

## شناسایی مؤلفه‌های مؤثر در پایداری و بهسازی مسکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان کرمانشاه)

آئیژ عزمی\* - استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه رازی  
امیر علی ذوالفقاری - کارشناس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان کرمانشاه  
افشین انتظاری - کارشناس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان کرمانشاه  
اکرم رزلانسری - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه رازی  
لیلا مطاعی - کارشناس ارشد علوم اجتماعی، برنامه‌ریزی گردشگری دانشگاه باختر ایلام

پذیرش: ۱۳۹۴/۴/۱۳

وصول: ۱۳۹۴/۱/۱۷

### چکیده

در سال‌های اخیر، طرح بهسازی مسکن روستایی با هدف پایداری و بهبود وضعیت زندگی روستاییان و مقاوم‌سازی مسکن در مقابل بلایای طبیعی اجرایی شد. این مقاله، با هدف بررسی ابعاد مختلف مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی مطرح شده است. روش تحقیق، پیمایشی و غیر آزمایشی است که از ابزار پرسشنامه جهت جمع‌آوری اطلاعات بهره برده شده است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران تعیین شد که برابر با دو جامعه ۴۰۰ نفری برای وام‌گیرندگان و غیر وام‌گیرندگان بوده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهند که برای وام‌گیرندگان شرایط تهیه و تیکه مشکل‌ساز بوده؛ همچنین فرایند اداری تا حدودی مشکل بوده است. در عین حال، میزان وام نیز کم بوده است. آنها باور داشته‌اند که عواملی همچون رضایتمندی از فرایند تحقق بهسازی، رضایتمندی از نتیجه بهسازی، رضایتمندی از صدور مجوزها و رضایتمندی از ضمانت‌نامه‌های بانکی سبب می‌شود که فرایند دریافت وام از موفقیت بالاتری برخوردار باشد. در بین افرادی که وام نگرفته‌اند، کهنولت سنی، شرایط ضمانت‌نامه‌های بانکی، نداشتن مکانی برای سکونت در زمان بهسازی و هزینه‌های اجرای طرح بهسازی از جمله موانع مردم در دریافت وام بوده است. در نهایت این تحقیق نشان داد که سال ۱۳۹۲ سخت‌ترین سال برای بازپرداخت وام و سال ۱۳۸۴ راحت‌ترین سال در بازپرداخت وام بوده است.

واژگان کلیدی: پایداری، بهسازی، تسهیلات مسکن روستایی، مؤلفه‌های مؤثر بر بهسازی، شهرستان کرمانشاه، مسکن روستایی.

## مقدمه

امروزه، از جمله مشکلات اساسی خانه‌های روستایی کشور ایران، پایین بودن کیفیت آنها از نظر روش ساخت و کاربرد مصالح ساختمانی مرغوب است. این مشکلات اساسی، از عوامل ناپایداری و آسیب‌پذیری شدید بناهای روستایی در برابر بلایای طبیعی مانند سیل و زلزله از یک‌سو و رانش خاک و لغزش زمین، از سوی دیگر، بوده است. به گونه‌ای که با رخ دادن هر یک از این سوانح، نه تنها دام و طیور و ساختمان‌ها و اسباب و لوازم درون آنها، یعنی بخش مهمی از سرمایه‌های ملی از بین می‌رود؛ بلکه مهم‌تر از آن، جان سرمایه‌های انسانی یا ساکنان این‌گونه بناهای بی‌کیفیت هم در معرض خطر قرار می‌گیرد (شهبازی، ۱۳۸۹: ۲۳). این در حالی است که استدلال نظری و یافته‌های تجربی نشان می‌دهد، بهداشت و رفاه محل زندگی انسان، ابعاد شخصیتی و ویژگی‌های فردی انسان‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد (گولد و جونز<sup>۱</sup>، ۱۹۹۶). طرح بهسازی مسکن روستایی، از سال ۱۳۷۴ توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، با هدف بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی و ارتقای سطح ایمنی، بهداشتی، رفاه و آسایش مسکن روستایی آغاز شد. این مهم، همگام با ارائه تسهیلات و زیرساخت‌ها، قابلیت آن را می‌یافت که ضمن ایجاد پایداری در بافت کالبدی، به ایجاد حس تعلق به مکان، حفظ تراکم جمعیت خانوار، بهبود سیمای بصری و چشم‌انداز روستا، مقاوم‌سازی مسکن و در نتیجه بهسازی زندگی روستایی بینجامد، هرچند این طرح، با فراز و نشیب‌ها و مشکلات فراوان اداری و اجرایی روبه‌رو بود، لیکن به منظور تسریع در روند اجرای بهسازی مسکن روستایی و نیل به اهداف این طرح و با عنایت به کسب تجارب ارزنده و شناسایی نقاط ضعف و کمبود سال‌های گذشته، طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی در سال ۱۳۸۴ در هیأت محترم دولت مطرح شده و به تصویب رسید. بر اساس این طرح نسبت به مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی کم‌دوام و بی‌دوام در روستاهای کل کشور، اقدام و سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی ساخته می‌شود و در طی دو برنامه پنج‌ساله دولت، تعداد دو میلیون واحد مسکونی روستایی مقاوم‌سازی خواهد شد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۹: ۲).

مساکن روستایی، تجلی‌گاه شیوه‌های زیستی، معیشتی و در نهایت، نیروها و عوامل مؤثر محیطی و روندهای اجتماعی - اقتصادی تأثیرگذار در شکل‌بخشی به آنها است (سعیدی، ۱۳۷۳). مسکن از مهم‌ترین عوامل تشکیل‌دهنده بافت روستایی است که متأثر از عوامل طبیعی و انسانی بوده؛ بنابراین هرگونه تغییر در شرایط طبیعی و انسانی، به شیوه‌های مختلف مسکن تجلی می‌یابد (سعیدی و امینی، ۱۳۸۹). مساکن روستایی به علت وجود تنوع فرهنگی، موقعیت جغرافیایی متفاوت و سطح اقتصادی خانوارهای روستایی، دارای تنوع بالایی بوده که این تنوع، بر کیفیت مسکن و زندگی ساکنان آن مؤثر است (یانگ و همکاران<sup>۲</sup>، ۲۰۱۰: ۳۶). اجرای طرح بهسازی مسکن روستایی در برپایی دگرگونی در ساخت و کارکردهای خانه‌های روستایی نقش آشکاری بر عهده داشته است. با توجه به ترغیب شهرگرایی و عدم توجه لازم به ارتباط بین ساختار و کارکردهای خانه‌های روستایی این دگرگونی‌ها، در پاره‌ای موارد زمینه‌ساز ایجاد نوعی دوگانگی بین مسکن و فعالیت‌های بنیادین خانوارهای روستایی شده است (سعیدی و همکاران، ۱۳۹۲: ۵). جهت نوسازی و بهسازی مساکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از طریق ارائه تسهیلات بانکی تا سقف فردی ۱۵۰ میلیون ریال از محل قانون بودجه و ارائه طرح‌های مناسب مسکن روستایی و شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت و اعمال نظارت لازم، طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی را اجرا می‌نماید (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی آذربایجان شرقی، ۱۳۹۳). مجموع دوره ساخت (دوره

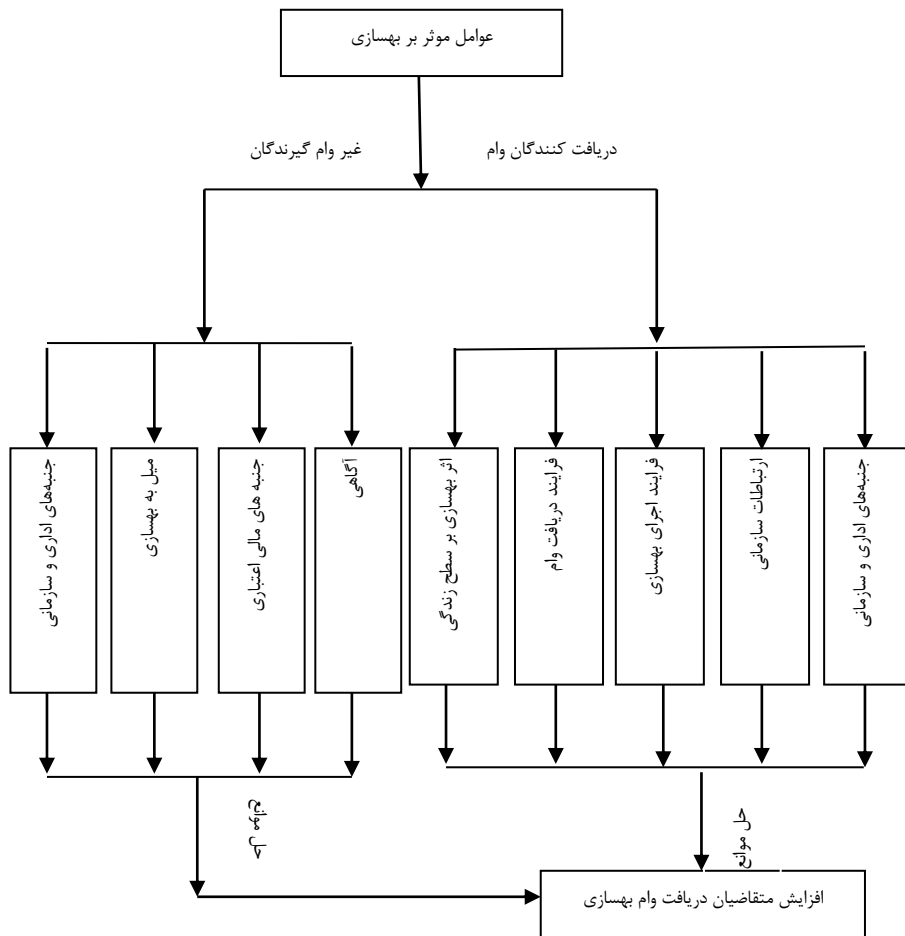
1- Gould and Jones

2- Yang et al

مشارکت مدنی) و دوره بازپرداخت اقساط (دوره فروش اقساطی) ۱۸۰ ماه است که حداکثر دوره ساخت ۱۸ ماه تعیین (قابل تمدید تا ۳۶ ماه) و مابقی به عنوان دوره فروش اقساطی منظور می‌گردد. بازپرداخت وام به صورت اقساط یک‌ساله، در صورت درخواست و تمایل متقاضی شش‌ماهه، سه‌ماهه و ماهانه از روستاییان اخذ خواهد شد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی آذربایجان شرقی، ۱۳۹۳). از مهم‌ترین عواملی که باعث ساخت و سازهای غیر اصولی در مناطق مختلف کشور می‌شود، مشکلات اقتصادی (بیات، ۱۳۸۲: ۳۶) و افزایش هزینه ناشی از اجرای روش‌های مقاوم در برابر زلزله و مشکلات تأمین آن برای اقشار ضعیف اجتماع است که باعث اجرا نشدن ضوابط مقاوم‌سازی و آیین‌نامه‌های مربوطه در اجرای ساختمان‌ها می‌شود (تقفی، ۱۳۸۵: ۴۴). پنج عامل اقتصادی، رفاهی، استحکام بنا، همسازی با محیط‌زیست و بهره‌وری قادر هستند که بیش از ۷۷٪ از واریانس شاخص‌های تحقیق را تبیین کنند (بسحاق و همکاران، ۱۳۹۲). البته میزان اهمیت متغیرهای مؤثر در توسعه مسکن یکی نیستند. در تحقیق علیرضا جمشیدی و همکاران (۱۳۹۲) مشخص شده که از میان متغیرهای مربوط به مسکن، ۲۲ شاخص مؤثر بوده‌اند که با استفاده از روش تحلیل عاملی این شاخص‌ها به ۵ عامل تقلیل یافته‌اند، عوامل به دست آمده از تحلیل عاملی، جمعاً ۶۰/۹۷ درصد از واریانس را دربر می‌گیرند. در بین ۵ عامل استخراج شده، عامل رفاهی به تنهایی ۲۵/۴۰ درصد واریانس را پوشش می‌دهد که تأثیرگذارترین عامل در مطالعه است (جمشیدی و همکاران، ۱۳۹۲). با این همه، بهسازی مسکن روستایی موجب شده تا شاخص‌های خانه‌های طرح مسکن روستایی نسبت به خانه‌های سنتی، وضعیت بهتری پیدا کنند، هرچند هنوز با وضع مطلوب فاصله زیادی وجود دارد (گلیپگانی و همکاران، ۱۳۹۲). البته تحقق هرچه بهتر بهسازی مسکن روستایی، وابسته به آگاهی و عملکرد مردم روستایی نیز هستند. در مطالعه محمدجواد مهدوی‌نژاد و همکاران (۱۳۹۲) نشان داده شده است که آموزش نقش بسیار مهمی در مقاوم‌سازی دارد که هرچند آموزش‌های خانواده‌مبنا در آغاز موفقیت‌چندانی را نشان نمی‌دهند، ولی پس از گذشت زمان و به‌ویژه پایان دوره، موفقیت بالاتری را به همراه داشته‌اند. با این همه میزان موفقیت مشارکت مردم در طرح‌های بهسازی به عوامل متعددی مربوط است که مؤلفه‌های اقتصادی و درآمدی از اهمیت بسزایی برخوردارند. در مناطق روستایی، برخی مطالعات نشان می‌دهند که عمق فقر مسکن روستایی به گونه‌ای است که خانوارهای روستایی به طور متوسط از دسترسی به حدود ۴۰٪ از نماگرهای مسکن مناسب محروم می‌باشند و فقر درآمدی آنها دارای میانگین شکاف ۱/۸۴۴ درصدی است (شیروانیان و همکاران، ۱۳۹۲). مسکن روستایی در ایران و به‌ویژه در استان کرمانشاه، از چند عامل رنج می‌برد: ضعف تکنیکی ساخت و ساز، وجود مصالح کم‌دوام و کم‌توجهی به مقاوم‌سازی مسکن روستایی است. مناطق روستایی استان کرمانشاه به حدود ۱۷۷۷۹ واحد مسکونی جدید نیاز دارد. از نظر سازه، ۴۳/۸ درصد مسکن روستایی استان کرمانشاه بادوام، ۳۳/۹ درصد کم‌دوام و ۲۲/۲ درصد دیگر بی‌دوام هستند. بیش از ۷۴ درصد از واحدهای مسکونی، کمتر از ۱۰۰ متر زیربنا دارند و ۲۵ درصد واحدهای مسکونی قدمتی بیش از ۲۵ سال دارند. از نظر پهنه لرزه‌خیزی، بخش شرقی استان دارای توان لرزه‌ای با خطر خیلی زیاد بوده که بیش از ۲۴ درصد مساحت و ۱۹ درصد جمعیت در آنجا ساکن هستند. بخش میانی و قسمت کوچکی از بخش غربی که معادل ۷۱ درصد مساحت استان است در موقعیت خطر زیاد قرار دارد که بیش از ۷۵ درصد جمعیت در آن ساکن هستند. تنها ۵ درصد از مساحت استان کرمانشاه دارای توان لرزه‌ای خطر متوسط است تعداد واحدهای بهسازی‌شده در کل شهرستان کرمانشاه ۵۵۵۲ واحد بوده است. این میزان از کل ۳۱۱۵۶ واحد مسکونی بوده است. به عبارتی حدود ۱۷/۸۲ درصد از کل واحدها بازسازی شده‌اند. بیشترین تعداد واحد بهسازی‌شده متعلق به آبادی نوکان با ۳۲۱ واحد بهسازی‌شده از کل ۲۳۴۲ واحد مسکونی بوده است (۱۳/۷۰)

درصد از کل). ۲۴۱ آبادی تا به حال هیچ واحد بهسازی شده نداشته‌اند (از کل ۷۵۷ روستا، حدود ۳۱/۸۳٪) (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کرمانشاه، ۱۳۹۳). در مجموع می‌توان گفت که بهسازی مسکن روستایی پروژه‌ای بوده که به منظور بازسازی مسکن روستایی، کاهش اثر مخرب مخاطرات طبیعی و افزایش سطح رفاه و کیفیت زندگی مردم مطرح شده است. عدم اجرای مناسب پروژه و ضعف بنیه خانه‌ها، از جمله علل آسیب‌پذیری خانه‌ها نسبت به زلزله و سایر مخاطرات بوده است. نبود مشارکت و همکاری با مردم و مدیریت محلی از دیگر مشکلات موجود در بهسازی است. رعایت ساز و کارهای استاندارد بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن به همراه آگاهی به مردم از جمله عوامل مؤثر بر بهسازی موفق مسکن روستایی است. با این همه می‌توان گفت که برای بهبود عملکرد بهسازی عوامل متعددی دخیل هستند که در چارچوب یک مدل مفهومی ارائه می‌شوند. (شکل ۱).

حال بعد از گذشت ۹ سال از زمان اجرایی شدن طرح، ضروری است تا ارزیابی مناسبی نسبت به بهسازی مسکن روستایی صورت بگیرد تا از این طریق نقاط قوت و ضعف آن مورد بررسی قرار گیرد. لذا سؤال اصلی تحقیق این است که چه مؤلفه‌هایی بر پایداری و بهسازی مسکن روستایی در شهرستان کرمانشاه اثر می‌گذارند و سؤالات فرعی به شرح زیر هستند:



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

- مؤلفه‌های مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی چه هستند؟
- نرخ تورم چه تأثیری بر سهولت/ سختی بازپرداخت وام مسکن روستایی دارد؟

- منبع آگاهی مردم از طرح بهسازی مسکن روستایی در شهرستان کرمانشاه چه بوده است؟

### معرفی منطقه مورد بررسی

شهرستان کرمانشاه با وسعت ۵۶۱۵ کیلومترمربع، ۲۲/۸ درصد از مساحت استان کرمانشاه را به خود اختصاص داده است. این شهرستان در مرکز استان قرار دارد و از شمال به استان کردستان، از جنوب به لرستان، از شرق به شهرستان صحنه و هرسین و از غرب به شهرستان‌های روانسر، دالاهو و اسلام‌آباد محدود شده است. جمعیت این شهرستان، در سال ۱۳۹۰، برابر با ۹۷۸۰۳۰۱ نفر بوده است (معاونت برنامه‌ریزی راهبردی استان کرمانشاه، ۱۳۸۶: ۱۵) (شکل ۲).



شکل ۲. منطقه مورد مطالعه

### مواد و روش‌ها

روش تحقیق کمی - غیر آزمایشی پیمایشی است. جامعه آماری، مشتمل بر دو گروه ۴۰۰ نفری است، شامل وام‌گیرندگان و غیر وام‌گیرندگان روستایی (جدول ۱). روش نمونه‌گیری با استفاده از فرمول کوکران بوده است. مقدار  $p$  و  $q$  برابر با ۰/۵ گرفته شد، تعداد نمونه برای هر دو جامعه حدود ۳۸۰ نفر شد که با گرد کردن آن و به منظور افزایش دقت به ۴۰۰ نفر افزایش یافت (در مجموع حدود ۸۰۰ پرسشنامه برای دو جامعه آماری توزیع شد). روش نمونه‌گیری داخل روستا از افراد، نمونه‌گیری تصادفی سیستماتیک بوده است. در هر بخش به صورت تصادفی ساده یک دهستان انتخاب شد و انتخاب روستاها نیز بر اساس نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده است. منتها اگر تعداد جمعیت روستا کم بود، تعداد نمونه‌های انتخاب‌شده روستا بیشتر می‌شد تا پرسشنامه توزیع شده در هر بخش تا حدودی نزدیک به هم باشند و از نظر تعداد، مقدار قابل قبولی برای تحلیل باشند.

جدول ۱. جامعه آماری تحقیق

نام بخش	تعداد جامعه آماری	
	وام‌گیرندگان	غیر وام‌گیرندگان
مرکزی	۸۲	۸۱
کوزران	۷۰	۷۹
فیروزآباد	۸۰	۷۹
ماهیدشت	۸۰	۸۰
بیلوار	۸۸	۸۱
کل	۴۰۰	۴۰۰

روایی تحقیق با استفاده از مسئولان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کرمانشاه و برخی اعضای هیأت علمی، به صورت کیفی و در قالب کمی از طریق ضریب K.M.O و آزمون بارتلت مورد تأیید قرار گرفت. پایایی تحقیق نیز از طریق ضریب آلفای کرونباخ مورد تأیید قرار گرفت (جدول ۲).

جدول ۲. پایایی و روایی تحقیق

نام طیف لیکرت	ضریب آلفا	K.M.O	سطح معنی داری آزمون بارتلت
عوامل مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی از دید وام‌گیرندگان	۰/۸۳	۰/۷۴	۰/۰
عوامل مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی از دید غیر وام‌گیرندگان	۰/۸۰	۰/۷۵	۰/۰

## نتایج و بحث

ویژگی‌های فردی وام‌گیرندگان؛ شامل ۹۰/۳ درصد پاسخگویان مرد و مابقی زن بوده‌اند. متوسط سنی پاسخگویان ۴۵/۳۳ سال، حداقل سن ۲۱ سال و حداکثر سن ۸۰ سال بوده است. ویژگی افراد غیر وام‌گیرنده شامل ۸۹/۳ درصد پاسخگویان مرد و مابقی زن بوده‌اند. میانگین سنی ۴۵/۷ سال بوده و حداقل سن ۲۰ سال و حداکثر ۸۰ سال بوده است. در جدول ۳ نگرش وام‌گیرندگان درباره وام بهسازی مورد بررسی قرار گرفته است. بیشتر پاسخگویان معتقد بودند که بهسازی مسکن بر زندگی آنها تأثیر قابل توجهی داشته است. به‌ویژه بهسازی بر بهداشت فردی نقش مؤثری داشته است. با این اوصاف و نتایج به دست آمده از این جدول، مشخص می‌شود که وام‌گیرندگان در مجموع از طرح بهسازی، رضایت بالایی داشته‌اند؛ اما بیشتر وام‌گیرندگان رضایت متوسطی نسبت به سادگی مراحل دریافت وام داشته و برخی ادعا می‌کردند که این فرایند، پیچیده و سخت است. به‌طور مثال مسئله ضمانت بانکی به‌ویژه ضمانت خود ملک توسط بانک‌ها پذیرفته نمی‌شود (نوع دریافت ضمانت و همکاری بانک تا حدی سلیقه‌ای بوده و بسته به تصمیم رئیس بانک دارد). در مورد کیفیت کار نیز افراد وام‌گیرنده معتقد بودند که کیفیت مصالح به کار رفته مناسب بوده است (چراکه اغلب از شهرهای اطراف نظیر کرمانشاه و کامیاران تهیه می‌شود) و در واقع کیفیت مصالح مثل شهر است. با این همه از استادکارهای خود چندان راضی نبودند. چون این افراد، بومی همان روستا یا روستاهای اطراف بودند که به واسطه تجربه بیشتر و بهسازی خانه خود، در این کار وارد شده بودند و فعالیت می‌کردند و لذا تخصص و آموزش چندانی ندیده بودند. سازمان‌های مسئول نظیر آب، برق، گاز و... نیز همکاری مناسبی برای بهسازی مسکن داشته‌اند، اما برخی معتقد بودند که با میراث فرهنگی مشکل داشته‌اند، ولی تعداد این افراد محدود بوده است.

جدول ۳. نگرش پاسخگویان نسبت به متغیرهای مؤثر بر بهسازی در بین وام‌گیرندگان

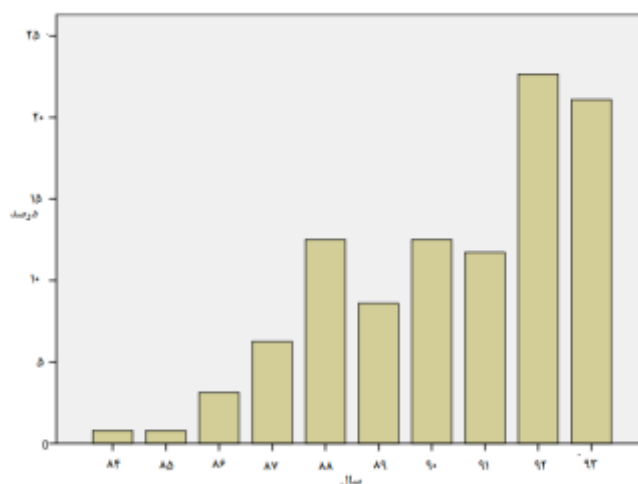
نگرش	میانگین	درصد پاسخ به هر گویه					گویه‌ها	
		بدون پاسخ	خیلی کم	کم	تاحدودی	زیاد		خیلی زیاد
زیاد	۱/۵۹	۰	۰/۳	۰/۷	۱۱	۳۳/۷	۵۴/۳	۱- بهسازی مسکن چقدر بر زندگی شما در خانه اثر داشته است
زیاد	۱/۶۰	۰	۰/۳	۳/۳	۱۱/۳	۲۵/۷	۵۸/۷	۲- بهسازی مسکن روستایی چقدر بر بهداشت فردی مؤثر است؟
تاحدودی	۳/۶۶	۰/۷	۳۰/۳	۲۲	۳۴	۹/۷	۳/۳	۳- فرایند دریافت وام تا چه حد ساده است؟
کم	۴/۴۷	۲/۳	۵۴/۳	۳۰/۳	۵/۳	۲/۷	۵	۴- پذیرش ضمانت ملکی چقدر مورد قبول بانک‌ها قرار می‌گیرد؟
زیاد	۱/۷۱	۰/۳	۶/۳	۱	۸/۷	۲۶	۵۷/۷	۵- پذیرش ضمانت زنجیره‌ای چقدر مورد قبول بانک‌ها است
زیاد	۱/۲۶	۱/۷	۰	۰/۷	۳/۳	۱۷/۷	۷۶/۷	۶- تا چه حد بهسازی مسکن برای شما دارای اولویت بوده است؟
زیاد	۱/۹۳	۰/۷	۱	۴	۲۱	۵۳/۳	۳۸	۷- مصالح ساختمانی تا چه میزان در دسترس هستند؟
زیاد	۲/۱۱	۰/۷	۳/۷	۷/۳	۱۸/۷	۳۶/۳	۳۳/۳	۸- ناظران فنی تا چه میزان همکاری لازم را به عمل می‌آورند؟
زیاد	۱/۷۵	۰/۳	۰/۳	۴	۱۴	۳۴	۴۳/۳	۹- تا چه میزان از کار استادکارهای خود راضی هستید؟
زیاد	۲/۵۳	۱/۷	۲	۱۲	۳۵	۳۶/۷	۱۲/۷	۱۰- چقدر از شرایط بهسازی مسکن روستایی راضی هستید؟
تاحدودی	۳/۴۱	۳	۲۴/۷	۲۲	۳۰	۹/۷	۱۰/۷	۱۱- تا چه حد از میزان وام پرداختی رضایت دارید؟
زیاد	۲/۶۰	۳	۳	۱۲/۳	۳۶/۳	۳۳/۷	۱۱/۷	۱۲- میزان رضایت شما از بانک‌ها چگونه بوده است؟
کم	۴/۸۴	۱/۳	۹۰	۵/۳	۱	۱/۳	۱	۱۳- چقدر با میراث فرهنگی برای صدور پروانه مشکل داشته‌اید؟
زیاد	۱/۸۰	۱/۳	۱	۱/۷	۱۱/۷	۴۶/۷	۳۷/۷	۱۴- چقدر از مسکن ساخته‌شده راضی هستید؟
زیاد	۱/۸۶	۰/۳	۰/۷	۲	۱۳/۳	۵۱/۷	۳۲/۷	۱۵- سازمان‌های مختلف (آب و فاضلاب، برق و...) تا چه حد همکاری لازم را برای بهسازی مسکن داشته‌اند؟

خیلی زیاد ۱ ..... ۳ تاحدودی ..... ۵ خیلی کم

یکی از مشکلاتی که مردم وام‌گیرنده با آن روبه‌رو هستند، بازپرداخت وام است. با وجودی که نرخ بهره بانکی برای وام بهسازی ۴٪ است، اما در برخی مواقع، مردم برای بازپرداخت همین میزان وام دچار مشکل می‌شوند. از

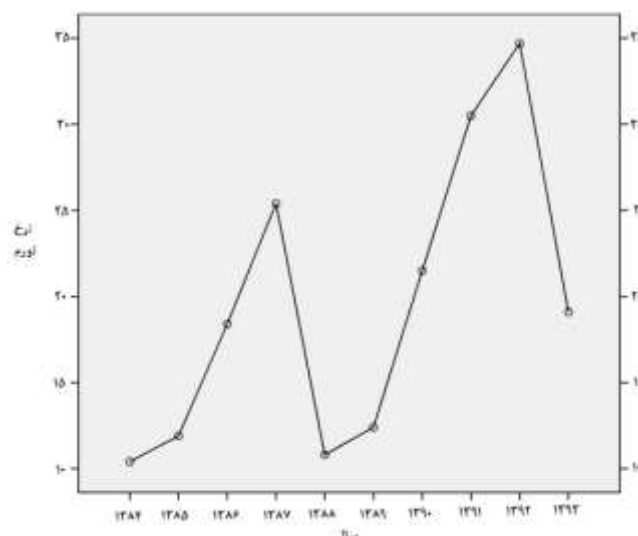
۱. با وجودی که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مسئول صدور مجوز طرح بهسازی است، اما مجوزها در صورتی ارائه می‌شوند که محدوده مورد نظر توسط میراث فرهنگی با محدودیت توسعه به لحاظ فرهنگی، تاریخی و ... مواجه نباشد. در غیر این صورت باید در کمیسیونی که در سطح شهرستان برگزار می‌شود، مطرح شده تا مورد بررسی قرار گیرد.

جمله مسائلی که تصور می‌شود در روند بازپرداخت وام مردم تأثیر گذار است، نرخ تورم سالیانه است که به همین منظور نرخ تورم، از زمان طرح وام بهسازی مورد بررسی قرار گرفته است. ابتدا از مردم پرسیده شد که بازپرداخت وام در نظر آنها چگونه است؟ از بین پاسخگویان، ۱۹/۷ درصد معتقد بودند که پرداخت وام کاری ساده بوده و ۳۳/۳ درصد افراد نیز معتقد بودند که پرداخت وام در تمامی سال‌ها مشکل بوده است. مابقی افراد هر یک سالی را به عنوان سال مشکل‌دار برای خود مطرح نموده بودند (شکل ۳). به عبارتی، بسته به شرایط موجود، بیشتر مردم در برخی سال‌ها با مشکل روبه‌رو شده‌اند. لازم به توضیح است که همه پاسخگویان معتقد بودند که در اولین سال بعد از دریافت وام، بازپرداخت اولین قسط با مشکل همراه بوده است.



شکل ۳. سال سخت برای وام‌گیرندگان

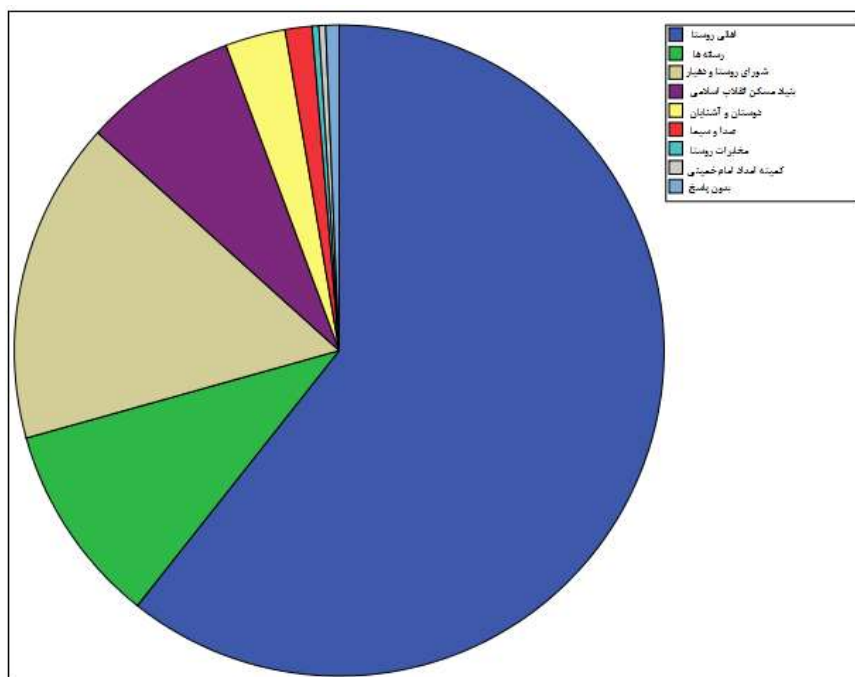
در مرحله بعد، نرخ تورم را با استفاده از روش سری‌های زمانی ترسیم کرده و مقایسه‌ای بین نرخ سال‌های تورم بالا با سال‌هایی که بازپرداخت وام برای مردم سخت بوده است، انجام شد. در شکل ۴ متوجه می‌شویم که سال ۹۲ دارای بیشترین نرخ تورم و سال ۸۴ دارای کمترین نرخ تورم بوده است. از نظر پاسخگویان، در نمودار ۱ نیز سخت‌ترین سال مربوط به سال ۹۲ با بیشترین درصد فراوانی و کمترین سال سخت (به عبارتی ساده‌ترین سال بازپرداخت وام) سال ۱۳۸۴ با کمترین نرخ تورم بوده است.



شکل ۴. نرخ تورم در سال‌های دریافت وام؛ مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۳



البته بهسازی مسکن منحصر به وام بهسازی مسکن نبوده است. در واقع چون وام اعطاشده برای بهسازی مسکن کافی نبوده است؛ لذا مردم در تلاش بودند تا بتوانند از منابع دیگری وام دریافت کنند و مابه‌التفاوت وام بهسازی و هزینه ساخت مسکن را تأمین نمایند. در حدود ۱۰ درصد پاسخگویان غیر از وام بهسازی مسکن از منابع دیگری نیز وام گرفته بودند، همچون مؤسسات قرض‌الحسنه، کمیته امداد امام خمینی و دوستان و آشنایان. متوسط وام دریافتی از سایر منابع ۵۶۲۵۰۰۰۰ ریال بوده است. حداکثر وام دریافتی ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال و حداقل وام دریافتی ۵۰۰۰۰۰۰ ریال بوده است. پاسخگویان معتقد بودند که علاوه بر دریافت وام به طور متوسط ۱۵۹۷۳۰۶۳۰/۹۸ ریال هزینه کرده‌اند. بیشترین هزینه ۹۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال و کمترین هزینه ۳۰۰۰۰۰۰۰ ریال بوده است. از پاسخگویان خواسته شد که منبعی را که از طریق آن از وام مسکن اطلاع پیدا کرده بودند را بیان کنند (شکل ۵)



شکل ۵. منبع آگاهی از دریافت وام

در جدول ۴ به دیدگاه افرادی که از وام بهسازی مسکن استفاده نکرده‌اند، اشاره می‌شود. این افراد با وجودی که از وام بهسازی اطلاع کافی داشته‌اند و نسبت به بهسازی علاقه‌مند بودند، از دریافت وام خودداری کرده‌اند. این افراد امکان تهیه ضمانت بانکی را نداشته‌اند، توانایی پرداخت مابه‌التفاوت هزینه و میزان وام را ندارند یا معتقد هستند که دریافت وام فرایندی پیچیده داشته و به دردسرش نمی‌ارزد که وام بگیرند. برخی افراد معتقد بودند که مکانی در اختیار ندارند تا در طول زمان بهسازی در آنجا اقامت کنند. به عبارتی مشکلات مالی از جمله مهم‌ترین موانع بهسازی مسکن روستایی توسط آنها بوده است.

### مؤلفه‌های مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی

در این بخش، به مؤلفه‌های مؤثر بر بهسازی پرداخته می‌شود. روش مورد استفاده، تحلیل عاملی بوده است. نوع چرخش، واریانس و نوع تحلیل عاملی، مؤلفه‌های اصلی بوده است.

### مؤلفه‌های مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی از دید وام‌گیرندگان

متغیرها به همراه بار عاملی مشخص شده است. در کل ۴ مؤلفه استخراج شده است (جدول ۵).

جدول ۴. نگرش پاسخگویان نسبت به متغیرهای مؤثر بر بهسازی در بین وام‌گیرندگان

نگرش	میانگین	درصد پاسخ به هر گویه						گویه‌ها
		بدون پاسخ	خیلی کم	کم	تاحدودی	زیاد	خیلی زیاد	
زیاد	۲/۲۰	۰	۳	۳۶/۳	۲۸/۳	۳۲/۳	۳۰	۱- تا چه حد از وام بهسازی اطلاع دارید؟
زیاد	۱/۹۰	۰	۱/۳	۵/۷	۲۲/۳	۲۳/۳	۴۷/۳	۲- تهیه وثیقه برای وام تا چه حد برای شما مشکل است؟
کم	۳/۷۲	۰	۲۸/۷	۲۵/۳	۳۷	۷/۳	۱/۷	۳- چقدر توان پرداخت مابه‌التفاوت هزینه بهسازی و وام پرداختی را دارید؟
زیاد	۲/۲۲	۰	۵/۷	۹	۲۳/۳	۲۴/۳	۳۶/۷	۴- تا چه حد احساس می‌کنید که باید خانه خود را بهسازی کنید؟
کم	۴/۰۶	۱/۳	۷/۳	۳۳	۲۶/۷	۰/۷	۱	۵- به نظر شما تا چه حد فرایند اداری دریافت وام ساده است؟
تاحدودی	۳/۱۱	۱/۶	۱۱/۷	۲۴/۳	۳۰/۷	۲۰/۷	۱۱	۶- چقدر از مراحل دریافت وام اطلاع دارید؟
زیاد	۲/۱۲	۰/۷	۲/۷	۱۰/۳	۱۹/۷	۳۱	۲۵/۷	۷- چقدر فکر می‌کنید که از نظر اداری، خانه واجد بهسازی مسکن است؟
زیاد	۲/۲۲	۰/۷	۳/۳	۵/۳	۳۱/۳	۳۰	۲۹/۳	۸- وضعیت جسمی و سنی برای بهسازی مسکن چقدر مناسب است؟
زیاد	۲/۴۶	۱	۸	۱۰	۱۶/۷	۲۶/۳	۳۸	۹- بهسازی مسکن چقدر برای شما اولویت دارد؟
زیاد	۱/۸۴	۱/۳	۰	۲/۷	۲۳	۲۹/۳	۴۳/۷	۱۰- چقدر از مسکن بهسازی شده اطرافیان و دوستان خود راضی هستید؟
تاحدودی	۲/۹۸	۲/۳	۱۲/۷	۱۸/۳	۳۲/۷	۲۳	۱۱	۱۱- چقدر احتمال می‌دهید که در آینده دست به بهسازی مسکن بزنید؟
کم	۳/۷۷	۰	۳۳/۳	۲۷/۷	۲۷	۷/۳	۴/۷	۱۲- چقدر امکان دسترسی به مسکن موقت در زمان بهسازی دارید؟
تاحدودی	۲/۱۳	۰/۳	۵/۷	۹	۲۳/۳	۱۶/۷	۴۵	۱۳- چقدر نگران به سرانجام نرسیدن بهسازی در صورت آغاز به کار هستید؟
زیاد	۲/۳۶	۰/۷	۳/۳	۸/۳	۳۶/۷	۲۴/۳	۲۶/۷	۱۴- به نهادهای دولتی چقدر برای بهسازی مسکن خود اطمینان دارید؟
زیاد	۱/۸۵	۰	۲/۳	۶	۲۲	۱۳/۷	۵۶	۱۵- چقدر مشکلات مالی مانع اقدام برای بهسازی مسکن خود شده است؟
زیاد	۲/۴۲	۰	۳	۱۰/۷	۳۸/۳	۲۲	۲۶	۱۶- چقدر به بانک‌ها برای دریافت وام اعتماد دارید؟

خیلی زیاد ۱..... ۳ تاحدودی..... ۵ خیلی کم

در جدول ۶، وزن هریک از مؤلفه‌ها به همراه وزن آنها نوشته شده است. مؤلفه اول، رضایتمندی از فرایند تحقق بهسازی است. در این مؤلفه، میزان رضایتمندی از فرایند تحقق بهسازی شامل کیفیت مصالح، عملکرد استادکارها و رضایتمندی از حجم وام‌های پرداختی مشخص شده است. بیشترین وزن مؤلفه‌ها مربوط به این مؤلفه بوده و لذا از اهمیت بالایی در دریافت وام بین وام‌گیرندگان برخوردار بوده است. مؤلفه دوم، رضایتمندی از نتیجه بهسازی است

جدول ۵. مؤلفه‌ها و متغیرهای مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی از دید وام‌گیرندگان

مؤلفه ۴	مؤلفه ۳	مؤلفه ۲	مؤلفه ۱	گویه‌ها
		۰/۷۸		۱- تأثیر بهسازی مسکن بر زندگی فردی
		۰/۸۶		۲- تأثیر بهسازی مسکن روستایی بر بهداشت فردی
	۰/۴۷			۳- سهولت فرایند دریافت وام
-۰/۷۰				۴- سهولت پذیرش ضمانت ملکی
۰/۷۲				۵- سهولت پذیرش ضمانت زنجیره‌ای
	-۰/۶۶			۶- اولویت بهسازی مسکن
			۰/۴۸	۷- در دسترس بودن مصالح ساختمانی
			۰/۷۸	۸- میزان همکاری ناظران فنی
			۰/۷۴	۹- میزان رضایت از کار استادکارها
			۰/۵۱	۱۰- میزان رضایت از شرایط بهسازی مسکن روستایی
			۰/۴۴	۱۱- رضایت از میزان وام پرداختی
			۰/۵۹	۱۲- میزان رضایت شما از بانکها
	۰/۷۵			۱۳- میزان همکاری میراث فرهنگی برای صدور پروانه بهسازی
		۰/۶۵		۱۴- میزان رضایت از مسکن ساخته‌شده
		۰/۵۰		۱۵- همکاری سازمان‌های مختلف (آب و فاضلاب، برق و...) برای بهسازی مسکن

که در این مؤلفه، تأثیر بهسازی بر بهبود شرایط بهداشتی و همکاری سازمان‌های مختلف مورد توجه قرار گرفته است. رضایتمندی از صدور مجوزها، مؤلفه سوم است. این مؤلفه، اولویت بهسازی برای مردم و موانعی همچون میراث فرهنگی و فرایند دریافت وام و صدور مجوز وام دربر می‌گیرد. مؤلفه چهارم شامل رضایتمندی از فرایند دریافت ضمانت‌نامه‌های بانکی است که میزان رضایت مردم از این مؤلفه نشان‌دهنده سهولت دریافت وام بوده است.

جدول ۶. وزن هریک از مؤلفه‌ها

ردیف	نام مؤلفه	وزن مؤلفه
۱	رضایتمندی از فرایند تحقق بهسازی	۲۷/۷۸۸
۲	رضایتمندی از نتیجه بهسازی	۱۰/۵۰۴
۳	رضایتمندی از صدور مجوزها	۸/۴۸۷
۴	رضایتمندی از ضمانت‌نامه‌های بانکی	۷/۵۴۸
	مجموع	۵۳/۸۲۸

### مؤلفه‌های مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی از دید غیر وام‌گیرندگان

در این مرحله متغیرها به همراه بار عاملی در ۵ مؤلفه نشان داده شده است (جدول ۷). هریک از مؤلفه‌ها به همراه وزن آنها در جدول ۸ نوشته شده است. مؤلفه اول به ضرورت بهسازی می‌پردازد که شامل ضرورت و احساس بهسازی در فرد و همچنین نگرانی‌های ناشی از عدم موفقیت احتمالی است. این مؤلفه، نقش مهمی در تصمیم‌گیری فرد داشته تا وی را از دریافت وام منصرف کند و بیشترین سهم وزنی از بین مؤلفه‌ها را به خود اختصاص داده است. مؤلفه دوم، مسئله اطمینان به خود و سازمان‌ها است که شامل بانکها و سازمان‌های دولتی و حتی خود فرد می‌شود که چقدر برای شروع به کار بهسازی به این سازمان‌ها می‌توان اطمینان

کرد. در واقع، عدم اطمینان به این نهادها، در عدم دریافت وام مؤثر بوده است. مؤلفه سوم، مسئله آگاهی از بهسازی است که شامل پروسه دریافت وام و همچنین قوانین و میزان موفقیت دوستان دیگر وام‌گیرنده است. مؤلفه چهارم، شرایط بهسازی (مالی و فردی) است که شامل مؤلفه‌هایی همچون توان پرداخت مابه‌التفاوت هزینه‌ها با وام و همچنین شرایط جسمانی و فیزیکی فرد است که به وی امکان بهسازی مسکن روستایی را می‌دهد که در اینجا نبود این شرایط مانع دریافت وام شده است. مؤلفه پنجم، مسائل مربوط به وام است که شامل آگاهی از فرایند وام و همچنین چگونگی تهیه وثیقه‌های بانکی است. هرچه تهیه وثیقه‌های بانکی مشکل‌تر باشد و هرچه آگاهی کمتر باشد، دریافت وام با مانع و مقاومت بیشتری توسط مردم روبه‌رو می‌شود.

جدول ۷. مؤلفه‌ها و متغیرهای مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی از دید غیر وام‌گیرندگان

مؤلفه ۵	مؤلفه ۴	مؤلفه ۳	مؤلفه ۲	مؤلفه ۱	گویه‌ها
۰/۵۵					۱- اطلاع از وام بهسازی
۰/۸۷					۲- سهولت تهیه وثیقه برای وام
	۰/۵۹				۳- توان پرداخت مابه‌التفاوت بین هزینه بهسازی و وام پرداختی
				۰/۵۷	۴- ضرورت بهسازی مسکن فردی
		۰/۵۵			۵- سهولت فرایند اداری دریافت
		۰/۷۴			۶- آگاهی از مراحل دریافت وام
				۰/۵۶	۷- میزان واجد بودن فرد برای دریافت وام
	۰/۷۰				۸- وضعیت جسمی و ستی برای دریافت وام
				۰/۵۶	۹- اولویت بهسازی مسکن
		۰/۵۰			۱۰- رضایت از بهسازی مسکن دوستان و آشنایان
			۰/۴۳		۱۱- احتمال بهسازی مسکن در آینده
	۰/۶۲				۱۲- امکان دسترسی به خانه‌ای موقت در زمان بهسازی
				۰/۶۹	۱۳- نگرانی از به سرانجام نرسیدن بهسازی مسکن
			۰/۹۰		۱۴- اعتماد به نهادهای دولتی برای بهسازی
				۰/۷۳	۱۵- مشکلات مالی برای بهسازی مسکن
			۰/۸۹		۱۶- اعتماد به بانک‌ها برای دریافت وام

جدول ۸. وزن هر یک از مؤلفه‌ها

وزن مؤلفه	نام مؤلفه	ردیف
۲۳/۴۲۸	ضرورت بهسازی	۱
۱۴/۲۲۳	اطمینان به خود و سازمان‌ها برای بهسازی	۲
۸/۷۴۶	آگاهی از بهسازی	۳
۷/۱۸۹	شرایط بهسازی (مالی و فردی)	۴
۶/۳۷۰	مسائل مربوط به وام	۵
۵۹/۹۵	مجموع	

### بررسی تأثیر نقش تورم در پرداخت وام وام‌گیرندگان

در بخش یافته‌های تحقیق به تأثیر تورم بر بازپرداخت وام روستاییان اشاره شد. در این بخش، به بررسی نوع رابطه پرداخته می‌شود. به عبارتی این موضوع بررسی می‌شود که رابطه بین نرخ تورم و سال سخت برای بازپرداخت وام

روستاییان چگونه است؟ لذا بین نرخ تورم و فراوانی سال سخت برای وام‌گیرندگان همبستگی پیرسون گرفته می‌شود. در جدول ۹ مشخص شده که در سطح ۰/۰۵ رابطه معنی‌داری بین نرخ تورم و سخت‌شدن پرداخت وام وجود دارد. یعنی با شدت یافتن نرخ تورم در پرداخت وام مردم مشکل ایجاد می‌شود که پایین آمدن نرخ تورم سبب سهولت بازپرداخت وام می‌شود.

جدول ۹. رابطه بین نرخ تورم و سال سخت برای وام‌گیرندگان

متغیر مستقل	متغیر وابسته	ضریب r	معنی‌داری
نرخ تورم	فراوانی سال سخت برای وام‌گیرندگان	۰/۵۷	۰/۰۴*

\*معنی‌داری در سطح ۰/۰۵

در ادامه این مسئله مطرح می‌شود که تا چه میزان نرخ تورم بر روی بازپرداخت وام مؤثر است. در ادامه برای تعیین نقش تورم در مشکلات بازپرداخت وام از رگرسیون خطی استفاده می‌شود. ضریب تعیین برابر با ۰/۵۷ بوده است که نشان می‌دهد ۵۷ درصد از متغیر وابسته (فراوانی سال سخت برای وام‌گیرندگان) ناشی از متغیر مستقل (نرخ تورم) است. این به این معنی است که به میزان ۰/۵۷ تورم در مشکلات بازپرداختی وام مردم روستایی نقش دارد. در انتها، فرمول رگرسیونی تحقیق ارائه می‌شود. بر این اساس، فرمول معادله رگرسیون به شرح زیر است (رابطه ۱).

$$Y = -0.06 + 0.65X$$

رابطه (۱)

$$X = \text{فراوانی سال سخت برای وام‌گیرندگان} = Y = \text{نرخ تورم}$$

در بخش وام‌گیرندگان مشخص شد که بیشتر مردم به گرفتن وام بهسازی مسکن متمایل بوده‌اند. رضایتمندی بالای مردم نسبت به تأثیرات بهسازی مسکن روستایی حاکی از آن است که در صورت بودن شرایط مناسب، گرفتن وام مسکن یکی از اولویتهای مردم روستایی است. با این همه این اقدام زمانی رخ می‌دهد که برخی موانع موجود برطرف گردد. به طور مثال، مشکل مربوط به ضمانت‌نامه‌های بانکی از جمله نگرانی‌های مردم است. مردم روستایی معمولاً ضامن یا وثیقه معتبری نداشته و این عامل مانعی بزرگ بر سر راه گرفتن وام مسکن است. از مهم‌ترین علل دیگری که بر دریافت وام مؤثر است، مشکل در بازپرداخت وام است که تورم و اوضاع سخت مالی به‌ویژه در سال‌هایی که فشار مالی سنگینی بر مردم وارد می‌شود، بازپرداخت وام با چالش روبه‌رو می‌شود. به همین دلیل در این سال‌ها، تعداد افرادی که امکان بازپرداخت وام را ندارند، یا بازپرداخت وام آنها با دیرکرد همراه می‌شود، زیاد می‌شود.

از طرفی در بین افرادی که وام نگرفته‌اند، می‌توان فهمید که تعداد کمی وجود دارد که معتقد هستند دریافت وام مفید نیست. به عبارتی این افراد نه به خاطر مخالفت با وام بانکی، بلکه به دلیل مشکلات و موانعی که بر سر دریافت وام وجود دارد، همچون بحث بازپرداخت وام و وثیقه، به سراغ دریافت وام نرفته‌اند. سن بالا، مشکلات و سختی‌هایی که پروسه دریافت وام به همراه دارد، از دیگر عللی است که وام مسکن را با مخاطره روبه‌رو کرده است. همچنین بسیاری از افراد نمی‌دانند که در دوره بازسازی مسکن، خود در کجا اقامت کنند و نگران این هستند که خانواده‌شان با مشکلات زیادی روبه‌رو شوند. این مسئله، به‌ویژه برای آنها که فرزند کوچک داشته و یا تعداد جمعیت بالایی دارند، بیشتر صدق می‌کند.

در مجموع ۴ مؤلفه اساسی در دریافت وام افراد نقش دارند که شامل موارد زیر است:

رضایتمندی از فرایند تحقق بهسازی که نشان می‌دهد هرچقدر میزان رضایتمندی مردم روستایی از بهسازی مسکن روستایی بیشتر باشد، احتمال دریافت وام و پذیرش مخاطرات ناشی از آن بیشتر می‌شود. این رضایتمندی تا حدّ زیادی به کیفیت کار و منافع بعد از آن مربوط است.

رضایتمندی از نتیجه بهسازی که ناشی از کیفیت خانه به لحاظ مصالح به کار رفته و امکانات ارائه شده اعم از برق، آب، گاز و... است. رفاه افراد در خانه به‌ویژه نسبت به وضعیت پیشین آن می‌تواند نقش مهمی در ترغیب افراد جدید ایفا نماید که با دیدن این خانه‌ها در میان همسایگان نشان تمایل به بهسازی خانه خود پیدا بکنند.

رضایتمندی از صدور مجوزها بیشتر ناشی از فرایند اعطای مجوز وام از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و همچنین همکاری سازمان میراث فرهنگی به عنوان یکی از نهادهای تأثیرگذار است. در کنار این موضوع، اعطای خطّ برق و آب و فاضلاب با کمترین مشکل می‌تواند نقش مهمی در افزایش رضایتمندی مردم روستایی از صدور مجوزها باشد.

رضایتمندی از ضمانت‌نامه‌های بانکی یکی از چالش‌های مهم مردم است. در این بخش، بانک‌ها عمدتاً سلیقه‌ای عمل می‌کنند و تا حدود زیادی مدیر بانک نقش مهمی داشته و می‌تواند این پروسه را تسهیل کند یا مانع‌تراشی کند. هرچه این فرایند ساده‌تر باشد، رضایتمندی بیشتر شده و لذا دریافت مجوز و تمایل مردم به بهسازی بیشتر می‌شود.

هرچه دولت و مسئولان بتوانند این چهار مؤلفه را تقویت بکنند، رضایتمندی مردم بیشتر شده و دریافت وام تسهیل شده و تعداد واحدهای بازسازی بیشتر می‌شود.

### نتیجه‌گیری

بحث پایداری و بهسازی مسکن روستایی در شهرستان کرمانشاه موضوع تحقیق بوده است. از دیدگاه وام‌گیرندگان، بهبود مسکن و افزایش پایداری مساکن روستایی به لحاظ فردی و جمعی و بهبود سطح زندگی از جمله انگیزه‌های بهسازی بوده است. این موضوع، توسط گلپایگانی و همکاران (۱۳۹۲) نیز مورد اشاره قرار گرفته است. وام‌گیرندگان از عملکرد استادکارها راضی بوده‌اند و عمده مصالح خود را از شهرها تهیه می‌کردند. این موضوع با دیدگاه گلپایگانی و همکاران (۱۳۹۲) متفاوت است. زیرا تحقیقات ما نشان می‌دهد که چون مساکن بهسازی‌شده مواد اولیه خود را از شهرها تهیه می‌کردند؛ لذا کیفیت مناسبی دارند، اما آنان معتقد بودند که مساکن بهسازی‌شده نیز از کیفیت بالایی برخوردار نیستند. با این همه مشکلاتی همچون تأمین مابقی هزینه‌های ساخت و ساز و مشکلات وثیقه بانکی، از جمله مشکلات طرح بهسازی بوده است. در میان غیر وام‌گیرندگان نیز عللی همچون مشکلات جسمی و سنی و عدم امکان تهیه وثیقه و مشکلات مالی از جمله علل عدم دریافت وام بوده است. با این همه حتی آنان که وام دریافت نکرده بودند، اذعان داشته‌اند که بهسازی امری ضروری است. نتایج تحقیق از وام‌گیرندگان نشان می‌دهد که ارتباط معنی‌داری بین سال سخت‌بازپرداخت وام و نرخ تورم وجود دارد. این امر نشان می‌دهد که همین مسئله سبب شده تا سال ۱۳۹۲ مشکل‌ترین سال برای بازپرداخت وام بانکی باشد. یافته‌های تحقیق با نتایج مهدوی‌نژاد و همکاران (۱۳۹۲) مشابه است. آنان معتقد بودند که آموزش، نیاز ضروری مردم برای بهسازی مسکن است و این تحقیق نیز نشان می‌دهد که نبود آگاهی از مشکلات بهسازی است. یافته‌ها نشان می‌دهند که ۴ مؤلفه رضایتمندی از فرایند تحقق بهسازی، رضایتمندی از نتیجه بهسازی، رضایتمندی از صدور مجوزها و رضایتمندی از ضمانت‌نامه‌های بانکی از جمله مؤلفه‌های مؤثر بهسازی مسکن روستایی است. این در شرایطی است که بسحاق و همکاران (۱۳۹۲) پنج عامل اقتصادی، رفاهی، استحکام بنا، همسازی با محیط‌زیست و بهره‌وری را در بهسازی

مسکن روستایی مؤثر دانسته‌اند. در نهایت ضرورت بهسازی، اطمینان به خود و سازمان‌ها برای بهسازی، آگاهی از بهسازی، شرایط بهسازی (مالی و فردی) و مسائل مربوط به وام از مؤلفه‌های مؤثر بهسازی مسکن روستایی است. پیشنهادات به صورت زیر مطرح می‌گردد.

۱. برای تحقق پایداری در مسکن روستایی، ارتقای توان اقتصادی روستاییان از اهمیت زیادی برخوردار است. بر این اساس، ضروری است تا اعطای وام، منحصر به بنیاد مسکن نشده و امکان گرفتن مابه‌التفاوت وام دریافتی با هزینه‌های ساخت از دیگر منابع وام‌دهنده با بهره حداقل مهیا شود؛
۲. یکی از مشکلات مهم مردم، وثیقه وام است. تهیه وثیقه برای روستاییان امری مشکل است. همچنین تأمین مابقی هزینه‌های بهسازی برای مردم روستایی مشکل است. لذا توصیه می‌شود تا مبلغ وام افزایش یافته یا امکان تأمین وام از منابع دیگر برای آنها فراهم شود؛
۳. در سال‌هایی که نرخ تورم بالا می‌رود پرداخت وام مشکل می‌شود. بهتر است تا در پرداخت‌ها انعطاف‌پذیری بیشتری از نظر زمانی رخ دهد؛
۴. آموزش مردم روستایی نقش کلیدی در دریافت وام و چگونگی طی مراحل دریافت وام داشته و این آموزش می‌تواند از طریق رسانه‌ها، برنامه‌های ترویجی و توزیع بروشورها صورت گیرد.

### سیاسگزاری

این مقاله مستخرج از طرح پژوهشی با عنوان «شناسایی مؤلفه‌های پیش‌برنده و بازدارنده بهسازی مسکن روستایی و ارائه راهکارها در شهرستان کرمانشاه» است که با حمایت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان کرمانشاه به انجام رسیده است.

### منابع

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۳) **شاخص کل کالاهای مصرفی ۱۳۹۲-۱۳۱۵**، (بر مبنای سال ۱۳۹۰)، چاپ اول، انتشارات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، تهران.
- بسحاق، محمدرضا؛ سالاروند، اسماعیل؛ صیدائی، سید اسکندر (۱۳۹۲) تحلیل و ارزیابی شاخص‌ها و عوامل پایداری مسکن روستایی (مطالعه موردی: مناطق روستایی بخش مرکزی شهرستان روانسر)، **مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی**، ۲ (۴)، صص. ۴۷-۲۵.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۹) **امور بازسازی و مسکن روستایی، طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی**، برگرفته از سایت اینترنتی بنیاد در <http://www.bonyadmaskan.com> (1389)
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی آذربایجان شرقی - معاونت بازسازی و مسکن روستایی (۱۳۹۰) **چالش‌ها و مشکلات طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی**، برگرفته از سایت اینترنتی بنیاد در: [www.ea-bonyadmaskan.ir](http://www.ea-bonyadmaskan.ir) (1390)
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کرمانشاه (۱۳۹۳) **بهسازی مسکن روستایی**، برگرفته از سایت اینترنتی بنیاد در: <http://bmskermanshah.ir>
- جمشیدی، علیرضا؛ جمینی، داود؛ صیدایی، سید اسکندر؛ نجفی، مریم (۱۳۹۲) تحلیل شاخص‌های مسکن روستایی استان ایلام و سطح‌بندی آنها با استفاده از تحلیل عاملی و خوشه‌ای، **فصلنامه مسکن و محیط روستا**، ۳۲ (۱۴۳)، صص. ۱۳۱-۱۱۳.
- سعیدی، عباس (۱۳۷۳) **الزامات اجتماعی - اقتصادی در ساخت و ساز مسکن روستایی**، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، صص. ۵۳۷-۵۰۱.

سعیدی، عباس؛ امینی، فریبا (۱۳۸۹) ناپایداری سکونتگاهی و تحول کارکردی مسکن روستایی، فصلنامه جغرافیا، ۸ (۲۷)، صص. ۲۹-۴۴.

سعیدی، عباس؛ طالشی، مصطفی؛ رابط، علیرضا (۱۳۹۲) نوسازی مسکن و دگرگونی ساختاری- کارکردی خانه‌های روستایی (مورد: روستاهای شهرستان ایجرود (استان زنجان))، فصلنامه جغرافیا، ۱۱ (۳۸)، صص. ۳۱-۵.

شهبازی، اسماعیل (۱۳۸۹) درآمدی بر آسیب‌شناسی توسعه روستایی، چاپ اول، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، تهران.

شیروانیان، عبدالرسول؛ بخشوده، محمد؛ مهرجو، سعید (۱۳۹۲) مقایسه رویکرد فقر درآمدی و رویکرد چندبعدی فقر مسکن در برنامه حمایت از مسکن روستایی در ایران، مجله تحقیقات اقتصاد کشاورزی، ۵ (۳)، صص. ۸۱-۶۵.

گلیپایگانی، عبدالعلی؛ خانجانی، نرگس؛ زیدآبادی، اعظم (۱۳۹۲) طرح مسکن روستایی و تأثیر آن بر شاخص‌های بهداشتی و ایمنی مسکن، فصلنامه مسکن و محیط روستا، ۳۲ (۱۴۴)، صص. ۴۹-۵۸.

معاونت برنامه‌ریزی راهبردی استانداری کرمانشاه، ۱۳۸۶، سالنامه آماری استان کرمانشاه، کرمانشاه.

مهدوی‌نژاد، محمدجواد؛ پورفتح‌اله، مائده؛ علی محمدی، فرزانه (۱۳۹۲) ضرورت آموزش «خانواده مینا» جهت مقاوم‌سازی مسکن روستایی، فصلنامه مسکن و محیط روستا، ۳۲ (۱۴۳)، صص. ۳۹-۵۲.

Gould, M.I; Jones, K. (1996) **Analyzing perceived limiting long-term illness using**, U.K. Census Microdata. SocSciMed.

Yang, X; Jiang, Y; Yang, M; Shan, M. (2010) **Energy and environment in Chinese rural housing: Current status and future perspective**. Energy Power Eng. China.