

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن (مطالعه موردی شهرستان دماوند سال ۹۱_۹۰)

رنگین نگار کرم زاده^۱

طرح مسئله: در جامعه ایران تعاونی ها نقش موثری در زندگی جمعی مردم ایفا میکنند. از جمله تعاونی های مسکن را می توان به ترکیب پیچیده ای از عوامل در سطوح کلان - میانی و خرد در حوضه های اقتصادی - اجتماعی - سیاسی و فرهنگی مربوط دانست. در این نوشتار سعی بر آن است تا بر اساس نتایج تحقیقی که در آن به بررسی مسایل ومشکلات تعاونی های مسکن پرداخته شود. یکی از ابعاد بسیار مهم و در عین حال معقول تعاونی های مسکن بعد اجتماعی آن است که مورد تدقیق نظر قرار گرفته شده است.

هدف: این تحقیق به دنبال شناخت عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی تعاونی های مسکن صورت گرفته است. رهیافت بررسی عوامل اجتماعی نظریه ی پارسونز و برای بررسی عملکرد اقتصادی از شاخص هایی همچون بهره وری - کارایی و اثر بخشی استفاده شده است.

روش تحقیق: پژوهش حاضر توصیفی - همبستگی و از نوع مقطعی بوده که به صورت مطالعه موردی و بر اساس اهداف ویژه آن از نوع کاربردی محسوب میگردد. به کمک پرسشنامه ای شامل دو بخش مشخصات کلی تعاونی ها و بخش عملکردی تعاونی ها نسبت به جمع آوری اطلاعات اقدام شده است. با توجه به محدود بودن تعاونی ها آنها را سرشماری نمودیم.

یافته ها: عوامل اجتماعی همچون مشارکت همکاری اعتماد و اطمینان توجه به نظرات فردی و جمعی و شرکت اعضاء و مدیران در کلاس های آموزشی بر عملکرد تعاونی ها

۱. عضو هیات علمی دانشگاه پیام نور مرکز دماوند RNKARAMZAD@GMAIL.COM

موثرند و عواملی همچون همدلی و دوستی و اشنایی اعضاء ومدیران تأثیری بر عملکرد اقتصادی تعاونی ها تاثیر ندارند.

نتایج: نتایج تحقیق بیانگر آن است که به ترتیب ۱. اعتماد و اطمینان اعضاء و مدیران ۲. همکاری اعضاء ومدیران ۳. مشارکت اعضاء ومدیران بیشترین نقش و تاثیر را بر عملکرد اقتصادی تعاونی ها داشته اند.

کلمات کلیدی: تعاونی مسکن، عوامل اجتماعی، عملکرد اقتصادی

مقدمه :

در دو قرن اخیر، بر اساس این تعاون اجتماعی و به موازات آن شاهد نوعی تعاون اقتصادی، با سازمانی خاص و عمومی بوده ایم که به طور مشخص بعد از انقلاب صنعتی در دنیا رواج یافته و با پیشرفت علوم و فنون در همه جا معمول گشته است. به عبارت دیگر تفکر تعاونی زمانی ظهور کرد که در جنبه های اجتماعی و اقتصادی، فرد گرایی به طور فزاینده ای رواج یافته دورانی سخت را برای زیردستان به وجود آورده بود. در این شرایط با تأثیر از تعالیم دینی و نفوذ اندیشه های خیرخواهان، نوع جدیدی از جمع گرایی سازمان یافت و کمک متقابل و تعاون را در زندگی کارگران و قشر آسیب پذیر جوامع صنعتی رواج داد.

بیان مسأله

در ایران نیز برای مبارزه با فقر و تنگدستی و جلوگیری از شیوع هرگونه فساد در جامعه که از جمله مسئولیت های دولت به شمار می آید، در قانون اساسی (اصول ۴۲ و ۴۳) به تعاون اشاره صریح شده است و در اصول ۴۳ و ۴۴ قانون اساسی تعاون به عنوان یکی از سه بخش اقتصاد، جمهوری اسلامی و جهت دست یابی به اهدافی مانند تأمین استقلال اقتصادی جامعه، از بین بردن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای انسان ها و تأمین شرایط و امکانات کار برای همه به منظور رسیدن به اشتغال کامل و جلوگیری از کارفرمای مطلق شدن دولت، تعاون مطرح گردیده است. تعاونی ها به عنوان یک واحد مستقل و یک سازمان اقتصادی - اجتماعی پا به عرصه وجود می گذارند و البته حمایت های سنجیده دولت در تقویت و هدایت آنها نقش ارزنده ای دارد. در این رابطه قابل ذکر است که به طور متوسط هر خانواده شهری در حدود ۳۲/۲۰ درصد از درآمد خود را صرف اجاره و یا خرید و سایر هزینه های مسکن کرده است (سالنامه آماری کشور، ۱۳۸۱: ۶۸۶) و این نسبت، مسکن را به یک مشکل اجتماعی و اقتصادی تبدیل کرده است.

برای برطرف کردن این مسأله یکی از راه های بسیار ساده اما در عین حال کارآمد، تشکیل تعاونی های مسکن است.

در این تحقیق هدف آن است که با استفاده از نظریه های جامعه شناسی و علم اقتصاد، مبانی نظری قابل قبولی برای نگاه سیستماتیک و علمی به پدیده تعاونی های مسکن فراهم آورده و سپس با مراجعه سیستماتیک به واقعیت تعاونی های مسکن، شواهد تجربی لازم برای مشخص ساختن عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی تعاونی های مسکن را فراهم آورد.

اهداف پژوهش

هر تحقیق دارای اهداف خاصی است که به دو دسته اهداف کلی و جزئی تقسیم می شوند. هدف کلی مستقیماً از مسأله پژوهش مشتق می شود. در واقع هدف کلی موضوع تحقیق است که معلوم می دارد پژوهش چه چیز را دنبال می کند و یا قصد آن را دارد. هدف کلی:

شناخت یا تبیین عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن منطقه شهرستان دماوند.

اهداف جزئی:

شناخت تأثیر میزان تحصیلات اعضا و مدیران بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن.
شناخت تأثیر مشارکت بین اعضا و مدیران بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن.
شناخت تأثیر همدلی بین اعضا و مدیران بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن.
شناخت تأثیر دوستی و آشنایی بین اعضا و مدیران بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن.
شناخت تأثیر همکاری بین اعضا و مدیران بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن.
شناخت تأثیر اعتماد و اطمینان بین اعضا و مدیران بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن.

شناخت تأثیر نظرات فردی و جمعی اعضا و مدیران بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن.

شناخت تأثیر شرکت اعضا و مدیران در کلاس های آموزشی بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن.

اهمیت و ضرورت انجام پژوهش

در بینش اسلامی نیز تعاون دارای جایگاه و مرتبه ویژه‌ای است و در آیات و روایات فراوان از جمله در سوره مائده، آیه ۲ آمده است "... و همواره در راه نیکی و پرهیزگاری با هم تعاون کنید و هرگز در راه گناه و تعدی همکاری ننمائید ..." و در حدیثی از پیامبر اسلام حضرت محمد(ص) نقل است که فرمودند: "اگر همه شما در راه خیر و نیکوکاری به یکدیگر ببیونید و هماهنگ شوید دوستدار و علاقه‌مند به یکدیگر خواهید شد." و نیز حضرت امام خمینی(ره) بنیانگذار انقلاب اسلامی فرموده‌اند: "احساسی که در ملت ما پیدا شده است که باید تعاون کند، باید اعانت کند، این از برکات انقلاب است." حضرت آیت ا... خامنه‌ای نیز فرموده‌اند: "تعاونی‌ها وسیع‌ترین شبکه اشتراک و دخالت حقیقی مردم در کارهاست." (عباسی، ۱۳۸۹: ۲۶۷)

قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مقدمه فصل چهارم و در مبحث مربوط به اقتصاد و امور مالی، اصول سیاست‌های اقتصادی کشور را در زیباترین شکل ممکن تدوین و اهداف فعالیت‌ها و برنامه‌های اقتصادی را در جهت تأمین استقلال اقتصادی جامعه، ریشه کن ساختن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد با حفظ آزادی او استوار ساخته است (قانون اساسی، اصل ۴۲)

این مطالعه از ضرورت و اهمیت مضاعفی برخوردار است زیرا هم بحث مسکن در میان است و هم بحث تعاونی‌ها. تعاونی‌ها به وسیله کارکردهای اجتماعی خود می‌توانند پس‌اندازهای اندک افراد را جمع‌آوری و با صرفه‌جویی‌های ناشی از مقیاس می‌توانند افراد را با هزینه بسیار کمتری صاحب مسکن کنند و در عین حال با تأمین مسکن برای اقشار متوسط و ضعیف‌تر، سیاست‌های مسکن را به اهداف عدالت اجتماعی نزدیک‌تر گردانند. از این رو مسکن تنها یک مسأله اقتصادی یا اجتماعی نیست. اگرچه در جامعه ما مسکن به یک مسأله اجتماعی تبدیل شده است با این حال از لحاظ اقتصادی نیز از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است. این بخش اقتصادی بیشترین ارتباط را با سایر بخش‌های اقتصادی دارد و توسعه آن می‌تواند به توسعه سایر بخش‌ها کمک کند. این بخش در مقایسه با سایر بخش‌ها، از لحاظ مواد اولیه و تکنولوژی و ماشین‌آلات دارای وابستگی نسبتاً کمتری به خارج کشور است و ارزشی آن بسیار پایین است. لذا توسعه آن بخش علاوه بر اینکه باعث ایجاد اشتغال خواهد شد، به دلیل وابستگی بسیار کم آن به خارج از کشور، باعث ایجاد ارزش افزوده بسیار بالا و بدون صدور ارز خواهد شد.

انگیزه‌های پژوهشگر

در حال حاضر، در ایران سهم تعاونی‌های مصرف در تأمین کالاهای مورد نیاز اعضا تنها ۲/۵ درصد است، در حالی که در کشورهای اروپایی این تعاونی‌ها سهم عمده‌ای از بازار خرده فروشی کالا را در دست دارند. به عنوان مثال نسبت مذکور در سوئد ۵۰ درصد، در دانمارک بین ۳۵-۳۰ درصد، در فنلاند ۳۰ درصد و در نروژ ۲۵ درصد می‌باشد. تفاوت موجود بین نسبت کالا در تعاونی‌های مصرف کشور ایران و کشورهای ذکر شده و توجه به این نکته که رفع مشکلات تعاونی‌های مصرف تأثیر مستقیمی در افزایش قدرت خرید و سطح زندگی اعضا دارد، محقق را برآن داشت تا به دنبال شناسایی عوامل موثر بر عملکرد اقتصادی آنها در ایران باشد.

تولید مسکن در بخش خصوصی جوابگوی نیاز جامعه ایران به مسکن نبوده و بهترین جایگزین برای آن ایجاد تعاونی‌های مسکن است. مطالعات و شواهد اولیه نشان می‌دهد که برخی از تعاونی‌ها از توفیق قابل قبولی برخوردار بوده‌اند. بررسی وضعیت این تعاونی‌ها به ما کمک خواهد تا عوامل موفقیت آنها را بشناسیم و سهم هر عامل را مشخص سازیم. برخی از تعاونی‌ها کمتر موفق بوده‌اند. برخی از تعاونی‌ها ناموفق بوده و برخی از تعاونی‌های مسکن نیز با شکست کامل مواجه بوده‌اند. بررسی علل این کامیابی‌ها و ناکامی‌ها ما را در سیاست‌گذاری‌ها کمک خواهد کرد تا با رفع موانع و مشکلات در جهت توسعه کمی و کیفی تعاونی‌های مسکن گام برداریم و به تقاضای خیل عظیمی از جمعیت کشور که فاقد مسکن هستند پاسخ دهیم.

تعریف متغیرهای پژوهش

متغیرهای مستقل:

- میزان تحصیلات اعضا و مدیران : منظور از میزان تحصیلات آخرین مدرک تحصیلی در مقطع تحصیلی اخذ شده توسط فرد می‌باشد. این متغیر یک متغیر کیفی - ترتیبی می‌باشد. به منظور دقت در اخذ اطلاعات، مقاطع تحصیلی را به صورت زیر دیپلم، دیپلم، فوق دیپلم، لیسانس، فوق لیسانس و دکتری تقسیم بندی نموده‌ایم.

- مشارکت اعضا و مدیران : مشارکت بر این عقیده بنیادین استوار است که همه افراد حق دارند در مورد اموری که مربوط به خودشان است احساس مسئولیت نمایند؛ در باره آن فکر کنند؛ اندیشه خود را بدون ترس بیان کنند و بر تصمیم‌هایی که بر زندگی آنها اثر می‌گذارد؛ دخالت داشته باشند. در بنگاه‌های اقتصادی مشارکت به مفهوم کوشش دسته جمعی و همکاری تمام افراد (مدیران؛

کارکنان و مشتریان) برای دستیابی به اهداف و منافع مشترک است. به منظور تحقق کامل مشارکت مردمی در فعالیتهای تعاونی ضروری است:

- اعضای تعاونیها برای مشارکت آمادگی داشته باشند،
 - تعاونیها برای پذیرش مسئولیتهای ناشی از مشارکت آماده باشند،
 - مشارکت به عنوان بخشی از وجوه تمایز تعاونیها با شرکت های رقیب قلمداد شود،
- مشارکت به عنوان وسیله ای برای دفاع از ارزش های اعضا و رفع نیازهای آنان تلقی گردد. (شفیعی، ۱۳۸۶: ۱۲)

این متغیر ساختگی از جمع متغیرهای زیر و با سطح سنجش کیفی - ترتیبی بدست می آید:

۱. سرعت انجام تعهدات مالی توسط اعضا؛

۲. میزان مسئولیت پذیری اعضا؛

۳. روحیه تعاون بین هیأت مدیره؛

۴. روحیه تعاون بین اعضا.

- همدلی اعضا و مدیران : منظور از همدلی میزان توافق اعضا و مدیران در انجام امور

محوه و دستیابی به اهداف تعیین شده تعاونی طبق برنامه زمان بندی می باشد.

این متغیر ساختگی از جمع متغیرهای زیر و با سطح سنجش کیفی - ترتیبی بدست می آید:

۱. میزان رضایت اعضا از تصمیمات اتخاذ شده؛

۲. تمایل به همکاری و شرکت در جلسات عمومی توسط اعضا؛

۳. میزان درک متقابل اعضا و هیأت مدیره؛

۴. اختلاف و چنددستگی بین اعضا.

- دوستی و آشنایی اعضا و مدیران : میزان دوستی و آشنایی قبلی یا حاصل از عضویت در

تعاونی ملاک است و منظور فرآیندی فراتر از همدلی می باشد به گونه ای که این دوستی و آشنایی به

داشتن ارتباطهایی خارج از چارچوب تعاونی منجر شده باشد.

این متغیر با سطح سنجش کیفی - ترتیبی و با سوال زیر بدست می آید:

۱. میزان برقراری ارتباط دوستانه بین اعضای تعاونی

- همکاری اعضا و مدیران : همکاری به معنای انجام حداقل وظایفی است که اعضا و

مدیران باید در قبال یکدیگر و تعاونی انجام دهند.

این متغیر ساختگی از جمع متغیرهای زیر و با سطح سنجش کیفی - ترتیبی بدست می آید:

۱. میزان مسئولیت پذیری اعضا؛

۲. روحیه تعاون بین اعضاء؛

۳. روحیه تعاون بین هیأت مدیره.

– اعتماد و اطمینان اعضاء و مدیران : اعتماد احساس آرامش دو جانبه است که به همراه قبول و پذیرش کلام، تعهدات و رفتار یکدیگر است. یکی از هسته‌های اعتماد به نفس اعتماد و اطمینان است. (مجد، ۱۳۸۶: ۴۲)

اعتماد و اطمینان از طریق بررسی میزان اعتماد اجتماعی بین افراد و تعاونی و بر اساس عمل به قول‌ها و قرارها سنجیده می‌شود. (ازکیا، ۱۳۸۷: ۸۸) میزان اعتماد بستگی به میزان ترس و شک نسبت به رفتار و عملکرد احتمالی دیگران دارد. (أفه و فوش، ۲۰۰۲: ۱۹۱)

این متغیر ساختگی از جمع متغیرهای زیر و با سطح سنجش کیفی - ترتیبی بدست می‌آید:

۱. میزان تفاهم بین اعضاء هیأت مدیره؛

۲. میزان تفاهم بین اعضاء هیأت مدیره و مدیرعامل؛

۳. قدرت هیأت مدیره در ایجاد تعهد در اعضاء؛

۴. تاثیر وضعیت مالی و گردش اقتصادی تعاونی بر تعهد اعضاء.

– نظرات فردی و جمعی اعضاء و مدیران : اعتقاد به اصل اجماع (اصل دوم تعاون) از یک سو و فراهم آوردن شرایط لازم برای اعلام نظر و پیشنهاد برای اعضاء از سوی دیگر می‌تواند در دستیابی به راهکارها و نتیجه‌ای که مورد قبول اکثریت باشد کمک نماید. این امر در ایجاد احساسات مشترک بین اعضاء و مدیران بسیار مفید واقع می‌شود.

این متغیر ساختگی از جمع متغیرهای زیر و با سطح سنجش کیفی - ترتیبی بدست می‌آید:

۱. اعتقاد به اصل اساسی تعاونی (هر فرد یک رأی)

۲. اعتقاد به اصل ترجیح نفع جمعی بر نفع فردی

– شرکت اعضاء و مدیران در کلاس‌های آموزشی : فعالیت‌های تعاونی از آنجائی که یک کار گروهی و دسته جمعی است به هیچ وجه از آموزش بی نیاز نمی باشد؛ زیرا برای رسیدن به هدف و یا اهداف مشترک تعاونی الزاما باید به امر آموزش مدیران، اعضاء و کارکنان تعاونی‌ها پرداخته شود(اصل پنجم تعاون). در خصوص لزوم اهمیت دادن به امر آموزش یکی از رؤسای اتحادیه بین المللی تعاون می گوید: "تعاون نهضتی است اقتصادی که روش‌های آموزشی را بکار می‌برد و با روش‌های آموزشی توأم است". (جعفرعلی، ۱۳۸: ۱۰)

این متغیر ساختگی از جمع متغیرهای زیر و با سطح سنجش کیفی - ترتیبی بدست می‌آید:

۱. شرکت اعضاء و مدیران در کلاس‌های آموزشی؛

۲. توزیع جزوات و بروشورها برای اطلاع رسانی‌های آموزشی.

متغیر وابسته

- **عملکرد اقتصادی:** عملکرد اقتصادی تعاونی دارای ابعاد گوناگونی است که در زیر

برخی از آنها اشاره خواهد شد:

شاخص‌های اقتصادی:

- **بهره‌وری:** بهره‌وری معیار سنجش فعالیت‌هاست از آنجا که فعالیت‌های انسان

نمی‌توانند بدون هدف و مقصد باشند، وقتی سخن از بهره‌وری پیش می‌آید، منظور سنجش هر فعالیتی است که در ارتباط با هدف انجام آن فعالیت قرار می‌گیرد.

برای محاسبه بهره‌وری از فرمول زیر استفاده می‌شود:

$$\text{بهره‌وری} = \frac{\text{خروجی}}{\text{ورودی}} = \frac{\text{Output}}{\text{input(s)}} = \text{Productivity}$$

- **کارایی (بازدهی):** نسبت بازده واقعی به دست آمده، به بازدهی استاندارد و تعیین شده

(مورد انتظار) کارایی یا راندمان است. یا در واقع نسبت مقدار کاری که انجام می‌شود به مقدار کاری که باید انجام گیرد.

برای محاسبه کارایی از فرمول زیر استفاده می‌شود:

$$\text{کارایی} = \frac{\text{خروجی واقعی}}{\text{خروجی استاندارد}} = \frac{\text{Actual output}}{\text{Standard output}} = \text{Efficiency}$$

- **اثربخشی:** عبارت است از درجه و میزان نیل به اهداف تعیین شده، به بیان دیگر

اثربخشی نشان می‌دهد که تا چه میزان از تلاش انجام شده نتایج مورد نظر حاصل شده است.

در حالی که نحوه استفاده و بهره‌برداری از منابع برای نیل به نتایج، مربوط به کارایی می‌شود. به

عبارت دیگر کارایی جنبه کمی دارد و اثربخشی جنبه کیفی دارد.

این متغیر را می‌توان در نگرش اعضاء درباره توفیق یا عدم توفیق تعاونی جستجو نمود. این

متغیر ساختگی از جمع متغیرهای زیر و با سطح سنجش کیفی - ترتیبی بدست می‌آید:

۱. رضایت از نحوه انجام فعالیت‌ها

۲. رضایت از سرعت انجام فعالیت‌ها

۳. رضایت از میزان سود توزیع شده

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن ... □ ۱۲۳

- ارزش افزوده : ارزش افزوده برابر است با ارزش تولیدات منهای مجموع هزینه های

مواد اولیه، استهلاک و مالیات.

برای محاسبه ارزش افزوده از فرمول زیر استفاده می شود:

(مالیات + هزینه استهلاک + هزینه مواد اولیه) - ارزش تولیدات = ارزش افزوده

- جلب و جذب سرمایه های انسانی و مالی : تعاونی ها از طریق پذیرش اعضاء

جدید، افزایش سرمایه اعضاء فعلی، سرمایه گذاری های اقتصادی کوتاه مدت و بلند مدت نسبت به افزایش سرمایه اقدام نمایند.

- میزان سرمایه گذاری ها : تعاونی های می توانند از طریق وجوه مازاد موجود در

حساب های تعاونی نسبت به سرمایه گذاری اقدام نمایند. دقت در انتخاب نوع سرمایه گذاری می تواند باعث پیشرفت در فعالیت های اقتصادی تعاونی گردد.

تعاون و مسکن در برنامه سوم، چهارم و پنجم توسعه

توسعه بخش تعاون در برنامه سوم و چهارم مورد توجه بوده است. برنامه چهارم با مکلف کردن دولت به تهیه برنامه توسعه بخش تعاونی و توجه به گسترش تعاونی ها در موضوع های مختلف برنامه مانند مسکن، حمل و نقل و... سعی در توسعه این بخش کرده است اما در برنامه پنجم با توجه به تصویب قانون «اصلاح موادی از قانون برنامه چهارم و اجرای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی» و اختصاص بخشی از قانون یادشده به بخش تعاون و نیز هدف گذاری ارتقای سهم این بخش به ۲۵ درصد اقتصاد ملی تا پایان برنامه، تنها به احکامی مانند افزایش سهم تعاونی ها به ۲۵ درصد در بازار پولی کشور، افزایش سالانه سرمایه بانک توسعه تعاون و صندوق ضمانت سرمایه گذاری تعاون و اولویت دادن به بخش تعاونی در موارد قابل مشارکت با بخش های غیردولتی، اکتفا کرده است.

مسکن: بخش مسکن در برنامه سوم و چهارم نیز از غنای مناسبی برخوردار بوده و مؤید توجه ویژه دولت به این بخش با محوریت توسعه پایدار، توانمندسازی اقشار کم درآمد، مقاوم سازی و استانداردسازی، نوسازی بافت های قدیمی و توجه به معماری بومی است. برنامه چهارم ضمن مکلف کردن دولت به تهیه طرح جامع مسکن با محورهای یادشده و با ابزارهایی مانند مدیریت یکپارچه زمین، تشکیل بازار رهن ثانویه، افزایش سهم انبوه سازان و گسترش بازار سرمایه مسکن، بر اقدام هایی نظیر جذب سرمایه گذاری خارجی در این بخش، اعطای یارانه کارمزد تسهیلات به سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت، امکان بازپرداخت پلکانی اقساط تسهیلات مسکن، اعطای

کمک‌های اعتباری و فنی برای بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و حمایت از ایجاد کارگاه‌های تولید و عرضه مصالح ساختمانی تأکید کرده است. برنامه پنجم ضمن ادامه سیاست‌های برنامه چهارم، بر اقدام‌هایی مانند تدوین و ابلاغ ضوابط طراحی الگوی مسکن ایرانی - اسلامی به‌ویژه الگوی مسکن زوج‌های جوان و گروه‌های کم‌درآمد، حمایت از تولید و عرضه واحدهای مسکونی کوچک برای زوج‌های جوان توسط بخش غیردولتی، تشکیل شورای معماری ایرانی - اسلامی به‌منظور ترویج الگوهای معماری و شهرسازی بومی، ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و اجرای طرح هادی برای روستاهای واقع در حریم کلان‌شهرها تأکید بیشتری کرده است.

امتیازات منحصر به فرد تعاونی‌های مسکن

شیوه تأمین مسکن از طریق تعاونی‌ها، در راستای برنامه دوم و سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، و فرهنگی کشور، همراه با تصمیم وزارت مسکن و شهرسازی که سیاست پس‌انداز، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی و مسکن حمایتی و اجتماعی را دنبال می‌کند. نسبت به سایر بخش‌های کم‌فعال دولتی و سوداگرانه خصوصی، امتیازات منحصر به فردی دارد که می‌توانیم آنها را تحت مشخصه‌های زیر بررسی کنیم.

۱. اقتصادی، ۲. اجتماعی، ۳. فرهنگی، ۴. اخلاقی، ۵. قانونی، ۶. سیاسی، ۷. مکانی، ۸. مطلوبیت محیطی، ۹. فنی و ایمنی

۱. اقتصادی: اکثریت جامعه فعلی ایران برای تأمین نیازهای خود خصوصاً در تأمین مسکن مناسب با مشکلات جدی روبرو هستند. «امروز خوش‌بین‌ترین برنامه ریزان پذیرفته‌اند که حتی ارزان‌ترین خانه با ساده‌ترین طرح نیز از توان مالی حداقل یک سوم خانوارهای شهری جهان سوم خارج است». یکی از معقولترین و در ضمن عملی‌ترین راه‌ها برای تأمین مسکن شهری، ایجاد و گسترش، شرکت‌های تعاونی است. چرا که جدا از اهداف انسانی و پیگیری عدالت اجتماعی استفاده از مشارکت و همکاری مردم پذیرفته‌ترین شیوه رفع نیاز به مسکن است.

در واقع شرکت‌های تعاونی با عملکرد خوب این امکان را برای متقاضیان مسکن خصوصاً لایه‌های اجتماعی کم‌درآمد شهری فراهم می‌آورد که بتوانند با کمترین هزینه، نیاز مسکن خود را برآورده سازند. گرانی زمین، مصالح ساختمانی، تأسیسات و دستمزدها از یک طرف و افزایش جمعیت شهری از طرف دیگر، توجه به تعاونی‌های مسکن و گسترش خانه‌سازی را به عنوان یکی از بهترین راه‌حل‌های مناسب و با صرفه ضروری کرده است. تأمین مسکن توسط شرکت‌های تعاونی برای

اقتضای کم درآمد با کمترین هزینه از آنجا ناشی می شود که شرکت های تعاونی مشارکت اعضا و نیز با صرفه جویی در سود از طریق تولید یا تماس با تولید کننده اصلی و خرید انبوه بهای تمام شده کالا یا خدمت را به حداقل می رسانند.

۲. اجتماعی: ابعاد اجتماعی تعاونی های مسکن هرگز کمتر از ابعاد اقتصادی آن نیست، در نهاد تعاونی، همکاری، همیاری، شناخت همدیگر و اتحاد و همبستگی اعضا به نحو مملوسی دیده می شود. عدالت اجتماعی که هدف غایی هر برنامه ریزی است در تعاونی ها پیگیری و به نحو احسن اجرا می شود. چنانکه اصل مشابه سازی در تولید مسکن انبوه در تعاونی خود نوعی یگانگی و یکرنگی اجتماعی را القا می کند.

در تعاونی های مسکن، هر عضو در هر شرایط اجتماعی، اقتصادی فقط دارای یک رأی می باشد و کسی را بر دیگری برتری نیست. این عمل برای جوامع جهان سوم نوعی تمرین دموکراسی و احترام به حقوق دیگران است که به بهانه تهیه خانه در تعاونی ها مطرح می شود.

بطور کلی «در تعاونی ها قبول تعهد، مسولیت مشترک و توسل به کارگروهی اساس کار بود، و ویژگی دو جانبه اجتماعی، اساس قوانین و اجرای شرکت های تعاونی را بوجود می آورد.»

۳. فرهنگی: مسکن و فرهنگ همیشه در تعامل هستند. بنابراین در تعاونی ها نه تنها به این واقعیت «تعامل» توجه بایسته و شایسته های شده بلکه ضمن بکارگیری معیارهای صحیح فیزیکی به ارزش های مطلوب فرهنگی نیز تأکید فراوان می شود، تا برای انسان خانه ساخته شود.

عنایت به معماری بومی، هویت ملی و محلی و رعایت نقش و فضاهای مناسب با باورهای و شوون فکری و فرهنگی افراد و هماهنگی با پیشه و توجه به محرومیت، خلوت گزینی و آرایش های آرام بخش، همراه با پیش بینی دقیق نهادهای آموزشی، فرهنگی، مذهبی، هنری، بهداشتی و... دسترسی های مناسب، همه مسائلی هستند که عملاً در تعاونی های مسکن مطرح نظر قرار می گیرند.

۴. اخلاقی: خلأ عاطفی و اخلاقی در عصر صنعت، زندگی شهرنشینی را تا اندازه های خشک، بی روح، و یک بعدی نموده است. در صورتیکه در تشکلی های تعاونی با عنایت کامل به مسایل اخلاقی و عاطفی این خلأ تا حدودی جبران می شود.

تبادل افکار، گذشت، ایثار، همیاری و همبستگی، مخصوصاً همسایگی اولویت به جمع گرایی، جزو اصول اولیه و خلل ناپذیر تعاونی ها می باشد.

۵. سیاسی: در مقابل اقلیت مرفه که چندین خانه و آپارتمان در اختیار داشته و اجاره بها را به صورت تصاعدی بالا می برند، اقشار زیادی از مردم بی خانمان وجود دارد که روز به روز با افزایش اجاره بها روبرو هستند. این وضعیت جامعه را با تنش، بی عدالتی و اضطراب روبرو کرده و به دنبال

خود ثبات سیاسی جامعه را به خطر می‌اندازد و چه بسا این تنش‌ها به آشوب‌های خیابانی منتهی می‌شود. به باور بسیاری تحلیلگران آشوب‌های چند سال پیش مشهد و حومه تهران از آن گونه است. لذا از دید سیاسی، مردم را از طریق تشویق و تحریک به ایجاد تعاونی‌های مسکن نتایج مثبتی دارد، یعنی با تأمین نیازهای مسکن، بی‌عدالتی و اضطراب زدوده شده و ثبات سیاسی جامعه تضمین می‌گردد.

۶. قانونمندی: در تعاونی‌های مسکن قانونمندی و عنایت به آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها از بدو دعوت اعضا برای تشکیل مجمع عمومی تا جلسات عادی و فوق‌العاده و نظارت مستمر قانون و مقررات مربوط به تعاونی‌ها از پیش تعیین شده با برنامه صورت می‌گیرد. در واقع تعاونی‌ها نوعی برنامه‌ریزی بخشی و زمانبندی شده با حاکمیت دقیق قانون است بطوری که این قانون مداری در همه شوون و جریانات تعاونی سازی و جاری می‌باشد. مضافاً تعاونی‌های مسکن از حمایت‌های مختلف قانونی و بسیاری از اولویت‌ها و تسهیلات مالی و اعتباری برخوردار است.

۷. مکانی: شرکت‌های تعاونی مسکن، انتخاب محل و مکان استقرار مجتمع‌های مسکونی را در زمین مناسب، همگام با طرح جامع شهر و رعایت تناسب کاربریها، براساس برنامه‌ریزی دقیق محاسبه می‌کنند. بطوری که اولویت‌ها و دسترسی‌ها هرگز فراموش نمی‌شود. چنانکه در انبوه سازی تراکم‌ها تشدید نشده و رشد صحیح متصل یا مفصل شهری مورد توجه قرار می‌گیرد. فاصله‌گیری از تراکم‌های جمعیتی، مکان یابی در مناطق مناسب که جنبه کاربری مطلوب کشاورزی و خدمات ضروری را نداشته و چشم‌اندازهای مناسبی می‌آفریند، رویه عملی در تعاونی‌ها است. این روند سیاستگذاری در تعاونی‌های تأمین مسکن در برنامه توسعه کشور دنبال شده است. بطوریکه کاهش سطح زیربنا، افزایش انبوه سازی نسبت به انفرادی سازی، بهسازی، نوسازی بافت قدیمی شهرها و... از سیاست‌های عمده دربرنامه‌هاست.

۸. مطلوبیت محیطی: وقتی امور مربوط به مسکن به جای اقدامات فردی و سوداگرانه از طریق تعاونی‌ها پیگیری شود، به استناد نهادی و قانونی بودن شرکت‌های تعاونی از یک سو و گروهی عمل کردن و انبوه سازی از سوی دیگر باعث می‌شود نظارت مستمر و دقیقی اعمال گردد.

۹. فنی و ایمنی: آموزش‌های مداوم که از اصول تعاونی‌ها است، اعضا و دست‌اندرکاران خانه‌سازی را به اصول فنی، استحکام، ایجاد آرامش و دوری از سر و صدا و هر نوع آلودگی محیطی ملزم می‌کند (صرامی، تحقیقات جغرافیایی، شماره ۴۸).

در یک نگاه کلی به مجموعه عواملی می‌توان اشاره نمود که بر روی عملکرد تعاونی‌های مسکن کشور تأثیر گذاشته‌اند.

۱. وجود هیأت مدیره های کارآمد؛
 ۲. آشنایی اعضای هیأت مدیره با سازو کار تعاونی ها، چگونگی عقد قرارداد با اعضاء و پیمانکاران و همچنین داشتن مهارت کافی در تهیه مقرون به صرفه زمین و مصالح؛
 ۳. برخورد غیرانفعالی هیأت مدیره در مورد تعهدات مالی اعضاء و تشویق و ترغیب آنها به مشارکت در کار؛
 ۴. حمایت از سوی دولت در خصوص واگذاری زمین، آماده سازی و دادن مجوزهای لازم؛
 ۵. نداشتن سرمایه کافی یا ضعف مالی تعاونی ها و عدم همکاری سیستم بانکی کشور و عدم توان وزارت تعاون برای اعمال فشار بر سیستم بانکی کشور، تأخیر در پرداخت اقساط وام؛
 ۶. وجود اعضای آشنا با وظایف و مسئولیت ها و چارچوب و قوانین تعاون؛
 ۷. اعمال نقش نظارتی اعضاء؛
 ۸. انتخاب پیمانکاران خوب؛
 ۹. ضعف ارتباطی تعاونی ها با دستگاه های اجرایی ذی مدخل با امور ساخت و ساز مسکن. (موسسه رویداد رسانه، تعاونی های مسکن در ایران، نشریه شماره ۸۷)
- این عوامل را می توان به عوامل مثبت و عوامل بازدارنده تقسیم نمود. هیأت مدیره کارآمد، آشنایی هر چه بیشتر مدیران به اصول تعاونی و مهارت های شغلی، مشارکت اعضاء، حمایت دولت و پیمانکاران خوب و از عوامل مثبت و ضعف هیأت مدیره و برخورد انفعالی در مورد تعهدات مالی اعضاء، نداشتن سرمایه کافی و ضعف ارتباطات مؤثر با دستگاه های ذی مدخل از موانع و عوامل بازدارنده به شمار می رود.

۲-۲-۳ ابعاد اجتماعی - فرهنگی مسکن

مسکن صرف نظر از آنکه عینیتی فیزیکی است و در لحظه نخست این بعد آن بنظر می رسد، یک پدیده اجتماعی است. اثبات اجتماعی بودن مسکن کار دشواری نیست. با توجه به این دو نکته که اولاً مسکن از گذشته تا به امروز دستخوش تغییرات گوناگون گردیده است و ثانیاً در اجتماعات و اقشار اجتماعی متفاوت از نظر زیباشناختی، ابعاد، کیفیت، فضای داخلی و تقسیمات آن و میزان نیاز به آن بسیار مختلف است.

در این بحث می توان وجه اجتماعی بودن مسکن را اثبات نمود و ابعاد اجتماعی و فرهنگی را به شرح زیر مورد بحث قرار داد:

بعد منزلتی مسکن

با توجه به این تعریف از قشربندی اجتماعی که قشربندی اجتماعی نظام توزیع منابع و امکانات مطلوب در هر جامعه است و افراد یک قشر اجتماعی از برخورداری مشابه از این امکانات شناخته می‌شوند و نیز این که سه بعد اساسی قشربندی اجتماعی، براساس دیدگاه ماکس وبر، عبارت است از ثروت، قدرت و منزلت است؛ می‌توان گفت مسکن نمادی برای قشربندی اجتماعی محسوب می‌شود. تفکیک حوزه‌های شهری غالباً براساس این مقوله مهم انجام شده است چنانکه اصطلاحات جنوب شهر و شمال شهر به ابعاد اجتماعی و اقتصادی ساکنین شهر متوجه است تا ابعاد جغرافیایی آن. داشتن یا نداشتن مسکن پس از شغل و نوع آن شاید مهمترین نماد منزلت افراد در جامعه ایران محسوب شود. گرایش داشتن به مسکن و بهبود آن گرایشی بسیار اساسی در بین مردم ایران است. آنچه‌چنانکه گاه به مهمترین هدف زندگی در برخی از مراحل زندگی فردی و خانوادگی محسوب می‌شود. اصطلاحات بسیاری وجود دارد که بنحوی جایگاه فرد در جامعه را براساس وضعیت مسکن وی مشخص می‌کند. برخی از این اصطلاحات از این قرارند: اجاره نشین، خانه بدوش، شمال شهری، جنوب شهری، صاحبخانه، مستأجر، کاخ نشین، کوخ نشین، بی‌خانه، مالک و غیره.

بعد مناسباتی مسکن

واحدهای مسکونی در جوار یکدیگر بنا می‌شوند. صرفنظر از شکل قرار گرفتن واحدهای مسکونی در کنار یکدیگر آنچه که فوق‌العاده اهمیت دارد از دو بعد درونی و بیرونی مناسبات و روابط اجتماعی افراد ساکن در یک واحد مسکونی، یک آپارتمان، یک برج، همسایگان، افراد محله و غیره است. در بعد مناسبات درونی ابعاد و اندازه مسکن بر حجم و شدت روابط اجتماعی افراد ساکن در خانه تأثیر می‌گذارد. چنانکه در یک مسکن کوچک افراد بناگزی‌ر دائماً در مقابل یکدیگر و در عرصه دید سایر افراد ساکن هستند. این موضوع بر میزان دخالت و کنترل متقابل اجتماعی اعضای منزل تأثیر می‌گذارد. تأثیرات منفی و مثبت این برخورد بیش از اندازه جای بحث بسیار دارد اما مختصر آنکه در چنین مسکن‌هایی امکان رشد استقلال فردی و حق داشتن رأی مستقلانه کاهش می‌یابد و نحوه اداره مدیریت در چنین مسکن‌هایی به سوی مدیریت اقتدارگرا، پدرسالارانه، و طبیعتاً غیر دموکراتیک پیش می‌رود.

از لحاظ تربیتی تداخل انواع مناسبات خانوادگی پیش می‌آید. از آنجا که خانواده کامل‌ترین گروه اجتماعی از نظر تنوع روابط اجتماعی (حقوقی، اقتصادی، عاطفی، اجتماعی و سایر انواع روابط اجتماعی) است. کوچک بودن مسکن باعث عدم تمایز کافی این مناسبات می‌شود چنانچه بطور

مشخص می توان گفت مناسبات زناشویی با مناسبات والدینی خصوصاً در مراحل میانی چرخه زندگی خانوادگی (Family life cycle) دچار تداخلات جدی می شود و وجه کارکردی (Functional) خانواده در اثر تزییقات مادی فدا می شود.

مسائل تربیتی ایجاد شده در منازل کوچک کاملاً جدی است. بچه ها در چنین خانواده هایی معمولاً در سنین پایتتر با مناسبات جنسی آشنا شده، دچار بلوغ زودرس می شوند و از آنجا که امکان برطرف کردن نیازهای زیستی و جنسی آنان تا دیرزمان فراهم نمی شود، بسیاری از فعالیت های اجتماعی و ابعاد رشد فردی آنان در اثر این مشکل تربیتی، متوقف، محدود و یا کانالیزه می شود.

سگالن در کتاب جامعه شناسی تاریخی خانواده در این خصوص گفته است مسکن افراد آنان را دگرگون می سازد و خود به واسطه بروز تحول در خانواده، تغییر می یابد فضای داخلی یک خانواده نسبت به نحوه رفتار افراد ساکن در آن حساس است و به تحکیم و منعکس ساختن افزایش در نزدیکی خانوادگی و زناشویی، که به نحوی روز افزون خصوصی تر می شود، کمک می کند. تغییراتی که نخست در میان خانواده های مرفه تر و آنگاه در زمان های مختلف در میان دهقانان و با تأخیر بسیار در میان کارگران روی دارند.

در نقش های که لوموئه، معمار قرن هفدهم، طرح کرده است، اطاق نهارخوری منظور نشده است. آشپزخانه درست در کنار سالن نیست نقشه های قرن هیجدهم تا حدودی تصویر کننده اختصاصی تر شدن فضاها هستند اما فضای پذیرایی عمومی و فضاهای خصوصی تر هنوز هم به وضوح مجزا نشده اند. خانه قرن نوزدهم، آنگونه که ویوله - لو - دوک آن را مشخص می کند و نمونه هایی از آن نیز وجود داشته اند، شامل فضاهای عمومی و خصوصی بوده و هر یک از اطاق های مختلف نیازی خاص را برآورده ساخته اند.

از سوی دیگر حتی در اواسط قرن بیستم هم فضاهای داخلی خانه های دهقانی الگویی متنوع را ظاهر می ساخت. در پلودالمزو و اطاق اشتراکی برای خوابیدن، صرف غذا، کار و زندگی اجتماعی و معاشرت مورد استفاده قرار می گرفت. اما در خانه دهقانان ثروتمند بر طبق الگوی خانه های بورژوا بنا می شوند که در آنها عموماً اطاق خواب از طبقه اول و اطاق های مخصوص غذا و استراحت مجزا بودند.

در صده بیستم اطاق های خصوصی و عمومی چه در خانه ها و چه در آپارتمان ها، فضاهای متفاوت تلقی شده و مجزا نگاه داشته می شوند (سگالن، ۱۳۷۰: ۲۰۹ - ۲۶۱).

از بعد از مناسبات بیرونی مسکن به برخی از نتایج پژوهشی در این خصوص می توان اشاره نمود:

تأثیر مجاورت مکانی در روابط اجتماعی: می‌توان کاملاً پیش‌بینی کرد که طرز استقرار انسان در مکانی که زندگی می‌کند در ماهیت و نوع روابط اجتماعی که افراد یکدیگر برقرار می‌نمایند، منعکس می‌شود. معمولاً نزدیکی مکانی میان افراد (یا مجاورت) با توجه به استفاده از تسهیلات موجود برای برقرار کردن روابط صمیمانه و منظم با آنها (نوع همسایگی) از یکدیگر متمایز و مشخص می‌گردد. بدیهی است که مجاورت مکانی همواره منجر به همسایگی و آشنایی نمی‌شود. نزدیکی مکانی خود ممکن است بر دو نوع باشد:

۱. نزدیکی یا فاصله یا اندازه دوری و نزدیکی که با متر سنجیده می‌شود.
۲. نزدیکی یا فاصله عملی که با توجه به میزان دسترسی از نقطه‌ای به نقطه‌ی دیگر اندازه گیری می‌شود. این دسترسی نتیجه وضع قرار گرفتن هر یک از دو نقطه در شبکه راه‌های ارتباطی و همچنین موانع مختلفی است که آن دو نقطه را از یکدیگر جدا می‌کنند مسلم است که فاصله نوع دوم در روابط اجتماعی عامل تعیین کننده محسوب می‌شود. زیرا با توجه به این نوع فاصله سهولت ارتباطات و تماس یا برخورد تغییر می‌کند. به طور مثال اشخاصی که از نظر اقتصادی هم تراز هستند کوشش دارند در یک محله جمع شوند و حتی در یک کوی یا در یک ساختمان چند آپارتمانی سکنی گزینند و این امر به دلایل مختلف از جمله مال الاجاره، وحدت سبک زندگی و احتیاجات مشترک آنهاست (کارشناس، ۱۳۷۵: ۲۲۶-۲۲۸).

ابعاد روانشناختی مسکن

فقدان مسکن و یا کیفیت نامناسب آن عامل موثری در پیدایش برخی مشکلات روانی، چون اضطراب، افسردگی و... بشمار می‌رود. بروز این مشکلات در برخی مواقع در نتیجه محرومیت و دارا بودن مسکن مناسب و مستقل شکل می‌گیرد. انسان‌ها که به دلایل اقتصادی نمی‌توانند مسکن مناسب و مستقلی داشته باشند، این بحران بیرونی به صورت بحران درونی ساختار شخصیتی فرد را در معرض آسیب جدی قرار می‌دهد.

خانواده‌های که درگیر معضلات اجاره نشینی و جابجائی‌های متعدد هستند، از نظر و حیث روانی دچار پریشانی افکار، احساس نا امنی، تزلزل روانی - اجتماعی، اضطراب، افسردگی و سرخوردگی می‌شوند. در فصل تابستان که زمان جابجایی‌های متعدد و مکرر آسایش روانی و جسمی کل مجموعه خانواده را بهم می‌ریزد. اوقات ارزشمند به هدر می‌رود و در جریان جابجائی مکرر، اثاثیه منزل آسیب می‌بیند. اجاره نشین‌هایی که باید هر ساله تغییر مکان دهند، به صورت مزمن با این استرس‌ها روبرو هستند و در این مسئله سردرگم خواهند بود که سال آینده در کجا و در همسایگی چه افرادی زندگی خواهند

کرد؟ دوستی های یکساله، مواجهه های اجباری و بدون زمینه و ارتباط با محیط های آموزشی برای آن دسته از خانوارهایی که فرزندان مدرسه ای و ارتباط با محیط های تربیتی جدید دارند و این که چگونه خود و فرزندان شان را با شرایط جدید سازگار کنند، از پیامدهای این نقل مکان های اجباری است که خانواده ها دچار درهم ریختگی عاطفی خواهد کرد و به تدریج زمینه بسیار خطرناک بی هویتی اجتماعی شکل خواهد گرفت و این امر به نوبه خود بهداشت روانی کل جامعه را در معرض تهدید قرار می دهد، که نتیجه آن نیز از هم گسیختگی های روانی - اجتماعی خواهد بود و عامل بازدارنده های در رشد و اعتلاء روانی - اجتماعی - اقتصادی به شمار می رود (هدایت نژاد، ۱۳۷۵: ۵۶۵-۵۶۷).

ابعاد فرهنگی مسکن

شهرسازی و معماری سنتی به پاس منزلت انسان از ریا و تظاهر و تقلب به دور بود. در مسکن سنتی نیازهای اعتقادی، اقتصادی و اجتماعی به کمال مورد توجه قرار می گرفت و برای تأمین هر یک از نیازها به نیکوترین وجه و زیباترین صورت ممکن، عناصر و فضاهای ضروری و لازم شکل گرفت. زیباسازی و آراستن ابنیه و عمارت، ارج گذاری و پاس حرمت انسان است. معمار و هنرمند و شهرساز سنتی نمای بیرونی بناها را با کاربرد مناسب مصالح و نقش و تعبیه فضاها و حجم های متفاوت زینت می داد. آگاهی معمار از آداب و روایات و سنت ها و کاربرد مصالح مناسب و ایجاد فضاهای لازم برای مناطق جغرافیایی متفاوت و رعایت همه جوانب در معماری چیزی نبود جز رعایت و ملاحظه شأن و منزلت انسان که از جهت روحی، روانی و اجتماعی با خیال راحت و آرامش زندگی کند.

امروزه در جامعه ما، شهر نشین ها در بستر فرهنگی کاملاً بیگانه و دور از سنت هایشان با شأن و منزلتی پایمال شده و هویتی نامشخص و نامعلوم زندگی می کنند. خلاصه آنکه سازگاری منطقی و موزون انسان، فرهنگ و طبیعت تا اندازه زیادی در معماری امروز ایران نادیده گرفته شده است (کارشناس، ۱۳۷۵: ۲۲۲-۲۲۳).

اصول اساسی طراحی خانه های سنتی که بسیاری از آنها امروزه از بین رفته است زیرا می توان در هشت اصل خلاصه نمود:

۱. ورودی به عنوان تنها المان یا مطرح کننده خانه در شهر؛
۲. سادگی نمای خارجی خانه و عدم احتیاج به مطرح کردن خود در محیط شهر؛
۳. محرومیت و جدایی عملکردهای عمومی و خصوصی خانه؛

۴. طراحی فضایی به عنوان قلب خانه (حیاط)؛
۵. اهمیت به نماهای درونی و طراحی فضاهای داخلی و فضاهای زندگی به نحو احسن؛
۶. تقارن و توازن در طراحی اجزاء خانه؛
۷. استفاده بهینه از اقلیم؛
۸. رعایت سلسله مراتب فضایی از نظر نور و منظر (قائم، ۱۳۷۵: ۲۱۳-۲۱۷).

برخی از پیامدهای فرهنگی پذیرش الگوی بیگانه در فرهنگ معماری ایران به قرار زیر است:

۱. ایجاد از خود بیگانگی در جامعه؛
۲. دوری از نمادها و معانی فرهنگی از آنها و از بین رفتن وجه کارکردی آنها (ایجاد آرامش)؛
۳. ایجاد بی هویتی؛
۴. رشد ارزش‌هایی چون ریا، تفاخر و مصرف گرایی؛
۵. ایجاد عدم تعادل و عدم تجانس در محیط‌های شهری؛
۶. ظهور تضاد و دوگانگی بین بافت‌های قدیم و جدید شهری (تقی زاده، ۱۳۷۵: ۵۰۲-۵۰۴).

اصل اول: عضویت اختیاری و آزاد

تعاونی‌ها سازمان‌هایی اختیاری می‌باشند، عضویت در آنها برای تمام افرادی که بتوانند از خدمات آنها استفاده کنند و مسئولیت‌های ناشی از عضویت را بپذیرند، بدون تبعیضات جنسی، اجتماعی، نژادی، سیاسی یا مذهبی آزاد است.

اصل دوم: کنترل دموکراتیک توسط اعضاء

تعاونی‌ها سازمان‌هایی دموکراتیک می‌باشند، توسط اعضای خود که فعالانه در سیاستگذاری و اتخاذ تصمیمات مشارکت می‌کنند کنترل می‌شوند. مردان و زنانی که به عنوان نمایندگان منتخب خدمت می‌کنند در مقابل اعضاء مسئولند. در تعاونی‌های سطح اولیه اعضاء از حق رای مساوی برخوردارند (یک عضو، یک رأی) و همچنین تعاونی‌های سطوح دیگر به شکلی دموکراتیک سازمان می‌یابند.

اصل سوم: مشارکت اقتصادی اعضا

اعضا به طور منصفانه و با کنترل دموکراتیک به سرمایه تعاونی خود کمک می کنند. معمولاً حداقل بخشی از سرمایه در مالکیت عمومی تعاونی می باشد. اعضا معمولاً متناسب با سرمایه پرداخت شده خود که یکی از شرایط عضویت می باشد، پاداش محدودی، در صورت وجود دریافت می دارند.

اصل چهارم: استقلال و عدم وابستگی

تعاونی ها سازمان هائی خودیار و مستقل می باشند که توسط اعضا اداره و کنترل می شوند. اگر آنها با سایر سازمان ها از جمله دستگاه های دولتی موافقت نامه ای امضا کنند یا از منابع دیگر سرمایه تامین نمایند، به نحوی اقدام خواهند کرد که مطمئناً تعاونی بشکل دموکراتیک توسط اعضا اداره و کنترل شده و استقلال آن محفوظ بماند.

اصل پنجم: آموزش، حرفه آموزی و آگاه سازی

تعاونی ها برای اعضا، نمایندگان منتخب، مدیران، کارکنان خود آموزش و حرفه آموزی تدارک می بینند، به طوری که آنها بتوانند به نحو موثر به پیشرفت تعاونی خود کمک نمایند. آنها عموم مردم بخصوص افراد جوان و رهبران افکار عمومی را نسبت به ماهیت و فوائد تعاونی مطلع می سازند.

اصل ششم: همکاری تعاونی ها با یکدیگر

تعاونی ها از طریق همکاری با یکدیگر در سازمان های محلی، ملی، منطقه ای و بین المللی به اعضای خود به موثر ترین طریق خدمت کرده و نهضت تعاونی را تقویت می کنند.

اصل هفتم: توجه به جامعه

تعاونی ها با تصویب خط مشی ها توسط اعضا برای توسعه مستمر جوامع خود فعالیت می کنند.

متغیرهای تحقیق:

انتخاب متغیرهای تحقیق و دسته بندی آنها براساس مطالعات انجام شده و مرور مطالعاتی و خصوصاً با تاکید بر نظریه نظام های اجتماعی پارسونز به عنوان چارچوب نظری تحقیق انجام شده است.

متغیرهای تحقیق عبارتند از:

۱. درجه توسعه یافتگی استان؛
۲. نگرش، درباره موفقیت تعاونی؛
۳. میزان آشنایی و تخصص اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل؛
۴. میزان همکاری سازمان‌های ذیربط؛
۵. میزان انسجام درونی تعاونی؛
۶. نوع تعاونی؛
۷. سال تأسیس تعاونی؛
۸. تعهد و نفوذ اعضای هیأت مدیره؛
۹. آگاهی و احساس تعاون، بین اعضا و هیأت مدیره؛
۱۰. مشارکت اجتماعی اعضا؛
۱۱. سرعت انجام فعالیت‌ها؛
۱۲. تعداد واحدهای در دست ساخت؛

نوع و روش تحقیق:

دستیابی به هدف‌های علم یا شناخت علمی میسر نخواهد بود، مگر زمانی که با روش شناسی^۱ درست صورت پذیرد. به عبارت دیگر، تحقیق از حیث روش است که اعتبار می‌یابد نه موضوع تحقیق. انتخاب روش تحقیق بسته به هدف، ماهیت موضوع تحقیق و نیز امکانات اجرایی دارد. بنابراین هنگامی می‌توان در مورد بررسی و انجام یک تحقیق تصمیم گرفت که ماهیت موضوع پژوهش، هدف‌ها و نیز وسعت دامنه آن مشخص باشد.

هدف تحقیقات کاربردی توسعه دانش کاربردی در یک زمینه خاص است. به عبارت دیگر تحقیقات کاربردی به سمت کاربرد عملی دانش هدایت می‌شود

روش تحقیق: این پژوهش به روش پیمایشی انجام خواهد گرفت که یکی از روش‌های گردآوری و تنظیم و تحلیل داده‌هاست.

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن ... □ ۱۳۵

۳-۳ جامعه آماری

در سطح شهرستان دماوند تعداد ۲۹ تعاونی مسکن کارگری و کارمندی، ۱۱ تعاونی مسکن مهر و ۷۰ تعاونی مسکن سازمان های دولتی وجود دارد که از این ۷۰ تعاونی تنها ۸ تعاونی آن فعال می باشند. بنابراین در مجموع ۴۸ شرکت تعاونی مسکن در شهرستان دماوند وجود دارد.

ردیف	نوع تعاونی	تعداد
۱	کارگری و کارمندی	۲۹
۲	مسکن مهر	۱۱
۳	دولتی	۸
	جمع	۴۸

۳-۴ نمونه ها و روش نمونه گیری

با توجه به این که اندازه جامعه محدود می باشد، نسبت به جمع آوری اطلاعات از تمامی واحدهای جامعه اقدام می نماییم که در اصطلاح آمار به آن سرشماری گفته می شود.

۳-۵ روش جمع آوری اطلاعات (ابزار پژوهش)

برای جمع آوری اطلاعات با مراجعه حضوری به هر یک از واحدهای نمونه نسبت به تکمیل پرسشنامه توسط مدیر عامل یا یکی از اعضای هیأت مدیره اقدام خواهد شد.

ابزار پژوهش پرسشنامه ای است که شامل دو بخش می باشد.

۱. مشخصات عمومی تعاونی های مسکن

۲. سوالات تخصصی در خصوص موضوع تحقیق

چگونگی تعیین روایی و اعتبار ابزار پژوهش

در موضوع مورد بحث، پرسشنامه ای بر اساس فهرستی از ملاک های مورد نظر در تحقیق تهیه گردید و تمامی آنها با مشورت اساتید و کارشناسان آمار به صورت فنی پرسشنامه ای گردآوری شد.

برای بررسی پایایی می توان از روش ضریب آلفای کرونباخ استفاده نمود. در این تحقیق میزان آلفای کرونباخ که با استفاده از نرم افزار SPSS برای تعداد ۴۸ پرسشنامه محاسبه شده

برابر ۸۵/۴٪ می‌باشد. این مقدار عدد مطلوبی است و نشان می‌دهد که گویه‌ها از همسازی و پایایی بالایی برخوردار هستند.

قلمرو پژوهش

قلمرو مکانی: مکان اجرای پژوهش شهرستان دماوند از مجموعه شهرستانهای استان تهران می‌باشد.

قلمرو زمانی: قلمرو زمانی اجرای پژوهش سه ماهه دوم و سوم سال ۱۳۸۹ می‌باشد.

یافته‌های توصیفی:

۱. در حدود ۶۰٪ از تعاونی‌ها را تعاونی‌های کارگری و کارمندی، ۲۳٪ مسکن مهر و ۱۷٪ را تعاونی‌های وابسته به سازمان‌های دولتی تشکیل می‌دهند.
۲. طبق اطلاعات جمع‌آوری شده تا پایان سال ۸۱، در سال ۷۲ دو تعاونی، سال ۷۵ دو تعاونی و یک تعاونی هم در سال ۷۷ تأسیس شده است. در سال ۸۲، ۷ تعاونی دیگر تأسیس و مجدداً روند رکود شکل‌گیری تعاونی‌ها ادامه می‌یابد تا اینکه در ساب ۸۶ ایت روند شکوفا شده و به تنهایی در این سال ۱۴ تعاونی شروع به فعالیت می‌نمایند. سال ۸۷ با شروع به کار ۱۸ تعاونی سال شکوفایی این صنعت در شهرستان دماوند می‌باشد. یعنی بیش از ۷۰٪ تعاونی‌های دارای سابقه‌ای کمتر از ۳ سال می‌باشند.
۳. در حدود ۷۷٪ از تعاونی‌ها با سرمایه‌ی اولیه کمتر از یکصد میلیون ریال تأسیس می‌شوند.
۴. در مورد متغیر سن همان‌طور که ملاحظه می‌شود سن مدیر عامل بیشترین و سن رئیس هیأت مدیره در مقام دوم قرار دارد. همچنین به طور مطلق، حضور آقایان نسبت به خانم‌ها در هیأت مدیره پررنگ‌تر می‌باشد. با این حال در سمت مدیر عامل این نسبت از سایر سمت‌ها بیشتر است.
۵. در مورد تحصیلات در ریاست هیأت مدیره، "فوق‌دیپلم" در اکثریت قرار دارد، ولی در سمت مدیرعامل میزان تحصیلات "دیپلم و پایین‌تر" در اکثریت قرار دارد.
۶. همان‌طور که ملاحظه می‌شود در ۵۰٪ موارد تعاونی‌های مسکن شهرستان دماوند دارای ۳ نفر اعضای هیأت مدیره می‌باشند و این نسبت در ۵ و ۷ نفره نیز کاهش می‌یابد.
۷. در سال ۸۵ متوسط میزان سرمایه نسبت به سال ۸۴ افزایش یافته است با توجه به اینکه در این سال تعاونی جدیدی راه‌اندازی نشده است و همچنین کاهش متوسط تعداد اعضای تعاونی‌ها این مسأله بدان معناست که تعاونی‌ها از طریق افزایش سرمایه این کار را انجام داده‌اند. احتمالاً صفر بودن میزان سود و میزان سرمایه‌گذاری‌ها نیز به دلیل شوک قیمتی سال ۸۴ و ۸۵ می‌باشد.

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن ... □ ۱۳۷

۸. در سال ۸۶ با حمایت های دولت و آغاز طرح مسکن مهر ملاحظه می شود که متوسط میزان سرمایه و تعداد اعضاء کاهش یافته است و این مسأله بیانگر آن است که تعاونی های کوچکتر اضافه شده اند. همچنین تعاونی ها سود آور شده و حتی اقدام به سرمایه گذاری نیز نموده اند.
۹. این روند در سال ۸۷ نیز ادامه داشته است با این تفاوت که در سال ۸۷ میزان سود کاهش یافته، لیکن میزان سرمایه گذاری ها افزایش یافته است.
۱۰. روند سال ۸۸ با دو سال گذشته متفاوت است؛ در تمامی شاخص ها با افزایش و رونق اقتصادی تعاونی ها روبرو هستیم.
۱۱. بیش از ۶۰٪ تعاونی ها کمتر از یک هکتار زمین در اختیار دارند.
۱۲. در مجموع ۸ تعاونی تا کنون واحد آماده تحویل داشته اند. کمترین آنها ۱۰ واحد و بیشترین آنها ۸۳۶ که وابسته به سازمان آموزش پرورش با بیش از ۱۶ سال سابقه می باشد. به طور متوسط ۱۵۵ واحد توسط این ۸ تعاونی به اعضاء واگذار شده است.
۱۳. اغلب تعاونی های مسکن شهرستان دماوند کمتر از ۳ سال سابقه دارند از این رو تعداد واحدهای در دست ساخت بیشتری نسبت به واحدهای تحویل شده دارند. بیش از ۴۰ درصد تعاونی ها کمتر از ۲۵ واحد در دست ساخت دارند. متوسط تعداد واحدهای در دست ساخت ۱۱۳ واحد است که بیشترین آن با ۷۵۰ واحد مربوط به نیروی انتظامی می باشد.
۱۴. هزینه ساخت هر متر مربع واحد مسکونی در شهرستان دماوند دو میلیون و هفتصد هزار ریال تا چهار میلیون و پانصد هزار ریال برآورد شده است که متوسط این ارقام حدوداً برابر سه میلیون و یکصد هزار ریال می باشد.
۱۵. متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی آماده تحویل بین سه میلیون تا پنج میلیون ریال عنوان شده است. متوسط قیمت برآورد شده نیز برابر سه میلیون و سیصد هزار ریال می باشد.

بحث و نتیجه گیری

با کمی دقت در تعداد تعاونی مسکن های تاسیس شده در سال های متوالی می توان در یافت در حدود یک سوم آنها در سال های ۸۱ و ۸۲ و دو سوم دیگر مربوط به سال های ۸۶ و ۸۷ می باشد. به نظر می رسد توجه به امر تعاونی بالاخص در مورد تعاونی های مسکن بی ارتباط با شوک های قیمتی مسکن نباشد. یعنی هر گاه به دلایل مختلف از قبیل شرایط سیاسی حاکم، افزایش نقدینگی مردم، عدم تأمین بازدهی مورد انتظار از بانک ها، بورس اوراق بهادار و سایر سرمایه گذاری ها و... تقاضا برای مسکن افزایش یافته و به طبع آن قیمت مسکن به صورت ناگهانی افزایش یابد و اصطلاحاً دچار

شوک شود، بازماندگان این شوک حداقل برای تسلی خاطر خود هم که شده دست به دامان تعاونی‌ها می‌شود.

در سال‌های ۸۱ و ۸۲ با عدم حمایت و مدیریت مناسب این تعاونی‌ها تعداد تعاونی‌های تأسیس شده در این سال‌ها نسبت به سال‌های ۸۷ و ۸۷ کمتر است. اما در سال‌های اخیر با حمایت‌ها دولت و تشکیل مسکن مهر توجه خاصی به این تعاونی‌ها شد که همین امر باعث تأسیس دو بیش از دو برابری تعاونی‌های مسکن در شهرستان دماوند شده است. اما نکته در خور توجه آن است که اندکی پس از گذشت این شوک‌ها، توجه به بحث تعاونی کم رنگ‌تر می‌شود. نگاه موشکافانه در خصوص علل اوج‌گیری و رکود صنعت تعاونی‌های مسکن می‌تواند نکات قابل توجهی را بازگو کند.

همان‌طور که در فصل گذشته در بحث تعداد اعضای تعاونی‌ها گفته شد سال‌های یاد شده در بالا ارتباط مستقیم با افزایش یا کاهش تعداد اعضای تعاونی‌ها دارد. علت کاهش اعضا را می‌توان بزرگ شدن تعاونی‌ها، تعدد پروژه‌های در دست ساخت و گاه ورشکستگی یا تأخیر در تحویل واحدهای مسکونی و متعاقباً دلسرد شدن اعضاء دانست.

بنابراین انتظار می‌رود دولت و دست‌اندرکاران این صنعت با راه‌کارهای کوتاه مدت از قبیل توجه مستمر به بحث تعاونی، تشویق تعاونی‌ها و آموزش‌های ویژه به افرادی که در سن خانه‌دار شدن می‌باشند و نیز برنامه‌های بلند مدت از قبیل آموزش‌های پایه‌ای از دوران دبستان تا مقطع متوسطه علل تشکیل تعاونی‌ها و مزایای آن را آموزش دهند.

۵-۲-۲ دستگاه‌های اجرایی مرتبط

تحلیل نتایج مربوط به میزان همکاری سازمان‌های اجرایی مرتبط با تعاونی با استفاده از آزمون فریدمن نتایج زیر را در پی داشت:

آماره کای دو فریدمن	سطح معنی داری	درجه آزادی	تعداد نمونه
۸۳/۱۵۶	۰/۰۰۰	۶-۱=۵	۳۶

H_0 فرض صفر: میانگین متغیرها برابر است. ($\mu_1 = \mu_2 = \dots = \mu_n$)

H_a فرض مقابل: حداقل میانگین دو متغیر متفاوت است. ($\mu_i \neq \mu_j$)

مقدار آماره آزمون کای دو فریدمن برابر ۸۳/۱۶۵ به ۶ درجه آزادی می‌باشد. با توجه به سطح معنی داری که برابر صفر می‌باشد، فرض صفر رد می‌شود بردان معنا که حداقل دو سازمان

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن ... □ ۱۳۹

دارای میانگین های متفاوت می باشند. یعنی میزان همکاری سازمان ها با یکدیگر متفاوت است. با توجه به رتبه بندی انجام شده توسط این آزمون خواهیم داشت:

جدول ۵-۱: اولویت بندی سازمان های اجرایی مرتبط با تعاونی ها

ردیف	سازمان	میانگین	رتبه همکاری
۱	شهرداری	۳/۳۳	۳
۲	اداره تعاون	۴/۲۸	۱
۳	صندوق تعاون	۲/۸۱	۷
۴	اداره برق	۳/۰۸	۵
۵	اداره آب	۲/۸۶	۶
۶	اداره مخابرات	۳/۰۳	۴
۷	شبکه بانکی	۳/۴۲	۲

بنابراین از نظر پاسخ دهندگان اداره تعاون بیشترین همکاری و صندوق تعاون کمترین همکاری را با تعاونی های داشته اند.

۵-۲-۳ ارتباط عوامل اجتماعی با عملکرد اقتصادی

نتایج فرضیات تحقیق را می توان در جدول زیر به صورت خلاصه مشاهده نمود. همانطور که ملاحظه می شود به طور کلی بین عوامل اجتماعی و عملکرد اقتصادی رابطه وجود دارد.

ردیف	عامل اجتماعی	ارتباط
فرضیه اصلی	عوامل اجتماعی	دارد
۱	میزان تحصیلات اعضاء و مدیران	ندارد
۲	مشارکت اعضاء و مدیران	دارد
۳	همدلی اعضاء و مدیران	ندارد
۴	دوستی و آشنایی اعضاء و مدیران	ندارد
۵	همکاری اعضاء و مدیران	دارد
۶	اعتماد و اطمینان اعضاء و مدیران	دارد
۷	نظرات فردی و جمعی اعضاء و مدیران	دارد
۸	شرکت اعضاء و مدیران در کلاس های آموزشی	دارد

نتایج حاصل از نظرسنجی ارتباطی بین میزان تحصیلات اعضاء هیأت مدیره با عملکرد اقتصادی تعاونی‌ها را نشان نمی‌دهد. البته باید به این موضوع دقت داشت که عدم رابطه به معنای رابطه معکوس نمی‌باشد. برای کنکاش بیشتر ارتباط بین عملکرد اقتصادی و میانگین سنی اعضاء هیأت مدیره را مورد بررسی قرار می‌دهیم. نتایج آزمون همبستگی به شرح زیر می‌باشد:

ضریب همبستگی	سطح معنی داری	تعداد نمونه
-۰/۵۸۸	۰/۰۰۰	۴۸

با توجه به نتیجه فوق فرض صفر آزمون مبنی بر عدم وجود رابطه بین متغیرهای عملکرد اقتصادی و میانگین سنی اعضاء هیأت مدیره رد می‌شود. یعنی رابطه وجود دارد. اما با توجه به علامت منفی ضریب همبستگی نکته جالبی استنباط می‌شود و آن اینکه رابطه بین عملکرد اقتصادی و میانگین سنی اعضاء هیأت مدیره تعاونی مسکن یک ارتباط معکوس باشد. یعنی هر چه اعضاء هیأت مدیره جوانتر بوده‌اند، تعاونی عملکرد اقتصادی بهتری داشته است. در مورد سایر عوامل نیز اولویت برحسب میانگین و میزان ضریب همبستگی با عملکرد اقتصادی به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	عامل اجتماعی	میانگین موزون	اولویت	ضریب همبستگی	اولویت
۱	میزان تحصیلات اعضاء و مدیران	۲/۱۸	۳	-۰/۰۰۵	۸
۲	مشارکت اعضاء و مدیران	۳/۶۹	۵	۰/۵۴۴	۵
۳	همدلی اعضاء و مدیران	۳/۰۶	۷	۰/۱۳۷	۶
۴	دوستی و آشنایی اعضاء و مدیران	۴/۰۰	۲	۰/۰۶۹	۷
۵	همکاری اعضاء و مدیران	۳/۸۰	۴	۰/۵۶۴	۴
۶	اعتماد و اطمینان اعضاء و مدیران	۴/۰۴	۱	۰/۶۱۳	۲
۷	نظرات فردی و جمعی اعضاء و مدیران	۳/۶۶	۶	۰/۷۱۱	۱
۸	شرکت اعضاء و مدیران در کلاس‌های آموزشی	۲/۴۰	۸	۰/۶۰۲	۳

پنج عامل دارای میانگین برتر عبارتند از :

۱. اعتماد و اطمینان اعضا و مدیران
۲. دوستی و آشنایی اعضا و مدیران
۳. میزان تحصیلات اعضا و مدیران
۴. همکاری اعضا و مدیران
۵. مشارکت اعضا و مدیران

پنج عامل دارای ضریب همستگی بیشتر نیز عبارتند از :

۱. نظرات فردی و جمعی اعضا و مدیران
۲. اعتماد و اطمینان اعضا و مدیران
۳. شرکت اعضا و مدیران در کلاس های آموزشی
۴. همکاری اعضا و مدیران
۵. مشارکت اعضا و مدیران

ملاحظه می شود ۳ عامل در هر دو اولویت بندی تکرار شده اند، بنابراین می توان آنها را به عنوان عوامل اجتماعی مهم موثر در عملکرد اقتصادی تعاونی ها دانست.

۱. اعتماد و اطمینان اعضا و مدیران
۲. همکاری اعضا و مدیران
۳. مشارکت اعضا و مدیران

۳-۵ محدودیتها و مشکلات پژوهش

۱. عدم وجود رهیافت علمی در خصوص بررسی عملکرد اقتصادی تعاونی های مسکن
۲. عدم وجود ابزارها و شاخص های کنترلی از طریق سازمان های مسئول در خصوص کنترل عملکرد تعاونی های مسکن
۳. عدم وجود بانک اطلاعاتی از وضعیت فعالیت و سابقه عملکردی تعاونی های مسکن
۴. عدم همکاری برخی از تعاونی ها به جهت محرمانه دانستن اطلاعات مورد نیاز محقق

۵-۴ پیشنهادها

۱. توجه بیشتر به آثار اجتماعی و عوامل اجتماعی موثر بر تعاونی‌ها به جای توجه به عملکرد اقتصادی تعاونی‌ها، توسط نهادهای مسئول و دست‌اندرکار
۲. آموزش‌های عمومی و مستمر در خصوص تعاونی‌ها و بالخصوص تعاونی‌های مسکن
۳. حمایت مادی و معنوی از تعاونی‌ها توسط دولت و نهادهای دست‌اندرکار در راستای افزایش اعتماد، همکاری و مشارکت بین اعضاء و مدیران
۴. ایجاد فرآیند نظام‌مند برای تأسیس تعاونی‌ها و کنترل مستمر فعالیت‌ها
۵. تنظیم مقررات و شرایط خاص برای احراز پست‌های مدیریتی تعاونی‌ها

فهرست منابع

منابع فارسی:

۱. احمدیان، رضا (۱۳۷۵)، عملکرد بخش خصوصی در احداث واحدهای مسکونی، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۲. ارجمندنیا، اصغر، (۱۳۷۵)، الگوی تفکیک زمین و الگوی مصرف مسکن، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۳. ازکیا، مصطفی، فیروزآبادی، سید احمد، بررسی سرمایه اجتماعی در انواع نظام‌های بهره‌برداری از زمین و عوامل مؤثر بر تبدیل بهره‌برداری دهقانی به تعاونی، ۱۳۸۷، نامه علوم اجتماعی، شماره ۳۳، ص ۷۷-۹۸
۴. اسلامی، سیدغلامرضا (۱۳۷۵)، فرایند تولید مسکن و توسعه برونزا، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۵. افراخته، حسن (۱۳۷۵)، نقد و بررسی تأمین مسکن در شهرهای کوچک، مطالعه موردی: چابهار، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۶. اهری، زهرا وشهلا امینی جدید (۱۳۷۵) تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن ... □۱۴۳

۷. ایرانمنش، نسیم (۱۳۷۵)، روشهایی برای افزایش عمر ساختمانهای مسکونی ایرانی، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۸. بخت آور، هما (۱۳۷۵)، معماری مدرن، معماری سنتی، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۹. بزم آزمون، علی، ۱۳۸۶: نحوه تشکیل و مدیریت شرکت های تعاونی مسکن مهر، تهران: ونوس
۱۰. پاپلی یزدی، محمد حسین (۱۳۷۵)، منطقه بندی استان خراسان از نظر بهسازی واحدهای مسکونی با توجه به وضعیت زلزله، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۱۱. پورافکاری، نصراله (۱۳۷۵)، الگوی حجم فضایی مسکن از دیدگاه فرهنگی، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۱۲. تقی زاده، محمد (بی تا) مسکن و انقلاب شماره های ۹۵ و ۹۶.
۱۳. توفیقی، مسعود (۱۳۷۵)، تعاونی های مسکن و معضلی به نام بازار سرمایه، چاپ اول، تهران: وزات مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۱۴. جعفر علی، هاشم، ۱۳۸۷، نقش آموزش در شرکتهای تعاونی، برنامه ریزی آموزشی اداره کل تعاون استان اصفهان،
۱۵. جلیلیان، شهربانو (۱۳۷۵)، طراحی پنجره و آسایش حرارتی در ساختمانهای مسکونی، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۱۶. جوادی، اردشیر (۱۳۷۵)، نگاهی گذرا به معضل مسکن در ایران، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۱۷. چینی، حمیده (۱۳۸۰) گزارش وضعیت تعاونی های مسکن در کشور، دفتر تعاونی های عمران و مسکن وزارت تعاون، نشریه تعاون، آبان ۱۳۸۰.
۱۸. حسنی، حسن (۱۳۷۴) حقوق تعاون، جلد اول، چاپ دوم، تهران، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران
۱۹. حسینی، حمیده (۱۳۸۰) گزارش و ثبت تعاونی های مسکن در کشور، دفتر تعاونی های عمران و مسکن وزارت تعاون، نشریه تعاون

۲۰. خاکی، غلامرضا (۱۳۸۲) روش تحقیق با رویکردی به پایان نامه‌نویسی، تهران، وزارت فرهنگ و آموزش عالی، مرکز تحقیقات علمی کشور؛ کانون انتشاراتی درایت، چاپ سوم، تهران.
۲۱. خزاقی، سید حسین (۱۳۷۸)، نگاهی به برنامه سوم بخش مسکن (۸۳-۱۳۷۹) فصلنامه اقتصاد و مسکن، شماره ۲۹، تهران: دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن.
۲۲. دفتر تعاونی‌های عمران و مسکن وزارت تعاون، ۱۳۸۷
۲۳. ریترز، جرج (۱۳۷۴) نظریه جامعه‌شناسی در دوران معاصر، محسن ثلاثی، تهران: انتشارات علمی
۲۴. سگالن، مارتین (۱۳۷۰)، جامعه‌شناسی تاریخی خانواده، حمید الیاسی، تهران، نشر مرکز
۲۵. شفیعی، شیرین، ۱۳۸۶، وزارت تعاون، دفتر آموزش
۲۶. صرامی، حسین، تامین مسکن برای کم درآمدهای شهری از طریق تعاونی‌ها، فصلنامه، تحقیقات جغرافیایی، شماره ۴۸
۲۷. عالی‌نژاد، احمد (۱۳۷۵)، مسکن استیجاری و نرخ اجاره زمین، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۲۸. عباسی، محمد، (۱۳۸۹)، باور تعاون (تعاون در اندیشه و عمل)، تهران: موسسه توسعه روستائی ایران.
۲۹. عراقچیان، محمدرضا (۱۳۷۵)، انبوه‌سازی مسکن در شهر همدان، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۳۰. عربی‌نژاد، غلامرضا (۱۳۷۵)، مسکن اجتماعی از دیدگاه سیاستگذاران و اندیشمندان، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۳۱. عطاری، عباس (۱۳۷۵)، اهمیت و ضرورت بررسی تعامل مسکن و فرهنگ، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۳۲. عیان‌بد، ناهید (۱۳۷۵)، بررسی متغیرهای اقتصادی تابع تقاضاهای مسکن در مناطق کشور، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۳۳. فلامکی، منصور (۱۳۷۵)، تولید خانه در ایران، نیازها، ارزشها، پاسخها، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن ... □ ۱۴۵

۳۴. قائم، گیسو (۱۳۷۵) درسهایی که می توان از معماری سنتی آموخت، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران - وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن

۳۵. قدمزن جلالی، اصغر، ۱۳۸۶، عوامل مؤثر بر موفقیت تعاونی های مصرف از دیدگاه مدیران در استان گیلان، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشگاه علوم اداری و اقتصاد

۳۶. قلی زاده، اکبر (۱۳۷۹)، سرمایه گذاری در بخش مسکن

۳۷. کارشناس، مجید (۱۳۷۵) ابعاد اجتماعی، فرهنگی مسکن از دیدگاه جامعه شناسی، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.

۳۸. کازرونی، سیدعلیرضا (۱۳۷۵)، عوامل موثر بر نوسانات قیمت مسکن در ایران، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.

۳۹. کوراندو، بهروز (۱۳۷۸) اقتصاد بیمار و مسائل بخش مسکن، صبح امروز، آمار تولید مسکن و برآورد نیازهای آتی، نشریه توسعه، شماره ۴۸

۴۰. کیانفر، رستم (۱۳۴۵)، وضع مسکن در ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد علوم اجتماعی، به راهنمایی دکتر مرتضی کتبی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه تهران.

۴۱. کیومرثی، مسعود، کریمی، صمد (۱۳۸۰)، تحولات بخش مسکن در کشور در سال ۱۳۷۹، تهران: بانک مرکزی ج.ا.ا.

۴۲. کیومرثی، مسعود، کریمی، صمد (۱۳۸۰)، تحولات بخش مسکن در کشور در سال ۱۳۷۹، تهران: بانک مرکزی ج.ا.ا.

۴۳. گرانمایه، مهدی، رستم زاده، اکرم، بخشیان، جواد، ۱۳۸۸، گزارش ساخت و ساز تعاونی های مسکن تاپایان شهریور ۸۸

۴۴. مجد، محمد، موحدخواه، مجید، ۱۳۸۶، انسان در مسیر زندگی، انتشارات بدر

۴۵. محمد کاری، بهروز، (۱۳۷۵)، ضرورت آیین نامه ها، قوانین و مقررات در دستیابی به اهداف در زمینه صرفه جویی در مصرف انرژی، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.

۴۶. مرکز آمار ایران (۱۳۷۸) سالنامه آماری کشور.

۴۷. مرکز آمار ایران (۱۳۷۹) سالنامه آماری کشور.

۴۸. مرکز آمار ایران (۱۳۸۱) سالنامه آماری کشور.

۴۹. مرکز آمار ایران (۱۳۸۲) سالنامه آماری کشور ۱۳۸۸.

۵۰. معتمدی، مسعود (۱۳۷۵)، رهیافتی بر وضعیت مسکن اقشار فقیر، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۵۱. مولا زاده، محمدعلی (۱۳۷۵)، نقش بانک جهانی در تأمین مسکن، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۵۲. میر سعید قاضی، سید محمود ابراهیم (۱۳۷۹) بررسی وضعیت مسکن در ایران، نشریه اطلاعات
۵۳. میر سعید قاضی، سید محمود ابراهیم ۱۳۷۶، اقتصاد مسکن (گزارش از قیمت زمین، مسکن، اجاره بهای واحدهای مسکونی در سال گذشته) نشریه توسعه، شماره ۴۵
۵۴. میشل پرون بورلی، روزه پرون (۲۰۰۳)، پریخ دادستان (مترجم)، محمود منصور (مترجم) روانشناسی بالینی: مبانی آزمایش بالینی و فرآیند تشخیص به انضمام: الگوی مصاحبه بالینی، تست افسردگی بک، مقیاس اضطراب کتل، نشر بعثت
۵۵. نجفی ابرند آبادی، محمود- سیر دگرگونی اقتصادی- تکنیکهای بخش ساختمان و مسکن در ایران زلزله خیز: استراتژیهای زیربنایی و نظریه پرش مرحله‌ای - نشریه اطلاعات سیاسی - اقتصادی شماره ۱۴۶-۱۴۵
۵۶. نظری، محسن (۱۳۷۵)، بررسی اهمیت بخش مسکن در توسعه اقتصادی ملی از روش جدول داده- ستانده، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۵۷. نیک روان منفرد، مژگان (۱۳۷۵)، هماهنگ کردن ابعاد طراحی با شرایط ساخت و ...، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۵۸. وحدتی اصل، ابوالقاسم (۱۳۷۵)، نگرشی به مسکن در بافت قدیم، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۵۹. وحیدی، منوچهری (۱۳۷۵)، ضرورت تغییر بنیادی در سیاستهای مسکن کشورهای در حال توسعه، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۶۰. وزارت مسکن (۱۳۶۴)، مطالعه و پیشنهاد اصول و روشهای طراحی شهری و طراحی مسکن در شهرهای ایران، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی.
۶۱. وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۶۴)، طرح آمارگیری خانوارهای اجاره‌نشین، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۴۷ □ بررسی عوامل اجتماعی موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت های تعاونی مسکن ...

۶۲. وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۶۴)، نظام استیجاری و محدوده آن، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
۶۳. وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۶۶)، تعاونی های مسکن، مشکلات و راه حلها، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی.
۶۴. وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۶۸)، یکپارچگی مسکن، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
۶۵. هدایت نژاد، محمود (۱۳۷۵) اجاره نشینی و عوامل روانی - اجتماعی، راه حلها، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۶۶. یزدانی، شیرزاد (۱۳۷۵)، ویژگیهای ساخت وساز مسکونی در مازندران...، چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.

منابع لاتین:

67. United Nations. (1997c). Report of the United Nations Conference on Human Settlements (Habitat II), Istanbul, 3-14 June 1996. Sales No. E.97.IV.6.
68. <http://www.icm.gov.ir/statistics-standardcoop-fa.html>
69. Michel Péron, Monique Péron, (2003) "Postmodernism and the socio-economic approach to organizations", Journal of Organizational Change Management, Vol. 16 Iss: 1, pp.49 – 55
70. Offe, Claus and Fuchs, Susanne (2002) "A decline of Social Capital ? The German Case", Published in Putnam, Robert D (2002) Democracy in Flux: The Evolution of Social Capital in Contemporary Society, New York: Oxford University Press.
71. Saegert, S., (2000). Urban Communities. In A. Kraut (Ed.), Encyclopedia of Psychology. Washington, D.C.: American Psychological Association.

