



## Evolution of Rural Housing Policies in Iran (From Pre-Revolution to Post-Islamic Revolution)

Mohammad Mohammadi<sup>1\*</sup> , Mahdieh Madani Mallak<sup>2</sup> 

1. PhD Student in Sociology of Social Development, Faculty of Social Sciences, University of Tehran, Tehran, Iran

2. PhD student in Health and Social Welfare, University of Social Welfare and Rehabilitation Sciences, Tehran, Iran.

Received Date: 05 March 2026

Accepted Date: 25 May 2026

### Abstract

**Background and Objective:** Rural housing in Iran, despite its central role in sustainable development and national security, has always been marginalized in development policies. This study aims to explain the evolution of rural housing policies in Iran during two periods, pre- and post-Islamic Revolution (1956-2011), and to evaluate the success of these policies in achieving safe, high-quality housing appropriate for the rural way of life.

**Methodology:** This is an applied study with a descriptive-analytical approach based on secondary quantitative analysis. Data were collected from population and housing censuses, reports of the Housing Foundation of the Islamic Revolution, and development plan documents. The research instrument included four main indicators (number of residential units, access to basic infrastructure, ownership rate, and household density). Data analysis was conducted using historical trend analysis.

**Results and Findings:** Results show that before the Revolution, over 52% of rural housing units were built with low-durability materials, and less than 9% had access to piped water. After the Revolution, the establishment of the Housing Foundation, implementation of rural guide plans (covering 70% of villages), retrofitting programs (60% achievement in the Fourth Development Plan), and granting of banking facilities (renovation of 260,000 units by 2011) led to quantitative and qualitative transformation. However, the elimination of livelihood spaces, reduction of floor area (55-65 m<sup>2</sup>), and imitation of urban housing patterns remain key challenges. Overall, Iran's rural housing policies have achieved relative but incomplete success. The future path requires attention to qualitative, cultural, and livelihood dimensions and movement toward a participatory and people-centered approach. The innovation of this research lies in the simultaneous analysis of four key indicators over a long-term period (more than five decades).

**Keywords:** Rural Development, Rural Housing, Institutional Changes, Rural Housing Policy-making, Rural Guide Plan.

\* Corresponding Author Email: [m.mohammadi98@ut.ac.ir](mailto:m.mohammadi98@ut.ac.ir)

Cite this article: Mohammadi, M and Ma'dani Mallak, M. (2026). Evolution of Rural Housing Policies in Iran (From Pre-Revolution to Post-Islamic Revolution). *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 7(3), 230-247.

## تحولات سیاست‌های مسکن روستایی در ایران (از پیش از انقلاب تا پس از انقلاب اسلامی)

محمد محمدی<sup>۱\*</sup>، مهدیه معدنی ملاک<sup>۲</sup>

۱- دانشجوی دکتری جامعه‌شناسی توسعه اجتماعی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۲- دانشجوی دکتری سلامت و رفاه اجتماعی دانشگاه علوم توانبخشی و سلامت اجتماعی، تهران، ایران.

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۳/۰۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۱۲/۰۴

### چکیده

**زمینه و هدف:** مسکن روستایی در ایران، علیرغم نقش محوری در توسعه پایدار و امنیت ملی، همواره در حاشیه سیاست‌های توسعه قرار داشته است. این پژوهش با هدف تبیین تحولات سیاست‌های مسکن روستایی در ایران طی دو دوره پیش و پس از انقلاب اسلامی (۱۳۳۵-۱۳۹۰) و ارزیابی میزان موفقیت این سیاست‌ها در دستیابی به مسکن ایمن، باکیفیت و متناسب با زیست‌بوم روستایی انجام شده است.

**روش‌شناسی:** این مطالعه از نوع کاربردی با رویکرد توصیفی-تحلیلی و مبتنی بر تحلیل ثانویه کمی است. داده‌ها از سرشماری‌های نفوس و مسکن، گزارش‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اسناد برنامه‌های توسعه جمع‌آوری شد. ابزار پژوهش شامل چهار شاخص اصلی (تعداد واحدهای مسکونی، دسترسی به خدمات زیربنایی، نرخ مالکیت و تراکم خانوار) بود. تحلیل داده‌ها با استفاده از روش تحلیل روندهای تاریخی انجام شد.

**یافته‌ها و نتایج:** نتایج نشان داد که در دوره پیش از انقلاب، بیش از ۵۲ درصد واحدهای مسکونی روستایی با مصالح کم‌دوام ساخته شده بودند و کمتر از ۹ درصد به آب لوله‌کشی دسترسی داشتند. پس از انقلاب، تأسیس بنیاد مسکن، اجرای طرح‌های هادی (پوشش ۷۰ درصد روستاها)، برنامه‌های مقاوم‌سازی (تحقق ۶۰ درصدی) و اعطای تسهیلات بانکی (نوسازی ۲۶۰ هزار واحد) موجب تحول کمی و کیفی شد. با این حال، حذف فضاهای معیشتی، کاهش زیربنا (۵۵-۶۵ متر مربع) و تقلید از الگوی مسکن شهری از چالش‌های اصلی باقی‌مانده است. در مجموع سیاست‌های مسکن روستایی در ایران موفقیتی نسبی اما ناقص داشته است. مسیر آینده نیازمند توجه به ابعاد کیفی، فرهنگی و معیشتی و حرکت به سوی رویکردی مشارکتی و مردم‌پایه است. نوآوری پژوهش در تحلیل همزمان چهار شاخص کلیدی در بازه زمانی بلندمدت (بیش از پنج دهه) است.

**کلیدواژه‌ها:** توسعه روستایی، مسکن روستایی، تحولات نهادی، سیاست‌گذاری مسکن روستایی، طرح هادی روستایی.

\* نویسنده مسئول: [m.mohammadi98@ut.ac.ir](mailto:m.mohammadi98@ut.ac.ir)

ارجاع به این مقاله: محمدی، محمد و معدنی ملاک، مهدیه. (۱۴۰۵). تحولات سیاست‌های مسکن روستایی در ایران (از پیش از انقلاب تا پس از انقلاب اسلامی). فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، ۷(۳)، ۲۳۰-۲۴۷.

## مقدمه و بیان مسأله

«توسعه واقعی زمانی آغاز می‌شود که فقیرترین و حاشیه‌نشین‌ترین عضو

جامعه بتواند در سرپناه خود احساس امنیت و کرامت کند.»

- رابرت چمبرز، اولویت بخشی به فقرای روستایی

این گزاره از رابرت چمبرز<sup>۱</sup>، متفکر برجسته توسعه اجتماعی و توسعه روستایی، بیانگر آن است که مسکن فراتر از یک سرپناه فیزیکی ساده، عنصری اساسی در تحقق امنیت انسانی، کرامت اجتماعی و پایداری زندگی به شمار می‌آید. در جوامع روستایی، اهمیت این موضوع دوچندان می‌شود؛ زیرا خانه علاوه بر کارکرد سکونتی، با شیوه‌های معیشتی، الگوهای زندگی جمعی، روابط همسایگی و حتی ساختار قدرت محلی پیوند خورده است. کیفیت و استحکام مسکن روستایی می‌تواند بر میزان مهاجرت، ثبات شغلی، ماندگاری جمعیت و انسجام اجتماعی تأثیر مستقیم بگذارد و در واقع به شاخصی مهم از توسعه پایدار روستایی تبدیل شود. مروری بر تاریخ توسعه ایران نشان می‌دهد که سکونتگاه‌های روستایی، با وجود نقش حیاتی در تولید ملی و امنیت غذایی، همواره در حاشیه توجه سیاست‌گذاران قرار داشته‌اند. در دهه‌های پیش از انقلاب، نگاه مسلط در برنامه‌ریزی، روستا را بیشتر به‌عنوان بخشی وابسته و پشتیبان شهر می‌دید؛ نه یک واحد مستقل با نیازها، ظرفیت‌ها و منطق توسعه‌ای خاص خود. این رویکرد موجب شد بسیاری از زیرساخت‌های ضروری، از جمله مسکن، خدمات عمومی و شبکه‌های ارتباطی، کمتر مورد توجه قرار گیرد و فاصله معناداری میان کیفیت سکونت در شهر و روستا شکل بگیرد. این شکاف، به مرور زمان، زمینه مهاجرت‌های گسترده، افت کیفیت زندگی و کاهش سرمایه اجتماعی در بسیاری از روستاهای کشور را فراهم ساخت.

پس از انقلاب اسلامی، نگاه سیاستی به روستا دستخوش تحول اساسی شد. شکل‌گیری نهادهایی مانند بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تدوین طرح‌های هادی روستایی، برنامه‌های مقاوم‌سازی و اعطای تسهیلات کم‌بهره برای نوسازی منازل، تلاش‌هایی بودند که در جهت بهبود شرایط سکونت روستاییان انجام گرفتند. این سیاست‌ها وعده می‌دادند که امنیت، ایمنی، کیفیت ساخت و هماهنگی با نیازهای واقعی زندگی روستایی تقویت شده و شکاف دیرینه میان شهر و روستا کاهش یابد. با این حال، همواره این پرسش باقی مانده است که آیا این طرح‌ها توانسته‌اند فراتر از اهداف کمی، به جنبه‌های فرهنگی، اجتماعی و معیشتی مسکن روستایی نیز توجه کنند؟ یا اینکه الگوی مسکن شهری، بدون انطباق با زیست‌بوم روستا، به تدریج جایگزین الگوهای بومی و سنتی شده است؟

مقاله حاضر می‌کوشد با نگاهی تحلیلی و تاریخی، روند شکل‌گیری و تحول سیاست‌های مسکن روستایی در ایران را بررسی کند؛ از وضعیت مسکن در دوران پیش از انقلاب گرفته تا دگرگونی‌های نهادی و برنامه‌ای پس از انقلاب. هدف آن است که بر اساس شواهد، داده‌ها و بررسی‌های تطبیقی، تصویری روشن از نقاط قوت، چالش‌ها و مسیرهای آینده این حوزه ارائه شود. این تحلیل می‌تواند درک عمیق‌تری از جایگاه مسکن در توسعه روستایی فراهم سازد و نشان دهد که چگونه سیاست‌های صحیح در این حوزه می‌تواند به توانمندسازی جامعه روستایی، حفظ جمعیت، ارتقای کیفیت زندگی و پایداری اجتماعی بینجامد.

## مبانی نظری پژوهش

## تحولات سیاست‌های مسکن روستایی

<sup>۱</sup> رابرت چمبرز (۱۹۳۲)، جامعه‌شناس توسعه روستایی و استاد بازنشسته مؤسسه مطالعات توسعه (IDS) دانشگاه ساسکس انگلستان است. او با ارائه روش «ارزیابی روستایی مشارکتی (PRA)» و کتاب «توسعه روستایی؛ اولویت بخشی به فقرای روستایی» (۱۹۸۳) به‌عنوان یکی از تأثیرگذارترین نظریه‌پردازان توسعه مشارکتی و مردم‌پایه شناخته می‌شود.

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسانی و از مهم‌ترین شاخص‌های رفاه اجتماعی و توسعه فضایی در جوامع محسوب می‌شود. در چارچوب نظریات توسعه، مسکن به‌عنوان بخشی از نظام اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی جامعه در نظر گرفته می‌شود که با ساختارهای تولید، نظام مالکیت، سیاست‌های رفاهی و برنامه‌ریزی فضایی ارتباط تنگاتنگ دارد. در مناطق روستایی، مسکن علاوه بر کارکرد سکونتی، با فعالیت‌های اقتصادی خانوار به‌ویژه کشاورزی و دامداری نیز پیوند دارد و به همین دلیل کیفیت و پایداری آن می‌تواند بر معیشت و ثبات جمعیتی روستاها تأثیر بگذارد. از این منظر، سیاست‌های مسکن روستایی بخشی از سیاست‌های کلان توسعه روستایی محسوب می‌شوند و تغییر در این سیاست‌ها می‌تواند پیامدهای گسترده‌ای در ساختار اجتماعی و اقتصادی روستاها ایجاد کند (Turner, 1976؛ UN-Habitat, 2011).

در ادبیات برنامه‌ریزی توسعه، یکی از رویکردهای مهم در حوزه مسکن، رویکرد «توانمندسازی و مشارکت مردمی»<sup>۱</sup> است. این دیدگاه که از دهه ۱۹۷۰ به‌طور گسترده مطرح شد، بر این اصل تأکید دارد که دولت‌ها باید نقش تسهیل‌گر داشته باشند و شرایطی فراهم کنند تا خانوارها بتوانند با استفاده از منابع و ظرفیت‌های محلی، مسکن خود را بهبود دهند. در این چارچوب، حمایت‌های مالی، آموزش‌های فنی، و فراهم‌سازی زیرساخت‌ها از جمله اقداماتی است که دولت‌ها برای ارتقای کیفیت مسکن انجام می‌دهند. این رویکرد به‌ویژه در مناطق روستایی که اغلب دارای نظام‌های سنتی ساخت‌وساز و سرمایه محدود هستند اهمیت بیشتری پیدا می‌کند، زیرا مشارکت مستقیم ساکنان می‌تواند به افزایش پایداری و سازگاری مسکن با شرایط محیطی و فرهنگی منجر شود (Turner, 1976؛ Ward, 1982).

در کنار رویکرد توانمندسازی، نظریه‌های «توسعه روستایی پایدار»<sup>۲</sup> نیز نقش مهمی در تبیین سیاست‌های مسکن روستایی دارند. بر اساس این دیدگاه، توسعه روستایی باید به‌گونه‌ای برنامه‌ریزی شود که علاوه بر ارتقای شرایط اقتصادی، به بهبود کیفیت زندگی، حفاظت از محیط زیست و تقویت سرمایه اجتماعی نیز منجر شود. مسکن در این چارچوب یکی از عناصر اصلی کیفیت زندگی در روستاها محسوب می‌شود، زیرا دسترسی به واحدهای مسکونی ایمن، مقاوم و برخوردار از خدمات زیربنایی می‌تواند سطح رفاه خانوارها را افزایش داده و از مهاجرت‌های ناخواسته به شهرها جلوگیری کند. بنابراین سیاست‌های مسکن روستایی در بسیاری از کشورها به‌عنوان بخشی از برنامه‌های جامع توسعه روستایی طراحی می‌شوند که شامل بهسازی مسکن، توسعه زیرساخت‌ها و ارتقای خدمات عمومی است (Biggs, 2001 & Ellis؛ Chambers, 1983).

در ایران نیز مباحث مربوط به مسکن روستایی در چارچوب سیاست‌های توسعه روستایی و عدالت فضایی مورد توجه قرار گرفته است. در دوره‌های مختلف تاریخی، رویکردهای متفاوتی نسبت به این موضوع اتخاذ شده است؛ به‌گونه‌ای که در دوره پیش از انقلاب اسلامی، سیاست‌های توسعه بیشتر بر نوسازی شهری و تمرکزگرایی اقتصادی تأکید داشت و مناطق روستایی کمتر مورد توجه برنامه‌های عمرانی قرار می‌گرفتند. در مقابل، پس از انقلاب اسلامی با تأکید بر عدالت اجتماعی و کاهش شکاف‌های منطقه‌ای، سیاست‌های جدیدی برای بهبود شرایط زندگی در روستاها شکل گرفت که مسکن روستایی یکی از محورهای اصلی آن بود. تشکیل نهادهایی مانند بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اجرای طرح‌های بهسازی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی روستایی از جمله اقدامات مهم در این زمینه محسوب می‌شود که در راستای ارتقای کیفیت زندگی و پایداری سکونتگاه‌های روستایی انجام شده‌اند (Fallahi, 2019؛ Hosseini, 2015).

به‌طور کلی، بررسی تحولات سیاست‌های مسکن روستایی نیازمند توجه همزمان به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و نهادی است. نظریه‌های توسعه نشان می‌دهند که موفقیت سیاست‌های مسکن زمانی حاصل می‌شود که این سیاست‌ها با ساختارهای محلی، نیازهای ساکنان و ظرفیت‌های اقتصادی مناطق سازگار باشند. در این چارچوب، تحلیل روندهای تاریخی و سیاستی در حوزه مسکن

<sup>1</sup> Empowerment and People's Participation

<sup>2</sup> Sustainable Rural Development

<sup>۳</sup> توسعه پایدار» اولین بار در گزارش براتلند (کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه، ۱۹۸۷) تعریف شد. «توسعه روستایی پایدار» از اوایل دهه ۱۹۹۰ با تأکید بر پیوند حفاظت از منابع طبیعی، کاهش فقر و مشارکت مردمی وارد ادبیات توسعه شد. رابرت چمبرز و فرانک الیس از مهم‌ترین نظریه‌پردازان این حوزه هستند.

روستایی می‌تواند به درک بهتر تغییرات نهادی، نقش دولت و مشارکت جامعه محلی در فرآیند توسعه کمک کند. همچنین بررسی شاخص‌هایی مانند تعداد واحدهای مسکونی، دسترسی به خدمات زیربنایی، نرخ مالکیت و تراکم خانوار در واحد مسکونی می‌تواند تصویری دقیق‌تر از تحولات این بخش در طول زمان ارائه دهد و مبنایی برای ارزیابی سیاست‌های اجرا شده فراهم سازد (UN-Habitat, 2011 Fallahi, 2019).

### روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر با هدف تبیین تحولات ساختاری مسکن روستایی در ایران در چارچوب تغییرات سیاستی و نهادی انجام شده است. ماهیت مسئله پژوهش ایجاب می‌کند که روندهای بلندمدت تغییر در شاخص‌های مسکن در پیوند با تحولات نهادی و سیاست‌های توسعه روستایی مورد بررسی قرار گیرد. از این رو، چارچوب روش‌شناختی تحقیق بر مبنای تحلیل ثانویه کمی<sup>۱</sup> استوار شده است. در این رویکرد، داده‌های آماری تولیدشده توسط نهادهای رسمی کشور در دوره‌های مختلف زمانی مجدداً سازمان‌دهی و تحلیل می‌شوند تا الگوهای تغییر، روندهای ساختاری و پیامدهای سیاستی در حوزه مسکن روستایی آشکار شود.

تحلیل ثانویه کمی به پژوهشگر این امکان را می‌دهد که بدون اتکا به داده‌های میدانی جدید، از مجموعه گسترده‌ای از داده‌های رسمی و استاندارد استفاده کند و تحولات یک پدیده را در مقیاس زمانی طولانی مورد بررسی قرار دهد. در این پژوهش نیز داده‌های حاصل از سرشماری‌های نفوس و مسکن، گزارش‌های نهادی و اسناد برنامه‌ریزی توسعه به‌عنوان منابع اصلی داده مورد استفاده قرار گرفته‌اند. بازخوانی تحلیلی این داده‌ها امکان بررسی روندهای کمی در شاخص‌های مسکن روستایی و ارزیابی اثرگذاری سیاست‌های اجرایی در این حوزه را فراهم می‌کند.

داده‌های مورد استفاده در این پژوهش از مجموعه‌ای از منابع آماری و اسناد رسمی استخراج شده‌اند. این منابع شامل سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، گزارش‌های عملکرد نهادهای مسئول در حوزه توسعه روستایی و اسناد برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور است. هر یک از این منابع اطلاعاتی درباره ابعاد مختلف وضعیت مسکن در مناطق روستایی ارائه می‌دهند که از طریق آن می‌توان روندهای ساختاری در این بخش را تحلیل کرد.

جدول ۱. منابع داده‌ها و شاخص‌های مورد استفاده در پژوهش

منبع داده	دوره زمانی	شاخص‌های استخراج شده
سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن (مرکز آمار ایران)	۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰	تعداد و تراکم واحدهای مسکونی، جمعیت ساکن، تعداد خانوار
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	۱۳۵۸ تا ۱۳۹۰	تعداد واحدهای احداث یا نوسازی شده، اجرای طرح‌های هادی، واگذاری زمین
سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور	۱۳۶۸ تا ۱۳۸۹	اعتبارات برنامه‌های مسکن روستایی، اهداف و میزان تحقق برنامه‌ها
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران	۱۳۸۴ تا ۱۳۹۰	تسهیلات اعطایی برای نوسازی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی

منبع: گردآوری پژوهشگر بر اساس گزارش‌های رسمی.

قلمرو زمانی پژوهش بازه سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰ را در بر می‌گیرد. انتخاب این دوره زمانی به دلیل امکان بررسی تغییرات بلندمدت در شاخص‌های مسکن روستایی و همچنین مقایسه ساختار سیاست‌گذاری در دو دوره پیش و پس از انقلاب اسلامی صورت گرفته است. گستره زمانی بیش از پنج دهه‌ای این پژوهش امکان تحلیل روندهای تاریخی و شناسایی تغییرات تدریجی در وضعیت مسکن روستایی را فراهم می‌کند.

واحد تحلیل در این مطالعه واحد مسکونی روستایی در مقیاس ملی است. با تمرکز بر این واحد تحلیلی، می‌توان تغییرات کمی در تعداد واحدهای مسکونی، الگوهای مالکیت، میزان دسترسی به خدمات زیربنایی و تراکم سکونت را در طول زمان مورد بررسی قرار داد. این شاخص‌ها در مجموع تصویری نسبتاً جامع از تحولات ساختاری مسکن در مناطق روستایی ارائه می‌کنند.

<sup>۱</sup> Quantitative Secondary Analysis

برای بررسی روند تحولات مسکن روستایی، مجموعه‌ای از شاخص‌های کمی انتخاب شده‌اند که هر یک یکی از ابعاد وضعیت سکونت در مناطق روستایی را نشان می‌دهد. این شاخص‌ها شامل تراکم جمعیت در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، نرخ مالکیت مسکن و میزان برخورداری از خدمات زیربنایی است. استفاده از این شاخص‌ها امکان تحلیل چندبعدی وضعیت مسکن روستایی و مقایسه تغییرات آن در طول زمان را فراهم می‌سازد.

## جدول ۲. شاخص‌های تحلیلی مورد استفاده در پژوهش

شاخص	تعریف عملیاتی	نحوه محاسبه
تراکم نفر در واحد مسکونی	میانگین تعداد افراد ساکن در هر واحد مسکونی	جمعیت کل ÷ تعداد واحدهای مسکونی
تراکم خانوار در واحد مسکونی	میانگین تعداد خانوار ساکن در هر واحد مسکونی	تعداد خانوار ÷ تعداد واحدهای مسکونی
نرخ مالکیت مسکن	نسبت واحدهای مسکونی ملکی به کل واحدها	(واحدهای ملکی ÷ کل واحدها) × ۱۰۰
میزان برخورداری از خدمات زیربنایی	نسبت واحدهای دارای آب، برق یا گاز به کل واحدهای مسکونی	(واحدهای دارای خدمات ÷ کل واحدها) × ۱۰۰

منبع: اقتباس از مرکز آمار ایران.

فرآیند تحلیل داده‌ها در این پژوهش بر پایه بازسازمان‌دهی و تفسیر داده‌های آماری موجود انجام شده است. در گام نخست، داده‌های آماری استخراج‌شده از منابع مختلف گردآوری و در یک چارچوب تحلیلی واحد سامان‌دهی شدند. این مرحله شامل تطبیق داده‌ها، حذف ناسازگاری‌های آماری و استانداردسازی شاخص‌ها برای مقایسه در دوره‌های زمانی مختلف بوده است.

در مرحله بعد، روند تغییرات شاخص‌های منتخب در طول دوره زمانی مورد مطالعه تحلیل شد. این تحلیل با تمرکز بر تغییرات تدریجی در تعداد واحدهای مسکونی، الگوهای مالکیت، تراکم سکونتی و میزان برخورداری از خدمات زیربنایی انجام گرفت. بررسی این روندها امکان شناسایی الگوهای تحول در ساختار مسکن روستایی را فراهم می‌کند و نشان می‌دهد که سیاست‌های توسعه روستایی تا چه اندازه در بهبود شرایط سکونت در این مناطق مؤثر بوده‌اند.

در نهایت، نتایج حاصل از تحلیل آماری در چارچوب تحولات نهادی و سیاستی کشور تفسیر شدند. بدین معنا که تغییرات مشاهده‌شده در شاخص‌های مسکن روستایی در ارتباط با سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی دولت، از جمله برنامه‌های توسعه، طرح‌های هادی روستایی و برنامه‌های نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن، مورد تحلیل قرار گرفت. این رویکرد تحلیلی امکان پیوند دادن داده‌های کمی با زمینه‌های نهادی و سیاستی را فراهم می‌کند و در نتیجه تصویری جامع‌تر از تحولات مسکن روستایی در ایران ارائه می‌دهد.

## وضعیت مسکن روستایی ایران قبل از انقلاب

درک وضعیت مسکن روستایی ایران پیش از انقلاب اسلامی، به‌عنوان نقطه آغاز تحولات بعدی در این حوزه، برای تحلیل روند سیاست‌های مسکن از اهمیت زیادی برخوردار است. بررسی شرایط سکونت در روستاهای کشور در دهه‌های پیش از انقلاب نشان می‌دهد که بخش قابل توجهی از جمعیت ایران در سکونتگاه‌های روستایی زندگی می‌کردند و کیفیت مسکن در بسیاری از این مناطق با چالش‌های جدی همراه بود. بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۵۵، جمعیت روستایی کشور حدود ۹/۱۵ میلیون نفر برآورد شده که بیش از ۵۳ درصد جمعیت کل کشور را تشکیل می‌داد. این جمعیت در حدود ۷/۲ میلیون واحد مسکونی روستایی سکونت داشتند که بیانگر سهم قابل توجه روستاها در ساختار جمعیتی ایران و ضرورت توجه به وضعیت سکونت در این مناطق است (Statistical Centre of Iran, 1976).

در همین دوره، پراکنش واحدهای مسکونی روستایی در سطح کشور یکنواخت نبود و تمرکز بیشتری در استان‌های شمالی و غربی مشاهده می‌شد. در عین حال، شواهد موجود از اسناد برنامه‌های توسعه پیش از انقلاب نشان می‌دهد که کیفیت پایین و نابسامانی مسکن روستایی به‌عنوان یکی از مسائل مهم توسعه روستایی شناخته شده بود. در برخی از اسناد برنامه‌ای کشور، از جمله برنامه هفتم ساله اول (۱۳۲۷-۱۳۳۴)، به ضعف زیرساخت‌های سکونتی، مصالح کم‌دوام و نبود استانداردهای مناسب ساخت‌وساز در

بسیاری از روستاها اشاره شده است. این شرایط نشان می‌دهد که مسکن روستایی پیش از انقلاب با چالش‌هایی نظیر کیفیت پایین ساخت، پراکندگی نامتوازن و محدودیت امکانات زیربنایی مواجه بوده و همین وضعیت زمینه‌ساز توجه سیاست‌گذاران به بهبود شرایط سکونت روستایی در دوره‌های بعدی شده است. درک وضعیت مسکن روستایی ایران پیش از انقلاب اسلامی، نقطه‌ای اساسی برای فهم تحولات بعدی در سیاست‌های مسکن و توسعه روستایی به شمار می‌آید. در دهه‌های پیش از انقلاب، بخش قابل توجهی از جمعیت کشور در روستاها سکونت داشت و مسکن روستایی سهم مهمی از ساختار سکونتی ایران را تشکیل می‌داد. بر اساس داده‌های سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۵۵، جمعیت روستایی ایران حدود ۹/۱۵ میلیون نفر، یعنی بیش از ۵۳ درصد جمعیت کشور، بوده است که در حدود ۷/۲ میلیون واحد مسکونی روستایی زندگی می‌کردند. این آمار نشان‌دهنده وزن جمعیتی بالای روستاها و اهمیت توجه به شرایط سکونت و کیفیت مسکن در این مناطق است (Statistical Centre of Iran, 1976). در همین دوره، کیفیت مسکن در بسیاری از روستاها با چالش‌های متعددی همراه بود. پراکندگی نامتوازن واحدهای مسکونی در سطح کشور، همراه با تمرکز بیشتر در استان‌های شمالی و غربی، یکی از ویژگی‌های ساختار سکونتی روستاها محسوب می‌شد. علاوه بر این، در اسناد برنامه‌های توسعه پیش از انقلاب نیز وضعیت نامناسب مسکن روستایی به‌عنوان یکی از مسائل مهم روستاها مورد توجه قرار گرفته بود. در اسناد برنامه هفت‌ساله اول (۱۳۲۷-۱۳۳۴) نیز به مشکلات مربوط به کیفیت و شرایط سکونت در روستاها اشاره شده و بهبود وضعیت مسکن روستایی به‌عنوان یکی از ضرورت‌های توسعه روستایی مطرح شده است.<sup>۱</sup>

جدول شماره ۳: تعداد واحدهای مسکونی روستایی و شهری ایران (۱۳۵۵)

کل کشور	مناطق شهری	مناطق روستایی	شاخص
۴,۵۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰	۲,۷۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای مسکونی
۴/۲۹	۵/۱۳	۹/۱۵	جمعیت ساکن (میلیون نفر)
۵۳/۶	۵/۷	۸۸/۵	تراکم نفر در واحد مسکونی

منبع: مرکز آمار ایران.

یکی از بارزترین ویژگی‌های مسکن روستایی قبل از انقلاب، استفاده از مصالح کم‌دوام و سنتی بود. سرتیپی‌پور (۱۳۸۴) در پژوهش خود نشان می‌دهد که اغلب روستاییان به دلیل مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، ناگزیر از استفاده از مصالح محلی و در دسترس مانند خشت خام، سنگ و چوب بوده‌اند. این مصالح عمدتاً کم‌دوام بوده و آسیب‌پذیری بالایی در برابر سوانح طبیعی داشتند.

رستم‌علی‌زاده و قاسمی‌اردهانی (۱۳۹۱) نیز با اشاره به این موضوع تأکید می‌کنند که خانه‌های خشتی و سنگی روستایی فاقد پی مناسب بوده و در برابر زلزله، سیل و سایر حوادث طبیعی بسیار آسیب‌پذیر بودند. به گفته آنان، خانه‌های روستایی که با مصالح بومی و دانش محلی ساخته می‌شدند، اگرچه با شرایط اقلیمی سازگاری نسبی داشتند، اما از نظر استحکام سازه‌ای در سطح بسیار پایینی قرار داشتند.

جدول شماره ۴: توزیع واحدهای مسکونی روستایی بر حسب نوع مصالح (۱۳۵۵)

نوع مصالح	درصد واحدهای مسکونی روستایی	درصد واحدهای مسکونی شهری
مصالح بادوام (فلزی، بتنی، آجر و آهن)	۵/۱۲	۳/۴۵
مصالح نیمه‌بادوام (آجر و چوب، بلوک سیمانی)	۲/۳۵	۱/۴۲

<sup>۱</sup> ابوالحسن ابتهاج، رئیس اسبق سازمان برنامه و بودجه، در خاطرات خود (۱۳۷۸، جلد اول) به وضعیت نامناسب مسکن روستایی و کمبود زیرساخت‌های اولیه در روستاهای ایران پیش از انقلاب اشاره کرده و این مسئله را یکی از موانع توسعه روستایی ارزیابی نموده است.

۶/۱۲	۳/۵۲	مصالح کم‌دوام (خشت و گل، چوب)
------	------	-------------------------------

منبع: برگرفته از سرتیپی‌پور (۱۳۸۵) و قاطعی کلاشمی و کبیری (۱۳۹۵).

جدول شماره ۵ هم به‌خوبی شکاف قابل توجه میان مناطق شهری و روستایی را در دسترسی به زیرساخت‌های پایه نشان می‌دهد. بر اساس داده‌های ارائه‌شده، درصد برخورداری خانوارهای شهری از خدماتی مانند برق، آب لوله‌کشی و گاز به‌مراتب بیشتر از مناطق روستایی بوده است. برای نمونه، در حالی که حدود ۷/۸۵ درصد واحدهای مسکونی شهری به برق دسترسی داشته‌اند، این رقم در مناطق روستایی تنها ۳/۱۵ درصد بوده است. همین الگو در مورد آب لوله‌کشی و گاز نیز مشاهده می‌شود؛ به‌طوری که دسترسی به آب لوله‌کشی در شهرها ۴/۷۲ درصد و در روستاها تنها ۶/۸ درصد گزارش شده و گاز لوله‌کشی نیز با اختلافی چشمگیر، ۸/۳۴ درصد در شهرها و تنها ۲/۱ درصد در روستاها بوده است.

علاوه بر این، شاخص‌های بهداشتی مسکن نیز تفاوت محسوسی را نشان می‌دهند. برخورداری از حمام خصوصی و توالی بهداشتی در مناطق شهری به‌ترتیب ۹/۶۸ و ۳/۶۲ درصد بوده، در حالی که این میزان در روستاها به ۴/۲۵ و ۷/۱۸ درصد محدود می‌شده است. به‌طور کلی، این داده‌ها نشان‌دهنده نابرابری قابل توجه در سطح خدمات و امکانات زیربنایی میان شهر و روستا در آن دوره است؛ نابرابری‌ای که پیامدهایی چون کاهش کیفیت زندگی در روستاها و تشدید روند مهاجرت به شهرها را به دنبال داشته است.

جدول شماره ۵: درصد برخورداری واحدهای مسکونی از زیرساخت‌های پایه

زیرساخت	مناطق روستایی	مناطق شهری
برق	۳/۱۵	۷/۸۵
آب لوله‌کشی	۶/۸	۴/۷۲
گاز لوله‌کشی	۲/۱	۸/۳۴
حمام خصوصی	۴/۲۵	۹/۶۸
توالی بهداشتی	۷/۱۸	۳/۶۲

منبع: برگرفته از مرکز آمار ایران (۱۳۵۵) و پورمحمدی (۱۳۹۳).

شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی یکی از مهم‌ترین معیارهای سنجش کیفیت سکونت به شمار می‌آید. بر اساس داده‌های سرشماری سال ۱۳۵۵، تراکم خانوار در واحدهای مسکونی روستایی حدود ۱۴/۱ خانوار در هر واحد مسکونی بود، در حالی که این رقم در مناطق شهری ۱۵/۱ گزارش شده است. اگرچه این تفاوت چندان چشمگیر نیست، اما نشان‌دهنده وضعیت نسبتاً مشابه از نظر تراکم خانوار در واحد مسکونی میان شهر و روستا در آن دوره است. با این حال، شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی تصویر متفاوتی ارائه می‌دهد. در مناطق روستایی به‌طور متوسط ۸۸/۵ نفر در هر واحد مسکونی سکونت داشتند، در حالی که این رقم در مناطق شهری حدود ۵/۷ نفر بود. این تفاوت عمدتاً ناشی از بزرگ‌تر بودن بعد خانوار در روستاها و رواج خانواده‌های گسترده در ساختار اجتماعی روستایی بود که به افزایش تعداد افراد ساکن در یک واحد مسکونی می‌انجامید.

یکی از ویژگی‌های شاخص مسکن روستایی در دوره پیش از انقلاب، رواج الگوی «خودساخت»<sup>۱</sup> یا ساخت مسکن توسط خود ساکنان ساکنان بود. در این الگو، اغلب واحدهای مسکونی با اتکا به دانش بومی، تجربه‌های محلی و استفاده از مصالح در دسترس منطقه ساخته می‌شدند. چنین شیوه‌ای از ساخت‌وساز، به دلیل هماهنگی با شرایط اقلیمی و فرهنگی هر منطقه و همچنین هزینه پایین، برای روستاییان کارکردی و قابل دسترس بود. با این حال، نبود دانش فنی تخصصی و فقدان نظارت مهندسی موجب می‌شد بسیاری

<sup>۱</sup> Self-built

از این بناها از استحکام و استانداردهای لازم برخوردار نباشند و در برابر فشارهای محیطی و سوانح طبیعی آسیب‌پذیر باقی بمانند (Ghanbari, 1995; Rostamali-zadeh & Ghasemi-Ardehani, 2012).

در نتیجه همین شرایط، آسیب‌پذیری مسکن روستایی در برابر سوانح طبیعی، به‌ویژه زلزله، به یکی از مهم‌ترین چالش‌های سکونتگاه‌های روستایی تبدیل شده بود. ساختار سنتی بسیاری از خانه‌های روستایی که بر پایه دیوارهای خشتی، چوبی و فاقد اسکلت‌های مقاوم فلزی یا بتنی بنا می‌شدند، توان مقاومت در برابر لرزش‌های شدید زمین را نداشتند. تجربه زلزله‌های ویرانگر در ایران نشان داد که بخش قابل توجهی از تلفات جانی و خسارات مالی در چنین حوادثی به دلیل ضعف سازه‌ای واحدهای مسکونی روستایی رخ داده است. این واقعیت به‌خوبی بیانگر آن است که نبود استانداردهای فنی در ساخت‌وساز روستایی، نقش مهمی در تشدید پیامدهای سوانح طبیعی داشته است (Sartipipour, 2010; Pourmohammadi, 2014).

در مجموع، بررسی وضعیت مسکن روستایی ایران در دوره پیش از انقلاب اسلامی نشان می‌دهد که این بخش با مجموعه‌ای از چالش‌های ساختاری مواجه بوده است. محدودیت تعداد واحدهای مسکونی، کیفیت پایین مصالح ساختمانی، نبود استحکام کافی، محرومیت از زیرساخت‌های پایه، تراکم نسبتاً بالای سکونت و آسیب‌پذیری شدید در برابر سوانح طبیعی از مهم‌ترین ویژگی‌های این وضعیت به شمار می‌آید. هرچند الگوی خودساخت سنتی از نظر فرهنگی و سازگاری با محیط محلی مزایایی داشت، اما نبود نظارت فنی و استانداردهای مهندسی آن را به الگویی ناپایدار تبدیل کرده بود. همین شرایط زمینه‌ساز توجه جدی‌تر به مسئله مسکن روستایی در برنامه‌های توسعه پس از انقلاب اسلامی شد.

#### تحولات نهادی مسکن روستایی پس از انقلاب اسلامی

پیروزی انقلاب اسلامی ایران در سال ۱۳۵۷ نقطه عطفی مهم در سیاست‌های توسعه روستایی و به‌ویژه حوزه مسکن روستایی به شمار می‌آید. پیش از انقلاب، با وجود اقداماتی همچون اجرای اصلاحات ارضی و تأسیس وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۲، توجه نظام‌مند و مؤثری به بهبود وضعیت مسکن در روستاها صورت نگرفت. بررسی اسناد برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب نشان می‌دهد که مسکن روستایی جایگاه چندانی در سیاست‌های توسعه‌ای نداشت و اعتبارات اختصاص‌یافته به این بخش بسیار محدود بود. به عنوان نمونه، در برنامه سوم عمرانی کشور (۱۳۴۶-۱۳۴۲) سرانه سرمایه‌گذاری برای هر فرد روستایی تنها ۷۶ ریال در نظر گرفته شده بود، در حالی که این رقم برای هر شهرنشین به ۳۰۰۴ ریال می‌رسید که بیانگر شکاف قابل توجه در تخصیص منابع میان شهر و روستا است. پس از انقلاب اسلامی، با تغییر رویکرد سیاست‌گذاران نسبت به نقش روستاها در اقتصاد ملی و تأکید بر محرومیت‌زدایی، روند جدیدی از تحولات نهادی در حوزه توسعه روستایی آغاز شد که مهم‌ترین نمود آن تأسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و تدوین برنامه‌های توسعه با محوریت بهبود شرایط زندگی در روستاها بود (Sartipipour, 2006).

یکی از مهم‌ترین تحولات نهادی در حوزه مسکن روستایی پس از انقلاب اسلامی، تأسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی<sup>۱</sup> در فروردین ماه سال ۱۳۵۸ بود. این نهاد با هدف ساماندهی وضعیت سکونتگاه‌های روستایی، بازسازی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی و همچنین ارائه خدمات فنی و مهندسی به روستاییان شکل گرفت. ایجاد چنین نهادی را می‌توان در چارچوب رویکردهای جدید توسعه روستایی تحلیل کرد که بر مشارکت مردمی، عدالت فضایی و توانمندسازی جوامع محلی تأکید دارند. در سال‌های ابتدایی فعالیت، بنیاد مسکن بیشتر بر واگذاری زمین و ساماندهی کاربری اراضی در روستاها تمرکز داشت، اما به تدریج دامنه فعالیت‌های خود را گسترش داد و حوزه‌هایی مانند بهسازی مسکن، اجرای طرح‌های کالبدی و ارائه خدمات فنی به روستاییان را نیز در بر گرفت (Ghatei Kalashami & Kabiri, 2016).

<sup>۱</sup>عباس اکرامی که نقشی تأثیرگذار در ایجاد و تشکیل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی داشت، در سخنرانی خود در اولین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (۱۳۷۳) تأکید کرد که مهم‌ترین رویکرد بنیاد مسکن از ابتدا، مشارکت مردمی و تکیه بر نیروهای جهادی برای ساماندهی مسکن روستایی بوده است (اکرامی، ۱۳۷۳: ۱۲-۱۵).

در دهه نخست پس از انقلاب (۱۳۵۸-۱۳۶۷)، با وجود شرایط خاص ناشی از جنگ تحمیلی و محدودیت‌های اقتصادی، اقدامات گسترده‌ای در حوزه توسعه زیرساخت‌های روستایی انجام شد. در این دوره، دولت با تکیه بر مشارکت مردمی و بسیج نیروهای اجتماعی، پروژه‌های متعددی در زمینه تأمین آب آشامیدنی، برق‌رسانی، راه‌سازی و خدمات زیربنایی در روستاها اجرا کرد.

جدول شماره ۶: گسترش خدمات زیرساختی در روستاهای ایران (۱۳۵۷-۱۳۶۷)

سال	تعداد روستاهای دارای برق	تعداد روستاهای دارای آب لوله‌کشی	جمعیت روستایی تحت پوشش (میلیون نفر)
۱۳۵۷	۴,۲۸۰	۱,۷۰۰	۲/۶
۱۳۶۲	۹,۵۰۰	۳,۴۰۰	۱/۹
۱۳۶۷	۱۸,۵۰۰	۷,۲۰۰	۳/۱۲

منبع: مرکز آمار ایران (۱۳۶۷)؛ سرتیبی پور (۱۳۸۵).

همان‌طور که داده‌های جدول نشان می‌دهد، طی دهه نخست پس از انقلاب، تعداد روستاهای برخوردار از برق بیش از چهار برابر افزایش یافته است. همچنین دسترسی روستاییان به آب لوله‌کشی نیز روندی رو به رشد داشته و بخش قابل توجهی از جمعیت روستایی تحت پوشش خدمات زیربنایی قرار گرفته‌اند. این تحولات نشان‌دهنده توجه بیشتر دولت به بهبود شرایط زندگی در مناطق روستایی و کاهش شکاف خدماتی میان شهر و روستا است (Statistical Centre of Iran, 1988; Sartipipour, 2006). از جمله مهم‌ترین برنامه‌هایی که در چارچوب فعالیت‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اجرا شد، تهیه و اجرای «طرح هادی روستایی» بود. این طرح‌ها با هدف ساماندهی کالبدی روستاها، تعیین کاربری اراضی، بهبود شبکه معابر، پیش‌بینی فضاهای خدماتی و ایجاد الگوی مناسب برای ساخت‌وساز در محیط روستایی تدوین شدند. اجرای طرح هادی در واقع تلاشی برای ایجاد نظم فضایی در روستاها و جلوگیری از گسترش بی‌رویه و پراکنده سکونتگاه‌های روستایی به شمار می‌رفت. در چارچوب این طرح‌ها، علاوه بر ساماندهی کالبدی، توجه ویژه‌ای به بهبود کیفیت محیط زندگی روستاییان و ارتقای سطح خدمات عمومی نیز صورت گرفت (Pourmohammadi, 2014).

جدول شماره ۷: روند تهیه و اجرای طرح‌های هادی روستایی (۱۳۶۸-۱۳۹۰)

سال	تعداد روستاهای دارای طرح هادی	درصد پوشش روستاهای بالای ۲۰ خانوار	اعتبار تخصیص یافته (میلیارد ریال)
۱۳۷۰	۵,۲۰۰	۴/۱۵	۱۲۰
۱۳۷۵	۱۲,۸۰۰	۱/۳۲	۳۸۰
۱۳۸۰	۲۱,۵۰۰	۶/۴۸	۶۵۰
۱۳۸۵	۲۹,۳۰۰	۴/۶۲	۹۲۰
۱۳۹۰	۳۵,۲۰۰	۸/۶۹	۱,۲۵۰

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ قدیری معصوم و اکبرپور سراسکانرود (۱۳۹۰)

بر اساس داده‌های جدول فوق، روند تهیه و اجرای طرح‌های هادی در طول دو دهه با رشد قابل توجهی همراه بوده است. تعداد روستاهای دارای طرح هادی از حدود پنج هزار روستا در ابتدای دهه ۱۳۷۰ به بیش از سی و پنج هزار روستا در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است. این روند نشان‌دهنده گسترش برنامه‌ریزی کالبدی در مناطق روستایی و تلاش برای مدیریت بهتر توسعه فضایی روستاها است. مطالعات ارزیابی نیز نشان می‌دهد که اجرای این طرح‌ها در بسیاری از روستاها موجب کاهش ساخت‌وسازهای غیرمجاز، بهبود شبکه معابر و افزایش کیفیت محیط سکونتی شده است (Ghadiri Masoum & Akbarpour Saraskanroud, 2011).

یکی از مهم‌ترین چالش‌های مسکن روستایی در ایران، آسیب‌پذیری بالای واحدهای مسکونی در برابر سوانح طبیعی، به‌ویژه زلزله بوده است. وقوع زمین‌لرزه‌های مخرب در دهه‌های گذشته، از جمله زلزله رودبار و منجیل در سال ۱۳۶۹ و زلزله بم در سال ۱۳۸۲، توجه سیاست‌گذاران را بیش از پیش به ضرورت مقاوم‌سازی مسکن روستایی جلب کرد. این حوادث طبیعی که خسارات جانی و مالی گسترده‌ای به همراه داشتند، نشان دادند که بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی روستایی از استحکام سازه‌ای لازم برخوردار نیستند (Mehdian & Sartipipour, 2012).

جدول شماره ۸: پیش‌بینی و تحقق مقاوم‌سازی مسکن روستایی در برنامه‌های توسعه

برنامه توسعه	پیش‌بینی (هزار واحد)	تحقق (هزار واحد)	درصد تحقق	اعتبار (میلیارد ریال)
برنامه اول (۱۳۶۸-۱۳۷۲)	۷۰۲	۱۱۳	۱/۱۶	۸۵۰
برنامه دوم (۱۳۷۴-۱۳۷۸)	۵۰۰	۱۴۶	۲/۲۹	۱,۲۰۰
برنامه سوم (۱۳۷۹-۱۳۸۳)	۸۰۲	۱۵۰	۷/۱۸	۱,۸۰۰
برنامه چهارم (۱۳۸۴-۱۳۸۹)	۲,۰۰۰	۱,۲۰۰	۶۰	۴,۵۰۰

منبع: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور؛ مهدیان و سرتیپی‌پور (۱۳۹۱).

داده‌های جدول نشان می‌دهد که در برنامه‌های توسعه اولیه، میزان تحقق اهداف مقاوم‌سازی نسبتاً پایین بوده است، اما از برنامه چهارم توسعه به بعد روند اجرای این برنامه‌ها سرعت بیشتری گرفته است. افزایش اعتبارات، مشارکت بانک‌ها و تدوین ضوابط فنی ساخت‌وساز از جمله عواملی بودند که به بهبود عملکرد این برنامه‌ها کمک کردند (Sartipipour, 2006). در کنار برنامه‌های مقاوم‌سازی، ارائه تسهیلات بانکی کم‌بهره برای ساخت و نوسازی مسکن روستایی نیز یکی از سیاست‌های مهم دولت در این حوزه بوده است. اجرای طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی از سال ۱۳۸۴ آغاز شد و هدف آن نوسازی سالانه حدود ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور بود. در چارچوب این طرح، خانوارهای روستایی می‌توانستند با دریافت وام‌های بانکی با نرخ سود ترجیحی، نسبت به ساخت یا بازسازی واحدهای مسکونی خود اقدام کنند (Kabiri, 2016).

جدول شماره ۹: روند اعطای تسهیلات مسکن روستایی (۱۳۸۴-۱۳۹۰)

سال	تعداد واحدهای نوسازی شده (هزار واحد)	مبلغ تسهیلات (میلیارد ریال)	نرخ سود (%)	میانگین زیربنا (متر مربع)
۱۳۸۴	۱۵۰	۱۵,۰۰۰	۱۲	۵۵
۱۳۸۵	۱۸۰	۱۸,۰۰۰	۱۰	۵۸
۱۳۸۶	۲۰۰	۲۰,۰۰۰	۹	۶۰
۱۳۸۷	۲۲۰	۲۲,۰۰۰	۸	۶۲
۱۳۸۸	۲۴۰	۲۴,۰۰۰	۷	۶۳
۱۳۸۹	۲۵۰	۲۵,۰۰۰	۷	۶۴
۱۳۹۰	۲۶۰	۲۶,۰۰۰	۷	۶۵

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ بانک مرکزی ایران (۱۳۹۱)

بررسی آمارهای فوق نشان می‌دهد که اجرای طرح تسهیلات مسکن روستایی موجب افزایش تدریجی تعداد واحدهای نوسازی شده در روستاها شده است. همچنین کاهش نرخ سود تسهیلات در طول زمان، امکان دسترسی خانوارهای بیشتری به منابع مالی را فراهم کرده است. این روند در کنار برنامه‌های مقاوم‌سازی، نقش مهمی در ارتقای کیفیت کالبدی مسکن روستایی ایفا کرده است (Central Bank of Iran, 2012).

به طور کلی، تحولات نهادی پس از انقلاب اسلامی زمینه‌ساز تغییرات گسترده‌ای در حوزه مسکن روستایی ایران شده است. تأسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، اجرای طرح‌های هادی، توسعه برنامه‌های مقاوم‌سازی و ارائه تسهیلات مالی برای نوسازی مسکن از مهم‌ترین اقداماتی هستند که طی چند دهه گذشته به بهبود شرایط سکونت در مناطق روستایی کمک کرده‌اند. این سیاست‌ها موجب افزایش تعداد واحدهای مسکونی، بهبود کیفیت ساخت‌وساز و گسترش خدمات زیرساختی در بسیاری از روستاهای کشور شده است. با این حال، چالش‌هایی مانند هماهنگی نهادی، توجه ناکافی به ابعاد فرهنگی و معیشتی مسکن روستایی و تمرکز بیشتر بر شاخص‌های کمی همچنان از مسائل مهم در سیاست‌گذاری این حوزه محسوب می‌شوند.

### تحولات نهادی مسکن روستایی پس از انقلاب اسلامی

مسکن روستایی در ایران پس از انقلاب مسیری را پیمود که به سرعت از سیاست‌های پراکنده و گاه کم‌اثر پیش از انقلاب فاصله گرفت و به سمت یک چارچوب منسجم‌تر هدایت شد. نقطه‌ای که این تغییر جهت را نمایان‌تر می‌کند، همان شکل‌گیری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در فروردین ۱۳۵۸ بود؛ نهادی با مأموریت «ساماندهی، بازسازی و ارائه خدمات فنی - مهندسی به روستاییان» که عملاً ساختار سیاست‌گذاری مسکن روستایی را وارد مرحله‌ای تازه کرد. بنیاد مسکن برای نخستین‌بار امکان تدوین یک سیاست نظام‌مند در حوزه مسکن روستایی را فراهم ساخت. این تغییر در حالی رخ داد که پیش از انقلاب، با وجود اجرای اصلاحات ارضی و تأسیس وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۲، اقدام مؤثری برای بهبود وضعیت مسکن روستایی انجام نشده بود. طالب و عنبری (۱۳۸۴) با اشاره به غلبه نگرش «شهرگرایانه» در برنامه‌های توسعه پهلوی، روستا را بیشتر «پشتیبان اقتصادی شهر» می‌دانند تا یک کانون توسعه مستقل. اسناد برنامه سوم عمرانی کشور نیز این نگاه را تأیید می‌کند؛ به گونه‌ای که سرانه سرمایه‌گذاری برای هر روستایی تنها ۷۶ ریال و برای هر فرد شهری ۳۰۰۴ ریال بوده است (Fallah, 2007).

در دهه نخست پس از انقلاب (۱۳۵۸-۱۳۶۷)، هرچند کشور درگیر جنگ و فاقد برنامه توسعه مدون بود، اما بنیاد مسکن با اتکا به مشارکت مردمی و سازماندهی نیروهای محلی، فعالیت‌های گسترده‌ای در زمینه واگذاری زمین، تفکیک کاربری‌ها و ایجاد زیرساخت‌های پایه در روستاها آغاز کرد. در این دوره، تمرکز اصلی بر فراهم‌سازی زیرساخت‌های اولیه و ساماندهی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی قرار داشت؛ اقداماتی که به تدریج زمینه نهادی و اجرایی لازم برای توسعه برنامه‌های بعدی در حوزه مسکن روستایی را فراهم کرد. آمارهای رسمی نیز نشان می‌دهد که در همین بازه زمانی، تعداد روستاهای برق‌دار از ۴۲۸۰ روستا در سال ۱۳۵۷ به ۱۸۵۰۰ روستا در سال ۱۳۶۷ افزایش یافت؛ رشدی چشمگیر که بیانگر گسترش خدمات زیربنایی در مناطق روستایی است (Sadeghi, 2013).

جدول شماره ۱۰: عملکرد بنیاد مسکن در دهه اول انقلاب (۱۳۵۸-۱۳۶۷)

شاخص عملکردی	۱۳۵۸	۱۳۶۷	درصد رشد
تعداد روستاهای دارای طرح تفکیکی	۳۲۰	۸۴۵۰	٪۲۵۴۰
تعداد واحدهای مسکونی واگذار شده	۱۲۰۰۰	۱۸۵۰۰۰	٪۱۴۴۲
میزان زمین واگذار شده (هکتار)	۱۸۰۰	۲۲۵۰۰	٪۱۱۵۰

منبع: گزارش‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۶۷)؛ فلاح (۱۳۸۶)

بررسی داده‌های جدول شماره ۱۰ نشان می‌دهد که در فاصله سال‌های ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۷، روند مداخله نهادی در ساماندهی فضایی روستاها با شتاب قابل توجهی افزایش یافته است. رشد چشمگیر تعداد روستاهای دارای طرح تفکیکی بیانگر تلاش برای ایجاد نظم کالبدی و ساماندهی کاربری اراضی در سکونتگاه‌های روستایی است. همچنین افزایش قابل توجه تعداد واحدهای مسکونی واگذار شده و میزان زمین‌های تخصیص‌یافته، نشان‌دهنده گسترش سیاست‌های تأمین زمین و مسکن برای روستاییان و پاسخ به تقاضای

انباشته در این حوزه است. این تحولات را می‌توان از نخستین گام‌های سازمان‌یافته در جهت مداخله نهادی در توسعه کالبدی روستاهای کشور دانست (Fallah, 2007).

از اوایل دهه ۱۳۷۰، روند تحول در حوزه مسکن و ساماندهی فضایی روستاها با اجرای گسترده «طرح‌های هادی روستایی» وارد مرحله‌ای تازه شد. این طرح‌ها با هدف ایجاد نظم کالبدی، تعیین کاربری اراضی، طراحی شبکه معابر و ارائه الگوی مناسب ساخت‌وساز تهیه شدند و به تدریج به یکی از مهم‌ترین ابزارهای مدیریت توسعه فضایی در روستاها تبدیل شدند. اجرای این طرح‌ها در بسیاری از روستاها موجب کاهش گسترش بی‌ضابطه سکونتگاه‌ها و شکل‌گیری چارچوبی مشخص برای توسعه کالبدی گردید. گزارش‌های رسمی نیز نشان می‌دهد که اجرای طرح‌های هادی در روستاهای مشمول، به کاهش قابل توجه ساخت‌وسازهای غیرمجاز منجر شده است (Azizi, 2001).

در سال‌های بعد، دامنه کارکرد این طرح‌ها از صرف مداخلات کالبدی فراتر رفت و به تدریج ابعاد اجتماعی و اقتصادی توسعه روستایی را نیز دربر گرفت. به بیان دیگر، طرح هادی به ابزاری برای هدایت و بازآفرینی ساختار فضایی و اجتماعی روستاها تبدیل شد. بر اساس گزارش‌های بنیاد مسکن، تا پایان سال ۱۳۹۰ بیش از ۳۵ هزار روستا دارای طرح هادی مصوب و حدود ۱۸ هزار روستا دارای طرح اجرا شده بودند. با این حال، محدودیت منابع مالی و ناهماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی موجب شده است که بخشی از این طرح‌ها به صورت کامل اجرا نشوند و برخی اهداف پیش‌بینی‌شده در آن‌ها تحقق نیابد (Taleb & Anbari, 2005).

جدول شماره ۱۱: روند تهیه و اجرای طرح‌های هادی روستایی (۱۳۷۰-۱۳۹۰)

سال	طرح‌های تهیه‌شده	طرح‌های اجراشده	درصد پوشش روستاهای بالای ۲۰ خانوار
۱۳۷۰	۵۲۰۰	۱۸۰۰	۴/۱۵
۱۳۷۵	۱۲۸۰۰	۴۵۰۰	۱/۳۲
۱۳۸۰	۲۱۵۰۰	۸۲۰۰	۶/۴۸
۱۳۸۵	۲۹۳۰۰	۱۲۵۰۰	۴/۶۲
۱۳۹۰	۳۵۲۰۰	۱۸۰۰۰	۸/۶۹

منبع: گزارش‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۷۰-۱۳۹۰)؛ صادقی (۱۳۹۲).

داده‌های جدول نشان می‌دهد که در فاصله ۲۰ سال، تعداد طرح‌های هادی تهیه‌شده بیش از شش برابر شده و اجرای طرح‌ها نیز رشدی قابل توجه داشته است. این روند بیانگر تبدیل طرح هادی به یکی از سیاست‌های پایدار در مدیریت فضایی روستاهای کشور است (Sadeghi, 2013).

در ادامه روند تحول سیاست‌گذاری، رویدادهای تلخ طبیعی مانند زلزله‌های رودبار و منجیل (۱۳۶۹) و سپس زلزله بم (۱۳۸۲) نقطه عطفی در توجه دولت به مسئله استحکام مسکن روستایی ایجاد کردند. این حوادث که بخش عمده واحدهای روستایی مناطق آسیب‌دیده را ویران ساختند، ضرورت تدوین برنامه‌های مقاوم‌سازی فراگیر را آشکار کردند. فلاح (۱۳۸۶) این رخدادها را فرصتی برای «بازاندیشی در الگوهای ساخت‌وساز روستایی» می‌داند. در برنامه دوم توسعه (۱۳۷۴-۱۳۷۸)، برای نخستین بار ایمن‌سازی ۵۰۰ هزار واحد روستایی پیش‌بینی شد و عزیزی (۱۳۸۰) این اقدام را آغازگر «رویکرد کیفی» در سیاست‌گذاری مسکن روستایی می‌داند. با این حال، گزارش سازمان مدیریت نشان می‌دهد که تنها ۲/۲۹ درصد اهداف تحقق یافت که علت اصلی آن کمبود اعتبار و ناکارآمدی نظام تسهیلاتی بوده است. در برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۱۳۸۹)، با تعیین هدف نوسازی سالانه ۲۰۰ هزار واحد، درصد تحقق به حدود ۶۰ درصد رسید (Azizi, 2001).

در دهه ۱۳۸۰، ارائه تسهیلات کم‌بهره به یکی از کلیدی‌ترین ابزارهای نوسازی سکونتگاه‌های روستایی تبدیل شد. طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی که از سال ۱۳۸۴ آغاز شد، هدف‌گذاری نوسازی سالانه ۲۰۰ هزار واحد را دنبال می‌کرد و توانست بخش قابل

توجهی از واحدهای فرسوده روستایی را نوسازی کند. صادقی (۱۳۹۲) تسهیلات بانکی را «موتور محرک نوسازی» توصیف کرده است. مطابق گزارش بانک مرکزی، از آغاز طرح تا پایان سال ۱۳۹۰، بیش از ۱.۲ میلیون فقره تسهیلات به ارزش ۲۵ هزار میلیارد ریال پرداخت شد (Sadeghi, 2013).

با وجود پیشرفت‌های قابل توجه، عزیزی (۱۳۸۰) هشدار می‌دهد که تمرکز صرف بر استحکام سازه‌ای و نادیده گرفتن کارکردهای معیشتی خانه‌های روستایی باعث شده برخی واحدهای نوسازی شده با سبک زندگی روستایی همخوانی کامل نداشته باشند. طالب و عنبری (۱۳۸۴) نیز تأکید می‌کنند که سیاست‌های مسکن روستایی نباید از الگوی مسکن شهری تقلید کند؛ زیرا نیازهای کارکردی و فرهنگی زندگی روستایی متفاوت است. با این حال، تأثیر مثبت این تسهیلات بر ارتقای کیفیت زندگی، افزایش ایمنی و کاهش مهاجرت روستا-شهری غیرقابل انکار است (Taleb & Anbari, 2005).

جدول شماره ۱۲: روند اعطای تسهیلات بانکی مسکن روستایی (۱۳۸۴-۱۳۹۰)

سال	نوسازی (هزار واحد)	مبلغ تسهیلات (میلیارد ریال)	نرخ سود	میانگین زیربنا (م <sup>۲</sup> )
۱۳۸۴	۱۵۰	۱۵۰۰۰	٪۱۲	۵۵
۱۳۸۵	۱۸۰	۱۸۰۰۰	٪۱۰	۵۸
۱۳۸۶	۲۰۰	۲۰۰۰۰	٪۹	۶۰
۱۳۸۷	۲۲۰	۲۲۰۰۰	٪۸	۶۲
۱۳۸۸	۲۴۰	۲۴۰۰۰	٪۷	۶۳
۱۳۸۹	۲۵۰	۲۵۰۰۰	٪۷	۶۴
۱۳۹۰	۲۶۰	۲۶۰۰۰	٪۷	۶۵

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۴-۱۳۹۰)؛ بانک مرکزی ایران (۱۳۹۱).

افزایش یکنواخت تعداد واحدهای نوسازی شده و کاهش تدریجی نرخ سود تسهیلات نشان می‌دهد که سیاست‌های حمایتی دولت اثرگذاری ملموسی بر نوسازی کالبدی روستاها داشته است. رشد میانگین زیربنا نیز حکایت از بهبود استانداردهای ساخت دارد (Central Bank of Iran, 2012).

### نتیجه‌گیری

آنچه از مرور روند تاریخی سیاست‌های مسکن روستایی در ایران به دست می‌آید، نشان‌دهنده دگرگونی قابل توجه در نحوه نگاه دولت به مسئله سکونت در مناطق روستایی است. بررسی تحولات این حوزه از دوره پیش از انقلاب تا سال‌های پس از آن، تصویری روشن از تغییر رویکرد سیاست‌گذاری و افزایش توجه به بهبود شرایط زیستی روستاییان ارائه می‌دهد. در دوره پیش از انقلاب، مسکن روستایی عمدتاً بر پایه الگوی خودساخت سنتی شکل می‌گرفت و دولت نقشی حاشیه‌ای در این زمینه ایفا می‌کرد. آمارها نشان می‌دهد که در آستانه انقلاب، بیش از نیمی از واحدهای مسکونی روستایی با مصالح کم‌دوام ساخته شده بودند، کمتر از ۱۰ درصد روستاها به آب لوله‌کشی دسترسی داشتند و تراکم نفر در واحد مسکونی به حدود ۶ نفر می‌رسید. این وضعیت نابسامان، همراه با آسیب‌پذیری شدید در برابر سوانح طبیعی، روستاها را به فضاهایی ناامن و محروم از حداقل استانداردهای زیستی تبدیل کرده بود. شکاف عمیق میان شاخص‌های مسکن شهری و روستایی در آن دوره، گویای نگاه شهرگرایانه حاکم بر برنامه‌های توسعه و غفلت نظام‌مند از نیازهای سکونتی جامعه روستایی بود.

پس از انقلاب اسلامی، تحولات نهادی گسترده‌ای آغاز شد که محور آن تأسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بود. این نهاد توانست با اتکا به مشارکت مردمی و رویکرد محرومیت‌زدایی، گام‌های مؤثری در جهت ساماندهی فضایی روستاها بردارد. تهیه و اجرای

طرح‌های هادی روستایی، اگرچه با فراز و نشیب‌هایی همراه بود، اما توانست نظم کالبدی را به روستاها بازگرداند و از گسترش بی‌ضابطه سکونتگاه‌ها جلوگیری کند. از سوی دیگر، برنامه‌های مقاوم‌سازی مسکن که پس از زلزله‌های ویرانگر دهه ۱۳۶۰ و ۱۳۸۰ به طور جدی در دستور کار قرار گرفت، اگرچه در برنامه‌های اول و دوم با درصد تحقق پایینی مواجه بود، اما در برنامه چهارم توسعه با هدف‌گذاری سالانه ۲۰۰ هزار واحد، توانست تحقق حدود ۶۰ درصدی را ثبت کند.

سیاست اعطای تسهیلات بانکی کم‌بهره برای نوسازی مسکن روستایی نیز از سال ۱۳۸۴ جهشی بزرگ در این حوزه ایجاد کرد. آمارها نشان می‌دهد که طی سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۰، تعداد واحدهای نوسازی شده از ۱۵۰ هزار واحد به ۲۶۰ هزار واحد افزایش یافت و میانگین زیربنای مسکونی از ۵۵ به ۶۵ متر مربع رسید. این دستاوردها در کنار گسترش چشمگیر زیرساخت‌های پایه مانند برق، آب و گاز در روستاها، کیفیت زندگی روستاییان را به طور قابل توجهی ارتقا بخشید.

با این حال، چالش‌هایی نیز در این مسیر وجود داشته است. تمرکز غالب بر ابعاد کمی و کالبدی مسکن، گاهی به قیمت نادیده گرفتن کارکردهای معیشتی و فرهنگی خانه‌های روستایی تمام شده است. حذف فضاهایی مانند محل نگهداری دام و انبار علوفه در واحدهای نوسازی شده، کاهش زیربنا به کمتر از نیاز خانواده‌های گسترده روستایی و تقلید از الگوهای مسکن شهری، از جمله انتقاداتی است که به سیاست‌های اجرا شده وارد شده است. همچنین ناهماهنگی بین نهادهای متولی و موازی‌کاری دستگاه‌های اجرایی، از موانع ساختاری باقی‌مانده در این حوزه محسوب می‌شود.

در مجموع، می‌توان گفت که سیاست‌های مسکن روستایی در ایران پس از انقلاب، موفقیتی نسبی اما قابل توجه به دست آورده است. تحول کمی و کیفی مسکن روستایی، افزایش چشمگیر شاخص‌های دسترسی به خدمات زیربنایی، کاهش تراکم سکونت و بهبود استحکام سازه‌ای، دستاوردهایی غیرقابل انکار هستند. با این حال، مسیر پیش رو نیازمند توجه بیشتر به ابعاد کیفی، فرهنگی و معیشتی مسکن روستایی، تقویت هماهنگی بین‌نهادی و حرکت به سوی رویکردی مشارکتی‌تر و مردم‌پایه است. تجربه چند دهه سیاست‌گذاری در این حوزه نشان می‌دهد که موفقیت پایدار زمانی حاصل می‌شود که سیاست‌های مسکن روستایی نه از بالا و به صورت متمرکز، بلکه در تعامل با جوامع محلی و با احترام به دانش بومی و نیازهای واقعی ساکنان روستاها طراحی و اجرا شوند.

## ملاحظات اخلاقی

### پیروی از اصول اخلاق پژوهش

نویسندگان اصول اخلاقی را در انجام و انتشار این پژوهش علمی رعایت نموده‌اند و این موضوع مورد تأیید همه آنهاست.

### مشارکت نویسندگان

مشارکت نویسندگان در مقاله به شکل توضیح داده شده از سوی مجله، مورد تأیید نویسندگان این مقاله است.

### تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

### حامی مالی

مقاله حاضر فاقد حمایت مالی است.

### سپاسگزاری

از کلیه کسانی که در مراحل مختلف نوشتن این مقاله با نظرات خود ما را یاری دادند، سپاسگزاری می‌کنیم.

## References

Ameri, M. (2024). Identifying and prioritizing indicators of good urban governance on urban livability (Case example: Ahvaz city). *Journal of Sustainable Urban & Regional*

- Development Studies (JSURDS)*, 5(3), 114-130.  
[https://www.srds.ir/article\\_211100.html?lang=en](https://www.srds.ir/article_211100.html?lang=en)[In Persian]
- Arian kian, M and Mirkatouli, J . (2021). Investigating the Effect of Attendance and Sense of Satisfaction of Residential Residents with Social Security in Gorgan Settlements. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 1(2), 19-34.  
[https://www.srds.ir/article\\_127550.html?lang=en](https://www.srds.ir/article_127550.html?lang=en)[In Persian]
- Badri, Ali, & Mousavi, Saeid (2010). An analysis of the trend of changes in some characteristics of rural housing in Iran. *Proceedings of the 4th International Congress of Geographers of the Islamic World*, Zahedan. <https://jhre.ir/xmlgen.php?indx>[In Persian]
- Bramley, Glen, & Watkins, David (2009). Affordability and supply: The rural dimension. *Planning Practice and Research*, 24(2), 185-210.  
<https://doi.org/10.1080/02697450902894539>
- Buckley, Robert, & Kalarickal, Jerry (2005). Housing policy in developing countries: Conjectures and refutations. *World Bank Research Observer*, 20(2), 233-257.  
<https://doi.org/10.1093/wbro/lki007>
- Central Bank of Iran (2012). *Performance report of rural housing bank facilities (2005-2011)*. Tehran: Economic Research Department of the Central Bank. [In Persian]
- Chambers, Robert (1983). *Rural development: Putting the last first*. London: Longman.  
<https://doi.org/10.4324/9781315140649>
- Ellis, Frank (1999). Rural livelihood diversity in developing countries: Evidence and policy implications. *Natural Resource Perspectives*, 40(1), 1-10.  
<https://odi.org/en/publications/rural-livelihood-diversity-in-developing-countries-evidence-and-policy-implications/>
- Ellis, Frank, & Biggs, Stephen (2001). Evolving themes in rural development. *Development Policy Review*, 19(4), 437-448. <https://doi.org/10.1111/1467-7679.00143>
- Fadaei Jazi, F, Mokhtari Malekabadi, R and Ebrahimi Bozani, M . (2021). Urban Decayed Texture as an Opportunity for Urban Endogenous Development in order to Provide Housing, Sarcheshmeh neighborhood in the third district of Isfahan. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 2(3), 48-65.  
[https://www.srds.ir/article\\_142191.html?lang=en](https://www.srds.ir/article_142191.html?lang=en)[In Persian]
- Fallah, Leila (2007). Physical intervention in villages. *Housing and Revolution*, 119, 43-63. [In Persian]
- Fallahi, Alireza (2019). *Rural housing developments in Iran: From self-organization to state planning*. Mashhad: Jahad Daneshgahi. [In Persian]
- Friedmann, John (1992). *Empowerment: The politics of alternative development*. Cambridge: Blackwell.  
<https://www.wiley.com/en-us/Empowerment%3A+The+Politics+of+Alternative+Development-p-9781557863003>
- Gallent, Nick, & Robinson, Sue (2011). Local perspectives on rural housing affordability. *Journal of Rural Studies*, 27(3), 297-307. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2011.04.004>
- Ghadiri Masoum, Mojtaba, & Akbarpour Saraskanroud, Mohammad (2011). Analysis of the government's role in rural housing construction. *Geographical Space*, 43, 47-101. [In Persian]
- Ghaffari, Gholamreza, & Ebrahimi Louyeh, Adel (2005). *Sociology of social changes*. Tehran: Agra. [In Persian]
- Ghanbari, Yousef (1995). Analysis of changing the pattern of rural housing in northern Iran. *Proceedings of the 2nd Seminar on Housing Development Policies*, Vol. 2, 183-191. (In Persian) <https://civilica.com/doc/2336283/>

- Ghatei Kalashami, Zahra, & Kabiri, Fatemeh (2016). Evaluation of rural housing provision policy in development plans. *Housing and Rural Environment*, 155, 51-62. <http://jhre.ir/browse>[In Persian]
- Hamid,N and Maleki,S . (2024). Analysis of the dominant patterns of building breach and their control strategies in the city of Ramshir. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 5(3), 257-274. [https://www.srds.ir/article\\_214912.html?lang=en](https://www.srds.ir/article_214912.html?lang=en)[In Persian]
- Hamzah, Noraziah, Ramly, Asniza, Salleh, Hanim, Tawilani, N., Khoiry, Muhamad Ali, & Che, Ani (2012). The importance of design process in housing quality. *APCBEE Procedia (2nd International Building Control Conference)*, 4, 150-155. <https://doi.org/10.1016/j.apcbee.2012.11.026>
- Hosseini, Seyed Hassan (2015). *Rural development in Iran: Policies, institutions, and challenges*. Tehran: Agah Publications. [In Persian]
- Islamic Revolution Housing Foundation (1988). *Performance report of the first decade of the revolution (1979-1988)*. Tehran: Planning and Monitoring Office of the Housing Foundation. [In Persian]
- Islamic Revolution Housing Foundation (1991-2011). *Annual performance reports of the rural guide plan*. Tehran: Rural Development Deputy of the Housing Foundation. [In Persian]
- Khalifeh, Majid, et al. (2013). Analysis of rural housing indicators in Ilam. *Housing and Rural Environment*, 142, 55-70. [In Persian]
- Lawrence, Roderick (2012). Health and housing. In *International Encyclopedia of Housing and Home* (pp. 323–331). Amsterdam: Elsevier. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00639-6>
- Lipton, Michael (1977). *Why poor people stay poor: A study of urban bias in world development*. London: Temple Smith. <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780429444158/poor-people-stay-poor-michael-lipton>
- Mahdian, Ali, & Sartipipour, Mohsen (2012). Developments in rural housing improvement. *Housing and Rural Environment*, 140, 3-12. [In Persian]
- Maleki, Saeid (2011). Investigation of social indicators of housing in rural areas of Ahvaz. *Geographical Space*, 36, 103-113[In Persian]
- Management and Planning Organization of Iran (1991-2010). *Performance reports of the first to fourth development plans*. Tehran: Strategic Monitoring Deputy. [In Persian]
- Mavedat,E . (2025). Exploratory factor analysis of healthy housing from the perspective of citizens for teleworking (Case study: Dezful city). *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 6(2), 56-67. [https://www.srds.ir/article\\_220706.html?lang=en](https://www.srds.ir/article_220706.html?lang=en)[In Persian]
- Ministry of Interior (2009). *Evaluation report of rural guide plans*. Tehran: Rural Affairs Office. [In Persian]
- Naranji Sani,Y , Saeedi Asfidan,T and Jahan Nia,N . (2024). The effects of building density on the social relations of residents of metropolises (Case study of Mashhad's Elaheh neighborhood). *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 4(4), 1-23. [https://www.srds.ir/article\\_190202.html?lang=en](https://www.srds.ir/article_190202.html?lang=en)[In Persian]
- National Disaster Management Organization (1991). *Rudbar and Manjil earthquake report*. Tehran: National Disaster Management Organization. [In Persian]

- Pourghaffar, Majid, & Pourramezan, Isa (2018). Assessment of the status of social indicators of housing in rural areas of Guilan province. *New Attitudes in Human Geography*, 249-266. <https://www.ensani.ir/fa/article/421013/>[In Persian]
- Pourmohammadi, Mohammadreza (2014). *Housing planning*. Tehran: SAMT Publications. <https://samta.samt.ac.ir/content/10806/>
- Qasemi Ardehani, Ali (2008). A comparative study of the welfare status of urban and rural families. *Village and Development*, 11(2). [https://rvt.agri-peri.ac.ir/article\\_59264.html](https://rvt.agri-peri.ac.ir/article_59264.html)[In Persian]
- Rahnamaei, Mohammad Taghi, et al. (2010). Analysis of rural housing pattern in northern provinces of the country. *Human Geography Research*, 74, 23-40. [In Persian]
- Rostamalizadeh, Valiollah, & Qasemi Ardehani, Ali (2012). The effects of rural housing loans on changes in rural life. *Housing and Revolution*, 129, 65-82. [In Persian]
- Sadeghi, Hossein (2013). An analysis of rural housing policies in Iran. *Planning and Budgeting*, 1, 93-112. (In Persian) [In Persian]
- Sadeghi, Zahra, Azizpour, Farhad, Tahmasebi, Asghar, & Sartipipour, Mohsen (2021). Conceptual framework of sustainable rural housing development based on theoretical orientation of scientific articles. *Urban and Regional Sustainable Development Studies*, 2(4), 1-22. [https://www.srds.ir/article\\_146341.html](https://www.srds.ir/article_146341.html)[In Persian]
- Saeidi, Abbas (1994). Socio-economic requirements in rural housing construction. *Proceedings of the Seminar on Housing Development Policies in Iran*, Vol. 1, 511-537. [In Persian]
- Salavarzi, Mohammad, & Amoozadeh, Faramarz (2022). Investigating the effect of climatic criteria in the design of rural housing (Case study: Dehloran and Eyvan counties - Ilam province). *Urban and Regional Sustainable Development Studies*, 3(4), 21-32. [https://www.srds.ir/article\\_146341.html](https://www.srds.ir/article_146341.html)[In Persian]
- Sartipipour, Mohsen (2005). Architectural indicators of rural housing in Iran. *Fine Arts*, 22, 43-52. [https://jhz.ut.ac.ir/article\\_10737.html](https://jhz.ut.ac.ir/article_10737.html)[In Persian]
- Sartipipour, Mohsen (2006). Rural housing in development plans. *Fine Arts*, 27, 56-74. [https://jhz.ut.ac.ir/article\\_15628\\_0.html?lang=en](https://jhz.ut.ac.ir/article_15628_0.html?lang=en)
- Sayaf Zadeh, A R, Moradi, M and Hosseini Shah Parian, N. (2021). Spatial analysis of quantitative and qualitative indicators of housing, in the city of Izeh. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 2(3), 83-102. [https://www.srds.ir/article\\_142193.html?lang=en](https://www.srds.ir/article_142193.html?lang=en)[In Persian]
- Scott, James C. (1998). *Seeing like a state: How certain schemes to improve the human condition have failed*. Yale University Press. <https://yalebooks.yale.edu/book/9780300078152/seeing-like-a-state/>
- Sen, Amartya (1999). *Development as freedom*. Oxford University Press. <https://global.oup.com/academic/product/development-as-freedom-9780198297581>
- Shamsoddini, Ali (2008). The position of rural housing in the impact of physical-spatial changes of villages from urban environments. *Housing and Revolution*, 124, 40-51. <https://civilica.com/doc/1482454/>[In Persian]
- Statistical Center of Iran (1976). *National population and housing census 1976*. Tehran. [In Persian]
- Statistical Center of Iran (1988). *National population and housing census 1986*. Tehran. [In Persian]
- Supreme Audit Court of Iran (2010). *Performance review report of the Islamic Revolution Housing Foundation*. Tehran: Supreme Audit Court. [In Persian]

- Taghavi, Nematollah (2001). *Rural sociology*. Tehran: Payame Noor University. <https://www.gisoom.com/book/1847135/>[In Persian]
- Taleb, Mehdi, & Anbari, Mousa (2005). *Rural sociology with dimensions of change and development*. Tehran: University of Tehran. <https://www.gisoom.com/book/11698732/>[In Persian]
- Turner, John F. C. (1976). *Housing by people: Towards autonomy in building environments*. London: Marion Boyars. <https://archive.org/details/housingbypeople0000turn>
- UN Habitat (2011). *Global report on human settlements 2011: Cities and climate change*. Nairobi: UN-Habitat. <https://unhabitat.org/global-report-on-human-settlements-2011-cities-and-climate-change>
- UNDP (1997). *Governance for sustainable human development*. New York: UNDP. <https://web.undp.org/evaluation/documents/governance.pdf>
- Ward, Peter M. (1982). *Self-help housing: A critique*. London: Mansell.
- World Bank (2010). *Housing and urban development in Iran: A policy assessment*. Washington, DC: World Bank.
- Ziari, Keramatollah, & Zarafshan, Ali (2006). Quantity and quality of housing in Maragheh. *Journal of Geography and Development*, 4(8), 85–105. doi: 10.22111/gdij.2006.3787