

مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، سال ۵، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۵، شماره پیاپی ۱۵

شاپای الکترونیکی: ۲۳۸۳-۲۴۹۵

شاپای چاپی: ۲۳۲۲-۲۵۱۴

<http://jrpp.um.ac.ir>

## بررسی نقش تسهیلات بانکی مسکن در توسعه روستایی (مطالعه موردی: نواحی روستایی شهرستان اشنویه)

وحید ریاحی<sup>۱</sup> - طاهر پریزادی<sup>۲\*</sup> - ستار قاسمی<sup>۳</sup>

۱- دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

۲- استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

۳- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۰۵/۰۸ صص ۷۵-۹۰ تاریخ تصویب: ۱۳۹۴/۱۰/۰۹

### چکیده

**هدف:** در این تحقیق که از نوع کیفی است و از لحاظ روش، اقدام‌پژوهی می‌باشد، هدف اصلی بررسی تأثیرات تسهیلات بانکی مسکن در توسعه روستایی است

**روش:** در این تحقیق، در نواحی روستایی شهرستان اشنویه که دارای ۱۳۵۰ بهره‌مند وام است، از میان جامعه‌ای با ۲۰۸ بهره‌مند وام از چهار مرکز دهستان، ۲۸ بهره‌مند وام با استفاده از روش دلفی با نظر استادان راهنما و کارشناسان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان اشنویه به عنوان نمونه انتخاب شده و با استفاده از روش کیفی-توصیفی (پیمایشی) و تحلیل محتوا برای شناخت نحوه و میزان تأثیرات ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی حاصل از تسهیلات بانکی مسکن و نقش آن در توسعه روستایی با پرسش‌نامه‌ای که به روش دلفی طراحی شده بود، مورد مصاحبه عمقی پاسخ‌گویان قرار گرفت.

**یافته‌ها:** نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که تسهیلات بانکی مسکن، به عنوان محرک مالی توسعه روستایی با توجه به وزن کمی در بخش‌های کالبدی (میزان برخورداری واحد مسکونی از فضا و بهداشت آن، میزان استحکام واحد مسکونی) با ۹۴ درصد، بیش‌ترین تأثیر را داشته و در مراتب بعدی در ابعاد زیست‌محیطی (میزان اثرگذاری واحد مسکونی در تخریب محیط زیست، میزان انطباق واحد مسکونی با محیط زیست، میزان اثرگذاری در صرفه‌جویی انرژی و استفاده از انرژی محیط) ۸۵ درصد، اجتماعی (اثرگذاری بر میزان تعاملات اجتماعی، اثرگذاری بر برخورداری از رفاه و آسایش، اثرگذاری بر وضعیت بهداشتی خانواده، اثرگذاری بر فرهنگ و رفتار و جایگاه اجتماعی شخص، میزان اثرگذاری در جمعیت و روند مهاجرت) با ۷۵ درصد، اقتصادی (میزان تغییر فضای معیشتی و مقاومت مصالح و هزینه آن، میزان تأثیرگذاری بر زمان ساخت و هزینه شخصی و استطاعت شخص، میزان تأثیرگذاری بر درآمد، میزان تأثیر مسکن بر بهروری تولید، تأثیرگذاری مسکن در اقتصاد خرد، میزان رضایتمندی از روند ساخت مسکن، میزان اثرگذاری واحد مسکونی در تخریب محیط زیست، میزان انطباق واحد مسکونی با محیط زیست، میزان اثرگذاری در صرفه‌جویی انرژی و استفاده از انرژی محیط) با ۵۰ درصد تأثیر داشته است.

**کلیدواژه‌ها:** تسهیلات بانکی، مسکن روستایی، توسعه روستایی، اشنویه.

**ارجاع:** ریاحی، و.، پریزادی، ط. و قاسمی، س. (۱۳۹۵). بررسی نقش تسهیلات بانکی مسکن در توسعه روستایی

(مطالعه موردی: نواحی روستایی شهرستان اشنویه). *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی*، ۵(۳)، ۷۵-۹۰.

<http://jrpp.um.ac.ir/index.php/RRP/article/view/48752>

## ۱. مقدمه

## ۱.۱. طرح مسأله

توسعه روستایی امروزه یکی از مسائل مهم کشورهای در حال توسعه و کشور ما محسوب می‌شود که برای تحقق آن سیاست‌ها، چهارچوب‌ها و پارادایم‌های مختلفی در هر کشور مطرح می‌شود؛ زیرا بسیاری از نارسایی‌های خدماتی در زمینه‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی و همچنین محدودیت اشتغال در عرصه‌های روستایی از یک سو و جاذبه‌های شهری از سوی دیگر، در نهایت، این‌گونه روندها را هم به زیان حوزه‌ها و مناطق شهری و هم به بهای فروپاشی نظام زیستی - فضایی سکونت‌گاه‌های روستایی تشدید کرده است (مطالعات کالبدی، ۱۳۸۸). بنابراین، بسیاری از مشکلات شهری ریشه در مشکلات و نارسایی حوزه‌های روستایی دارند. بر این اساس، توجه جدی به عرصه‌های روستایی کشور در جهت رسیدن به توسعه روستایی یکی از اهداف مهم کشور و مسؤولان برنامه‌ریزی روستایی است که هم‌چنان که اشاره شد، در چهارچوب این پارادایم، راه حل‌ها و برنامه‌های مختلفی را برای رسیدن به توسعه روستایی اعمال می‌کنند. یکی از این برنامه‌ها، اعطای تسهیلات از جمله تسهیلات بانکی مسکن به روستاییان است که هر ساله مبلغ زیادی در برنامه‌ریزی و بودجه‌بندی کشور جهت تأمین مسکن مناسب، برای روستاییان صرف می‌شود؛ زیرا مسکن به عنوان کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی سکونت‌گاه‌ها و استخوان‌بندی آن، نقش اساسی در شکل‌گیری ساختار فضایی - کالبدی و هویت معماری روستایی دارد (سرتیپی پور، ۱۳۸۸، ص. ۱۶؛ سعیدی و امینی، ۱۳۸۹، ص. ۳۲) و به عنوان پایه و نقطه آغاز تحولات و توسعه سکونت‌گاه‌ها، به‌خصوص سکونت‌گاه‌های روستایی شناخته می‌شود که در گذر زمان و هم‌گام با دگرگونی‌های اجتماعی - اقتصادی و گسترش امکانات و دانش فنی جوامع اشکال متنوعی را نشان می‌دهد (سعیدی، ۱۳۸۸، ص. ۱۰۴). تأمین مسکن مناسب نه تنها در کشور ما؛ بلکه در سطح جهان نیز دارای اهمیت می‌باشد، تا جایی که در دومین اجلاس اسکان بشر در سال ۱۹۹۶ که در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده است:

مسکن مناسب به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازها برای هر فرد و خانواده برای زندگی با عزت انسانی شناخته می‌شود (فریمپونگ، ۲۰۱۱) و به عنوان یک شاخص کلیدی با بهبود

کیفیت زندگی ساکنان مرتبط است (یانگ، ۲۰۰۷، ص. ۴؛ میلن، ۲۰۰۸، ص. ۱۴). در کشور ما ایران نیز به مسکن به عنوان سرپناهی برای زندگی بسیار اهمیت داده می‌شود، تا جایی که مسکن به عنوان یکی از سه نیاز اساسی هر فرد، هم‌ردیف غذا و پوشاک به شمار می‌آید (صیادی، کیانی سلمی و سلطانی، ۱۳۸۹)؛ به طوری که در اصول سی‌ویکم و چهل‌وسوم قانون اساسی نیز دولت موظف است برای همه اقشار جامعه به‌ویژه گروه‌های ضعیف و روستایی، مسکن مناسب تدارک ببیند (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۵، ص. ۱). در چند دهه اخیر، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای اجرای اصل ۳۱ قانون اساسی (تأمین مسکن مناسب با نیاز افراد و خانواده‌های ایرانی) در یک نگاه ویژه اجرای طرح مقاوم‌سازی مسکن روستایی را با توجه به وقوع مکرر سوانح طبیعی، به‌ویژه زلزله به عهده گرفته است. این طرح از سال ۱۳۸۴ در قالب ارائه تسهیلات بانکی به مبلغ پایه ۵۰ میلیون ریال و با کارمزد ۵ درصد و مدت بازپرداخت ۱۲ سال به متقاضیان احداث مسکن روستایی واگذار می‌شود که یکی از اهداف آن، توسعه سکونت‌گاه‌های روستایی و تطبیق کالبد مسکن روستایی با زندگی امروزی است. اگرچه ایراداتی در مورد وام‌های پرداختی؛ مانند سود و بهره‌های زیاد، مدت‌زمان کم برای بازپرداخت وام، قوانین و شرایط سخت دریافت وام (بوروکراسی اداری و غیره)، کم‌بودن مبلغ وام و غیره وجود دارد؛ اما با این حال، این تسهیلات توانسته‌اند تأثیرات اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی مختلفی که ناشی از بخش مسکن است را اعمال کنند. بر این اساس، در نواحی روستایی شهرستان اشنویه نیز تعداد بهره‌مندان وام زیاد است. همین نکته، نظر محققان را به این سمت جلب کرده است تا تأثیرات حاصل از بخش مسکن بر توسعه روستایی را در این ناحیه مورد بررسی قرار دهد. هدف اصلی تحقیق حاضر، بررسی نقش تسهیلات بانکی مسکن در توسعه روستایی طی دوره‌ای بیست‌ساله است. در همین راستا، به میزان تأثیرگذاری تسهیلات بانکی مسکن در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی تأثیرپذیر از بخش مسکن می‌پردازد تا نقاط قوت و ضعف این برنامه‌ها و مشکلات موجود بر سر راه روستاییان را پیدا کند. استفاده از یافته‌های این تحقیق، می‌تواند متولیان امر برنامه‌ریزی روستایی را از نقاط قوت و ضعف برنامه‌ها و طرح‌هایی چون ارائه تسهیلات

به شرایط مطلوب و پایدار در ابعاد چهارگانه اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی می‌باشد و در پایان، در جهت ارتقای کیفیت زندگی و رسیدن به تعالی انسانی تلاش می‌کند. در کشور ما سرمایه‌گذاری‌های عمرانی، خدماتی، رفاهی و مانند اینها و نیز تخصیص اعتبارات از سوی دولت انجام می‌شود که در واقع، تلاشی است به منظور ایجاد فرصت‌های مناسب برای توسعه روستایی (مطیعی لنگرودی و بخشی، ۱۳۸۸). بر این اساس، تسهیلات بانکی مسکن که از سوی دولت داده می‌شود، دارای تأثیرات مختلفی در بخش مسکن است که ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی از جمله ابعاد متأثر از آن می‌باشند، مطالعات به نسبت زیادی، در مورد مسکن روستایی در سطح کشور انجام نشده است و به طور کلی، مطالعات مربوط به مسکن روستایی در کشور ضعیف بوده و این در حالی است که حدود ۲۰ میلیون جمعیت کشور را روستاییان تشکیل می‌دهند و به‌جرات می‌توان گفت که نیمی از مسکن روستایی کشور نیز مهندسی‌ساز نبوده، در واقع، دارای بافت آسیب‌پذیر در برابر سوانح هستند، هرچند که در دهه‌های اخیر، طرح‌های مقاوم‌سازی و به‌سازی مسکن در سطح کشور در حال اجرا بوده است. با این وجود، بیش‌تر سرمایه‌گذاری دولت در زمینه مسکن در شهرها بوده و مطالعات مربوط به بخش مسکن نیز بیش‌تر بخش مسکن شهری را در بر می‌گیرد؛ از جمله این مطالعات به شرح زیر می‌باشند:

بانکی مسکن به روستاییان آگاه کند و در زمینه پیش‌برد هرچه بهتر برنامه‌های آتی راهنمایی کند.

### ۲.۱. پیشینه نظری تحقیق

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای اجرای اصل ۳۱ قانون اساسی (تأمین مسکن مناسب با نیاز افراد و خانواده ایرانی) در یک نگاه ویژه اجرای طرح مقاوم‌سازی مسکن روستایی را با توجه به وقوع مکرر سوانح طبیعی، به‌ویژه زلزله به عهده گرفته است. این طرح از سال ۱۳۸۴ در قالب ارائه تسهیلات بانکی به مبلغ پایه ۵۰ میلیون ریال و با کارمزد ۵ درصد و مدت بازپرداخت ۱۲ سال به متقاضیان احداث مسکن روستایی واگذار می‌شود. شایان ذکر است مبلغ وام هر ساله ۱۵ درصد افزایش خواهد یافت. مبلغ وام هم‌اکنون ۱۵ میلیون ریال می‌باشد. بسیاری از روستاییان در نقاط مختلف کشور، طی سه مرحله که از اجرای طرح می‌گذرد، تحت حمایت این طرح قرار گرفته و اعتبارات مسکن را دریافت کرده‌اند (مطیعی لنگرودی و بخشی، ۱۳۸۸). هدف این طرح، ارتقا و بهبود کیفیت مسکن‌های روستایی است. ضرورت طرح ویژه مقاوم‌سازی در ایران از آن‌جا نشأت می‌گیرد که اغلب روستاییان در منزل‌های ناکافی و با وسایل ناقص و فاقد استاندارد لازم زندگی می‌کنند. هم‌چنین، مقاوم‌نبودن مسکن‌های روستایی در برابر سوانح و مخاطرات طبیعی از مشکلات اساسی جوامع روستایی در کشور است. توسعه روستایی یکی از اهداف اصلی هر کشور در چهارچوب پارادایم توسعه پایدار است که شامل رسیدن

### جدول ۱- پیشینه تحقیق

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

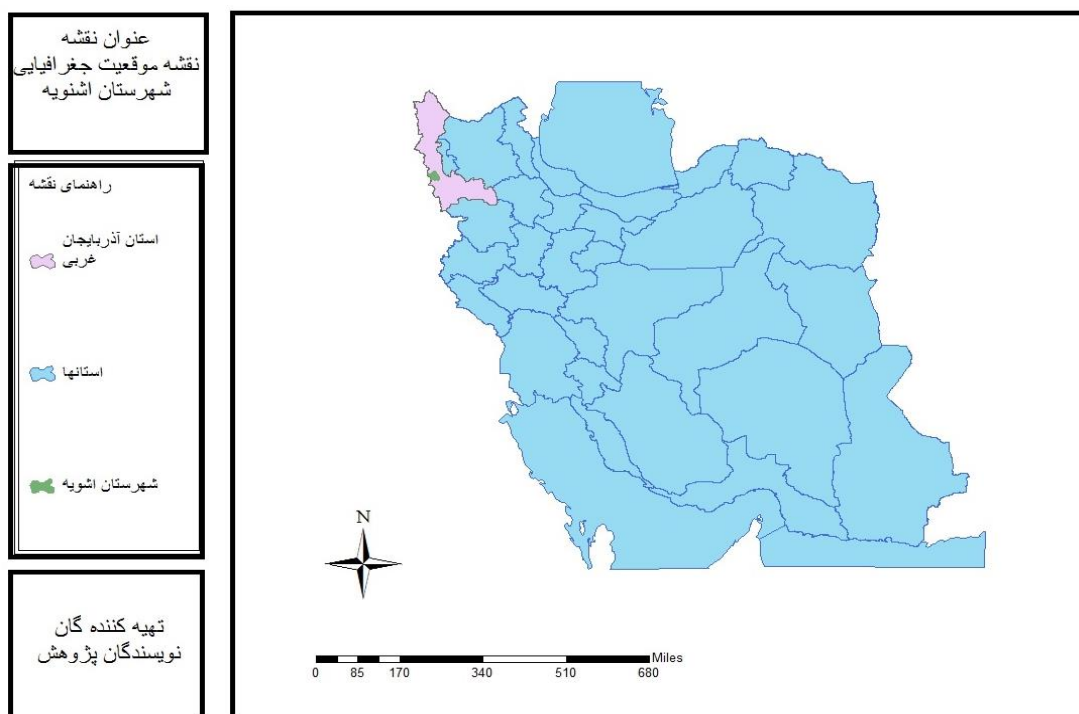
ردیف	عنوان	محققان	سال	ردیف	عنوان	محققان	سال
۱	اثرات وام مسکن روستایی در تغییرات زندگی روستایی	علی قاسمی اردبانی	۱۳۹۱	۶	برنامه‌های توسعه و ضرورت‌های به سازی خانه روستایی	حسن افراخته	۱۳۷۸
۲	تحلیلی بر نقش وام مسکن در توسعه روستایی	حسن افراخته	۱۳۹۰	۷	مسکن و معماری در جامعه روستایی ایران	بربرزه کریستیان	۱۳۹۰
۳	تأثیر نوسازی مسکن روستایی بر اقتصاد معیشتی روستاییان	علی شمس‌الدینی	۱۳۹۰	۸	کیفیت و کمیت مسکن روستایی	عباس سعیدی	۱۳۷۵
۴	بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران	زهرا اهری	۱۳۸۳	۹	و تجارب کشورهای مختلف در تامین مسکن	زهرا اهری، امینی جدید	۱۳۷۵
۵	برنامه‌ریزی مسکن	محمد رضا محمدی، دلال پور	۱۳۷۹	۱۰	فعالیت‌های مختلف در رابطه با مسکن و خانه‌سازی شهری	محمد رضا پورمحمدی، سعید، خوب ایند	۱۳۶۹

شهرستان کشاورزی است. این شهرستان دارای دو بخش به نام‌های بخش مرکزی و بخش نلوس است، هم‌چنین، دارای چهار دهستان در بخش مرکزی به نام‌های اشنویه شمالی و دشتبیل و دو دهستان دیگر در بخش اشنویه جنوبی در بخش نالوس می‌باشد و دارای ۷۶ نقطه روستایی است. در بین این روستاها، ۱۴ روستا فقط دارای طرح هادی هستند. فضای پژوهشی مطالعه در ۲ بخش با ۴ مرکز دهستان به نام‌های اغبالغ در موقعیتی کوهستانی، نلیوان با موقعیتی پای‌کوهی، ده شمس با موقعیتی جلگه‌ای و هق با موقعیتی پای‌کوهی می‌باشد که با توجه به موقعیت این دهستان‌ها بیش‌ترین تعداد بهره‌مندان از وام از روستاهایی هستند که به نقاط شهری نزدیک بوده و دارای موقعیت جلگه‌ای و پای‌کوهی هستند.

## ۲. روش‌شناسی تحقیق

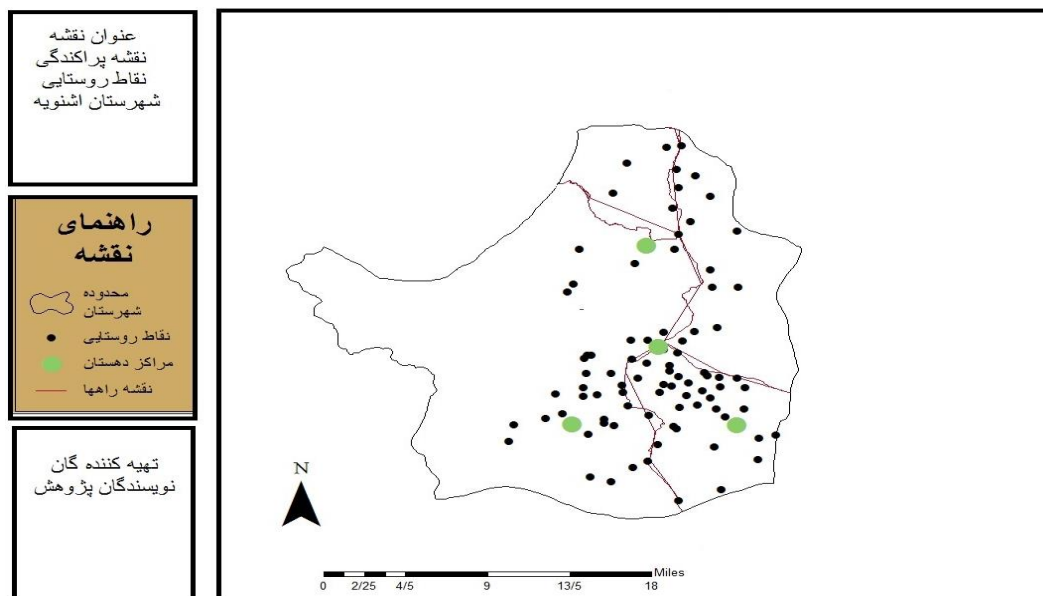
### ۱.۲. قلمرو جغرافیایی پژوهش

سکونت‌گاه‌های روستایی مورد مطالعه مراکز دهستان‌های شهرستان اشنویه از توابع استان آذربایجان غربی هستند. این شهرستان در جنوب غربی آذربایجان غربی، بین سه کشور ایران، عراق و ترکیه واقع شده و با مرکز استان ۷۱ کیلومتر فاصله دارد. ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۵۰۸۰ فوت معادل ۱۵۲۴ متر است و مساحت کل منطقه اشنویه ۶۴ کیلومتر است. این شهرستان دارای جمعیت روستایی قابل توجهی است که هم‌اکنون طرح‌های بی‌شماری در آن اجرا شده است و در آینده‌ای نزدیک نیز طرح‌هایی در آن اجرا می‌شود. از این رو، نیازمند بررسی و برنامه‌ریزی است. فعالیت غالب در این



شکل ۱- نقشه موقعیت جغرافیایی شهرستان اشنویه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴



شکل ۲- نقشه پراکندگی نقاط روستایی شهرستان اشکنویه

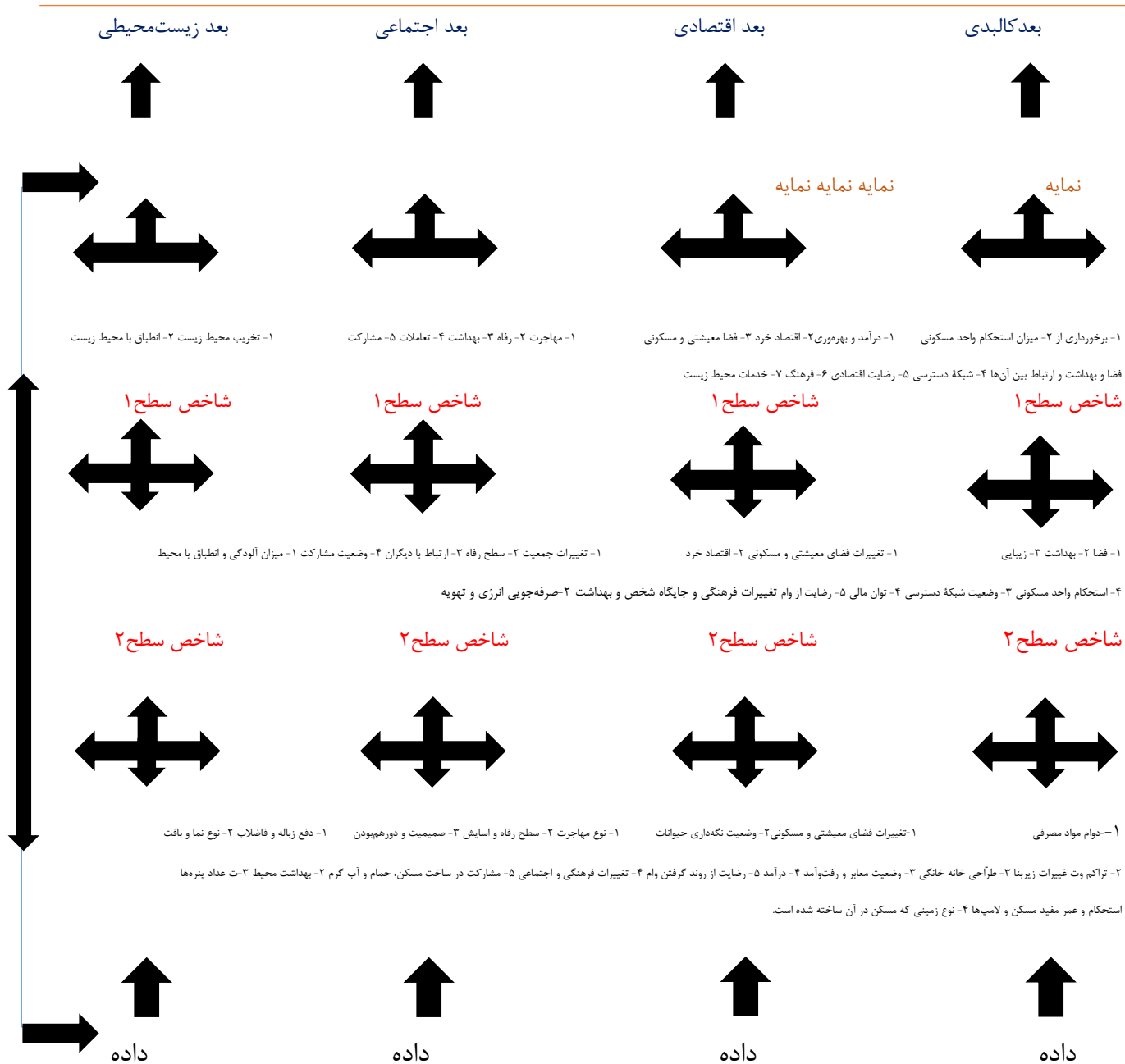
مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

گفته است، چهار بعد تأثیرپذیر از دریافت تسهیلات بانکی مسکن که در توسعه روستایی نقش دارند، شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی به صورت شاخص‌ها و گویه‌هایی به صورت پرسش‌نامه تدوین شد. سپس، روایی صوری آن توسط متخصصان و اساتید دانشگاهی اعلام شد. مصاحبه‌ها از ۲۸ بهره‌مند وام به عنوان نمونه با روش دلفی از جامعه‌ای با حجم ۲۰۸ بهره‌مند و از چهار مرکز دهستان شهرستان اشکنویه انجام شده، سپس، نسخه‌برداری شده و کدگذاری شده‌اند و به شاخص‌ها و نمایه‌هایی تبدیل گشته‌اند که توسط کارشناسان بخش مسکن روستایی وزن‌دهی شده و با استفاده از نرم افزار SPSS و Excel مورد تحلیل قرار گرفته‌اند و براساس آن، محققان به تأثیر تسهیلات بانکی مسکن در توسعه روستایی پرداخته‌اند که مدل انجام تحقیق به صورت زیر است.

## ۲.۲. روش‌شناسی تحقیق

روش مطالعه بیان‌گر چارچوبی است که راهنمای انجام تحقیق باشد. در این تحقیق، روش کیفی-توصیفی (پیمایشی) با استفاده از روش اقدام‌پژوهی می‌باشد که روش جمع‌آوری داده‌ها به دو صورت زیر است:

۱- روش اسنادی شامل کتاب‌ها، مقالات (روزنامه، مجله‌ها، اینترنت)، آمارنامه‌ها، اخبار و سخنرانی‌ها، تصاویر و نقشه‌ها ۲- روش میدانی شامل مصاحبه عمقی با بهره‌گیران از وام و کارشناسان و متخصصان روستایی و مشاهده مشارکتی محققان، ابزار تحلیل بهره‌گیری از بانک‌های اطلاعاتی محیط‌های نرم‌افزاری SPSS و excel، در این مطالعه مصاحبه از طریق پرسش‌نامه کنترل شده و از پیش طراحی شده انجام شده است که براساس مطالعات میدانی و مشاهداتی که توسط محققان صورت



### شکل ۳- مدل کیفی تحقیق

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

روستایی دارد که با توجه به موقعیت طبیعی این شهرستان، اکثر جمعیت این روستاها در بخش کشاورزی فعالیت می‌کنند و اکثراً مسکن نامناسبی دارند که در جهت تحقیق حاضر

جامعه آماری پژوهش شامل نواحی روستایی مرکز دهستان از شهرستان اشنویه است که دارای جمعیتی بالغ بر ۳۴۳۶۹ نفر جمعیت روستایی است و به طور تقریبی ۸۸۱۸ واحد مسکونی

خرد، میزان ارتباط محیط مسکونی و معیشتی و تغییرات آن، میزان تأثیرگذاری بر زمان ساخت و هزینه شخصی و استطاعت شخص، اثرگذاری بر وضعیت شبکه دسترسی، میزان تأثیرگذاری بر درآمد، میزان تأثیر مسکن بر بهره‌وری تولید، میزان رضایتمندی از روند ساخت مسکن می‌باشد.

بعد کالبدی شامل نمایه‌هایی چون وضعیت برخورداری واحد مسکونی از فضای بهداشتی، تراکم طبقات، میزان استحکام واحد مسکونی، نوع مصالح و مقاومت آن، کیفیت محیط مسکونی است.

بعد زیست‌محیطی شامل نمایه‌هایی چون میزان اثرگذاری واحد مسکونی در تخریب محیط زیست، میزان انطباق واحد مسکونی با محیط زیست است که توسط شاخص‌های سطح ۱ و ۲ جدول (۵) به دست آمده‌اند.

### ۳. یافته‌های تحقیق

به منظور تحلیل نقش تسهیلات بانکی مسکن در توسعه روستایی، ابتدا ویژگی‌های توصیفی پاسخ‌گویان و یافته‌های توصیفی مورد تحلیل قرار می‌گیرد. کسانی که برای نمونه‌گیری انتخاب شده و مورد مصاحبه قرار گرفته‌اند، همگی سرپرست خانوار و از کسانی بوده‌اند که تسهیلات بانکی مسکن را دریافت کرده‌اند. میانگین سنی آن‌ها ۳۸ سال بوده است و همگی مرد هستند.

بر اساس تجزیه و تحلیل مصاحبه، بیش‌تر افراد مصاحبه‌شونده دارای تحصیلات ابتدایی هستند و این چنین استنباط می‌شود که کسانی که وام گرفته‌اند عمدتاً دارای تحصیلات کمی هستند. از لحاظ اشتغال نیز به ۴ دسته شامل کشاورز، دام‌دار، باغ‌دار و سایر تقسیم شدند، ۶۰ درصد کشاورز بوده‌اند و ۱۰ درصد دام‌دار و ۳۰ درصد در دسته مشاغل سایر قرار گرفتند و این نتیجه حاصل می‌شود که بیش‌تر وام‌گیرندگان، کشاورزان بوده‌اند. با توجه به یافته‌های مصاحبه، همگی بهره‌مندان از وام هزینه شخصی دوبرابر و گاه سه‌برابری را برای ساختن وام صرف کرده‌اند. این نتیجه استنباط می‌شود که مبلغ وامی که می‌گیرند، تنها در حد بخش‌های اولیه فعالیت ساختمانی؛ یعنی در ساخت پی ساختمانی کفایت می‌کند و کم است و وام‌گیرنده‌ای که سرمایه نداشته است، مجبور بوده است برای تهیه پول کافی، فعالیت کاری خود را بیش‌تر کند و ساخت‌وساز را رها کرده و همین مورد باعث می‌شود که روند زمانی ساخت مسکن به طول

سکونت‌گاه‌های روستایی مرکز چهار دهستان با ۲۰۸ بهره‌مند و در هر روستا جمعاً هفت بهره‌مند از وام بانکی به عنوان نمونه با روش دلفی و با راهنمایی استادان دانشگاهی، متخصصان بنیاد مسکن شهرستان اشنویه انتخاب و مورد مصاحبه قرار گرفتند. شایان ذکر است که با توجه به آمار بنیاد مسکن شهرستان اشنویه جمعاً از سال ۱۳۸۴ الی ۱۳۹۳ که دولت، کار شروع اعطای تسهیلات بانکی مسکن به روستاییان را به دوش کشیده است، کل شهرستان حدود ۱۳۵۰ بهره‌مند از وام مسکن روستایی داشته است که از این تعداد ۲۰۸ بهره‌مند از روستاهای مرکز دهستان‌های شهرستان اشنویه بوده‌اند که فضای مطالعاتی این تحقیق را در بر می‌گیرد.

### جدول ۲- مرکز دهستان‌ها: جمعیت، خانوار، تعداد بهره‌مند و

#### نوع توپوگرافی

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵؛ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شهرستان اشنویه، ۱۳۹۳

نام مرکز دهستان	اغبلغ	نلیوان	ده شمس	هق
موقعیت	کوهستانی	پای کوهی	جلگه‌ای	پای کوهی
خانوار	۲۳۱	۱۷۶	۲۰۴	۱۸۶
جمعیت	۱۱۵۸	۸۷۸	۱۰۲۰	۹۲۷
بهره‌مند وام	۶۰ نفر	۷۰ نفر	۱۵ نفر	۶۳ نفر

در این تحقیق با تأکید بر ابعاد توسعه روستایی به ترتیب، ۴ بعد که بعد از دریافت تسهیلات بانکی مسکن روستایی تحت تأثیر قرار می‌گیرند، با استفاده از تکنیک مصاحبه و نسخه‌برداری مصاحبه‌ها و کدگذاری آن به شاخص‌ها و نمایه‌هایی به شرح زیر تبدیل شدند که مورد تحلیل قرار گرفته‌اند.

ابعاد اجتماعی متأثر از دریافت تسهیلات بانکی مسکن که توسط داده‌های گردآوری شده به شاخص‌های سطح یک و سطح دو و در نهایت، به نمایه‌هایی چون میزان تعاملات اجتماعی، میزان برخورداری از خدمات زیرساختی و بهره‌وری آموزشی، میزان سطح رفاه، وضعیت بهداشتی خانواده، میزان تغییرات فرهنگی و جایگاه اجتماعی، میزان مشارکت در روند ساخت‌وساز و میزان تغییرات جمعیتی و مهاجرت در روستا تبدیل شده‌اند، می‌باشد.

بعد اقتصادی شامل نمایه‌های چون میزان تغییر فضای معیشتی و مقاومت مصالح، میزان تأثیرگذاری مسکن در اقتصاد

بیش‌ترین درصد را در بین نمایه‌ها کسب کرده‌اند. سپس، تغییرات فرهنگی و جایگاه اجتماعی، تعاملات اجتماعی، بهره‌وری آموزشی و خدمات زیرساختی (آب و برق و غیره) و تغییرات جمعیتی قرار گرفته‌اند و نمایه‌های مشارکت در ساخت مسکن از ۱۰۰ درصد ۱۵ درصد را کسب کرده‌اند و کم‌ترین مقدار را دارد؛ زیرا اکثر نمونه‌ها نارضایتی از روند مشارکت را داشتند. البته تغییرات جمعیت با توجه به توپوگرافی منطقه و شغل اهالی که بیش‌تر کشاورزی است، به این صورت بوده است که در کاهش انگیزه مهاجرت، تأثیر نداشته است؛ ولی در افزایش جمعیت نقش به‌سزایی را ایفا کرده است

بینجامد و در نتیجه، نارضایتی از مبلغ وام را در پی داشته باشد. نتایج حاصل از یافته‌های میدانی و مصاحبه‌ها در هر یک از قلمروهای مورد بررسی (ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی) در جداول اطلاعاتی حاصل از تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار به شرح زیر بیان می‌شود:

براساس اطلاعات جدول (۲) چنین تحلیل می‌شود که تسهیلات بانکی مسکن در بعد اجتماعی توسعه روستایی در ناحیه مورد مطالعه، نقش مؤثری داشته است؛ زیرا وزن کلی این بعد ۷۵ درصد است و نمایه‌های این بعد همگی دارای درصد بالایی بوده‌اند و به ترتیب، نمایه‌هایی چون بهره‌مندی از سطح رفاه و وضعیت بهداشتی طبق مصاحبه‌های اهالی که انجام شد،

### جدول ۳- نتایج تأثیر تسهیلات بانکی مسکن بر بعد اجتماعی روستاهای ناحیه اشنویه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

موضوع	نمایه	شاخص سطح ۱	شاخص سطح ۲	وزن به درصد	تعداد پاسخ‌گویان مخالف و موافق		وزن نهایی
					تعداد پاسخ‌گویان موافق	تعداد پاسخ‌گویان مخالف	
بعد اجتماعی متأثر از دریافت تسهیلات بانکی بخش مسکن							
اثرگذاری بر میزان تعاملات اجتماعی	میزان تعاملات میان خانواده و همسایه‌ها	میزان خدمات خانوادگی	تأثیرگذاری در صمیمیت و دورهم‌بودن خانواده و رفت‌وآمد با همسایه	۰٫۵	۲۵	-۳	۰٫۸۸
				۰٫۵	۲۶	-۲	۰٫۹۹/۹۲
اثرگذاری بر برخورداری از خدمات زیرساختی و بهره‌وری آموزشی	میزان خدمات زیرساختی و آموزشی	میزان خدمات زیرساختی و آموزشی	تأثیرگذاری در برخورداری از خدمات زیرساختی و آموزشی	۰٫۲۵	۲۱	-۷	۰٫۶۷
اثرگذاری بر برخورداری از رفاه و آسایش	میزان سطح رفاه	میزان سطح رفاه	تأثیرگذاری بر سطح رفاه و آسایش	۰٫۲۵	۲۸	۰	۰٫۱۰۰
اثرگذاری بر وضعیت بهداشتی خانواده	میزان وضعیت بهداشتی	میزان وضعیت بهداشتی	بهره‌مندی از آب گرم و وضعیت بهداشت خانواده	۰٫۲۵	۲۸	۰	۰٫۱۰۰
				۰٫۲۵	۲۸	۰	۰٫۱۰۰
اثرگذاری بر میزان مشارکت در ساخت واحد مسکونی	میزان مشارکت	میزان مشارکت	بررسی روند مشارکت در ساخت مسکن	۰٫۲۵	۱۶	-۱۲	۰٫۱۵
اثرگذاری بر فرهنگ و رفتار جایگاه اجتماعی شخص	میزان تغییرات اجتماعی و فرهنگی و انتظارات شخص	میزان تغییرات اجتماعی و فرهنگی و انتظارات شخص	تغییر آداب و رسوم و طرز رفتار اجتماعی	۰٫۱	۲۶	-۲	۰٫۹۹/۲
				۰٫۵	۲۶	-۲	۰٫۹۹/۲
				۰٫۵	۲۶	-۲	۰٫۹۹/۲
میزان اثرگذاری در جمعیت و روند مهاجرت	بررسی جمعیت، انگیزه و میزان مهاجرت	بررسی جمعیت، انگیزه و میزان مهاجرت	تغییرات جمعیت روستایی انگیزه مهاجرت شخص	۰٫۱	۲۸	۰	۰٫۷۵
				۰٫۲۵	۱۶	-۱۲	۰٫۱۵
مجموع وزن							۰٫۷۵



زمان ساخت‌وساز و هزینه شخصی، رضایت از روند ساخت مسکن، تغییرات اقتصاد خرد و تغییر درآمد کم‌ترین درصد را داشته است که بیش‌تر به خاطر شاخص‌های هزینه شخصی از طرف وام‌گیرنده و یا فروش دام و حیوانات برای بازپرداخت وام بوده است، عدم هزینه‌کردن وام در ساخت فضای معیشتی و نارضایتی از مبلغ وام، ضعیف‌شدن اقتصاد خرد و عدم تغییر شغل بوده است.

براساس اطلاعات جدول (۳) چنین تحلیل می‌شود که تسهیلات بانکی مسکن در بعد اقتصادی در ناحیه مورد مطالعه، تأثیر چندانی نداشته است. در توسعه روستایی و وزن کلی آن ۵۰ درصد است و تنها در نمایه‌هایی چون بهره‌وری تولید که طبق مصاحبه‌های اهالی به خاطر پرداخت به‌موقع وام بوده است، شبکه دسترسی، تغییرات فضای مسکونی و معیشتی و ارتباط آن، تأثیرگذاری به‌سزایی داشته است. طبق مشاهدات انجام‌شده و در نمایه‌های میزان تغییرات فضای معیشتی و مقاومت مصالح،

#### جدول ۴- نتایج تأثیر تسهیلات بانکی مسکن بر بعد اقتصادی روستاهای ناحیه اشنویه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

موضوع	نمایه	شاخص سطح ۱		شاخص سطح ۲		وزن	تعداد پاسخ‌گویان مخالف و موافق		وزن نهایی به درصد
		تعداد پاسخ‌گویان موافق	تعداد پاسخ‌گویان موافق	تعداد پاسخ‌گویان موافق	تعداد پاسخ‌گویان موافق				
بعد اقتصادی توسعه روستایی - متأثر از دریافت تسهیلات بانکی بخش مسکن									
بعد اقتصادی	میزان تغییر فضای معیشتی و مقاومت مصالح و هزینه آن	تأثیرگذاری بر تغییر ساخت و مقاومت فضای معیشتی	میزان هزینه در ساخت زیربنای فضای معیشتی نوع مصالح و سازه‌های به‌کاررفته در فضای معیشتی	۰,۲	۵	۰,۲	۲۳-	۰,۴	۰,۴
	میزان ارتباط محیط مسکونی و معیشتی آن	میزان تأثیرگذاری در محیط مسکونی و محیط معیشتی	تغییرات محیط مسکونی و معیشتی و جابه‌جایی آن	۰,۲	۱۷	۰,۲	۱۱-	۰,۶۸	۶۸
	میزان تأثیرگذاری بر زمان ساخت و هزینه شخصی و استطاعت شخص	هزینه زمانی و هزینه شخصی	میزان تأثیرگذاری بر زمان ساخت میزان هزینه از شخص	۰,۲۵	۲۵	۰,۲۵	۳-	۰,۸۸	۱۲
	اثرگذاری بر وضعیت شبکه دسترسی	وضعیت شبکه دسترسی	وضعیت شبکه رفت‌وآمد و معابر	۰,۵	۲۵	۰,۵	۳-	۸۸	۸۸
	میزان تأثیرگذاری بر درآمد	تأثیرگذاری بر درآمد و توان مالی	میزان تغییرات درآمد توانایی بازپرداخت تسهیلات تأثیر بر تغییر شغل	۰,۲	۹	۰,۲	۱۹-	۰,۲۱	۴۲
	میزان تأثیر مسکن بر بهره‌وری تولید	تأثیرگذاری بر تولید	میزان تولیدات در بخش فعالیتی	۰,۲۵	۲۶	۰,۲۵	۲-	۰,۹۹	۹۹/۹۲
	تأثیرگذاری مسکن در اقتصاد خرد	تغییرات در اقتصاد خرد	تغییرات موجود در نگهداری حیوانات خانگی	۰,۱۵	۱۴	۰,۱۵	۱۴-	۰,۵	۵۰
	میزان رضایتمندی از روند ساخت مسکن	رضایت اقتصادی	رضایت از مبلغ وام رضایت از روند گرفتن وام رضایت از روند پیدا کردن ضامن	۰,۲	۶	۰,۲	۲۲-	۰,۳۶	۳۷
	مجموع وزن			۰,۱	۶	۰,۱	۲۲-	۰,۳۶	
				۰,۱	۲۰	۰,۱	۸-	۰,۴۰	۰,۵

مسکونی از فضا و بهداشت می‌باشد که درصد کم‌تر از آن را نشان می‌دهد که دلیل آن طبق مصاحبه‌های انجام‌شده شاخص‌هایی چون میزان فضای سکونتی برای دورهم‌بودن و اتاق‌ها و میزان تراکم طبقات می‌باشد که بیش‌تر به خاطر نداشتن توان مالی و یا نظر کارشناسان بنیاد بوده است. بر این اساس، نتیجه می‌شود که تسهیلات بانکی مسکن در این بعد نقش فراوانی نداشته است.

براساس اطلاعات جدول (۴) چنین تحلیل می‌شود که تسهیلات بانکی مسکن در بعد کالبدی در توسعه روستایی این ناحیه، بیش‌ترین تأثیر را داشته است؛ چون وزن کلی این بعد ۹۴ درصد است که اهمیت بالای این تغییرات را نشان می‌دهد. طبق مشاهدات انجام‌شده، بیش‌ترین تأثیر آن در نمایه میزان استحکام واحد مسکونی است و سپس، میزان برخورداری واحد

#### جدول ۵- نتایج تأثیر تسهیلات بانکی مسکن بر بعد کالبدی روستاهای ناحیه اشنویه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

وزن نهایی به درصد	وزن به‌دست‌آمده	تعداد پاسخ‌گویان مخالف و موافق		وزن	شاخص سطح ۲	شاخص سطح ۱	نمایه	موضوع
		تعداد پاسخ‌گویان موافق	تعداد پاسخ‌گویان مخالف					
				۰,۱	بعد کالبدی- متأثر از دریافت تسهیلات بانکی بخش مسکن			
۰,۸۷	۰,۹۹	۲۶	-۲	۰,۱۵	میزان تغییرات زیربنا و جابه‌جایی آن و بهداشت فضاهای خدماتی داخل خانه	تأثیرگذاری در برخورداری از فضا زیبایی و بهداشت آن	میزان برخورداری واحد مسکونی از فضا و بهداشت آن	مد کالبدی
	۰,۱	۲۸	۰	۰,۲۵	میزان ساخت‌وساز جدید در افزایش عمر مواد مصرفی خوراکی			
	۰,۱۰۰	۲۸	۰	۰,۱۵	میزان تغییر شبکه راه خانگی و زیبایی طراحی داخل خانه و مرتب‌شدن آن			
	۰,۶۸	۱۷	-۱۱	۰,۲۵	میزان افزایش فضای سکونتی دورهم‌بودن خانواده و افزایش اتاق‌ها			
	۰,۶۸	۱۷	-۱۱	۰,۵	میزان تراکم طبقات در واحد مسکونی			
۱,۰۰	۰,۱	۲۸	۰	۰,۱	میزان استفاده از مصالح جدید	تأثیرگذاری در مقاومت مسکن و امنیت آن	میزان استحکام واحد مسکونی	
	۰,۱	۲۸	۰	۰,۱	میزان بالارفتن امنیت مسکن			
مجموع وزن	۰,۱	۲۸	۰	۰,۱۵	میزان مقاومت مصالح به‌کاررفته در ساخت مسکن			
۰,۹۴	۰,۱	۲۸	۰	۰,۱۵	میزان بالارفتن متوسط عمر مفید مسکن			

انرژی‌های هم‌ساز با محیط و میزان اثرگذاری در آلودگی محیط می‌باشد؛ البته نمایه میزان تأثیر مسکن بر تخریب محیط زیست درصد پایین‌تری را نشان می‌دهد که باز طبق مشاهدات صورت‌گرفته، حاصل شاخص‌های نحوه دفع زباله در روستا، نحوه دفع شبکه فاضلاب و بیش‌تر ناشی از تغییرات بهداشتی محیط مسکونی است که در قسمت نتیجه‌گیری به آن اشاره می‌شود.

براساس اطلاعات جدول (۵) چنین تحلیل می‌شود که تسهیلات بانکی مسکن در بعد زیست‌محیطی با ۸۵ درصد وزن پس از بعد کالبدی بیش‌تر از سایر ابعاد تأثیرپذیری داشته است. در توسعه روستایی این ناحیه که طبق مشاهدات انجام‌شده، حاصل نمایه‌هایی چون میزان انطباق واحد مسکونی با محیط زیست و میزان اثرگذاری در صرفه‌جویی انرژی و استفاده از

## جدول ۶- نتایج تأثیر تسهیلات بانکی مسکن بر بعد زیست‌محیطی در روستاهای ناحیه اشنویه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

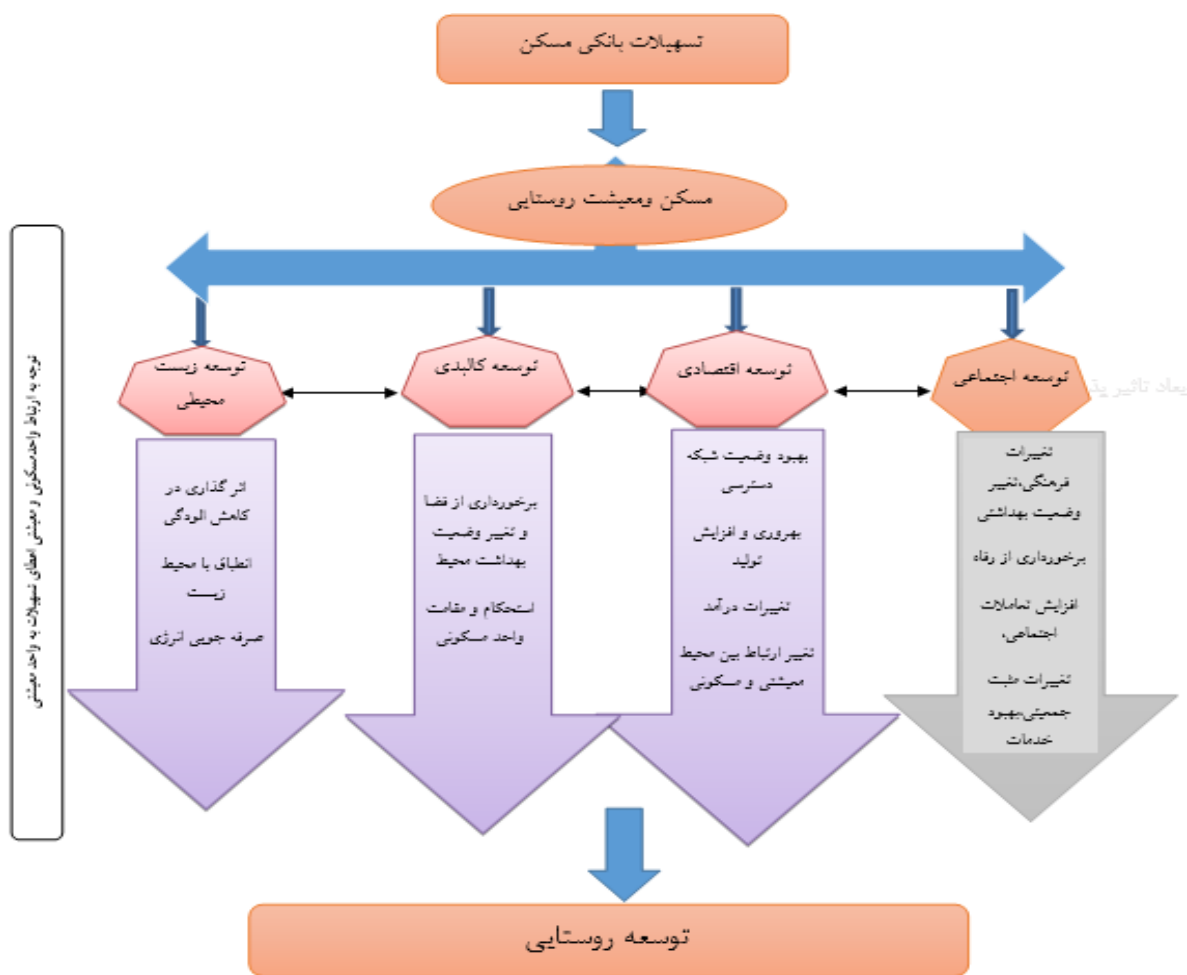
موضوع	نماینه	شاخص سطح ۱		شاخص سطح ۲	وزن	تعداد پاسخ‌گویان		وزن نهایی
		پاسخ‌گویان موافق	پاسخ‌گویان مخالف			به‌دست‌آمده		
بعد زیست محیطی متأثر از دریافت تسهیلات بانکی مسکن								
میزان اثرگذاری واحد مسکونی در تخریب محیط زیست	اثرگذاری درمیزان آلودگی محیطی	نحوه دفع زباله خانگی از روستا نحوه دفع شبکه فاضلاب تغییرات بهداشت محیط مسکونی	۰,۲	۲۸	۰,۱	۰	۰,۱	۰,۵۴
			۰,۲	۱۷	۰,۶۴	-۱۱		
			۰,۲	۰	-۱۰۰	-۲۸		
میزان انطباق واحد مسکونی با محیط زیست	تأثیرگذاری در سازگاری با محیط زیست	میزان سازگاری مسکن و نمای آن با بافت دیگر مسکن روستایی نوع زمینی که مسکن در آن ساخته شده و ارتباط آن با اطراف	۰,۲	۲۸	۰,۱	۰	۰,۱	۰,۹۹
			۰,۵	۲۶	۰,۹۹	-۲		
میزان اثرگذاری در صرفه‌جویی انرژی و استفاده از انرژی محیط	تأثیرگذاری در صرفه‌جویی انرژی و تهویه مسکن و روشنایی آن	نوع بافت مسکونی آبادی (متراکم- مجتمع) تعداد پنجره‌ها و لامپ‌های موجود در ساختمان و نوع آن	۰,۵	۲۸ (مجتمع)	۰,۱	۰	۰,۱	۰,۱۰۰
			۰,۱	۲۸	مجموع وزن	۰	۰,۸۵	

جدول (۷) شامل سه طیف کم، متوسط و زیاد است که برای تحلیل ستون مجموع وزن مورد استفاده قرار می‌گیرد.

## جدول ۷- طیف‌بندی اوزان ابعاد توسعه روستایی

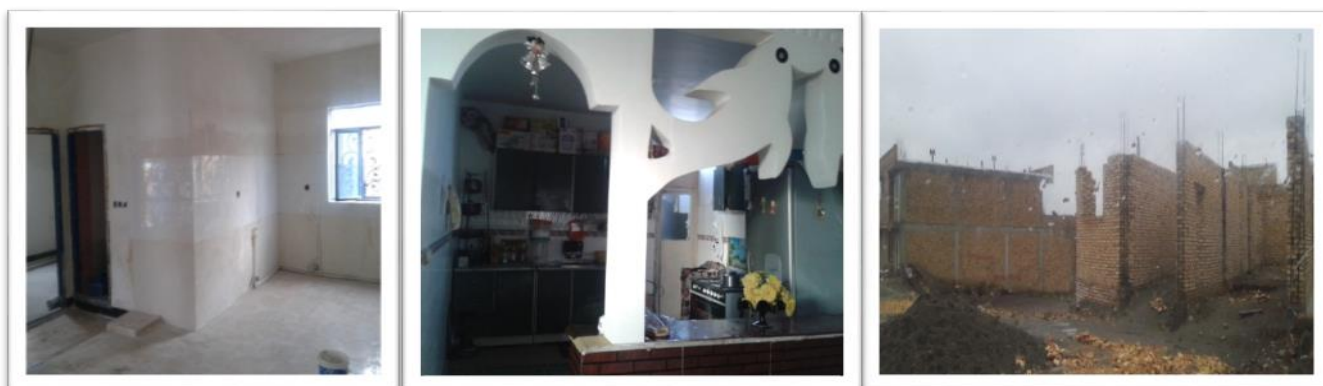
مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

ابعاد توسعه روستایی	وزن کمی	وزن کیفی
اقتصادی	۰,۴۰ تا ۰,۱	کم
کالبدی	۰,۶۰ تا ۰,۴۰	متوسط
اجتماعی	۰,۱۰۰ تا ۰,۶۰ درصد	زیاد
زیست‌محیطی		



شکل ۴- مدل مفهومی برگرفته از تحلیل یافته‌ها

مآخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴



شکل ۵- تأثیر تسهیلات مسکن بر استحکام مسکن، برخوردار از فضا و رفاه مسکونی، بهداشت محیط مسکونی (داخلی و خارجی) و

شبکه دسترسی، خدمات زیرساختی

مآخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۴

#### ۴. بحث و نتیجه‌گیری

بررسی‌های انجام‌شده در این مطالعه نشان می‌دهد که تسهیلات بانکی مسکن که به روستاییان ارائه می‌شود، به عنوان یکی از اجزای توسعه و یکی از سیاست‌های دولت در چهارچوب این پارادایم با توجه به ابعاد (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی) که مورد بررسی قرار گرفت، به طور کلی توانسته است موفقیت لازم را به دست آورد. اگرچه در ابعاد و شاخص‌هایی نتوانسته است آن‌چنان که باید تأثیر داشته باشد و در عمل با محدودیت‌ها و موانعی روبه‌رو بوده و هم‌چنین نقاط قوت وضعفی دارد، ولی بیش‌ترین توفیق آن براساس جداول (۲،۳،۴،۵) به ترتیب، در ابعاد کالبدی و زیست‌محیطی و سپس، اجتماعی بوده است. تحلیل این بعد نشان می‌دهد که یکی از اهداف اصلی این سیاست و طرح‌های هادی روستایی نیز توجه به همین ابعاد است. بعد اجتماعی نیز در رده سوم قرار می‌گیرد. با توجه به وزنی که به دست آمده است و تحلیل یافته‌های این بخش نیز نشان می‌دهد که این بعد، بیش‌تر متأثر از بعد کالبدی است و به میزانی که بعد کالبدی توسعه پیدا کرده است، این بعد نیز به مراتب وزن بیش‌تری کسب کرده است و بیش‌ترین وزن آن نیز طبق وزن‌دهی کارشناسان، شاخص سطح رفاه و وضعیت بهداشتی بوده است؛ ولی شاخص کاهش انگیزه مهاجرت و مشارکت در روند ساخت مسکن درصد کم‌تری را نشان داده است که بیش‌تر ناشی از این مورد بوده است که بیش‌تر روستاییان کشاورز بوده و به دلیل وابستگی به زمین در هر حالت در روستا باقی می‌مانده‌اند یا کسانی نیز به دلیل به‌صرفه‌بودن هزینه‌های اقتصادی در روستا باقی می‌مانده‌اند و شاخص مشارکت نیز دلیل کم‌تر بودن وزن آن ناشی از این امر بوده است که بهره‌مندان وام که روستایی هستند، اکثراً می‌خواستند که در کارهای مهندسی مسکن نیز خود تعیین تکلیف کنند؛ برای مثال، محل قرارگیری لوله بخاری و جابه‌جایی حمام و دست‌شویی یکی از عوامل عدم مشارکت بوده؛ به طوری که بعد از پایان کار خود تغییراتی را در مسکن خود اعمال می‌کرده‌اند و یا در بعضی از موارد، نقشه‌های مهندسی بدون مشورت با آن‌ها طراحی می‌شده است و یا استفاده از مصالح نیز یکی از موارد عدم مشارکت بوده است. در پایان، بعد اقتصادی قرار می‌گیرد که کم‌ترین وزن را کسب کرده است که دلایل آن واضح است؛ زیرا

این سیاست عمدتاً بخش کالبدی زیست‌محیطی را مد نظر قرار می‌دهد و در زمینه اقتصادی متأسفانه در کشور ما برنامه‌ریزی خاصی وجود ندارد و بیش‌تر برنامه‌ریزی کشور بعد از انقلاب اسلامی بیش‌تر خدمات‌محور بوده است و همین امر یک مشکل جدی بر سر راه توسعه روستایی کشور است که لزوم توجه جدی در این زمینه ضرورت می‌یابد؛ زیرا دولت در زمینه توجه به معیشت و مرمت بافت معیشتی و دادن تسهیلات به این بعد در میان روستاییان اعتبارات خاصی ارائه نداده است. در واقع، بسیاری از روستاییان برای پرداخت وام مجبور به تغییر شغل، فروش دام و رهایی واحد معیشتی و فعالیت بیش‌تر شده‌اند که شاخص بهره‌وری تولید که وزن بسیاری کسب کرده است، ناشی از این امر است و تنها تغییر در شاخص‌های شبکه دسترسی و تغییرات محیط مسکونی و معیشتی را می‌توان اثرات مثبت این بعد تلقی کرد. بنابراین، نتیجه می‌شود که تسهیلات بانکی مسکن که به روستاییان ارائه می‌شود، به عنوان یکی از اجزای توسعه و یکی از سیاست‌های دولت، در چهارچوب این پارادایم توانسته است توفیق لازم را کسب کند، اگرچه با محدودیت‌ها و موانعی روبه‌رو بوده و به بعد اقتصادی توجه چندانی نشده است. با توجه به نتایج تحقیق، پیشنهادهای زیر ارائه شده است:

- با توجه به نظر بهره‌مندان پیشنهاد می‌شود که دولت با توجه به شناسایی موقعیت طبیعی سکونت‌گاه‌های روستایی و شناخت ارتباط بین محیط مسکونی و معیشتی، وام مسکن را به آن‌ها عرضه کند؛ زیرا مهم‌ترین عامل موفقیت برنامه‌ها لزوم توجه به ساختارهای منطقه‌ای و زیست‌بوم آن می‌باشد و در این بین، توجه ویژه به بعد اقتصادی روستاها شود؛ زیرا اقتصاد روستایی مهم‌ترین عامل و هموارکننده راه توسعه روستایی و توسعه پایدار روستایی است اگر با دیدی پارادوکس‌گرایانه به آن توجه نشود.

- دادن وام به روستاییانی که واحد معیشتی دارند برای تعمیر و مقاوم‌سازی آن و حمایت از معیشت روستایی.

- رعایت تعادل بین مبلغ وام و قیمت مصالح برای کارآیی وام.

- دادن اختیار به روستاییان در زمان بازپرداخت با توجه به این که زمان بازپرداخت سالانه است و روستاییان با توجه به

- شغلشان هرکدام در زمان خاصی از سال درآمد به دست می‌آورند.
- تصویب بخش‌نامه‌های خاص برای به‌کارگیری فعالان بومی بخش مسکن در روستاها برای اشتغال‌زایی روستاییان.
- کاهش سود وام‌ها و در مواردی پرداخت هزینه خصوصی که به کارشناسان داده می‌شود از سوی دولت.
- تشویق جمعیت برای سکونت در روستا با اعطای تسهیلات ویژه و فراهم کردن اهداف گفته‌شده.
- کاهش دشواری‌های روند گرفتن وام و حمایت از روش ضامن زنجیره‌ای با توجه به این‌که در این ناحیه روستاییان از این روش رضایت داشتند (بومی‌سازی روش پرداخت وام).

#### کتاب‌نامه

1. Afrakhteh, H., & Havasi, N. (1390/2011). Analysis of the role of housing loans in rural development. *Journal of Geography*, 9(31), 55-76. [In Persian]
2. Ahari, Z. (1383/2004). *The qualitative aspects of housing in the country* (1<sup>st</sup> Ed.). Tehran: Islamic Revolution Housing Foundation. [In Persian]
3. Ahari, Z., & Amini, Sh. (1372/1993). *Experiences in the provision of housing*. Tehran: Islamic Revolution Housing Foundation. [In Persian]
4. Azkya, M., & Ghaffari, G. R. (1383/2004). *Rural development with an emphasis on rural society of Iran*. Tehran: Nashr Nay publication. [In Persian]
5. Brombergeh, Ch. (1370/1991). *Housing and architecture in Gilan rural society (Studies Anthropology)* (1<sup>st</sup> Ed., A. Goshegir, Trans.). Tehran: Institute for Cultural Research and Studies in collaboration with the Governor of Gilan. [In Persian]
6. Frimpong, A. (2011). Sheltering and housing recovery after disasters: Dissecting the problems of policy implementation and possible solutions. *International Journal of Humanities and Social Science*, 1(20), 1-12.
7. Islamic Revolution Housing Foundation. (1393/2014). *According to the Islamic Revolution Housing Foundation Oshnavieh County, Westerners Az*. Tehran, Islamic Revolution Housing Foundation, the Department of Housing and Urban Development
8. Majlis Research Center. (1385/2006). *Rural studies*. Tehran: Majlis Research Center.
9. Motiee Langroodi, H., & Bakhshi, Z. (1388/2009). The Role of rural housing credit in empowerment and stabilization of rural population (Case study: Beyhagh Dehestan, Sabzevar County). *Journal of Human Geography Research Quarterly*, 42(72), 31-46. [In Persian]
10. Pavel, J. (1379/2000). *Step by step with the world of modern art* (1<sup>st</sup> Ed., N. Hussein Nejad, Trans.). Tehran: Cultural Institute in terms of Nazar publication. [In Persian]
11. Pour Mohammadi, M. R., & Khuob Ayand, S. (1379/2000). Review and evaluate policies, housing for urban low-income groups (case study: Tabriz). *Journal of the Faculty of Literature and Humanities*, 44(180 & 181), 35-76. [In Persian]
12. Qasemi Ardhayy, A., & Rostam Ali Zadeh, V. (1391/2012). The effects of rural housing loan on changes in rural life. *Journal of Housing and Rural Environment*, 31(139), 67-74. [In Persian]
13. Saeedi, A. (1375/1996). *Ways of settlement rural location and species selection*. Tehran: Islamic Revolution Housing Foundation. [In Persian]
14. Saeedi, A. (1388/2009). *Principles of rural geography*. Tehran: Samt publication. [In Persian]
15. Sartipi pour, M. (1388/2009). Analytical review of rural housing in Iran. *Journal of Soffeh*, 19(49), 60-47. [In Persian]
16. Statistical Center of Iran. (1385/2006). *General Population and Housing Census (Oshnavieh County, East Azarbaijan Province)*. Tehran: Iran's statistics center. [In Persian]
17. Strauss, A., & Corbin, J. (1998). *Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory*. Sage Publications, Inc.
18. Sydayi, A., Kiyani Salmi., & Soltani, Z. (1389/2010). Spatial analysis rural housing situation in Kohgiluyeh & Boyerahmad province. *Journal of Rural Studies*, 1(2), 49-72. [In Persian]
19. Young, C. (2007). *Housing microfinance: designing a product for the rural poor*. Institute for Financial Management and Research, Centre for Micro Finance. Working Paper Series, (19).

## The Investigation of Bank Loans Role for Housing in Rural Development (Case Study: Rural Areas in Ošnaviya County)

Vahid Riahi<sup>1</sup> – Taher Parizadi\*<sup>2</sup>- Sattar Ghasemi<sup>3</sup>

1- Associate Prof. in Geography and Rural Planning, University of Kharazmi, Tehran, Iran.

2- Assistant Prof. in Geography and Rural Planning, University of Kharazmi, Tehran, Iran.

3- MSc. in Geography and Rural Planning, University of Kharazmi, Tehran, Iran.

Received: 29 July 2015

Accepted: 29 December 2015

### Extended abstract

#### 1. INTRODUCTION

In recent decades, especial plan to improve rural housing in 1974 has begun by Islamic Revolution's Housing Foundation. The aims were to improve rural context and the promotion of health, safety, and welfare of rural housing. With regarded to accelerating in possess of providing loans and banking facilities to rural housing sector in the form of various projects and plans in rural areas in recent decades, no doubt, they have not been without outcome. This such outcomes had justified the opinion claimed in this paper. Accordingly, the main goal of study is to investigate the role of housing bank loans on rural development as one of the rural development programs and answering to these basic questions that how housing bank loans effects on social, economic, environment and physical dimensions?

#### 2. THEORETICAL FRAMEWORK

The aim of Housing credits has been improving the quality of rural housing. One of the rationales or necessities to implement spatial plan for strengthening housing in Iran has originated from this reason that most villagers are living in homes which are inadequate and incomplete and lack the required standards. Because rural housing is not resistant against environmental hazards, this becomes one of the critical problems in our country. Rural development has been one of the main objectives of each country within the framework of sustainable development paradigm that includes the desirable and sustainable conditions in social, economic, physical and environmental aspects. Finally, this plan is trying to promote the living quality and achieving human perfection. Indeed, rural development must be rooted in rural areas and natural condition of its sociality in the process of national development.

About importance of rural development, theorists such as Friedman and Weitz from Roohot School said that, national development depended on rural development. Accordingly, housing bank loans which are given by the state in housing sector, have had different influences on social, economic, physical and environmental aspects.

#### 3. METHODOLOGY

In this study, research method is descriptive-qualitative (surveys) by using contextual-oriented theory which have been done on heuristic method. In this method, instead of inferencing theories, concepts, hypotheses and propositions from previous assumptions or other researches or theoretical frameworks available, it would discover directly from the data. Then, when collecting and analyzing data is stopped, the theory would be providing the deep understanding of our study subjects. On the other hand, this theory will be derived from data collected during the research process systematically. In fact, it is a theory which is based on data, but not a theory which is the sum of a series of concepts based on experience or mere reflections. This method would be more likely to reflect the reality. And because of the contextual-oriented theory is derived from data, you could have a deeper insight and understanding of subjects and problems. Then this can be a good guideline to operation. Research method in action was the content analysis and interpretation.

#### 4. DISCUSSION

Based on the analysis of the interviews, most of the respondents had primary education. It means they have low education. In terms of employment, they categorized into four type jobs including farmer (% 60), rancher (% 10), husbandry (% 0), and the other occupations (% 30). It means most of the borrowers of loans were farmers. Interviews indicated that loan amounts were low and they had

\*. Corresponding Author: Tparizadi@yahoo.com

Tel: +98912 881 9280

expenditure 2 times and sometimes 3 times than received loans. It's mean that loans have used to only initial level of construction activities namely the construction of foundations. On the other hand, they had not enough money or capital to complete the remained of construction. This case makes that construction process to build housing takes long time. Thus, villagers were discontent with loan amount. The results from field studies and interviews have presented in tables in each domain (social, economic, physical and environmental) by SPSS software.

According to data, one can suggest that housing banking facilities have had an effective role in the social dimension of rural development. Because the overall weight for this dimension and profile was %75 and all indexes in this aspect have had a high percentage. Benefit from welfare level and health condition has had highest percentage in between them; Then, cultural changes and social status, social interaction, productivity, education and infrastructure (water and electricity, etc.) and population changes respectively. Participation rate from %100 was %15 that was the lowest rate. Although, population changes have not any effect on decreasing migration desire, population growth has played a significant role. After analysis of data, one can conclude that housing bank facilities have had highest effects as fiscal stimulus to rural development in physical aspect and next stages were in terms of environmental, social and economic impact. Based on done weighting,

aspects were into high, high, high and medium respectively. But, only moderate impact has been economic sector due to the lack of government plans attention to relationship between residential units and rural livelihoods, whereas, it was a critical aspect to rural living.

## 5. CONCLUSION

Analyzing done in this study shows that giving housing banking facilities to rural housing as one of the development dimension and government policies in the framework of this paradigm with regard to the social, economic, physical and environmental dimensions could be generally successful. Although, it did not have necessary and respected effects. And, this faced against some limitations and obstacles or strengths and weaknesses in practice. But, most successful with regarded to tables (2, 3, 4, 5) were in physical, environmental and social aspects respectively. in addition to, most of villagers have been forced to sell themselves livestock and change jobs to pay the mortgage. Productivity index, which has gained a more weight, is due to that fact. The only change in the index was to access network, residential and living environment that one can consider them as positive effects of this aspect. So, banking facilities to rural housing as a part of development plan and one of the state policies successfully operate in framework of this paradigm, although, have faced with few limitations and obstacles.

**Key words:** Banking facilities, Rural housing, rural development, Oshnavieh.

### How to cite this article:

Riahi, V., Parizadi, T. & Ghasemi, S. (2016). The investigation of bank loans role for housing in rural development (Case study: Rural areas in Oshnaviya County). *Journal of Research & Rural Planning*, 5(3), 75-90.

URL <http://jrrp.um.ac.ir/index.php/RRP/article/view/48752>

ISSN: 2322-2514

eISSN: 2383-2495