



## Measuring the factors affecting the satisfaction of housing in low-income Urban groups (Case study: Shahreza Mehr-Housing)

Jafri, R<sup>a</sup>, Mousavi, M.N<sup>b,1</sup>, Mosaiebzadeh, A<sup>c</sup>

<sup>a</sup> PhD Student, Department of Urbanism, Islamic Azad University, UAE.

<sup>b</sup> Professor, Department of Geography, Urmia University, Urmia, Iran.

<sup>c</sup> Assistant Professor, Department of Urbanism, Urmia University, Urmia, Iran.

### ABSTRACT

**Objective:** Mehr Housing is the largest government-funded housing project. The plan is to remove the decisive role of land prices in housing prices in order to facilitate access to affordable housing in addition to controlling housing prices.

**Methods:** The present study is an applied type that is conducted by descriptive and analytical method. A questionnaire was used to collect information. The statistical population of the study included all residents of Mehr Reza housing (N = 2400). Using the Bartlett et al. (2001) table, 145 households (head of households) were selected from households residing in the Mehr housing in question by random sampling. The tool used in this study was a researcher-made questionnaire. Data analysis was done through correlation analysis and structural equation modeling using SPSS and Smart PLS software.

**Results:** structural equation modeling showed, policy and planning components ( $\gamma = 0.701$ ,  $t = 14.15$ ), design principles ( $\gamma = 0.421$ ,  $t = 6.26$ ), neighborhood interaction ( $\gamma = 0.2282$ ,  $t = 3.05$ ), are explaining 66% of the variance of satisfaction with the Shahreza Mehr housing.

**Conclusion:** In order to increase the satisfaction of low-income urban segments of Mehr housing, it is necessary to take into account such issues as policy and planning in this area, design principles and interactions with neighbors.

**Keywords:** Satisfaction, Housing, Urban Low Income Groups, Mehr Housing, Shahreza.

**Received:** January 29, 2019

**Reviewed:** July 07, 2019

**Accepted:** July 16, 2019

**Published online:** December 23, 2019

Jafri, R., Mousavi, M.N., Mosaiebzadeh, A (2019). *Measuring the factors affecting the satisfaction of housing in low-income Urban groups (Case study: Shahreza Mehr-Housing)*. Journal of Urban Social Geography, 6(2), 171-186. (In Persian)

DOI: [10.22103/JUSG.2019.1997](https://doi.org/10.22103/JUSG.2019.1997)

<sup>1</sup> Corresponding author at: Department of Geography, Urmia University, Urmia, Iran. P.C: 5756151818, E-mail address: [m.mousavi@urmia.ac.ir](mailto:m.mousavi@urmia.ac.ir)



## سنجش عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی از مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا)

رحیم جافری<sup>a</sup>، میرنجف موسوی<sup>b</sup>، علی مصیب‌زاده<sup>c</sup>

<sup>a</sup> دانشجوی دکتری شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد امارات متحده عربی.

<sup>b</sup> استاد گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران.

<sup>c</sup> استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران.

### چکیده

**تبیین موضوع:** مسکن مهر، بزرگترین طرح دولتی برای تأمین مسکن بوده، و با توجه بر نقش تعیین‌کننده قیمت زمین در قیمت مسکن، این طرح اقدام برای حذف این متغیر نموده تا از این طریق علاوه بر کنترل قیمت مسکن باعث تسهیل دسترسی اقشار آسیب‌پذیر به مسکن مناسب شود.

**روش:** هدف از پژوهش حاضر، سنجش عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی از مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری که به صورت موردی در مسکن مهر شهرضا انجام شده، است. جامعه آماری پژوهش حاضر شامل تمامی ساکنان مسکن مهر شهرضا می‌باشد ( $N = 2400$ ). با استفاده از جدول بارتلت و همکاران (۲۰۰۱)، ۱۴۵ خانوار (سرپرست خانوار) به روش نمونه‌گیری تصادفی از بین خانوارهای ساکن در مسکن مهر مورد نظر انتخاب شد. ابزار مورد استفاده در این پژوهش شامل پرسشنامه‌ی محقق ساخته‌ای است. تحلیل داده‌ها از طریق تحلیل همبستگی و الگویابی معادلات ساختاری و با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و Smart PLS انجام شده است.

**یافته‌ها:** مدل‌سازی معادلات ساختاری نشان داد، مولفه‌های سیاست و برنامه‌ریزی ( $\gamma = 0/701$ ،  $t = 14/15$ )، اصول طراحی ( $\gamma = 0/421$ ،  $t = 6/26$ )، تعامل همسایگان ( $\gamma = 0/282$ ،  $t = 3/05$ ) تبیین‌کننده‌ی ۶۶ درصد از تغییرات واریانس رضایت‌مندی از مسکن مهر شهرضا هستند.

**نتایج:** جهت انجام اقدامات لازمه به منظور افزایش رضایت‌مندی اقشار کم‌درآمد شهری از مسکن مهر لازم است به مواردی مانند سیاست و برنامه‌ریزی در این زمینه، اصول طراحی و موارد مربوط به تعاملات با همسایگان توجه نمود.

**کلیدواژه‌ها:** رضایت‌مندی، مسکن، گروه‌های کم‌درآمد شهری، مسکن مهر، شهرضا.

انتشار آنلاین: ۱۳۹۸/۰۷/۰۱

پذیرش: ۱۳۹۸/۰۴/۲۵

بازنگری: ۱۳۹۸/۰۴/۱۶

دریافت: ۱۳۹۸/۱۱/۰۹

**استناد:** جافری، رحیم؛ موسوی، میرنجف؛ مصیب‌زاده، علی (۱۳۹۷). *سنجش عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی از مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا)*. دوفصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری، ۶ (۲)، ۱۸۶-۱۶۹.

DOI: [10.22103/JUSG.2019.1997](https://doi.org/10.22103/JUSG.2019.1997)

<sup>1</sup> نویسنده مسئول: دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران، کدپستی: ۵۷۵۶۱۵۱۸۱۸ رایانامه: [m.mousavi@urmia.ac.ir](mailto:m.mousavi@urmia.ac.ir) (میرنجف موسوی)

## مقدمه

طی دهه‌های گذشته مسکن اقشار کم درآمد در کشور ما همواره با سیاست‌های گوناگون مواجه بوده و به‌طور کلی رویکردهای موجود برای این اقشار شامل الف) رویکرد اول شامل سیاست زمین حمایتی است که به دهه‌ی اول بعد از انقلاب و تا پایان برنامه دوم مربوط می‌شود. اگر چه برخی از متقاضیان را صاحب خانه کرد، اما در نهایت به اهداف مورد نظر که تأمین مسکن گروه‌های هدف برنامه بود، دستیابی کامل پیدا نکرد و ب) رویکرد دوم سیاست مسکن حمایتی بوده که در دوره‌ی برنامه‌ی سوم شکل گرفت و بحث قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد. در این زمینه نیز آمار نشان می‌دهد که تولید کل واحدهای استیجاری دولتی، استیجاری با منابع داخلی و استیجاری خصوصی تنها حدود ۱۲۰ هزار واحد بوده است. بنابراین عملکرد این سیاست با برنامه‌ی آن تفاوت معناداری دارد (دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۹۱: ۱۵). سیاست‌های مربوط به مسکن اقشار کم درآمد در کشور در برنامه‌های بعدی نیز ادامه داشته و در برنامه چهارم توسعه کشور، تهیه طرح جامع مسکن برای حل معضل مسکن، به ویژه در بین اقشار کم درآمد و آسیب‌پذیر کشور در دستور کار دولت قرار گرفت. در این طرح با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی مسکن اقشار کم درآمد، توجه شده است (آجیلیان ممتاز و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۴۹).

دولت با اتکا به ابزارهای موجود (پول، و زمین) و در راستای حل مشکلات مسکن، به‌ویژه اقشار کم‌درآمد جامعه، طرح ملی مسکن مهر را در سال ۱۳۸۶ به منظور ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح کرده است (زنگنه و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۲). طرح مسکن مهر به عنوان محوری‌ترین سیاست دولت در دهه گذشته جای خود را در اذهان عمومی بسیاری از متقاضیان (اقشار کم درآمد) مسکن پیدا نموده است. مسکن یا فضای زندگی باید از دو جهت دارای کارایی باشد یکی از جنبه مادی یعنی ایجاد محیطی با دسترسی مناسب، امکانات مناسب، درجه حرارت مطلوب، فشارمناسب، رطوبت، نور مناسب و نظایر آن و دیگری از نظر جوابگویی به نیازهای معنوی مردم، یعنی ایجاد فضاهای مناسب با طرز زندگی و نوع فرهنگ و آداب و رسوم اجتماعی؛ در صورتی که این دو شرط با هم به کامل‌ترین نحوی تلفیق شوند، می‌توانند سبب ایجاد حس مطلوبیت از مسکن گردیده و درجاتی از رضایت افراد را فراهم آورند (رضایی و کمائی‌زاده، ۱۳۹۱: ۱۴). لذا، می‌توان گفت یکی از مسائلی که در زمینه طرح مسکن مهر، دغدغه برنامه‌ریزان و مجریان این طرح باید باشد، شناخت و ارزیابی رضایتمندی افراد تحت سرویس‌دهی این طرح است. ارزیابی رضایتمندی افراد می‌تواند در جهت میزان دستیابی به اهداف و پروژه‌های شهری واقع شده و همین‌طور نتایج حاصل از پروژه‌ها را در ارتقای کیفیت محیط زندگی به کاربست (رفعیان و همکاران، ۱۳۸۸: ۵۳). به عقیده وارادی و کاروفا (۲۰۰۰)، رضایت مستأجر شامل چهار نوع مجزا از رضایت می‌باشد: ۱. رضایت از واحد مسکونی؛ ۲. رضایت از خدمات ارائه شده از جمله خدمات نوسازی؛ ۳. رضایت از بسته کامل اجاره خانه و خدمات پرداخت شده و ۴. رضایت از واحد همسایگی و منطقه است (Mohit et al, 2010: 21). به‌طور کلی رضایت مسکونی یکی از موضوعاتی است که اکثراً در زمینه محیط‌های مسکونی مطالعه شده و ثابت شده که بخشی از حوزه رضایت از زندگی می‌باشد و همچنین بیان شده که رضایت از زندگی ارتباط نزدیکی با رضایت مسکونی دارد (Jian and Kazunori, 2006: 166).

در واقع می‌توان گفت، رضایتمندی از محیط سکونتی به میزان رضایت در دو معیار واحدهای مسکونی و محله یا واحدهای همسایگی به‌طور مستقیم، و ویژگی‌های شخصی، فرهنگی و اجتماعی فرد به‌طور غیرمستقیم بستگی دارد (گلستر و هسر، ۱۹۸۱: ۷۳۵؛ رمضانپور و نورتقانی، ۲۰۱۸: ۲). در واقع رضایتمندی میزان دستیابی افراد به اهداف

مطلوب و موردنظر است و مبین شکاف بین کیفیت خدمات مورد انتظار و خدمات دریافت شده است. شناسایی عوامل مؤثر در میزان رضایت و نارضایتی سکونت ساکنان، می‌تواند برای تحلیل وضع موجود سکونت، تصمیمات آتی به منظور ارتقای سطح کیفی محدوده‌های سکونت افراد و جلوگیری از تکرار نواقص در سایر مکان‌ها مؤثر واقع گردد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۳۶). همان‌طور که گفته شد، برنامه‌ی موسوم به مسکن مهر در محور مسکن گروه‌های کم درآمد برای تمامی مناطق شهری کشور و از جمله شهرضا (واقع در استان اصفهان) اجرا شد. در شهرضا ۱۷ شرکت تعاونی و ۴ شرکت انبوه ساز (سه جانبه) در بخش مسکن مهر فعالیت دارند. لازم به توضیح است که این شرکت‌های تعاونی تا پایان سال ۱۳۹۵، ۱۶۰۰ واحد مسکونی را به متقاضیان تحویل داده و همچنین با ۴ شرکت انبوه ساز (سه جانبه) قرارداد ۱۶۳۰ واحد مسکونی بسته شده که تا پایان سال ۱۳۹۵، ۸۰۰ واحد مسکونی را به متقاضیان مورد نظر تحویل داده‌اند. لازم به ذکر است که براساس آمار اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان (۱۳۹۷)، حدود ۲۵۰۰ واحد از مسکن مهر شهرضا در حال ساخت و ساز و به عبارتی در حال تکمیل شدن هستند. به صورت کلی، هدف دولت از اجرای طرح مسکن مهر، ایجاد عدالت اجتماعی از طریق تأمین سریع، ارزان و باکیفیت مسکن برای گروه‌های کم درآمد می‌باشد. از آنجایی که به نظر می‌رسد سیاست مسکن مهر تأکید بیشتر بر جنبه کمی مسکن داشته و کمتر کیفیت زندگی و رضایت ساکنان را در نظر گرفته است. بنابراین، با در نظر گرفتن موارد فوق، هدف این مطالعه سنجش عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی از مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (مسکن مهر) شهرضا می‌باشد، که در این بین، پژوهش حاضر با سؤالات اساسی ذیل مواجه خواهد بود: چه عواملی بر رضایت‌مندی گروه‌های کم درآمد شهری از طرح مسکن مهر شهرضا تأثیر می‌گذارند؟ میزان تأثیرگذاری هر یک از عوامل تعیین کننده رضایت‌مندی گروه‌های کم درآمد شهری از طرح مسکن مهر شهرضا چگونه است؟

### پیشینه نظری

مسکن، دارای ابعاد متفاوتی است و نمی‌توان از آن تعریف واحدی ارائه داد. از یک سو مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه یک نیاز اولیه و اساس خانوار به حساب می‌آید (Schwartz, 2006: 4). از سویی دیگر مسکن، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (آجیلیان ممتاز و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۸). پرداختن به شاخصه‌های مسکن، به عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل‌دهنده شالوده اصلی آن را می‌توان از حساس‌ترین مراحل برنامه‌ریزی دانست. عرصه مسکن به منظور تأمین رشد اجتماعی، علاوه بر خود واحد مسکونی، محیط پیرامون آن را نیز در بر می‌گیرد.

مسکن گروه‌های کم درآمد: یکی از گونه‌های مسکن، مسکن اجتماعی است که عمدتاً مترتب بر اهداف اجتماعی است و براساس حداقل‌های قابل قبول و احیاناً پایین‌تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن، تولید می‌شود. عبدالمحیط و نازیداه (۲۰۰۱) عنوان کرده‌اند، مسکن اجتماعی مسکن کم هزینه است که در ساخت و ساز آن که دارای یارانه ای بوده و این عامل مالی در آن دخیل است. بهره‌برداران از این نوع مسکن، زوج‌های جوان، اقشار کم درآمد و خانوارهای بی-سرپرست هستند که توان خرید از بازار آزاد را ندارند. این واحدها صرفاً در مناطق شهری احداث می‌گردند (پورمحمدی، ۱۳۹۳: ۱۳۵).

در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای در حال توسعه، سیاست‌های متنوعی برای تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد ارائه شده است. در کشور ما نیز با توجه به مشکلاتی که در زمینه کمبود مسکن و به‌ویژه گرانی آن وجود داشت، طرح مسکن مهر به‌عنوان محوری‌ترین سیاست دولت جای خود را در اذهان عمومی متقاضیان مسکن پیدا نموده است. در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد همواره از مسائل اساسی

دولت‌ها بوده و به این منظور سیاست‌های مختلفی از آنها در پیش گرفته شده است. در واقع آنچه طی سال‌های اخیر به نام «پروژه مسکن مهر» در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد بوده است (نسترن و رعنائی، ۱۳۸۹: ۱۱۲). مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق‌بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن (اجاره‌بها، رهن و خرید) از سبب هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح گردید. پروژه‌های مسکن اجتماعی مانند مسکن مهر شاید تا حدود زیادی به لحاظ کمی و تأمین سرپناه توانسته باشند نیاز بازار مسکن را بر طرف سازند، اما آنچه که در ادبیات نظری مسکن اجتماعی در سطح جهانی مطرح است، میزان رضایت ساکنان پروژه‌های مسکن اجتماعی از وضعیت سکونت در آنها می‌باشد (نوری و اسدپور، ۱۳۹۵: ۶۵).

رضایت‌مندی سکونت؛ ویژگی‌های طراحی‌های مختلف شهری می‌تواند رضایت‌مندی ساکنان آن را تحت تأثیر قرار داد و این عامل علاوه بر اینکه بر رضایت کلی جامعه تأثیر گذار بوده، بر کیفیت زندگی شهروندان و افراد مورد نظر به صورت مستقیم اثر گذار خواهد بود (Tucker and Abassa, 2018: 37). رضایت‌مندی مسکونی دارای سه جزء اصلی رضایت از ندگی، رضایت از محله و رضایت از همسایگان بوده (Buys and Miller, 2012: 320)، که رضایت از همسایگان خود متأثر از نفوذ سه عامل (۱) ویژگی‌های جامعه‌شناختی مانند مدت اقامت در محله مورد نظر، سن و درآمد؛ (۲) عوامل روانشناختی مانند احساس امنیت، رفتار همسایگان و تعامل با آنها و (۳) ویژگی‌های فیزیکی محله (محل زندگی) مانند دسترسی عابران به فضاهای دیگر، فضای سبز و وجود درخت و حجم ترافیک (Hur and Morrow-Jones, 2008: 95, Lee et al, 2017: 137). بنابراین، می‌توان گفت این عوامل به عنوان عوامل ذاتی و عینی اصلی تأثیرگذار بر رضایت‌مندی افراد از مسکن محله بود و لازم است در نظر گرفته شوند (Lee et al, 2017: 137). مطالعات مختلفی نشان داده‌اند که عوامل روانشناختی مانند احساس امنیت و درک ساکنان از ظاهر زیبایی شناختی کلی محل سکونتشان تأثیر قابل توجهی در افزایش رضایت‌مندی افراد از محل سکونتشان دارد (Hur and Morrow-Jones, 2008: 95, Lee et al, 2017: 137, Lovejoy et al, 2010: 38, Parkes et al, 2002: 2414).

هوور و مورو جونز (۲۰۰۸) نشان داده در مناطقی که میزان رضایت‌مندی ساکنان از محل زندگی کم است، مشکلات اجتماعی مانند ناراضی از ترکیب نژادی و یا نزدیکی به محل‌های مشکوک (قاچاق، افراد خلاف کار، خانواده‌های فاسد و ...) در آنجا زیاد بوده و این عوامل دارای تأثیر بیشتری نسبت به عوامل مربوط به طراحی فیزیکی مسکن و محله‌ی مورد نظر بر رضایت‌مندی دارند (Hur and Morrow-Jones, 2008: 95).

در زمینه عوامل روانشناختی می‌توان به موارد دیگری از جمله حس اجتماعی، حس تعلق به جامعه و حس همسایگی و تعلق به محله اشاره نمود و این عوامل بر رضایت‌مندی ساکنان سکونتگاه‌های واقع در یک محله شهری تأثیرگذار خواهند بود. به طوری که مطالعات مختلفی نشان داده‌اند که همبستگی قوی بین تعاملات همسایه‌ها و رضایت از محل زندگی وجود دارد (Mohan and Twigg, 2007: 2030). با افزایش حس تعلق به یک جامعه علاوه بر افزایش ارتباطات بین اعضای جامعه مورد نظر (که در این مطالعه ساکنان مسکن مهر شهرضا مورد نظر است)، میزان رضایت‌مندی آنها نیز افزایش پیدا خواهد کرد. همچنین مشخص شده که دلبستگی مکان با رضایت‌مندی مسکونی و به‌طور کلی با هویت مکانی مرتبط می‌باشد (Fleury-Bahi et al, 2008: 670). خصوصیات فیزیکی محله از جمله وجود فضای سبز، فضای باز و سبز، دسترسی عابران پیاده به امکانات، ایمنی ترافیک، نگهداری فضای باز و وضعیت فضای باز مشترک به طور مثبتی با رضایت‌مندی افراد از محله (محل سکونت) ارتباط دارد (Hur and Morrow-Jones, 2008: 95).

رضایتمندی در محله‌های با تراکم جمعیتی بالا تحت تأثیر ویژگی‌های طراحی فیزیکی بوده و برعکس شواهد زیادی دال بر تأثیر ویژگی‌های طراحی فیزیکی محله بر رضایتمندی ساکنان محله مورد نظر در محلات کم جمعیت وجود ندارد (Tucker and Abassa, 2018: 37). به صورت کلی، براساس آنچه که گفته شد و براساس مطالعاتی مانند ریازی و امامی (۲۰۱۸) می‌توان گفت تولید مسکن برای اقبال کم درآمد جامعه در سه مرحله انجام می‌شود که عبارتند از: سیاست گذاری، طراحی، و ارزیابی پس از اشغال. در این فرآیند، سه گروه عمده از متخصصان شامل سیاست‌گذاران، طراحان و محققان درگیر هستند. در گیر بودن این متخصصان را می‌توان بدین شرح تشریح نمود؛ به عنوان مثال، الف) سیاست‌گذاران بر بحث‌های مالی و چگونگی توزیع آن، چگونگی منطقه‌بندی و چگونگی وضعیت دسترسی افراد در مناطق مختلف به امکانات عمومی تأکید می‌کنند. براین اساس می‌توان گفت که سیاست‌ها و برنامه‌ریزی یکی از عوامل تعیین‌کننده رضایت مسکونی می‌باشد؛ ب) طراحان شهری معماران به بررسی ویژگی‌های مسکن و محله می‌پردازند و برای اجرای برنامه‌های خود از آنها استفاده می‌کنند، لذا می‌توان گفت رعایت اصول طراحی و انجام طراحی‌های اصولی و کارشناسانه نقش تعیین‌کننده‌ای در آینده آن سکونتگاه (به ویژه رضایتمندی از آن) خواهد داشت و ج) محققان با بررسی ابعاد اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی در مرحله قبل از اجرا و پس از اجرا می‌توانند عواملی از جمله مشارکت، انسجام اجتماعی و روابط اجتماعی که نقش تعیین‌کننده‌ای را در بحث رضایتمندی از طریق تعامل با همسایگان خواهند داشت، مورد کنکاش قرار دهند.

### پیشینه عملی

مطالعات مختلفی با روش‌های متفاوتی به بررسی وضعیت رضایتمندی از مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری و عوامل تأثیرگذار بر آن در نقاط مختلف دنیا انجام شده است که در جدول ۱ سعی شده به صوت مختصر به مهم‌ترین آن مطالعات که نزدیک به هدف اصلی این پژوهش می‌باشد، اشاره شود.

جدول ۱- مطالعات و پژوهش‌های انجام شده در زمینه سنجش رضایتمندی و عوامل موثر بر آن از مسکن گروه‌های کم درآمد شهری

نویسنده/نویسندگان (سال)	هدف مطالعه	متغیرهای مورد بررسی و تأیید شده
رضایی و کمائی‌زاده (۱۳۹۱)	رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر فاطمیه شهر یزد	شرایط اقتصادی مجتمع (هزینه خرید و تسهیلات وام مسکن)، معیارهای امنیت، روشنایی و تهویه و ویژگی‌های کالبدی مجتمع
آجیلیان ممتاز و همکاران (۱۳۹۵)	برنامه‌ریزی مسکن مهر و سنجش رضایتمندی سکونتی در شهرک مهرگان	فیزیکی، زیباشناختی، تراکم، آلودگی، امکانات، زیرساختی، تسهیلات، روابط اجتماعی، تمایل به سرمایه‌گذاری،
نوری و اسدپور (۱۳۹۵)	رضایت قشر کم درآمد ساکن در مجتمع‌های مسکن مهر در شهر دهقان	نبود دسترسی مطلوب به خدمات رفاهی پایه (آموزشی، مذهبی، امنیتی) و مراکز عمده فعالیتی، عدم مطلوبیت وضعیت پیاده‌مداری (وضعیت معابر) و اختلاط کاربری، فقدان مراقبت و نگهداری از فضای داخلی مجتمع، وجود آلودگی‌های زیست محیطی در مجاورت سایت و درون آن، فقدان فضای گذران اوقات فراغت و پرورش استعدادها
آجیلیان ممتاز و همکاران (۱۳۹۶)	تحلیل و تعیین عوامل و نحوه تأثیرگذاری آنها بر رضایتمندی سکونتی در پروژه‌های مسکن مهر (شهرک مهرگان)	آماده شدن به موقع، مشکلات متعدد (ساختاری، زیرساختی و خدماتی)، وضعیت مجتمع مسکونی و رضایتمندی از بعد مدیریتی - مشارکتی
زنگنه و همکاران (۱۳۹۶)	رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر در شهر همدان	کیفیت خدمات و تسهیلات فضای باز محیط سکونتی و دسترسی و نزدیکی به مراکز شهری و حمل و نقل محیط شهری، کیفیت محیط مسکونی (واحد

مسکونی، مجتمع مسکونی، فضای باز) و کیفیت محیط شهری (دسترسی و حمل و نقل عمومی)		
فضاهای سبز، فضاهای بازی کودکان، مراکز تجاری و مراکز فرهنگی، اندازه مناسب کالبدی - اجتماعی فضا، بهبود آسایش زیستی و تنوع بصری	اجتماع‌پذیری فضاهای عمومی بر پایداری اجتماعی مجتمع‌های مسکونی مسکن مهر شهرداری بیل	کرمی و محمدحسینی (۱۳۹۷)
طراحی مناسب، امنیت عمومی به ویژه برای کودکان و افراد مسن در فضاهای باز،	رضایت‌مندی از مسکن ارزان قیمت در کوالا لامپور، مالزی	موحیت و همکاران (۲۰۱۰)
کیفیت ساخت و ساز، تعامل با همسایگان، همسایگان قابل اعتماد، حریم خصوصی	مالکیت خانه، حفظ حریم خصوصی و روابط همسایه‌ها در گروه‌های کم درآمد شهر کیپ‌تاون، آفریقای جنوبی	مویبا و سکینگ (۲۰۱۲)
تعامل با همسایگان، همسایگان قابل اعتماد و سطح روابط اجتماعی بین همسایگان، همسایگان بی‌قانون و یا شلوغ، وضعیت دسترسی محل احداث مسکن مورد نظر به مناطق مختلف شهری و کیفیت مصالح و زیرساخت‌های مورد استفاده در مسکن	تعملات اجتماعی و تحولات درآمدی در مسکن (انتظارات واقعی و نسبی)	چاسکین و جوزف (۲۰۱۱)
عوامل کالبدی، خدمات‌رسانی و سرویس‌دهی، امکانات عمومی در داخل مجموعه سایت مسکن عمومی شهر و نزدیکی آن و محیط اجتماعی	رضایت سکونتی در مسکن عمومی شهر هول هوماله در کشور مالدیو	عبدالمحیط و عظیم (۲۰۱۲)
اثرات مثبت تعامل اجتماعی با همسایگان	رضایت‌مندی مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی چین	لی و وو (۲۰۱۳)
طراحی مناسب، امنیت عمومی به ویژه برای کودکان و افراد مسن در فضاهای باز، کیفیت ساخت و ساز،	رضایت‌مندی مسکونی در طرح مسکن مهر شهر جدید صدرا	اطمینان قصرالدشتی (۲۰۱۷)
طراحی مناسب، تراکم منطقی آپارتمان‌ها، امنیت عمومی به ویژه برای کودکان و افراد مسن در فضاهای باز، وضعیت دسترسی محل احداث مسکن مورد نظر به مناطق مختلف شهری و کیفیت مصالح و زیرساخت‌های مورد استفاده در مسکن	رضایت‌مندی مسکن در مسکن ارزان قیمت (مسکن مهر گنبد کاووس)	ریازی و امامی (۲۰۱۸)
آسایش فیزیکی، تسهیلات سالمندان و افراد معلول، چشم انداز فضاهای سبز، خصوصیات درونی مسکن، بازده فضاهای باز و تعاملات اجتماعی.	شناسایی و اولویت‌بندی شاخص‌های حمایتی مسکن (مسکن مهر) در گروه‌های کم درآمد شهر بابلسر	رمضانپور و نورتقانی (۲۰۱۸)

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

## داده‌ها و روش‌شناسی

تحقیق حاضر از لحاظ هدف، از نوع تحقیقات کاربردی محسوب می‌گردد. از سوی دیگر، با توجه به نحوه‌ی گردآوری داده، این تحقیق در زمره‌ی پژوهش‌های توصیفی (غیرآزمایشی) طبقه‌بندی می‌شود. از میان روش‌های گوناگون پژوهش‌های توصیفی، روش انجام این تحقیق، از نوع پژوهش‌های همبستگی که به‌طور مشخص مبتنی بر مدل معادلات ساختاری است. تکنیک‌های آماری گوناگون برای پژوهش‌های همبستگی عبارت از روش تحقیق همبستگی دو متغیری، تحلیل ماتریس کوواریانس (شامل تحلیل عاملی و مدل معادلات ساختاری) هستند. در این مطالعه برای جمع‌آوری ادبیات موضوع و پیشینه‌ی تحقیق، از مطالعات کتابخانه‌ای و مقالات و تحقیقات مرتبط با موضوع پژوهش و برای بخشی دیگر از اطلاعات مورد نیاز با استفاده از پرسشنامه و به صورت میدانی استفاده شده است. لازم به توضیح است که پرسشنامه محقق ساخته این مطالعه شامل پنج بخش بود. بخش اول پرسشنامه به بررسی ویژگی‌های جمعیت شناختی افراد مورد مطالعه، از قبیل سن، جنسیت، میزان تحصیلات و میزان سابقه‌ی خدمت پرداخته و در بخش‌های بعدی پرسشنامه نیز به ترتیب سیاست و برنامه‌ریزی، اصول طراحی، تعامل با همسایگان و رضایت‌مندی مسکونی (متغیر وابسته) مورد بررسی قرار گرفته که به صورت کامل در جدول ۱ شاخص‌ها و مولفه‌ها تأثیرگذار بر

رضایتمندی از مساکن گروه‌های کم درآمد شهری نشان داده شده است. لازم به توضیح است که پرسشنامه مطالعه حاضر (انتخاب شاخص‌ها) با استفاده از مطالعات ریازی و امامی (۲۰۱۸)، عظیمی و اسماعیل‌زاده (۲۰۱۷)، آجیلیان ممتاز و همکاران (۱۳۹۶)، نوری و اسدپور (۱۳۹۵)، رضایی و کمائی‌زاده (۱۳۹۵) طراحی گردیده است. روایی ابزار تحقیق با نظرخواهی از کارشناسان و اساتید دانشگاه (روایی صوری) و همچنین، به صورت همگرا مورد ارزیابی و تأیید قرار گرفته است. برای سنجش پایایی از ضرایب پایایی ترکیبی (بزرگتر از ۰/۷) و آلفای کرونباخ (بزرگتر از ۰/۷) استفاده می‌شود که در صورت مناسب بودن این ضرایب می‌توان گفت، ابزار پژوهش پایاست. همان‌طور که در جدول ۱ مشاهده می‌شود، وضعیت پایایی ترکیبی و آلفای کرونباخ متغیرهای مورد بررسی در سطح مناسبی بوده و نشان‌دهنده پایایی ابزار مورد تحقیق است.

جامعه آماری پژوهش حاضر شامل تمامی ساکنان مساکن مهر واقع در شهرضا بوده و به عبارتی تمامی مساکن مهری که تا سال ۱۳۹۵ تکمیل شده و به متقاضیان تحویل داده شده است، می‌باشد ( $N = 2400$ ). نمونه مورد مطالعه باتوجه به محدودیت‌های موجود (از جمله خالی بودن بعضی از واحدهای تکمیل شده در زمان مراجعه)، با استفاده از جدول بارتلت و همکاران (۲۰۰۱)، ۱۴۵ خانوار (سرپرست خانوار) تعیین گردید و با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی از بین خانوارهای ساکن در مساکن مهر مورد نظر انتخاب و اطلاعات لازمه جمع‌آوری شد. در پژوهش حاضر برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از دو روش آمار توصیفی (فراوانی، درصد فراوانی، میانگین و انحراف معیار) و آمار استنباطی (تحلیل همبستگی، رگرسیون و مدل معادلات ساختاری) استفاده شده است. در این راستا برای افزایش دقت در تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزارهای مرتبط نظیر SPSS و Smart PLS استفاده شده است.

جدول ۲- شاخص‌ها و مولفه‌ها تأثیرگذار بر رضایتمندی از مساکن گروه‌های کم درآمد شهری و پایایی ابزار تحقیق

مفاهیم	گویه‌ها	پایایی ترکیبی	پایایی اشتراکی	آلفای کرونباخ	میانگین واریانس
سیاست و برنامه‌ریزی (P.P)	مقرون به صرفه بودن وام دریافتی (نحوه پرداخت و میزان بهره وام)	۰/۸۴۲	۰/۷۸۶	۰/۷۷۵	۰/۵۰۱
	فاصله تا محل کار				
	وضعیت کیفیت سازه‌ها (و میزان نیاز تعمیر و بازسازی سالانه)				
	فاصله تا مراکز خدمات شهری				
	هزینه حمل و نقل (فاصله تا مرکز شهر)				
	زیرساخت‌های دسترسی (جاده آسفالت)				
	زیرساخت‌های رفاهی ساختمان (آب، گاز، برق، تلفن و اینترنت، شبکه فاضلاب)				
وجود تمامی زیرساخت‌ها و خدمات لازمه قبل از تحویل مسکن مورد نظر					
اصول طراحی (D.P)	داشتن فضای مخصوص بازی کودکان	۰/۸۵۱	۰/۸۰۴	۰/۸	۰/۵
	داشتن مکان‌های استراحت (نیمکت) برای افراد مسن و بزرگسال				
	وضعیت امنیت برای کودکان در بخش‌های عمومی مجتمع مسکونی				
	میزان احتمال تصادف کودکان و افراد مسن با اتومبیل در مجتمع مسکونی				
	وضعیت روشنایی عمومی				
وضعیت امنیت راهروها و پله‌ها					



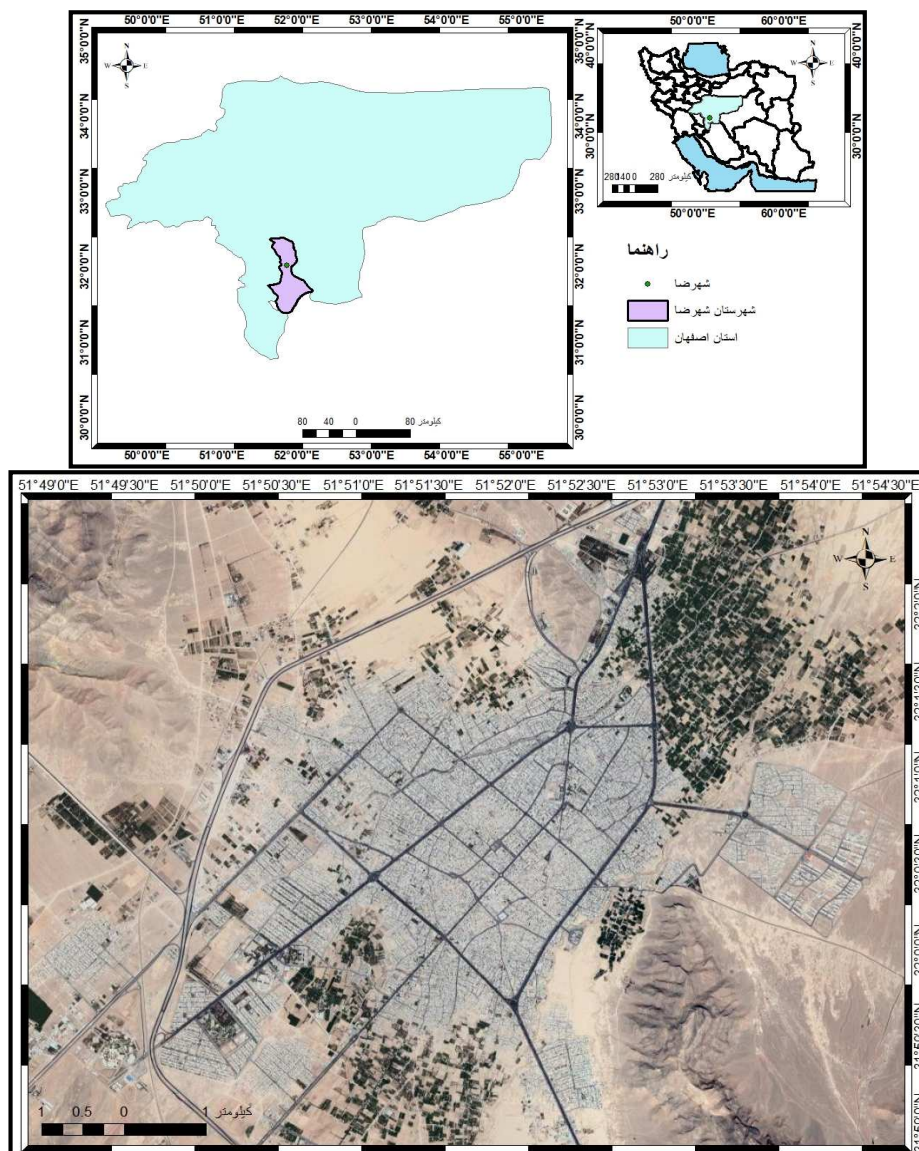
				امنیت خودروها در پارکینگها	
				وضعیت فضای باز خصوصی و نیمه خصوصی	
				امنیت و ایمنی فضای داخلی مسکن و آپارتمانها	
				نمای پنجره‌های واقع در پنجره‌های عمومی	
				تعداد واحدها در هر ساختمان (آپارتمان)	
				تعداد ساکنان در کل مجتمع مسکونی	
				وضعیت حریم خصوصی (خلوت) در ساختمان	
				وضعیت عملکرد آسانسور	
				امنیت کلیه وسایل خارج از خانه‌ها	
				جدا شدن محیط فیزیکی هر ساختمان از ساختمان‌های دیگر با استفاده از دیوار (داشتن حیاط برای هر ساختمان یا آپارتمان)	
				تعارض میان همسایگان	تعامل با همسایگان (I.N)
				سروصدای زیاد کودکان در فضای باز عمومی	
۰/۵۲۸	۰/۷۷۹	۰/۷۹۴	۰/۸۴۸	وضعیت همکاری همسایگان در پرداخت هزینه ماهانه و تمیز کردن (شارژ ماهانه)	
				مستاجران بی‌قانون (هیچ قانون را رعایت نمی‌کنند)	
				سروصداهای زیاد در راهپله‌ها به دلیل رفت و آمدهای بالا از آنها	
				مالکیت خانه	رضایتمندی مسکونی (R.S) (متغیر وابسته)
				میزان قابلیت اعتماد همسایگان	
				احساس امنیت در خانه به دلیل وجود همسایگان مناسب	
				امکان فرستادن کودکان به خونه همسایگان	
				دید و بازدید با همسایگان (ارتباط با همسایگان)	
				معاشرت با همسایگان در فضای عمومی باز	
				بازی کردن کودکان با هم در فضای عمومی باز	
				رضایت از فضای باز عمومی	
				رضایت از طرح داخلی خانه	
				رضایت از تعداد و اندازه اتاق خواب	

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

### قلمرو پژوهش

شهرضا یکی از شهرهای استان اصفهان (در ۷۰ کیلومتری جنوب غربی اصفهان واقع شده است) و مرکز شهرستان شهرضا است که با ۴۵۷۳/۹ کیلومتر مربع مساحت در جنوب غربی استان اصفهان واقع شده، شمال به شهرستان اصفهان از شمال غربی به شهرستان مبارکه، از جنوب شرقی به استان فارس، از شرق به استان یزد، از غرب و جنوب غربی به شهرستان سمیرم و از غرب به استان چهارمحال و بختیاری محدود می‌شود. منطقه مورد مطالعه بین ۵۱ درجه و ۲۳ دقیقه و ۵۲ درجه و ۱۳ دقیقه طول شرقی و ۳۱ درجه و ۲۴ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۲۴ دقیقه عرض شمالی قسمتی از بخش مرکزی فلات ایران را تشکیل می‌دهد. جمعیت این شهر بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ برابر با ۱۵۹۷۹۷ نفر می‌باشد. همچنین، ۵۰۹۸۳ خانوار ساکن مناطق شهری شهرستان شهرضا هستند و از این تعداد ۱۵۲۹۴ خانوار (۳۰ درصد کل

خانوارها) فاقد مسکن ملکی هستند و طور قطع بسیاری از آن خانوارها در گروه‌های درآمدی پایین جامعه قرار دارند. در شهرضا ۱۷ شرکت تعاونی و ۴ شرکت انبوه ساز (سه جانبه) در بخش مسکن مهر فعالیت دارند.



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی شهرضا نسبت به شهرستان، استان و کشور ایران (مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۷)

## یافته‌ها

بر اساس نتایج به‌دست آمده، میانگین سنی افراد مورد مطالعه (۷۵ درصد مرد و ۲۵ درصد زن) برابر با ۳۵/۹۴ سال بوده و اکثریت آنها در رده سنی ۳۵ تا ۴۰ سال قرار دارند. علاوه بر این‌ها، کمترین و بیشترین سن مربوط به پاسخگویان، ۲۷ و ۵۳ سال بود. نتایج بررسی وضعیت تحصیلات افراد مورد مطالعه نشان داد، سطح تحصیلات اکثریت پاسخگویان (حدود ۳۶ درصد) در حد دیپلم است. همچنین، نتایج نشان داد، بیش از ۶۹ درصد از خانوارهای مورد مطالعه حداقل یک فرزند کمتر از ۱۸ سال داشته و این موضوع برای خانوارها به لحاظ تعیین محل اقامت و ویژگی‌های آن می‌تواند دارای اهمیت بالایی باشد. برخی از نتایج توصیفی مربوط به نمونه مورد مطالعه در جدول ۲ قابل مشاهده است.

جدول ۳- وضعیت توصیفی متغیرهای جمعیت‌شناسی مربوط به نمونه مورد مطالعه

متغیر جمعیت‌شناسی	فراوانی	درصد فراوانی	متغیر جمعیت‌شناسی	فراوانی	درصد فراوانی
<b>سن</b>			<b>جنس</b>		
کمتر از ۳۵ سال	۲۱	۱۴/۴۸	مرد	۱۰۹	۷۵
۳۵ تا ۴۰ سال	۶۱	۴۲/۰۶	زن	۳۶	۲۵
۴۰ تا ۴۵ سال	۳۳	۲۲/۷۵	<b>سطح سواد</b>		
بیشتر از ۴۵ سال	۳۰	۲۰/۶۸	کمتر از دیپلم	۳۹	۲۶/۸۹
<b>تعداد فرزندان</b>			دیپلم	۵۲	۳۵/۸۶
۱ نفر	۷۴	۵۱/۰۳	فوق دیپلم	۴۶	۳۱/۷۲
۲ تا ۳ نفر	۴۶	۳۱/۷۲	لیسانس و بالاتر	۸	۵/۵۱
بیشتر از ۳ نفر	۲۵	۱۷/۲۴			

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

### مدل‌یابی ساختاری

برای برآورد اعتبار تشخیصی (واگرا<sup>۱</sup>) مدل از روش ماتریس فورنل و لارکر<sup>۲</sup> استفاده شد. طبق این معیار جذر شاخص AVE، یک متغیر پنهان باید بیشتر از همبستگی آن متغیر پنهان با متغیرهای پنهان دیگر باشد این امر نشانگر آن (سیدعباس‌زاده و همکاران، ۱۳۹۱: ۵۴) است که همبستگی آن متغیر پنهان با مشاهده پذیرهای خود بیشتر از همبستگی-اش با دیگر متغیرهای مورد مطالعه است. همان‌طور که در جدول ۴ مشاهده می‌شود، براساس نتایج ماتریس فورنل و لارکر، مقادیر جذر AVE، برای تمامی متغیرهای پنهان (ابعاد) که در در خانه‌های موجود در قطر اصلی ماتریس قرار دارند، از مقدار همبستگی میان آنها که در خانه‌های زیرین و راست قطر اصلی قرار گرفته‌اند، بیشتر است؛ بنابراین می‌توان اذعان نمود که متغیرهای مکنون در مدل حاضر، تعامل بیشتری با مشاهده پذیرهای خود دارند تا با سازه‌های دیگر، به عبارتی اعتبار واگرای مدل در حد مناسبی بوده و مورد تأیید می‌باشد.

جدول ۴- روایی افتراقی متغیرهای مورد مطالعه

متغیرها	۱	۲	۳	۴
اصول طراحی	۰/۶۸۵			
تعامل همسایگان	۰/۵۶	۰/۷۲۷		
رضایتمندی	۰/۶۴۶	۰/۶۴۴	۰/۷۳۸	
سیاست و برنامه‌ریزی	۰/۵۷۸	۰/۴۹۸	۰/۷۰۱	۰/۶۸۷

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

باتوجه به اینکه مقدار بارعاملی شاخص‌ها در مدل ساختاری پژوهش بالاتر از ۰/۷ است (شکل ۳)، لذا مدل اولیه قابل تأیید است. تأیید پایایی و روایی ابزار تحقیق نیاز به بررسی سایر شاخص‌های تأثیرگذار دارد، برای تأیید پایایی باید بارهای عاملی بالاتر از ۰/۷ باشد که براساس نتایج موجود در شکل ۳، این مورد نیز مورد تأیید قرار می‌گیرد. همچنین،

<sup>1</sup> Discriminant Validity

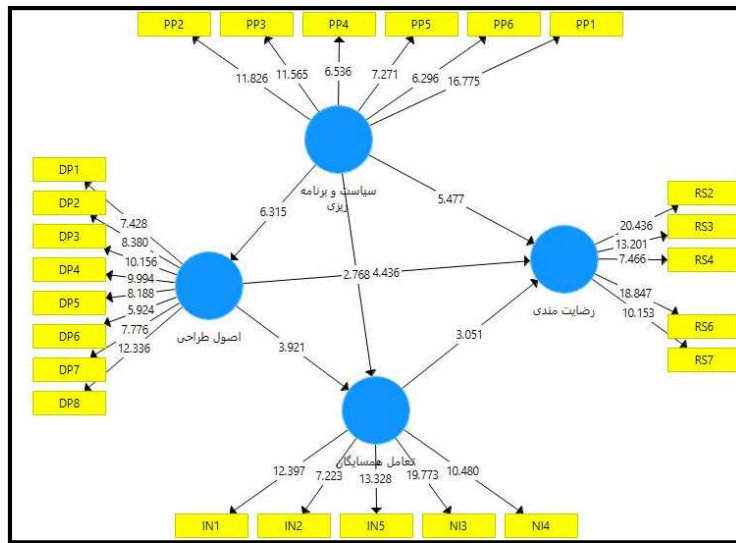
<sup>2</sup> Fornell & Larcker

آلفای کرونباخ بالاتر از ۰/۷، پایایی ترکیبی بین ۰/۷ و ۰/۹۵، پایایی اشتراکی بالاتر از ۰/۵ باشد که باتوجه به نتایج جدول ۱ و شکل ۳، تمامی شاخص‌ها بالاتر از مقدار مورد قبول بوده و در نتیجه پایایی ابزار تحقیق مورد تأیید می‌باشد. همچنین، برای تأیید روایی باید: الف) همه‌ی بارهای عاملی معنی‌دار باشند؛ ب) همه‌ی بارهای عاملی بالاتر از ۰/۷ باشند؛ ج) میانگین واریانس استخراج شده همه‌ی سازه‌های مورد مطالعه بالاتر از ۰/۵ باشد و د) پایایی ترکیبی بزرگتر از میانگین واریانس استخراج شده باشد که همان‌طور در جدول ۱ و شکل ۳ مشاهده می‌شود، تمامی شاخص‌های مورد استفاده در این پژوهش شرایط لازم برای تأیید روایی را نیز دارند و در نتیجه می‌توان عنوان نمود روایی ابزار تحقیق نیز مورد تأیید است.

### بخش ساختاری مدل

در بخش ساختاری، ارتباط متغیرهای پنهان با یکدیگر بررسی می‌شود. در این زمینه بار عاملی بین متغیرها نشان‌دهنده‌ی میزان ارتباط و بیشتر بودن عدد معناداری دلیل وجود ارتباط معنادار بین متغیرها در سطح اطمینان ۹۵ درصد است. برای بررسی برازش مدل ساختاری پژوهش از چندین معیار استفاده می‌شود که اولین و اساسی‌ترین معیار ضرایب معنی‌داری یا همان مقادیر  $t$  است. برازش مدل ساختاری با استفاده از این ضرایب به این صورت است که این ضرایب باید از ۱/۹۶ بیشتر باشند تا بتوان در سطح اطمینان ۹۵ درصد معنادار بودن آنها را تأیید نمود. شکل ۲ نشان‌دهنده مقادیر  $t$  روابط مدل را نشان می‌دهد. همان‌طور که در شکل ۲ مشاهده می‌شود، ضریب  $t$  بدست آمده برای تمامی روابط مورد نظر این مطالعه بزرگتر از ۱/۹۶ بوده و این امر نشان‌دهنده معنی‌داری آن روابط در سطح اطمینان ۹۵ درصد است.

جدول ۳ نتایج کلی بخش ساختاری مدل را نشان می‌دهد. همان‌طور که مشاهده می‌شود در این جدول نتایج مربوط به ارتباط متغیرهای مستقل با متغیر وابسته (رضایتمندی) و روابط بین متغیرهای مستقل نیز قابل مشاهده است. براساس نتایج جدول ۳، ارتباط بین متغیر اصول طراحی و رضایتمندی به میزان ۰/۴۲۱ است که باتوجه به مقدار  $t$  ۶/۲۶، این ارتباط معنی‌دار است. همچنین، ارتباط بین متغیر تعامل همسایگان و رضایتمندی به میزان ۰/۲۸۲ و مقدار  $t$  ۶/۲۶ و ارتباط بین متغیر سیاست و برنامه‌ریزی و رضایتمندی به میزان ۰/۷۰۱ و مقدار  $t$  ۱۴/۱۵ بدست آمده و این نتایج نشان‌دهنده معنی‌داری روابط مورد نظر است. براساس نتایج بدست آمده، بالاترین ارتباط مربوط به متغیرهای مستقل و وابسته مربوط به متغیر سیاست و برنامه‌ریزی و رضایتمندی (۰/۷۰۱) بوده و ضعیف‌ترین ارتباط کلی در این مدل مربوط به ارتباط دو متغیر تعامل همسایگان با رضایتمندی ساکنان مسکن مهر شهرضا (۰/۲۸۲) است. مدل ساختاری مطالعه همراه با ضریب استاندارد بارهای عاملی در شکل ۳ قابل مشاهده است.



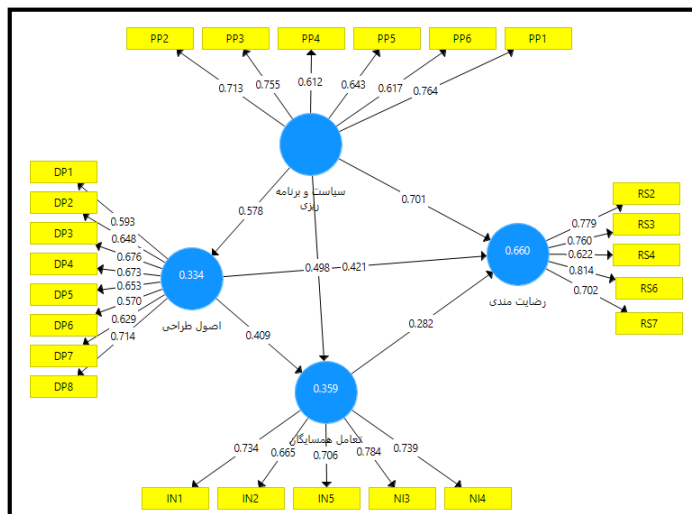
شکل ۲- مدل ساختاری تحقیق همراه با مقادیر t-values

جدول ۵. نتایج رابطه مستقیم و ضرایب معنی‌داری مدل ساختاری مورد تحقیق

مسیر	ضریب	انحراف معیار	t	سطح معنی‌داری
اصول طراحی -> تعامل همسایگان	۰/۴۰۹	۰/۱۰۴	۳/۹۲۱	۰/۰۰۰
اصول طراحی -> رضایتمندی	۰/۴۲۱	۰/۰۶۷	۶/۲۶	۰/۰۰۰
تعامل همسایگان -> رضایتمندی	۰/۲۸۲	۰/۰۹۲	۳/۰۵	۰/۰۰۰
سیاست و برنامه‌ریزی -> اصول طراحی	۰/۵۷۸	۰/۰۹۱	۶/۳۱	۰/۰۰۰
سیاست و برنامه‌ریزی -> تعامل همسایگان	۰/۴۹۸	۰/۰۷۲	۶/۹۴	۰/۰۰۰
سیاست و برنامه‌ریزی -> رضایتمندی	۰/۷۰۱	۰/۰۵	۱۴/۱۵	۰/۰۰۰

$R^2 = ۰/۶۶$

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷



شکل ۳- مدل ساختاری مطالعه همراه با ضریب استاندارد بارهای عاملی

### برازش کلی مدل تحلیل مسیر

برای تأیید کیفیت مدل تحقیق تعیین برازش مدل کلی پژوهش ضروری است، به عبارتی برای محاسبه شاخص تناسب در مدل پی ال اس می‌توان از روش GOF که در ادامه نشان داده شده است (رابطه ۱)، استفاده نمود. این شاخص (GOF)، مجذور ضرب دو مقدار متوسط مقادیر اشتراکی و متوسط ضرایب تعیین است. مقادیر ۰/۳۶، ۰/۲۵ و ۰/۰۱ به ترتیب قوی، متوسط و ضعیف برای مدل مورد نظر توصیف شده‌اند.

$$GOF = \sqrt{\text{Communality} \times R^2} \quad \text{رابطه (۱)}$$

$$GOF = \sqrt{0.451 \times 0.796} = 0.599$$

براساس نتایج بدست آمده، متوسط مقادیر اشتراکی و ضرایب تعیین به ترتیب ۰/۷۹۶ و ۰/۴۵۱ است. همچنین، مقدار به دست آمده برای تعیین برازش مدل کلی ۰/۵۹۹ بوده که این مقدار بیشتر از مقدار ۰/۳۶ بوده و در نتیجه برازش قوی برای مدل پژوهش تأیید می‌شود.

### نتیجه‌گیری

رضایت مسکونی یکی از موضوعاتی است که اکثراً در زمینه محیط‌های مسکونی مطالعه و ثابت شده است که بخشی از حوزه رضایت از زندگی می‌باشد. از آنجا که ویژگی‌های مختلفی مانند محیط محل سکونت، ویژگی‌های فیزیکی سکونتگاه، برنامه‌ها و سیاست‌ها موجود در زمینه مورد نظر و ویژگی‌های افراد ساکن در محله مسکونی مورد نظر و ... در ادراک رضایت‌مندی و یا نارضایتی از محیط سکونتی بی‌تأثیر نیست؛ در این تحقیق به منظور ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مساکن مهر شهرضا، ارتباط متغیرهای مستقل (سیاست و برنامه‌ریزی، اصول طراحی و تعامل با همسایگان) با متغیر وابسته رضایت‌مندی از مساکونی مورد ارزیابی قرار گرفته است. لذا، هدف این مطالعه ارزیابی رضایت‌مندی مسکونی در مساکن مهر در بین گروه‌های کم درآمد شهری شهرضا بود. در این مطالعه متغیرهای تعیین‌کننده رضایت-مندی گروه‌های کم درآمد از مساکن مهر (سیاست و برنامه‌ریزی، اصول طراحی و تعامل با همسایگان) برای بررسی این موضوع مورد استفاده قرار گرفت و با استفاده از روش مدل ساختاری هدف مورد نظر تحلیل شده است.

در مدل ساختاری این مطالعه، سیاست‌های برنامه‌ریزی، اصول طراحی و تعامل با همسایگان به عنوان تعیین‌کننده رضایت‌مندی مسکونی تأیید شد. لازم به ذکر است، نقش سیاست و برنامه‌ریزی بر تعیین‌کننده‌های دیگر برتری داشته و دارای اثری قوی‌تر بوده است. این نشان می‌دهد که عامل سیاست‌ها و برنامه‌ریزی در میان خانواده‌های کم درآمد شهری، نسبت به اصول طراحی و تعامل با همسایگان دارای تأثیر بیشتری بر پیش‌بینی میزان رضایت‌مندی می‌باشد. علاوه بر این، براساس بررسی‌های میدانی، می‌توان گفت که متغیر رضایت‌مندی از مساکن مورد نظر، ترکیبی از عوامل تأثیرگذار زیادی از قبیل وضعیت دسترسی محل احداث مساکن مورد نظر به مناطق مختلف شهری و کیفیت مصالح و زیرساخت‌های مورد استفاده در مساکن مورد نظر است. نتیجه بدست آمده با نتایج مطالعات چاسکین و جوزف (۲۰۰۱) و ریازی و امامی (۲۰۱۸) مطابقت دارد. عوامل دیگری که در زمینه سیاست‌ها و برنامه‌ریزی قابل توجه است، فاصله تا محل کار و فقدان امکانات شهری (زیرساخت‌های رفاهی و خدمات) بوده که هزینه بالای رفت و آمد را برای ساکنان به وجود خواهد آورد. بنابراین، پیشنهاد می‌شود که اگر از زمین‌های دولتی برای تامین مسکن ارزان قیمت مورد استفاده قرار می‌گیرد، در صورت امکان آن اراضی در داخل محدوده شهری (محدوده تمام خدمات شهری) باشد. نزدیک به حمل و نقل عمومی و امکانات ضروری شهری باشد و باید به عنوان یک عامل (نزدیکی یا فاصله) ضروری در منطقه‌بندی زمین و انتخاب زمین مناسب برای ساخت و ساز مورد توجه قرار گیرد. همچنین، سطح‌بندی اراضی شهری براساس عامل

نزدیکی یا فاصله به حمل و نقل عمومی و امکانات ضروری شهری می‌تواند یک سیاست مفید برای مقابله با این موضوع باشد.

وضعیت کیفیت سازه‌ها (و میزان نیاز تعمیر و بازسازی سالانه) و نحوه و میزان پرداخت ماهانه اقساط مربوط به مسکن مهر مورد نظر نیز از مواردی مهم در زمینه سیاست‌ها و برنامه‌ریزی در زمینه رضایتمندی از مسکن مهر شهرضا بوده که در مدل ساختاری دارای بارهای عاملی بالایی بودند. نمی‌توان انکار کرد که مشکلات مالی و بودجه کم، می‌تواند به واحدهای مسکونی کم کیفیت منجر شود. انتظار می‌رفت که طرح مسکن مهر برای خانواده‌های کم درآمد، مسکن ارزان قیمت باشد، اما نه اینکه برای رسیدن به هدف مورد نظر (مسکن ارزان قیمت)، از مصالح بی کیفیت استفاده شده و در نهایت مسکنی بی کیفیت تحویل گرفته شود و ساکنان کم‌درآمد مسکن مورد نظر مجبور باشند سالانه هزینه‌های زیادی را برای نگهداری و تعمیرات پی‌درپی صرف نمایند. لازم به ذکر است که کیفیت پایین ساخت و ساز در مطالعات اطمینانی قصرالدشتی (۲۰۱۷) و مویبا (۲۰۱۲) به عنوان یک علت اصلی نارضایتی ساکنان شناخته شده است. براین اساس، پیشنهاد می‌شود که دولت مشارکت مستقیم (سرمایه‌گذاری مستقیم) خود را در بخش مسکن محدود کرده و از طرفی دیگر اجازه دهد که بخش خصوصی نقش اصلی را در ساخت مسکن کم درآمد ایفا نماید.

عامل تعیین‌کننده دیگری که در این مطالعه ارتباط آن با رضایتمندی افراد از مسکن مهر شهرضا توسط مدل ساختاری مورد تأیید قرار گرفت، اصول طراحی بود. در این زمینه می‌توان به مواد مهمی از قبیل اصول طراحی ایمنی و امکانات عمومی در طراحی سکونتگاه‌ها (مسکن مهر) اشاره نمود. در مناطقی که تعداد ساختمان (آپارتمان‌های) زیاد و پرتراکمی ساخته شده ولی مکان‌های عمومی و نیمه عمومی برای آن پیش‌بینی نشده، باعث کاهش امنیت عمومی در فضای باز آن مناطق خواهد شد. به عبارتی زمانی که در پروژه‌های مسکن مهر آپارتمان‌های پرتراکم ساخته شده و فضاهای عمومی مناسبی برای آن مناطق به طور مناسب طراحی نشده باشد، امنیت عمومی به ویژه برای کودکان و افراد مسن در فضاهای باز کاهش پیدا می‌کند که این نتیجه با نتایج مطالعه اطمینانی قصرالدشتی (۲۰۱۷)، ریازی و امامی (۲۰۱۸) و موحیتی و همکاران (۱۰۱۰) مطابقت دارد.

عامل تعیین‌کننده دیگری که در این مطالعه ارتباط آن با رضایتمندی افراد از مسکن مهر شهرضا توسط مدل ساختاری مورد تأیید قرار گرفت، تعامل با همسایگان بود. در این زمینه می‌توان به مواردی مثبتی از قبیل همسایگان قابل اعتماد و سطح روابط اجتماعی بین همسایگان و موارد منفی از قبیل همسایگان بی‌قانون و یا شلوغ اشاره نمود. نتیجه بدست آمده با نتایج مطالعه چاسکین و جوزف (۲۰۱۱) مطابقت دارد. همچنین، لی و وو (۲۰۱۳) اثرات مثبت تعامل اجتماعی با همسایگان را بر رضایت مسکونی، به ویژه در میان گروه‌های کم درآمد تأیید می‌کند. نتایج نشان داد، علت اصلی اختلافات افراد ساکن در هریک آپارتمان‌های مسکن مهر مورد مطالعه در شهرضا می‌تواند نشأت گرفته از مواردی از قبیل عدم همکاری همسایگان در پرداخت هزینه‌های ماهانه یا تمیزکاری، همسایگان یا مستأجران بی‌قانون و مشاجرات بی‌مورد باشد. در این مورد می‌توان راهکارهای مدیریتی مناسب برای از بین بردن اختلاف نظر در زمینه موارد بروز اختلاف را پیشنهاد نمود.

### پیشنهادها

- بر اساس نتایج به دست آمده، می‌توان پیشنهادهای کاربردی زیر را مطرح نمود:
- بهبود وضعیت دسترسی به خدمات حمل و نقل عمومی شهر از طریق موظف کردن واحدهای اتوبوس‌رانی و تاکسی توسط شهرداری برای ارائه خدمات با هزینه‌های معمولی؛

- ارتقای کیفیت تسهیلات مجتمع‌های احداث شده از طریق مشارکت‌های خود ساکنان (مشارکت ساکنان در زمینه‌های نگهداری)؛
- اختصاص قسمتی از اراضی مسکن مهر به فضای سبز و زمین‌های بازی کودکان و تکمیل آن در زمان تحویل مساکن به متقاضیان؛
- ارائه و تکمیل تمامی زیرساخت‌ها و خدمات لازمه قبل از تحویل مسکن مورد نظر به متقاضیان آن؛
- یکی از مشکلات اساسی ساکنان محدوده مورد مطالعه، نبود و عدم دسترسی به کاربری‌های خدماتی مانند مراکز خرید روزانه می‌باشد. بنابراین استقرار این مراکز در مجتمع‌های مسکن مهر، نقش بسزایی در برآورده کردن نیازهای روزانه ساکنان دارد.

## References:

- آجیلیان ممتاز، شیوا، رفیعیان، مجتبی؛ آقاصفری، عارف (۱۳۹۵). *اصول، ابعاد و متغیرهای رضایت‌مندی سکونت در برنامه‌ریزی مسکن مهر مطالعه موردی: شهرک مهرگان*. فصلنامه مطالعات شهری، ۵ (۱۹)، ۲۷-۳۶.
- آجیلیان ممتاز، شیوا، رفیعیان، مجتبی؛ آقاصفری، عارف (۱۳۹۶). *بررسی عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی سکونت از پروژه‌های مسکن اقسا رکم درآمد (مورد پژوهشی: مسکن مهر قرقی (شهرک مهرگان))*. نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، ۱ (۱۳)، ۲۴۷-۲۵۷.
- دفتر برنامه‌ریزی مسکن (وزارت مسکن و شهرسازی) (۱۳۹۱). *مسکن مهر: رویکرد نو در بخش مسکن*. فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره دو، ۱-۲.
- رضایی، محمدرضا؛ کامی‌زاده، یعقوب (۱۳۹۱). *ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد)*. فصلنامه مطالعات شهری، ۲ (۵)، ۲۶-۱۳.
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی؛ عسگری‌زاده، زهرا (۱۳۸۸). *سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان محله نواب*. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۷ (۶۷)، ۵۳-۶۸.
- رفیعیان، مجتبی؛ مسعودی‌راد، ماندانا؛ رضائی، مریم (۱۳۹۳). *سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر، موردشناسی: مهر شهر زاهدان*. مجله جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، ۴ (۱۲)، ۱۳۵-۱۵۰.
- زنگنه، مینا؛ قهرمانی، مریم؛ گودرزی سروش، خلیل (۱۳۹۶). *سنجش میزان رضای‌تمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر در شهر همدان*. مطالعات محیطی هفت حصار، ۶ (۲۲)، ۳۱-۴۴.
- سیدعباس‌زاده، میر محمد؛ امانی ساری بگلو، جواد؛ خضری آذر، هیمین؛ پاشوی، قاسم (۱۳۹۱). *مقدمه‌ای بر مدل‌یابی معادلات ساختاری به روش PLS و کاربرد آن در علوم رفتاری با معرفی نرم‌افزارهای PLS Smart PLS و PLS-Graph*. ارومیه، انتشارات دانشگاه ارومیه.
- کریمی، اسلام؛ محمدحسینی، پریسا (۱۳۹۷). *بررسی تأثیر اجتماع‌پذیری فضاهای عمومی بر پایداری اجتماعی مجتمع‌های مسکونی، نمونه موردی: مجتمع‌های مسکن مهر اردبیل*. فصلنامه مطالعات شهری، ۷ (۲۶)، ۴۳-۵۶.



نسترن، مهین؛ رعنائی، احد (۱۳۸۹). *تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه های آماده سازی اراضی مسکن مهر*. نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۳ (۴)، ۱۱۱-۱۳۳.

نوری، محمدجواد؛ اسدیپور، کاوه (۱۳۹۵). *تبیین عوامل مؤثر بر میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از وضعیت سکونت مطالعه موردی: شهر دهقان*. فصلنامه مطالعات شهری، ۱ (۱۸)، ۶۳-۷۵.

Abdul Mohit, M., Azim, M (2012). *Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale, Maldives*. Social and Behavioral Sciences, 50, 756 – 770.

Abdul Mohit, M., Nazyddah, N (2011). *Social housing programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and housing satisfaction*. Journal of Housing and the Built Environment, 26(1) 1: 43-164.

Azimi, N., Esmailzadeh, Y (2017). *Assessing the relationship between house types and residential satisfaction in Tabriz, Iran*. International Journal of Urban Sciences, 21(2): 1-19.

Bartlett, J. E., Kotrlík, J. W., Higgins, C. C (2001). *Organizational research: Determining appropriate sample size in survey research*. Information Technology, Learning, and Performance Journal, 19(1): 43- 50.

Buys, L., Miller, E (2012). *Residential satisfaction in inner urban higher-density Brisbane, Australia: Role of dwelling design, neighbourhood and neighbours*. Journal of Environmental Planning and Management, 55(3): 319-338. <http://dx.doi.org/10.1080/09640568.2011.597592>.

Chaskin, R. J., Joseph, M. L (2011). *Social interaction in mixed-income developments: Relational expectations and emerging reality*. Journal of Urban Affairs, 33(2): 209-237.

Etminani-Ghasrodashti, R., Majedi, H., Paydar, M (2017) *Assessment of Residential Satisfaction in Mehr Housing Scheme: A Case Study of Sadra New Town, Iran*. Housing, Theory and Society, 34(3): 323-342. DOI: 10.1080/14036096.2017.1298536

Fleury-Bahi, G., Félonneau, M.-L., Marchand, D (2008). *Processes of place identification and residential satisfaction*. Environment and Behavior, 40(5): 669-682.

Galster, G., Hesser, G (1981). *Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates*. Journal of Environment and Behavior, 13(6): 735-58.

Hur, M., Morrow-Jones, H (2008). *Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods*. Environment and Behavior.

Jian, G., Kazunori, H (2006). *Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction*. Landscape and Urban Planning, 78(3): 165-178.

Lee, S. M., Conway, T. L., Frank, L. D., Saelens, B. E., Cain, K. L., Sallis, J. F (2017). *The relation of perceived and objective environment attributes to neighborhood satisfaction*. Environment and Behavior, 49(2): 136-160.

- Li, Z., Wu, F (2013). *Residential satisfaction in China's informal settlements: A case study of Beijing, shanghai, and Guangzhou*. Urban Geography, 34(7): 923-949. <http://dx.doi.org/10.1080/02723638.2013.778694>.
- Lovejoy, K., Handy, S., Mokhtarian, P (2010). *Neighborhood satisfaction in suburban versus traditional environments: An evaluation of contributing characteristics in eight California neighborhoods*. Landscape and urban planning, 97(1): 37-48.
- Mohan, J., Twigg, L (2007). *Sense of place, quality of life and local socioeconomic context: evidence from the survey of English housing, 2002/03*. Urban studies, 44(10): 2029-2045.
- Mohit, A. M., Ibrahim, M., Rashid, R. Y (2010). *Assessment of residential satisfaction in newly designe d public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia*. Habitat International, 34(1): 18-27.
- Muyeba, S., Seekings, J (2012). *Homeownership, privacy and neighbourly relations in poor urban neighbourhoods in Cape Town, South Africa*. South African Review of Sociology, 43(3): 41-63.
- Parkes, A., Kearns, A., Atkinson, R (2002). *What makes people dissatisfied with their neighbourhoods?* Urban Studies, 39(13): 2413-2438.
- Ramezanzpour, M., Nourtaghani, A (2018). *Affordability Principles in Low-Income Housing Based on Residents` Perspective (Case Study: Babolsar Mehr housing)*. International Journal of Architectural Engineering & Urban Planning, 28(1): 1-13.
- Riazi, M., Emami, A (2018). *Residential satisfaction in affordable housing: A mixed method study*. Cities, 82: 1-9.
- Rioux, L., Werner, C (2010). *Residential satisfaction among aging people living in place*. Journal of Environmental Psychology, 31(2): 158-169.
- Schwartz, A.F (2006). *Housing Policy in the United States: An Introduction*. Routledge, Taylor & Francis group.
- Tucker, R., Abass, Z (2018). *Residential satisfaction in low-density Australian suburbs: The impact of social and physical context on neighborhood contentment*. Journal of Environmental Psychology. 56: 36-45. doi: 10.1016/j.jenvp.2018.02.005.
- Zhang, Y., Van den Berg, A. E., Van Dijk, T., Weitkamp, G (2017). *Quality over Quantity: Contribution of Urban Green Space to Neighborhood Satisfaction*. International journal of environmental research and public health, 14(5): 535-547.