پیشنهاد می‌گردد تا بنیاد مسکن هر شهرستان طی بررسی‌هایی همه‌جانبه، توان مالی خانوارهای سود یابنده و هزینه احتمالی ساخت مسکن در منطقه را ارزیابی کند. به این ترتیب که یک نوع سیاست محدود با قوانین غیرقابل انعطاف را در قبال تمامی مناطق روستایی کشور اتخاذ نکرده و به زبانی، با کمک بنیاد مسکن شهرستان‌ها، سیاست‌ها و تسهیلات را بومی سازند. در این مورد، شناسایی درآمد و اشتغال روستاییان و به عبارتی توان مالی خانوار، نسبت توانایی بازپرداخت تسهیلات بین خانوارهای ساکن در روستا، نسبت شباهت اقتصادی گروه‌های کم درآمد، میزان همپاری اعضای خانوار در ساخت خانه - مستقیماً بر میزان هزینه اجرایی طرح تأثیر دارد و از میزان آن می‌کاهد - و نکاتی از این جنس می‌تواند در این امر مورد توجه قرار گیرد. در انتها ذکر این نکته حائز اهمیت است که در بحث تأمین مسکن، انتخاب شاخص‌های گوناگون برای مسکن، باید نشأت‌گرفته از ارزش و سیاست‌هایی باشد که هر دولت با توجه به اهداف ملی برای دستیابی به توسعه

۱. صرفه اقتصادی، اهمیت سرعت در تکمیل خانه و دلایل دیگر، استفاده از مصالح و نقشه بومی در ساخت خانه را کم اهمیت جلوه داده که در نهایت، نما و فضای روستایی حاشیه کلان‌شهرها را شبیه به نما و فضای شهر ساخته است.

اتخاذ کرده است. در نتیجه باید گفت اگر بخواهیم برای تأمین مسکن در کشور، سیاست و برنامه‌ای مطابق با نیاز امروز هر منطقه داشته باشیم، لازم است تا با نگرش بر سند چشم‌انداز توسعه کشور، دست به تدوین سیاست‌های جامع مسکن زده، شاخص‌ها را از آن به طور دقیق استخراج کرده و در خلال برنامه‌ی توسعه‌ای که کشور در آن قرار دارد، پارامترهای اجرایی این برنامه‌ریزی را به‌روز و اصلاح نماییم و از این طریق ارزیابی و ارزشیابی برنامه‌ریزی مسکن را برای حل معضل مسکن در پیش گیریم.

منابع

۱. استروفسکی، استلاف، ۱۳۷۸، شهرسازی معاصر، ترجمه لادن اعتضادی، مرکز دانشگاهی، تهران.
۲. افراخته، حسن، هواسی، نبی، ۱۳۹۰، تحلیلی بر نقش وام مسکن در توسعه روستایی (مورد: دهستان سید ابراهیم دهلران)، جغرافیا، دوره ۹، ۳۱ شماره، صص ۷۶-۵۵.
۳. اندریف، الکساندر، ۱۳۵۸، مسکن در اتحاد جماهیر شوروی، ترجمه محسن نیکوکار، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.
۴. اهری، زهرا، امینی جدید، شهلا، ۱۳۷۵، تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ اول، تهران.
۵. بهفروز، فاطمه، ۱۳۸۸، زمینه‌های غالب در جغرافیای انسانی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ چهارم، تهران.
۶. پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۹۰): برنامه‌ریزی مسکن، سمت، چاپ نهم، تهران.
۷. پورمحمدی، محمدرضا، میرستار صدر موسوی، عابدینی، اصغر، ۱۳۹۱، تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی، مطالعات شهری، دوره ۱، شماره ۳، صص ۴۳-۳۴.
۸. پیشرو، حمدالله، ۱۳۸۹، بررسی و ارزیابی سیاست‌های حمایتی دولت از ساخت مسکن روستایی در برنامه‌های توسعه‌ای کشور، مجموعه مقالات اولین کنفرانس بین‌المللی سکونتگاه‌های روستایی "مسکن و بافت"، اقتصاد مسکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.
۹. جمشیدی، علیرضا، جمینی، داوود، صیدایی، سید اسکندر، نجفی، مریم، ۱۳۹۲، تحلیل شاخص‌های مسکن روستایی استان ایلام و سطح‌بندی آن‌ها با استفاده از تحلیل عاملی و خوشه‌ای، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۲ شماره ۱۴۳، صص ۸۸-۶۹.
۱۰. جمشیدی، علیرضا، جمینی، داود، ۱۳۹۴، تحلیلی بر وضعیت رضایتمندی روستاییان از مسکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان روانسر)، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۴، شماره ۱۴۹، صص ۷۹-۹۰.
۱۱. خاکپور، مژگان، انصاری، مجتبی، شیخ مهدی، علی، طاووسی، محمود، ۱۳۹۲، ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی بومی، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۴، شماره ۱۴۹، صص ۱۴-۳.
۱۲. خدابنده لو، زهره، خرمشاهی، مریم، ۱۳۸۷، بازشناسی زیبایی در مسکن روستایی، شهرسازی معماری آبادی، دفتر مطالعات و تحقیقات مسکن روستایی، شماره ۶۰، صص ۳۳-۲۶.

۱۳. رضوانی، محمدرضا، رستگار، ابراهیم، بیات، ناصر، دارستان، خالد، ۱۳۹۳، شناخت و تحلیل عوامل موثر بر تقاضای دریافت تسهیلات اعتباری مسکن روستایی با تأکید بر عوامل مکانی - فضایی مورد: سکونتگاه‌های بخش وراوی - شهرستان مهر، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۳، شماره ۱۴۷، صص ۱۶۳-۱۷۰.
۱۴. سرتیپی پور، محسن، ۱۳۸۸، بررسی تحلیلی مسکن روستایی در ایران، نشریه صفا، دوره ۱۹، شماره ۴۹، صص ۴۷-۶۰.
۱۵. سعیدی، عباس، رحمانی فضلی، عبدالرضا، عزیزپور، فرهاد، محبی، علی‌اکبر، ۱۳۹۲، مسکن و پیوستگی ساختاری - کارکردی: بحثی در نظام‌وارگی فضای روستایی مورد: روستاهای بخش راز و جرگلان شهرستان بجنورد (خراسان شمالی)، فصلنامه جغرافیا، دوره ۱۱ (دوره جدید)، شماره ۳۹، صص ۷-۳۲.
۱۶. قادرمربی، حامد، جمشیدی، علیرضا، جمشیدی، معصومه، جمینی، داود، ۱۳۹۲، اولویت‌بندی چالش‌های اسکان غیررسمی با استفاده از تحلیل سلسله مراتبی (AHP) مطالعه موردی: محله جعفرآباد کرمانشاه، فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۲، شماره ۶، صص ۴۳-۵۸.
۱۷. قادرمربی، حامد، جمینی، داود، جمشیدی، علیرضا، چراغی، رامین، ۱۳۹۲، تحلیل نابرابری فضایی شاخص‌های مسکن در مناطق روستایی استان کرمانشاه، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دوره ۲، شماره ۳، صص ۹۳-۱۱۳.
۱۸. قاسمی، علی، قادرمربی، حامد، ۱۳۹۵، سیاست‌های تأمین مسکن - تجارب جهانی و ایران، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ اول، تهران.
۱۹. قاسمی اردهایی، علی، رستم علی زاده، ولی‌الله، ۱۳۹۱، اثرات وام مسکن روستایی در تغییرات زندگی مردم، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۱، شماره ۱۳۹، صص ۶۷-۸۴.
۲۰. قاطعی کلاشمی، زهرا و فاتح کبیری، ۱۳۹۵، ارزیابی و آسیب‌شناسی سیاست تأمین مسکن روستایی کشور در برنامه‌های توسعه پس از انقلاب اسلامی ایران، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۵، شماره ۱۵۵، صص ۵۱-۶۰.
۲۱. قنبری، ابوالفضل، ظاهری، محمد، ۱۳۸۹، ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی، فصلنامه مسکن و محیط، دوره ۲۹، شماره ۱۳۲، صص ۷۷-۹۰.
۲۲. کولایی، الهه، ۱۳۸۵، سیاست و حکومت در فدراتیو روسیه، دفتر مطالعات سیاسی، تهران.
۲۳. هادی زنور، بهروز، ۱۳۸۴، فقر و نابرابری درآمد در ایران، مجله رفاه اجتماعی، دوره ۴، شماره ۱۷، صص ۱۶۲-۲۰۳.
24. Asfour, Omars, (2012), towards an effective strategy to cope with housing land scarcity in the Gaze Strip as a sustainable development priority. Habitat International, Vol 36, No 2, pp 201-342.
25. Long, Norman. (1977): An Introduction to Sociology of Rural Development, Tavistock Publication, London.

