

**An Analysis of the Satisfaction of Residents from Social Housing
to Rent (Case study: Shiraz metropolis)**

Zahra Soltani¹, Hamid Reza Varesi²

¹ M.A of Geography and Urban Planning, University of Isfahan, Isfahan, Iran.

² Professor of Geography and Urban Planning, University of Isfahan, Isfahan, Iran.

Abstract

Housing is one of the basic needs of human life, which is indicative of the socioeconomic status of people, the general well-being of society and one of the indicators of development and by providing a sense of satisfaction, has an effective role in improving the quality of life. Rented social housing is conditional on the provision of housing for low income and vulnerable populations in metropolises, including Shiraz, from the second development program. The purpose of this study was to analyze the satisfaction of residents of social housing for rent on condition of ownership in Shiraz metropolis. The research type is descriptive, analytical, and survey based on the objective, applied-development, and nature and method. The data and data required for research have been collected using documentary and field methods. The statistical society consists of residential housing complexes, provided that the number and sample size of the units studied are 348 samples. Data were analyzed by SPSS software and one-sample t-test. Findings of the research indicate that the level of residents' satisfaction in all dimensions and indices in Shiraz metropolis is high. After performing a single-sample t-test, the mean in the social dimension was 3.32, in the economic dimension, 3.50, in the environmental dimension, 56.3, in the infrastructural dimension-29.3 and in the access dimension equal to 34 / 3. Among the important reasons are high level of satisfaction of inhabitants in the studied complexes; adaptation of the base and economic and social status of residents of the selection and residence in these complexes. Also, the results indicate that social housing is subject to the provision of housing loans for low income groups in the metropolitan area of Shiraz.

Key Word: Housing, Social housing, Rent on condition of being, Satisfaction, Metropolis of Shiraz.

فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)
سال هفتم، شماره سوم، (پیاپی ۲۶)، پاییز ۱۳۹۶
تاریخ وصول: ۹۴/۰۸/۲۴ تاریخ پذیرش: ۹۶/۰۹/۲۲
صص: ۹۳ - ۱۲۸

تحلیلی بر رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی اجاره به شرط تملیک مطالعه موردی: کلان‌شهر شیراز

زهرا سلطانی^۱، حمیدرضا وارثی^{۲*}

۱- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران

۲- استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران

چکیده

مسکن یکی از نیازهای اساسی زندگی انسان‌ها، نشان‌دهنده وضعیت اقتصادی - اجتماعی افراد و رفاه عمومی جامعه، و از شاخص‌های توسعه‌یافتگی شناخته می‌شود و با تأمین حس رضایتمندی، نقش مؤثری در بهبود کیفیت زندگی ایفا می‌کند. مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر در کلان‌شهرها از جمله شیراز، از زمان برنامه دوم توسعه اجرایی شده است. پژوهش حاضر با هدف تحلیل رضایتمندی ساکنان مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک در کلان‌شهر شیراز تدوین شده است. نوع پژوهش از نظر هدف، کاربردی - توسعه‌ای و از نظر ماهیت و روش، توصیفی - تحلیلی و پیمایشی است. اطلاعات و داده‌های موردنیاز پژوهش با استفاده از روش‌های اسنادی و میدانی جمع‌آوری شده است. جامعه آماری شامل مجتمع‌های مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک است و تعداد و حجم نمونه واحدهای مورد مطالعه برابر با ۳۴۸ نمونه تعیین شده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS و آزمون آماری T تک نمونه‌ای استفاده شده است. یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که میزان رضایتمندی ساکنان در همه ابعاد و شاخص‌ها در کلان‌شهر شیراز زیاد است. پس از انجام آزمون T تک نمونه‌ای، میانگین در بُعد اجتماعی برابر با ۳/۳۲، در بُعد اقتصادی ۳/۵۰، در بُعد زیست‌محیطی ۳/۵۶، در بُعد زیرساختی - کالبدی ۳/۲۹ و در بُعد دسترسی ۳/۳۴ است. از دلایل مهم میزان رضایتمندی ساکنان در مجتمع‌های مورد مطالعه، سازگاری پایگاه و وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان با انتخاب این مجتمع‌ها و سکونت در آنهاست. همچنین نتایج نشان می‌دهد مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کلان‌شهر شیراز نقش دارد.

واژه‌های کلیدی: مسکن، مسکن اجتماعی، اجاره به شرط تملیک، رضایتمندی، کلان‌شهر شیراز.

مقدمه

از ابتدای قرن حاضر، جغرافیای سکونت در جهان متحول شده است؛ برخلاف گذشته که بیشتر جمعیت جهان در روستاها زندگی می‌کردند، امروزه شهرها محل زندگی بیشتر مردم جهان است و برآورد می‌شود تا سال ۲۰۳۰م (۱۴۰۹ش) ۲ میلیارد نفر دیگر به جمعیت شهری جهان افزوده شود. در این میان بیشترین رشد جمعیتی در دهه‌های گذشته در جهان سوم صورت گرفته و بیشتر مربوط به اقشار کم‌درآمد جوامع بوده است. در واقع از قرن ۱۸م، هم‌زمان با انقلاب صنعتی و هجوم جمعیت جویای کار از روستا به شهر، مسئله‌ای به نام مسکن پیش آمده است. از آن زمان تاکنون تلاش‌های بسیاری در این زمینه صورت گرفته؛ اما همچنان ۲۰ درصد جمعیت جهان خانه‌ای در شأن زندگی ندارند (خدائی و میره، ۱۳۹۰: ۲).

پاسخ‌گویی به تقاضای مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای جامعه، از جمله وظایفی است که دولت‌ها را به دخالت اساسی در زمینه برنامه‌ریزی و تأمین آن وادار می‌کند (ضرابی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۲۶). در عصر حاضر مسکن حدود ۱۵ تا ۴۰ درصد از هزینه‌های ماهیانه خانوارها را در سراسر جهان به خود اختصاص می‌دهد (اطهاری و جواهری‌پور، ۱۳۸۳: ۲۳). مسکن کوچک‌ترین عنصر سکونتگاه‌ها و مهم‌ترین کاربری شهری قلمداد شده است (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۹). همچنین مسکن عاملی کلیدی در تعیین دسترسی خانوارها به حمل و نقل، الگوهای سفر، خدمات، آموزش، مصرف انرژی و سایر منابع طبیعی است (رهنا و عباس‌زاده، ۱۳۷۸: ۵۷). مسکن مناسب نشان‌دهنده رفاه عمومی جامعه است و مسکن نامطلوب منجر به پیامدهای زیان‌باری از قبیل بیماری‌ها، بی‌بندوباری‌ها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌شود (Rangwala, 1998: 62). به گفته سازمان بهداشت جهانی (WHO) مسکن مهم‌ترین عامل زیست‌محیطی مرتبط با موقعیت بیماری و امید به زندگی است (هدایت‌نژاد، ۱۳۵۷: ۵۶۲) و بدون تردید اهمیت بنیادی در ترقی انسان دارد (King and Aldershot, 2005: 605). در مسکن نیازهای انسان به رضایتمندی می‌رسد و بدین‌گونه در کیفیت زندگی انسان اثر می‌گذارد (حکمت‌نیا و انصاری، ۱۳۹۱: ۱۹۲). امروزه مسکن از مفهوم تک‌ساحتی خود دور شده است و عواملی همچون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی و ارتباط آنها با اقتصاد در سطحی گسترده‌تر، بافت‌های فرهنگی و اجتماعی جوامع و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمره ابعاد مهم مسکن قرار گرفته‌اند (Golubchikov & Badyina, 2013: 271).

در ایران، مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد از مسائل اساسی دولت‌ها بوده است و آنها برای رفع این مشکل سیاست‌های مختلفی در پیش گرفته‌اند (عباسی، ۱۳۹۰: ۹۸). برنامه مسکن اجتماعی یکی از مؤثرترین سیاست‌ها در راستای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد جامعه است. این واحدها به دو صورت «اجاره» و «اجاره به شرط تملیک» در اختیار بهره‌برداران قرار گرفته است (فخاریان، ۱۳۷۷: ۳۲۴). کلان‌شهر شیراز همانند سایر کلان‌شهرها از جمله تهران، اصفهان و... به دلیل تقاضای روزافزون مسکن، با مشکل تأمین این نیاز اساسی مواجه است. در راستای تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر و کم‌درآمد در این کلان‌شهر، برنامه دوم توسعه سیاست ساخت مسکن اجتماعی در پیش گرفته شده است. در عمل، پروژه‌های مسکن اجتماعی بر بسیاری از جنبه‌های شهری تأثیر

می‌گذارد و پیامدهای مختلف اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی دارد. به‌طور کلی رضایت مسکونی بخشی از حوزه رضایت از زندگی است و رضایت از زندگی ارتباط نزدیکی با رضایت مسکونی دارد (ذبیحی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۰۴).

بخش مسکن به‌طور معمول بیش از نصف ثروت خانوارها را در کشورهای مختلف به خود اختصاص می‌دهد (رحمانی و فلاحی، ۱۳۹۳: ۱۱). در ایران چگونگی تأمین کیفیت مسکن یکی از مسائل فراروی برنامه‌های این بخش است. تجربه کشورهای دیگر نشان می‌دهد پرداختن صرف به امر تأمین کمی مسکن و نادیده گرفتن جنبه‌های کیفی آن، به مفهوم به مخاطره افکندن بخشی از ذخیره مسکن است که تنها با ملاحظات کمی ایجاد می‌شود (حبیبی و اهری، ۱۳۸۳: ۴). با توجه به اینکه مسکن پدیده‌ای اجتماعی و انسانی است، هر اقدامی برای حل مشکل مسکن در کنار سایر اقدامات، نیازمند مطالعات و پژوهش‌های اجتماعی است. یکی از ابعاد ارزیابی پروژه‌های مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک در کشور، میزان رضایتمندی ساکنان و بررسی ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی آنان است. با توجه به اجرای پروژه‌های مسکن اجتماعی در کلان‌شهر شیراز، ابعاد مختلف این پروژه‌ها و بازتاب آن در زندگی ساکنان و در کل کیفیت زندگی و سیستم شهری، اهمیت ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی ساکنان این مجتمع‌ها که قشر وسیعی از جامعه را تشکیل می‌دهند، مشخص می‌شود. یکی از ابعاد تحلیلی پروژه‌های مسکن اجتماعی، بررسی آنها از دیدگاه ساکنان است که بازتاب آن در رضایتمندی ساکنان نمایان می‌شود. در واقع رضایتمندی ساکنان در موفقیت این پروژه در سطح کلان‌شهر شیراز مؤثر است. در پژوهش حاضر رضایتمندی ساکنان مسکن‌های اجتماعی اجاره به شرط تملیک در کلان‌شهر شیراز در ابعاد مختلف تحلیل شده است. از جمله اهداف اصلی پژوهش، ارزیابی میزان رضایتمندی (در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، زیرساختی - کالبدی و دسترسی) ساکنان از سکونت در مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک در کلان‌شهر شیراز است و اهداف فرعی آن شامل بررسی توسعه مسکن‌های اجتماعی از نظر ساکنان و مطالعه وضعیت کیفی آنها در کلان‌شهر شیراز است.

پیشینه پژوهش

موریس^۱ (۱۹۷۸) در کتاب مسکن، خانواده و جامعه می‌گوید رضایت فردی وابسته به سیستم کاملی از باورها و عقاید ساکنان درباره واحدهای مسکونی است. این باورها لزوماً به خصوصیات کالبدی محیط مربوط است. چین - چون^۲ (۱۹۸۱) در پژوهش خود با عنوان «رضایتمندی از مسکن در میان ساکنان تایچونگ»، رضایت از فضای کالبدی، موقعیت قرارگیری مسکن و همسایگان و محیط پیرامون را برای بررسی رضایتمندی مسکونی در نظر گرفت. لئو (۱۹۹۹) رضایت مسکونی را در املاک مسکن در هنگ کنگ مطالعه کرده است. او در مقاله خود عوامل مؤثر بر هر دو سطح فیزیکی و اجتماعی رضایت مسکونی را در میان ساکنان منطقه مسکونی انتخاب شده در هنگ کنگ بررسی کرده است (رضایی و کمائی‌زاده، ۱۳۹۱: ۱۴). توسکانو و آمستوی^۳ (۲۰۰۸) در مطالعه‌ای با موضوع ارتباط تعاملات اجتماعی و رضایتمندی از مسکن، رضایتمندی از محیط مسکونی را براساس خصوصیات

¹ Morris

² Chin - Chun

³ Toscano and Amestoy

افراد و خانوارها، ویژگی‌های مسکن و همبستگی اجتماعی بین همسایگان تحلیل کردند (سلطانی، ۱۳۹۳: ۷۰). مولدر و هویمجر^۱ (۲۰۱۲) ارتباط مستقیمی را بین رضایتمندی سکونتی و اولویت‌های مسکن اجتماعی و انتخاب مسکن تبیین نموده‌اند. هوانگ و دو^۲ (۲۰۱۵) در پژوهشی با عنوان «ارزیابی رضایتمندی سکونتی در مسکن عمومی هوانگزو در چین» اذعان داشتند محیط، محله، تسهیلات عمومی و مشخصات واحد مسکونی، از عامل‌های اصلی مؤثر بر رضایتمندی سکونتی به شمار می‌روند.

عبدیان (۱۳۸۹) در پایان‌نامه خود در راستای ارزیابی سیاست مسکن اجتماعی برای تأمین مسکن گروه کم‌درآمد به این نتیجه می‌رسد که مساکن اجتماعی (اجاره به شرط تملیک) به گروه هدف یعنی قشر کم‌درآمد رسیده است؛ ولی این مساکن به لحاظ کمی و کیفی، مشکل مسکن قشر کم‌درآمد را با توجه به گستردگی این طیف در جامعه حل نکرده است. حاجی‌نژاد و همکاران (۱۳۸۹) متغیرهای فردی مؤثر بر رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی را در بافت قدیم و جدید شیراز بررسی کرده‌اند. یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط شهری، شدیداً متأثر از متغیرهای میزان تحصیلات است؛ به گونه‌ای که آن را به‌عنوان مهم‌ترین متغیر تأثیرگذار در ادراک محیطی مطرح کرده‌اند. ذبیحی و همکاران (۱۳۹۰) رابطه بین میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تأثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان‌ها را بررسی کردند و به این نتیجه رسیدند که رابطه‌ای قوی بین رضایت از یک مجتمع و تأثیر آن بر روابط افراد وجود دارد. سلطانی و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله خود با بررسی ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنان مسکن مهر در چند شهر استان فارس به این نتیجه رسیده‌اند که تفاوت معنی‌داری در برخورداری از شاخص‌های اجتماعی و رضایت کلی از محل سکونت در بین ساکنان شهرهای مختلف وجود دارد. فیروزی و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان «ارزیابی سطح رضایتمندی ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تأکید بر مسکن مهر در شهرستان امیدیه» به این نتیجه رسیده‌اند که اهداف کالبدی نسبت به اهداف دیگر مؤثرتر واقع شده‌اند و همچنین میان پایگاه اقتصادی - اجتماعی افراد و میزان رضایتمندی از شاخص‌های مسکن پایدار رابطه معناداری وجود دارد. ملکی و همکاران (۱۳۹۴) در مطالعه‌ای با عنوان «سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی در طرح مسکن مهر در شیرین شهر اهواز» به این نتیجه رسیده‌اند که خانواده‌های اقشار کم‌درآمد، به‌طور متوسط ۴۰ تا ۵۰ درصد درآمد ماهیانه خود را بابت اجاره مسکن می‌پردازند. به دنبال اهمیت این مسئله و بی‌توجهی بخش خصوصی به مسکن گروه‌های کم‌درآمد، دولت سیاست مسکن مهر را به‌عنوان یکی از سیاست‌های تأمین مسکن اجتماعی مطرح کرد. حاجی‌حسینی و شهابیان (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان «بررسی میزان رضایتمندی سکونتی در محله سهیل تهران» به این نتیجه رسیدند که کیفیت مسکن مهم‌ترین عامل مؤثر در میزان رضایت ساکنان محله از محل زندگی خود است و شاخص‌های مربوط به محله و واحد همسایگی در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند. مسعودی راد و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان «سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد)» به این نتیجه رسیدند که شاخص تعلق به مکان کمترین همبستگی و ابعاد اجتماعی بیشترین همبستگی را

¹ Molder (2011)

² Huang and Du

با کارایی مسکن داشته‌اند. زیاری و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان «تحلیلی بر نقش مسکن اجاره به شرط تملیک در تأمین نیاز گروه‌های شهری (مطالعه موردی: شهر کرج)» به این نتیجه رسیدند که واحدهای اجاره به شرط تملیک ساخته شده در محدوده مورد مطالعه، نیاز کمی و کیفی تأمین مسکن گروه‌های هدف را برآورده نکرده است و ساکنان از شرایط واگذاری، کیفیت کالبدی منازل و دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری رضایت ندارند و تنها دسترسی به خدمات انتظامی رضایت آنها را تأمین کرده است. مطالعه پیشینه پژوهش نشان دهنده آن است که درباره مسکن اجتماعی پژوهش‌های عمده‌ای صورت نگرفته است.

مبانی نظری

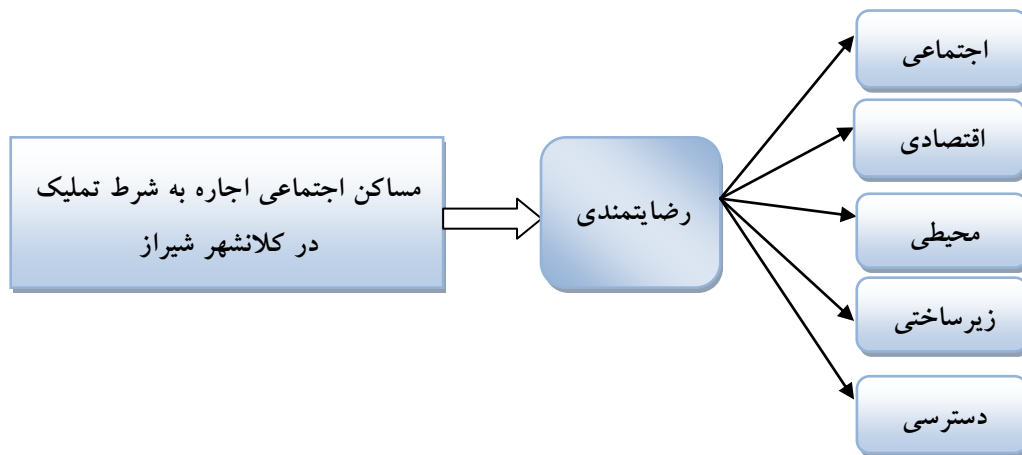
مسکن معادل کلمه لاتین Housing یعنی پناهگاه است (سیف الدینی، ۱۳۸۵: ۱۶۵). مسکن اسم مفعول کلمه ساکن است؛ یعنی جایی که محل آرامش و اسکان باشد که این آرامش هم جنبه جسمانی و هم جنبه روحی را در برمی‌گیرد (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۱). مسکن پدیده‌ای است اجتماعی و انسانی و همانند سایر پدیده‌های انسانی و اجتماعی، ابعاد گوناگونی دارد (زنجان و همکاران، ۱۳۹۰: ۹۱). همچنین مقوله پیچیده‌ای است که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان شناختی و پزشکی است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۰: ۳۳). در کل مسکن بیش از سرپناهی صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده از آن فراهم باشد (Knapp, 1982: 35). در دومین اجلاس اسکان بشر که در سال ۱۹۹۶ در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شد: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست. سرپناه مناسب به معنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل آب‌رسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابلیت دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه ... است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود.» (ملکی، ۱۳۹۰: ۱۰۴)

مسکن اجتماعی واحدهای ارزان‌قیمت و کوچکی گفته است که با استفاده از حمایت‌های دولت (زمین، تسهیلات و یارانه) برای سکونت گروه‌های کم‌درآمد ساخته می‌شود و در مالکیت نهادهای عمومی است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۴). این روش یکی از سیاست‌های دولت در برنامه دوم توسعه است و این واحدها به دو صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک در اختیار بهره‌برداران قرار گرفته است (فخاریان، ۱۳۷۷: ۳۲۴). مسکن اجتماعی در واقع سیاست و راهبردی در راستای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد است و به صورت انبوه ساخته می‌شود (عربی‌نژاد، ۱۳۷۵: ۹۳) تفاوت این نوع مسکن با مسکن آزاد و حمایتی این است که در درجه نخست، این واحدها خاص مراکز شهری است، در درجه دوم به صورت انبوه و در درجه سوم با دخالت و مشارکت دولت ساخته می‌شوند (ضرابی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۲۷).

احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری به شرط تملیک، که راهبرد نسبتاً جدیدی در سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد محسوب می‌شود، از دهه ۱۳۷۰ در ایران معمول شده است. براساس این راهبرد

واحدهای مسکونی به صورت استیجاری واگذار می‌شود و وجوه اجاره به صورت اقساط ماهانه از کل قیمت تعیین شده مسکن، وصول و کسر می‌شود (حیدری و ازگمی، ۱۳۸۹: ۷۲-۷۳). عقد اجاره به شرط تملیک برای واگذاری واحدهای مسکونی در ایران در زمره سیاست‌هایی است که با هدف تبدیل مستأجر به مالک آینده در حوزه سیاست‌های مسکن استیجاری اجرایی شده است (دژکام، ۱۳۷۴: ۴۲۰).

رضایت مسکونی یکی از موضوعاتی است که اکثراً در زمینه محیط‌های مسکونی مطالعه شده و ثابت شده است بخشی از حوزه رضایت از زندگی است. رضایت مسکونی معیار مهمی در شرح کیفیت زندگی ساکنان یک محیط مسکونی و عاملی مؤثر بر تحرک مسکونی است. بین انتخاب محیط مسکونی و رضایتمندی ارتباط عمیقی وجود دارد. رضایت مسکونی معیاری طبیعی است که موفقیت در انتخاب مسکن را قضاوت می‌کند (رضایی و کمائی‌زاده، ۱۳۹۱: ۱۵). در واقع رضایتمندی میزان دستیابی افراد به اهداف مطلوب و همچنین مبین شکاف بین کیفیت خدمات موردانتظار و خدمات دریافت‌شده است. شناسایی عوامل مؤثر در میزان رضایت و نارضایتی سکونتی ساکنان بر تحلیل وضع موجود سکونتی، تصمیمات آتی برای ارتقای سطح کیفی محدوده‌های سکونتی افراد و جلوگیری از تکرار نواقص در سایر مکان‌ها مؤثر است (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸: ۵۳) یکی از جنبه‌های رضایت از زندگی، رضایت از محیط مسکونی و به تبع آن رضایت مسکونی است. امروزه با توسعه جوامع انسانی و تغییر شیوه زندگی و سکونت مردم، توجه طراحان و برنامه‌ریزان به کیفیت فضاها و محیط ساخته‌شده برای تأمین رضایت ساکنان افزایش یافته است. در نظر گرفتن دیدگاه‌ها و انتظارات ساکنان در طراحی و خلق فضا و... حس تعلق به محیط را در آن‌ها را افزایش می‌دهد و در رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکونی مؤثر است. مسکن یا فضای زندگی باید از دو جهت کارا باشد: یکی از جنبه مادی؛ یعنی ایجاد محیطی با دسترسی مناسب، امکانات مناسب، نور مناسب، رطوبت 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 باهم به کامل‌ترین نحو تلفیق شوند، سبب ایجاد حس مطلوب به مسکن می‌شوند و درجاتی از رضایت در افراد فراهم می‌آورند (ذبیحی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۰۴). نکته‌ای که باید در کلیه طرح‌های شهری و به ویژه طراحی مجتمع‌های مسکونی در نظر گرفته شود، تناسب این پروژه‌ها با ویژگی‌ها و خصوصیات ساکنان آینده آنهاست تا بتوان با ساخت‌وساز مناسب، حس تعلق، رضایت مسکونی و به طور کلی، رضایت از زندگی را در این مکان‌ها افزایش داد (رضایی و کمائی‌زاده، ۱۳۹۱: ۱۶). از این رو برای دستیابی به صنعت مسکن پایدار، برنامه‌ریزان مسکن باید فعالیت‌هایشان را با نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان هماهنگ کنند (Teck Kong, 2014: 108). بررسی رضایتمندی ساکنان مسکن‌های اجتماعی اجاره به شرط تملیک از این مسکن‌ها در کلان‌شهر شیراز، در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، محیطی، زیرساختی - کالبدی الگوی مفهومی پژوهش حاضر را شکل می‌دهد.



شکل - ۱: الگوی مفهومی پژوهش مأخذ: نگارندگان

سؤال و فرضیه‌های پژوهش

برای پژوهش حاضر سؤال و فرضیه‌های زیر تدوین شده است:

- میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی^۱ در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیرساختی - کالبدی، زیست محیطی و دسترسی در کلانشهر شیراز چگونه است؟
- میزان رضایت ساکنان در بُعد اجتماعی از مسکن‌های اجتماعی در کلانشهر شیراز زیاد است.
- میزان رضایت ساکنان در بُعد اقتصادی از مسکن‌های اجتماعی در کلانشهر شیراز زیاد است.
- میزان رضایت ساکنان در بُعد زیست محیطی از مسکن‌های اجتماعی در کلانشهر شیراز زیاد است.
- میزان رضایت ساکنان در بُعد زیرساختی - کالبدی از مسکن‌های اجتماعی در کلانشهر شیراز زیاد است.
- میزان رضایت ساکنان در بُعد دسترسی از مسکن‌های اجتماعی در کلانشهر شیراز زیاد است.

روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف، از نوع تحقیقات کاربردی و از نظر ماهیت و روش، از نوع توصیفی - تحلیلی و پیمایشی است. از نظر جامعه آماری، کلیه مجتمع‌های اجاره به شرط تملیک در کلانشهر شیراز در نظر گرفته شده است که در پژوهش حاضر شامل ۷ مجتمع با جمعاً ۳۷۲۹ واحد استیجاری دولتی است. با استفاده از فرمول برآورد نمونه کوکران (حافظ نیا، ۱۳۹۴: ۱۶۷) تعداد و حجم نمونه واحدهای مورد مطالعه برابر با ۳۴۸ نمونه تعیین شد. اطلاعات و داده‌های مورد نیاز پژوهش با استفاده از روش‌های اسنادی و میدانی (پرسشنامه) جمع‌آوری شده است. تعداد نمونه برای هر مجتمع با روش وزن‌دهی مشخص شده و نمونه‌برداری به روش نمونه‌گیری خوشه‌ای یک مرحله‌ای و به صورت تصادفی بوده است. سازه‌های پژوهش شامل متغیرهای رضایتمندی ساکنان مسکن‌های

^۱ منظور مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک است.

اجاره به شرط تملیک از این مسکن‌ها در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، زیرساختی - کالبدی و دسترسی است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و آزمون فرضیه‌ها از نرم‌افزار SPSS و آزمون آماری T تک‌نمونه‌ای (One- Sample Test) استفاده شده است. برای سنجش پایایی گویه‌های مرتبط با هر متغیر و کل گویه‌ها از ضریب آلفای کرونباخ بهره گرفته شده است. مقدار آلفای محاسبه برای همه گویه‌های مورد استفاده پژوهش حاضر ۰/۹۰۸ به دست آمده که حاکی از معتبر بودن توصیف و روابط میان آنها از نظر علمی است. جدول (۱) تعداد نمونه هر مجتمع و حجم نمونه را نشان می‌دهد.

شاخص‌های پژوهش در ۵ دسته کلی اجتماعی، اقتصادی، زیرساختی - کالبدی، زیست‌محیطی و دسترسی دسته‌بندی شده که هر کدام زیرشاخص‌هایی دارند. گویه‌ها و زیرشاخص‌ها در شاخص اجتماعی شامل مشارکت در امور، ارتباط با همسایگان، همبستگی اجتماعی، منزلت اجتماعی و...، در شاخص اقتصادی شامل هزینه خرید، اقساط وام و نحوه بازپرداخت آن، تسهیلات و خدمات ارائه شده، در شاخص زیست‌محیطی شامل آب و هوای محل زندگی، وضعیت پاکیزگی و بهداشت، فضای سبز و باز، سیستم جمع‌آوری و دفع زباله، در شاخص زیرساختی - کالبدی شامل مساحت و سطح زیربنا، طرح و نقشه، نورگیری، وضعیت تهویه، منظر و سیما و... و در شاخص دسترسی شامل دسترسی به مراکز آموزشی، حمل و نقل عمومی، مراکز خرید، محل کار، فضاهای ورزشی، فضاهای سبز و ... است.

جدول - ۱: مجتمع‌ها و تعیین تعداد نمونه متناسب با واحدهای هریک از مجتمع‌ها

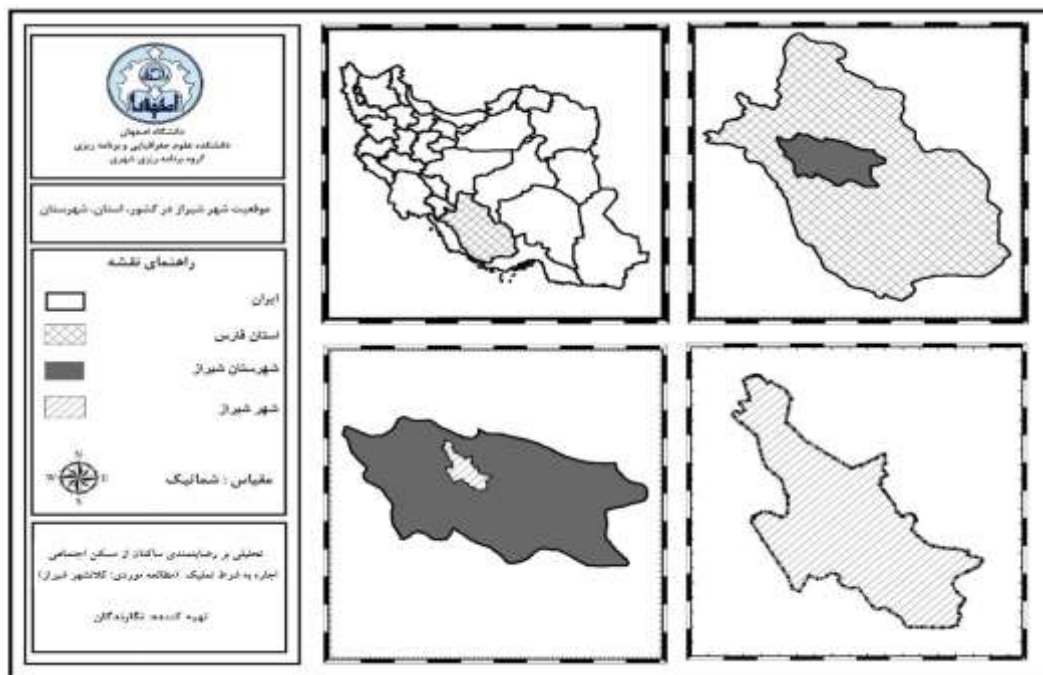
نام مجتمع	تعداد واحدهای هر مجتمع	درصد واحدها	تعداد نمونه هر مجتمع
سلمان فارسی	۵۵۰	۱۴/۷۴	۵۱
ایثار	۳۷۵	۱۰/۰۵	۳۵
بهمن	۷۲	۱/۹۳	۷
صدف ۱ و ۲	۵۰۰	۱۳/۴۰	۴۶
دلگشا	۴۰۰	۱۰/۷۲	۳۸
بوعلی	۹۱۲	۲۴/۴۵	۸۵
اسکان ۱ و ۲ و ۳ و ۴	۹۲۰	۲۴/۶۷	۸۶
جمع کل واحدها	۳۷۲۹	۱۰۰	۳۴۸

مأخذ: مسکن و شهرسازی شهر شیراز، ۱۳۹۴ و محاسبات نگارندگان

محدوده و قلمرو پژوهش

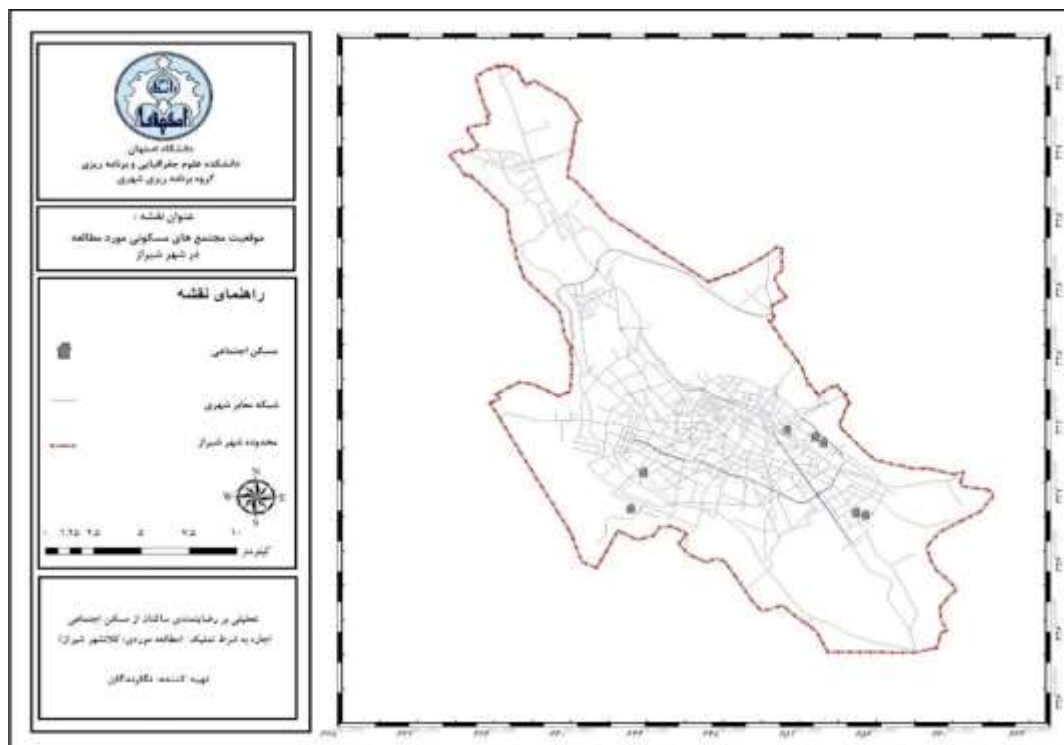
شهرستان شیراز در مرکز استان فارس قرار دارد و مساحت آن ۱۰۴۷۹ کیلومتر مربع (۸/۵۴ درصد از کل مساحت استان) است. شیراز در بخش مرکزی شهرستان در حدود ۱/۷۱ درصد مساحت شهرستان و حدود ۰/۱۵ درصد از کل مساحت استان فارس را شامل می‌شود. کلان‌شهر شیراز ۳۲ درصد جمعیت استان فارس و ۸۹ درصد جمعیت شهرستان شیراز را در خود جای داده است (سالنامه آماری شهر شیراز، ۱۳۹۲). کلان‌شهر شیراز به ۱۰ منطقه

شهرداری تقسیم شده و جمعیت کل این کلان شهر در سال ۱۳۹۲، ۱۵۰۳۲۷۱ نفر بوده است (وبگاه شهرداری شیراز: ۱۳۹۴). موقعیت شهر شیراز در سطح کشور، استان فارس و شهرستان شیراز در شکل (۱) نشان داده شده است.



شکل - ۲: موقعیت جغرافیایی شهر شیراز در کشور، استان و شهرستان

مأخذ. مرکز آمار ایران



شکل - ۳: موقعیت مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه در کلان شهر شیراز

مأخذ. شهرداری شیراز

شکل (۳) موقعیت مجتمع‌های مسکونی اجاره به شرط تملیک در کلان‌شهر شیراز را نشان می‌دهد. پروژه‌های اجاره به شرط تملیک (استیجار دولتی) در سطح کلان‌شهر شیراز هم‌زمان با تصویب طرح مسکن اجتماعی در راستای تأمین مسکن اقشار کم درآمد و اقشار هدف در برنامه دوم توسعه در کشور، ساخته و به اقشار هدف واگذار شده است. سایت‌های مسکن‌های اجاره به شرط تملیک در کلان‌شهر شیراز عمدتاً در پهنه جنوب‌شرقی این شهر و دو سایت دیگر در غرب واقع شده‌اند. تعداد خانوارهای ساکن در این مجتمع‌ها ۳۷۲۹ خانوار است. الگوی سکونتی در مجتمع‌ها به صورت مجموعه‌سازی و آپارتمانی است.

نتایج مطالعه

برای بررسی و شناخت وضعیت موجود رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی اجاره به شرط تملیک در کلان‌شهر شیراز از نظر اجتماعی، اقتصادی، زیرساختی - کالبدی، محیطی و دسترسی، پرسشنامه‌ای تهیه و میان ساکنان مجتمع‌ها توزیع شد. تحلیل اطلاعات گردآوری شده با نرم‌افزار SPSS صورت گرفت و نتایج توصیفی و تحلیلی آن ارائه می‌شود.

نتایج توصیفی

براساس اطلاعات جدول (۲)، میزان رضایتمندی ساکنان در بُعد اجتماعی بیشتر و تنها درباره میزان مشارکت ساکنان در امور مربوط به مجتمع‌ها کمتر از حد متوسط، با میانگین ۲/۹۶ است. بر این اساس ساکنان تمایل بیشتری به ارتباط با همسایگان دارند. رضایت از همسایگان ساکن در مجتمع‌های مسکونی (از نظر منزلت اجتماعی، مشارکتی، فرهنگی و...) در حد متوسط است. بیش از ۴۲ درصد بیان کرده‌اند که آسیب‌های اجتماعی موجود در مجتمع مسکونی (جرم، چاقوکشی، اعتیاد، دزدی و...) کم است. رضایتمندی از انجام کارهای گروهی (ورزشی، فرهنگی، مذهبی) در مجتمع‌ها متوسط است و بیش از ۴۰ درصد، میزان رضایتمندی خود را زیاد توصیف کرده‌اند. ساکنان تعلق روحی زیادی به زندگی در این مجتمع‌ها دارند و زندگی در این مجتمع‌ها را به مکان زندگی قبلی‌شان ترجیح می‌دهند. با توجه به اینکه افراد ساکن در این مسکن‌های اجتماعی وضعیت اقتصادی چنان بالایی ندارند، میزان تناسب را در حد متوسط دانسته‌اند و تنها ۲۸ درصد به طور کامل از تناسب با پایگاه اجتماعی و اقتصادی اعلام رضایت کرده‌اند. میزان امنیت، استقلال و حفظ حریم شخصی خانوار با زندگی در این مجتمع‌ها زیاد است و میانگین به دست آمده برطبق پاسخ‌های ساکنان ۳/۴۹ است. میانگین میزان تأمین آسایش روانی و فکری با زندگی در مجتمع مسکونی ۳/۶۱ است و بیشتر از ۵۹ درصد ساکنان از آسایش روانی و فکری زندگی در این مسکن‌ها اعلام رضایت کرده‌اند؛ همچنین ۵۵ درصد میزان کسب احترام با زندگی در مجتمع مسکونی فعلی را زیاد دانسته‌اند و این نشان می‌دهد فراهم کردن مسکن برای قشرهای کم‌درآمد متناسب با پایگاه اجتماعی و اقتصادی آنها رضایت بیشتری را به دنبال دارد.

از نظر اقتصادی نتایج نشان می‌دهد میزان رضایت از هزینه‌های احداث یا خرید مسکن اجاره به شرط تملیک در بین ساکنان مطلوب است و با وضعیت اقتصادی موجود آنها تطابق دارد؛ به طوری که ۵۸ درصد ساکنان از هزینه‌های احداث رضایتمندی زیادی دارند. بیش از ۶۰ درصد ساکنان از نحوه واگذاری مسکن از سوی متولیان رضایت دارند و بیش از

۶۰ درصد نیز به اقساط وام مسکن واحد مسکونی فعلی و نحوه بازپرداخت تمایل نشان داده اند؛ اما از تسهیلات و خدمات ارائه شده در واحد مسکونی و مجتمع رضایت کمتری دارند. میانگین ۲/۹۳ به دست آمده در بین ساکنان نشان می‌دهد خدمات ارائه شده کم و نیازمند برنامه‌ریزی برای توزیع عادلانه امکانات در این مجتمع‌هاست (جدول ۲).

جدول- ۲: درصد فراوانی و میانگین رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی در ابعاد اجتماعی و اقتصادی

میانگین	بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم	گویه‌ها	
						فراوانی	درصد
۲/۹۶	۱۶	۷۲	۱۷۰	۶۲	۲۸	فراوانی	مشارکت ساکنان در امور مربوط به مجتمع و محیط مسکونی
	۴/۶	۲۰/۷	۴۸/۹	۱۷/۸	۸	درصد	
۳/۵۰	۵۶	۱۱۱	۱۳۵	۴۴	۲	فراوانی	تمایل یا رضایتمندی به ارتباط با همسایگان ساکن در این مجتمع و میل به همبستگی اجتماعی
	۱۶/۱	۳۱/۹	۳۸/۸	۱۲/۶	۰/۶	درصد	
۳/۱۲	۱۴	۹۷	۱۶۱	۶۸	۸	فراوانی	رضایت از همسایگان ساکن در مجتمع مسکونی (از نظر منزلت اجتماعی، مشارکتی، فرهنگی و ...)
	۴	۲۷/۹	۴۶/۳	۱۹/۵	۲/۳	درصد	
۳/۳۹	۴۰	۱۰۷	۱۶۰	۳۲	۹	فراوانی	نبود آسیب‌های اجتماعی موجود در مجتمع مسکونی (جرم، چاقوکشی، اعتیاد، دزدی و ...)
	۱۱/۵	۳۰/۷	۴۶	۹/۲	۲/۶	درصد	
۳/۱۷	۲۱	۱۲۱	۱۱۹	۶۹	۱۸	فراوانی	ارزیابی رضایتمندی از انجام کارهای گروهی (ورزشی، فرهنگی، مذهبی) در مجتمع
	۶	۳۴/۸	۳۴/۲	۱۹/۸	۵/۲	درصد	
۳/۵۷	۱۹	۱۹۹	۹۹	۲۴	۷	فراوانی	تعلق روحی شهروندی به شهر با زندگی در این مکان و مجتمع
	۵/۵	۵۷/۲	۲۸/۴	۶/۹	۲	درصد	
۳/۱۵	۲	۹۸	۲۰۳	۴۱	۴	فراوانی	میزان تناسب مسکن با پایگاه اجتماعی و فرهنگی
	۰/۶	۲۸/۲	۵۸/۳	۱۱/۸	۱/۱	درصد	
۳/۲۲	۲۲	۱۰۹	۱۵۰	۵۶	۱۱	فراوانی	میزان سازگاری واحد مسکونی و مجتمع با باورهای فرهنگی و مذهبی
	۶/۳	۳۱/۳	۴۳/۱	۱۶/۱	۳/۲	درصد	
۳/۴۹	۴۲	۱۲۶	۱۴۰	۳۹	۱	فراوانی	میزان امنیت، استقلال و حفظ حریم شخصی خانوار با زندگی در این مجتمع
	۱۲/۱	۳۶/۲	۴۰/۲	۱۱/۲	۰/۳	درصد	
۳/۶۱	۳۸	۱۶۹	۱۱۰	۲۹	۲	فراوانی	میزان تأمین آسایش روانی و فکری با زندگی در مجتمع مسکونی
	۱۰/۹	۴۸/۶	۳۱/۶	۸/۳	۰/۶	درصد	
۳/۴۳	۷	۱۸۶	۱۱۸	۲۵	۱۲	فراوانی	میزان کسب احترام و منزلت اجتماعی با زندگی در مجتمع مسکونی فعلی
	۲	۵۳/۴	۳۳/۹	۷/۲	۳/۴	درصد	
۳/۶۰	۲۲	۹۰	۶۷	۱۰	۴	فراوانی	هزینه احداث یا خرید مسکن اجاره به شرط تملیک
	۱۱/۳۹	۴۶/۶۳	۳۴/۷۱	۵/۱۸	۲/۰۷	درصد	
۳/۶۹	۳۹	۷۹	۵۷	۱۳	۵	فراوانی	نحوه واگذاری مسکن
	۲۰/۲۰	۴۰/۹۳	۲۹/۵۳	۶/۷۳	۲/۵۹	درصد	
۳/۶۷	۴۱	۷۴	۵۹	۱۲	۷	فراوانی	اقساط وام مسکن واحد مسکونی فعلی و نحوه بازپرداخت
	۲۱/۲۴	۳۸/۳۴	۳۰/۵۶	۶/۲۱	۳/۶۲	درصد	
۲/۹۳	۹	۸۹	۱۵۴	۶۲	۳۴	فراوانی	تسهیلات و خدمات ارائه شده در واحد مسکونی و مجتمع
	۲/۶	۲۵/۶	۴۴/۳	۱۷/۸	۹/۸	درصد	

براساس نتایج جدول (۳)، میزان رضایتمندی ساکنان در بُعد زیست‌محیطی به‌غیر از جمع‌آوری و دفع زباله زیاد است. بیش از ۸۴ درصد ساکنان از آب و هوای منطقه سکونی‌شان رضایت زیادی دارند. بیشتر از ۵۹ درصد ساکنان میزان رضایتمندی از وضعیت زیست‌محیطی مجتمع محل زندگی (از نظر پاکیزگی و رعایت بهداشت و تمیز بودن) را زیاد عنوان کرده‌اند و بیش از ۶۸ درصد میزان رضایتمندی از فضای سبز، باز و مشترک درون مجتمع‌ها را زیاد دانسته و اعلام رضایت کرده‌اند؛ اما در کل از خدمات‌دهی برای جمع‌آوری زباله‌ها رضایت کمتری دارند (جدول ۳).

جدول - ۳: درصد فراوانی و میانگین رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی در بعد زیست‌محیطی

میانگین	بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم	گویه‌ها	
۴/۰۷	۷۸	۲۱۹	۴۷	۴	۰	فراوانی	آب‌وهوای منطقه و محل زندگی
	۲۲/۴	۶۲/۹	۱۳/۵	۱/۱	۰	درصد	
۳/۶۹	۶۱	۱۴۵	۱۲۰	۱۶	۶	فراوانی	وضعیت زیست‌محیطی مجتمع محل زندگی (از نظر پاکیزگی و رعایت بهداشت و تمیز بودن)
	۱۷/۵	۴۱/۷	۳۴/۵	۴/۶	۱/۷	درصد	
۳/۶۶	۵۲	۱۸۴	۶۷	۳۱	۱۴	فراوانی	فضای سبز، باز و مشترک درون مجتمع
	۱۴/۹	۵۲/۹	۱۹/۳	۸/۹	۴	درصد	
۲/۸۴	۱۹	۴۵	۱۹۲	۴۴	۴۸	فراوانی	ارزیابی از سیستم جمع‌آوری و دفع زباله در مجتمع
	۵/۵	۱۲/۹	۵۵/۲	۱۲/۶	۱۳/۸	درصد	

مأخذ: نتایج مستخرج از پرسشنامه

نتایج حاصل از رضایتمندی ساکنان در بعد زیرساختی - کالبدی نشان‌دهنده آن است که میزان رضایتمندی در شاخص مساحت و زیربنای مسکن در حد متوسط است و ساکنان تا حدودی از آن رضایت دارند. همچنین رضایتمندی از طرح و نقشه موجود متوسط است. از نظر نورگیری ساختمان، وضعیت تهویه و فضای بهداشتی، وضعیت گرمایش و سرمایش ساختمان رضایتمندی بیش از ۶۴ درصد، با میانگین ۳/۵۹ است. رضایت از کیفیت مصالح و اجزای به‌کاررفته در مسکن کمتر از حد متوسط با میانگین ۲/۹۰ است. رضایتمندی از سیستم دفع فاضلاب در مجتمع و واحد سکونی حد متوسط را نشان می‌دهد. به نظر ساکنان، مجتمع‌ها روشنایی خوبی دارد و آنها از این نظر با مشکل مواجه نیستند و بیش از ۴۸ درصد، از منظر و سیمای مجتمع‌های سکونی رضایت بیشتری دارند. با توجه به اینکه در کل، بررسی شاخص، نشان‌دهنده وضعیت مطلوب در این مجتمع‌ها از دیدگاه ساکنان و بیان‌کننده مدیریت خوب مجموعه‌ها و مجتمع‌هاست، ساکنان، میزان رضایت از مدیریت مجموعه‌ها را با میانگین ۳/۸۲، زیاد عنوان کرده‌اند (جدول ۴).

جدول- ۴: درصد فراوانی و میانگین رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی در بعد زیرساختی - کالبدی

میانگین	بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم	گویه‌ها	
						فراوانی	درصد
۳/۰۱	۳۸	۷۸	۱۰۰	۱۱۵	۱۷	فراوانی	مساحت و سطح زیربنای مسکن
	۱۰/۹	۲۲/۴	۲۸/۸	۳۳	۴/۹	درصد	
۳/۰۱	۳	۸۱	۱۹۶	۵۳	۱۵	فراوانی	طرح و نقشه مسکن
	۰/۹	۲۳/۳	۵۶/۳	۱۵/۲	۴/۳	درصد	
۳/۵۹	۶۸	۱۲۱	۱۱۶	۳۶	۷	فراوانی	نورگیری ساختمان، وضعیت تهویه و فضای بهداشتی، وضعیت گرمایش و سرمایش ساختمان
	۱۹/۵	۳۴/۸	۳۳/۳	۱۰/۳	۲	درصد	
۲/۹۰	۲	۱۱۳	۱۰۷	۱۰۰	۲۶	فراوانی	کیفیت مصالح و اجزای به‌کاررفته در مسکن
	۰/۶	۳۲/۵	۳۰/۷	۲۸/۷	۷/۵	درصد	
۳/۱۶	۲۲	۱۱۸	۱۲۳	۶۲	۲۳	فراوانی	ارزیابی از سیستم دفع فاضلاب در مجتمع و واحد مسکونی
	۶/۳	۳۳/۹	۳۵/۳	۱۷/۸	۶/۶	درصد	
۳/۵۵	۳۹	۱۵۹	۱۱۰	۳۶	۴	فراوانی	وضعیت روشنایی محیط مجتمع مسکونی
	۱۱/۲	۴۵/۷	۳۱/۶	۱۰/۳	۱/۱	درصد	
۳/۸۲	۱۱۰	۱۱۰	۹۴	۲۵	۹	فراوانی	مدیریت مجموعه
	۳۱/۶	۳۱/۶	۲۷	۷/۲	۲/۶	درصد	
۳/۳۰	۱۷	۱۵۱	۱۲۵	۳۰	۲۵	فراوانی	منظر و سیمای مجتمع مسکونی
	۴/۹	۴۳/۴	۳۵/۹	۸/۶	۷/۲	درصد	

مأخذ: نتایج مستخرج از پرسشنامه

شاخص‌های دسترسی نشان‌دهنده رضایتمندی زیاد ساکنان در این زمینه است؛ به طوری که بیشترین پاسخ‌ها در حد متوسط است. میانگین دسترسی به خدمات انتظامی و امنیتی ۳/۳۲ است و بیش از ۵۰ درصد بیان کرده‌اند دسترسی به فضاهای ورزشی، فضاهای سبز و پارک‌ها زیاد است. پاسخ‌ها به لحاظ دسترسی به خدمات موردنیاز روزانه در محدوده محیط مسکونی، نشان از رضایتمندی زیادی دارد. همچنین نتایج به دست آمده حاکی از دسترسی زیاد به مراکز آموزشی، بهداشتی و درمانی، حمل‌ونقل عمومی و مراکز خرید است و در کل میزان دسترسی‌ها در این مجتمع‌ها زیاد است (جدول ۵).

جدول- ۵: درصد فراوانی و میانگین رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی در بعد دسترسی

میانگین	بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم	گویه‌ها	
						فراوانی	درصد
۳/۳۰	۵	۱۳۷	۱۷۴	۲۱	۱۱	فراوانی	دسترسی به محل کار
	۱/۴	۳۹/۴	۵۰	۶	۳/۲	درصد	
۳/۳۲	۶	۱۳۵	۱۷۰	۳۰	۷	فراوانی	میزان دسترسی به خدمات انتظامی و امنیتی
	۱/۷	۳۸/۸	۴۸/۹	۸/۶	۲	درصد	
۳/۴۲	۶۴	۱۱۴	۹۴	۵۶	۲۰	فراوانی	دسترسی عمومی ساکنان مجتمع به فضاهای ورزشی
	۱۸/۴	۳۲/۸	۲۷	۱۶/۱	۵/۷	درصد	
۳/۳۳	۲۸	۱۴۰	۱۰۸	۶۲	۱۰	فراوانی	دسترسی عمومی ساکنان مجتمع به فضاهای سبز و پارک‌های شهری
	۸	۴۰/۲	۳۱	۱۷/۸	۲/۹	درصد	

۳/۳۲	۶	۱۴۸	۱۵۳	۳۴	۷	فراوانی	دسترسی به خدمات موردنیاز روزانه در محدوده محیط مسکونی
	۱/۷	۴۲/۵	۴۴	۹/۸	۲	درصد	
۳/۶۴	۶۳	۱۴۷	۹۳	۴۱	۴	فراوانی	دسترسی مسکن به مراکز آموزشی و مدارس
	۱۸/۱	۴۲/۲	۲۶/۷	۱۱/۸	۱/۱	درصد	
۳/۲۶	۲۶	۱۲۷	۱۳۰	۴۱	۲۴	فراوانی	دسترسی مسکن به مراکز بهداشتی و درمانی
	۷/۵	۳۶/۵	۳۷/۴	۱۱/۸	۶/۹	درصد	
۳/۷۸	۹۳	۱۳۹	۷۳	۳۴	۹	فراوانی	رضایتمندی از دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و سرویس‌دهی خط واحدها
	۲۶/۷	۳۹/۹	۲۱	۹/۸	۲/۶	درصد	
۳/۱۲	۲۴	۸۴	۱۶۴	۶۱	۱۵	فراوانی	دسترسی مسکن به مراکز خرید
	۶/۹	۲۴/۱	۴۷/۱	۱۷/۵	۴/۳	درصد	

مأخذ: نتایج مستخرج از پرسشنامه

نتایج تحلیلی

سنجش میزان رضایتمندی اجتماعی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک):

برای بررسی سنجش میزان رضایتمندی اجتماعی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک) از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شده است. با توجه به طیف پاسخ‌ها، مقدار آزمون برابر ۳ در نظر گرفته شده است. بر این اساس، چنانچه میانگین پاسخ‌ها برای هریک یا کل شاخص‌ها بیشتر از ۳ باشد، شاخص از نظر جامعه موردآزمون، در سطح بهتری قرار دارد و چنانچه میانگین پاسخ‌ها مساوی یا کمتر از ۳ باشد، شاخص متوسط یا ضعیف است؛ بنابراین در آزمون مدنظر فرض‌های H_0 و H_1 برای بررسی وضعیت میانگین دیدگاه‌های جامعه با استفاده از نمونه گرفته‌شده به شرح زیر مطرح می‌شوند:

$$\begin{cases} H_0: \mu \leq 3 & \text{رد فرضیه} \\ H_1: \mu > 3 & \text{تأیید فرضیه} \end{cases}$$

همان‌گونه که در جدول (۶) مشاهده می‌شود P- مقدار (P-value) به دست آمده کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین فرض صفر مبنی بر برابری میانگین با عدد ۳ پذیرفته نمی‌شود. حد بالا و پایین فاصله اطمینان هر دو مثبت است و میانگین جامعه مدنظر بیشتر از مقدار آزمون شده است؛ بنابراین رضایتمندی اجتماعی ساکنان در سطح مناسبی قرار دارد؛ پس فرضیه پژوهش تأیید می‌شود.

جدول - ۶: سنجش میزان رضایتمندی اجتماعی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک)

One-Sample Test								
Test Value = 3								
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	Std. Deviation	Mean	رضایتمندی اجتماعی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک)
Upper	Lower							
.3906	.2656	.32811	.000	347	10.323	.59292	3.328	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

سنجش رضایتمندی اقتصادی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک):

برای بررسی سنجش میزان رضایتمندی اقتصادی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک) از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شده است. با توجه به طیف پاسخ‌ها، مقدار آزمون برابر ۳ در نظر گرفته شده است. بر این اساس، چنانچه میانگین پاسخ‌ها برای هریک یا کل شاخص‌ها بیشتر از ۳ باشد، شاخص از نظر جامعه موردآزمون، در سطح بهتری قرار دارد و چنانچه میانگین پاسخ‌ها مساوی یا کمتر از ۳ باشد، شاخص متوسط یا ضعیف است؛ بنابراین در آزمون مدنظر فرض‌های H_0 و H_1 برای بررسی وضعیت میانگین دیدگاه‌های جامعه با استفاده از نمونه گرفته‌شده به شرح زیر مطرح می‌شوند:

$$\begin{cases} H_0: \mu \leq 3 & \text{رد فرضیه} \\ H_1: \mu > 3 & \text{تأیید فرضیه} \end{cases}$$

همان‌گونه که در جدول (۷) مشاهده می‌شود P-مقدار (P-value) به دست آمده کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین فرض صفر مبنی بر برابری میانگین با عدد ۳ پذیرفته نمی‌شود. حد بالا و پایین فاصله اطمینان هر دو مثبت و میانگین جامعه مدنظر بیشتر از مقدار آزمون شده است؛ بنابراین رضایتمندی اقتصادی ساکنان در سطح مناسبی قرار دارد؛ پس فرضیه پژوهش تأیید می‌شود.

جدول - ۷: سنجش میزان رضایتمندی اقتصادی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک)

One-Sample Test								
Test Value = 3								
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	Std. Deviation	Mean	رضایتمندی اقتصادی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک)
Upper	Lower							
.6254	.3921	.50872	.000	347	8.60	.77511	3.5087	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

سنجش رضایتمندی ساکنان در بعد زیست‌محیطی از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک):

بر اساس بررسی صورت گرفته و طیف در نظر گرفته شده در پاسخ‌ها، چنانچه میانگین پاسخ‌ها برای هریک یا کل شاخص‌ها بیشتر از ۳ باشد، شاخص از نظر جامعه موردآزمون، در سطح بهتری قرار دارد و چنانچه میانگین پاسخ‌ها مساوی یا کمتر از ۳ باشد، شاخص متوسط یا ضعیف است؛ بنابراین در آزمون مدنظر فرض‌های H_0 و H_1 برای بررسی وضعیت میانگین دیدگاه‌های جامعه با استفاده از نمونه گرفته‌شده به شرح زیر مطرح می‌شوند:

$$\begin{cases} H_0: \mu \leq 3 & \text{رد فرضیه} \\ H_1: \mu > 3 & \text{تأیید فرضیه} \end{cases}$$

همان‌گونه که در جدول (۸) مشاهده می‌شود P-مقدار (P-value) به دست آمده کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین فرض صفر مبنی بر برابری میانگین با عدد ۳ پذیرفته نمی‌شود. حد بالا و پایین فاصله اطمینان هر دو مثبت و میانگین جامعه مدنظر بیشتر از مقدار آزمون شده است؛ بنابراین رضایتمندی ساکنان در بعد زیست‌محیطی در سطح مناسب و زیادی قرار دارد؛ پس فرضیه پژوهش تأیید می‌شود.

جدول - ۸: سنجش میزان رضایتمندی ساکنان در بعد زیست‌محیطی از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک)

One-Sample Test								
Test Value = 3								
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	Std. Deviation	Mean	رضایتمندی ساکنان در بعد زیست‌محیطی از مسکن (اجاره به شرط تملیک)
Upper	Lower							
3.5618	0.6325	0.4911	0.5617	347	15.634	0.67033	3.5618	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

رضایتمندی ساکنان در بعد زیرساختی - کالبدی از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک):

بررسی رضایتمندی ساکنان در این شاخص نشان می‌دهد چنانچه میانگین پاسخ‌ها برای هر یک یا کل شاخص‌ها بیشتر از ۳ باشد، شاخص از نظر جامعه موردآزمون، در سطح بهتری قرار دارد و چنانچه میانگین پاسخ‌ها مساوی یا کمتر از ۳ باشد، شاخص متوسط یا ضعیف است؛ بنابراین در آزمون مدنظر فرض‌های H_0 و H_1 برای بررسی وضعیت میانگین دیدگاه‌های جامعه با استفاده از نمونه گرفته‌شده به شرح زیر مطرح می‌شوند:

$$\begin{cases} H_0: \mu \leq 3 & \text{رد فرضیه} \\ H_1: \mu > 3 & \text{تأیید فرضیه} \end{cases}$$

همان‌گونه که در جدول (۹) مشاهده می‌شود P -مقدار (P-value) به دست آمده کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین فرض صفر مبنی بر برابری میانگین با عدد ۳ پذیرفته نمی‌شود. حد بالا و پایین فاصله اطمینان هر دو مثبت و میانگین جامعه مدنظر بیشتر از مقدار آزمون شده است؛ بنابراین رضایتمندی ساکنان در بعد زیرساختی - کالبدی در سطح مناسبی قرار دارد؛ پس فرضیه پژوهش تأیید می‌شود.

جدول - ۹: سنجش میزان رضایتمندی ساکنان در بعد زیرساختی - کالبدی از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک)

One-Sample Test								
Test Value = 3								
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	Std. Deviation	Mean	رضایتمندی ساکنان در بعد زیرساختی از مسکن (اجاره به شرط تملیک)
Upper	Lower							
3.2945	0.3558	0.2333	0.29454	347	9.463	0.58066	3.2945	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

سنجش رضایتمندی ساکنان در بعد دسترسی از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک):

بر اساس آزمون صورت گرفته، چنانچه میانگین پاسخ‌ها برای هر یک یا کل شاخص‌ها بیشتر از ۳ باشد، شاخص از نظر جامعه موردآزمون، در سطح بهتری قرار دارد و چنانچه میانگین پاسخ‌ها مساوی یا کمتر از ۳ باشد، شاخص متوسط یا ضعیف است؛ بنابراین در آزمون مدنظر فرض‌های H_0 و H_1 برای بررسی وضعیت میانگین دیدگاه‌های جامعه با استفاده از نمونه گرفته‌شده به شرح زیر مطرح می‌شوند:

$$\begin{cases} H_0: \mu \leq 3 & \text{رد فرضیه} \\ H_1: \mu > 3 & \text{تأیید فرضیه} \end{cases}$$

همان‌گونه که در جدول (۱۰) مشاهده می‌شود P -مقدار (P-value) به دست آمده کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین فرض صفر مبنی بر برابری میانگین با عدد ۳ پذیرفته نمی‌شود. حد بالا و پایین فاصله اطمینان هر دو مثبت و میانگین جامعه مدنظر بیشتر از مقدار آزمون شده است؛ بنابراین رضایتمندی ساکنان در بعد دسترسی در سطح مناسبی قرار دارد؛ پس فرضیه پژوهش تأیید می‌شود.

جدول - ۱۰: سنجش میزان رضایتمندی ساکنان در بعد دسترسی از مسکن‌های اجتماعی (اجاره به شرط تملیک)

One-Sample Test								
Test Value = 3								
95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	Std. Deviation	Mean	رضایتمندی ساکنان در بعد دسترسی از مسکن اجتماعی (اجاره به شرط تملیک)
Upper	Lower							
0.5077	0.4056	0.2789	0.000	347	10.622	0.60110	3.3423	

مأخذ: یافته‌های پژوهش

نتیجه‌گیری

یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های اجتماعی اجاره به شرط تملیک در همه ابعاد و شاخص‌ها در کلان‌شهر شیراز زیاد است. پس از انجام آزمون تی تک‌نمونه‌ای، میانگین به ترتیب در بُعد اجتماعی برابر با ۳/۳۲، در بُعد اقتصادی ۳/۵۰، در بُعد زیست محیطی ۳/۵۶، در بُعد زیرساختی - کالبدی ۳/۲۹ و در بُعد دسترسی برابر با ۳/۳۴ است. در کل نتایج بیان‌کننده میزان زیاد رضایتمندی در میان ساکنان واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک در کلان‌شهر شیراز است که یکی از دلایل این امر سازگاری پایگاه و وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان با انتخاب این مجتمع‌ها و سکونت در آنهاست. همچنین نتایج نشان‌دهنده آن است که مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک در تأمین مسکن گروه‌های هدف در کلان‌شهر شیراز نقش دارد؛ بنابراین توسعه چنین مسکن‌هایی با توجه به ابعاد کمی و کیفی و انطباق با نیازهای اقشار هدف، نقش بسیار مهمی در تأمین مسکن مدنظر در کلان‌شهرها با سطح رضایتمندی مطلوب ساکنان ایفا می‌کند. همچنین نتایج نشان می‌دهد میزان همبستگی میان ساکنان و کسب منزلت اجتماعی در این مجتمع‌ها زیاد است. یکی از دلایل این امر هم‌ردیف بودن اقشار هدف و یکسان بودن پایگاه اقتصادی و اجتماعی آنان است که با اجتماع در این مسکن اجتماعی در کنار هم همزیستی دارند. این میزان رضایتمندی در شهرهای مختلف متفاوت است؛ مطالعات مسعودی‌راد و همکاران (۱۳۹۴) درباره مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد نشان داده است که شاخص تعلق به مکان کمترین همبستگی و ابعاد اجتماعی بیشترین همبستگی را با کارایی مسکن داشته‌اند. مطالعات زیاری و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان «تحلیلی بر نقش مسکن اجاره به شرط تملیک در تأمین نیاز گروه‌های شهری (مطالعه موردی: شهر کرج)» نشان داده است که واحدهای اجاره به شرط تملیک ساخته شده در محدوده مورد مطالعه نیاز کمی و کیفی تأمین مسکن گروه‌های هدف را برآورده نکرده است و ساکنان از شرایط واگذاری، کیفیت کالبدی منازل و دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری رضایت ندارند و تنها دسترسی به خدمات انتظامی رضایت آنها را تأمین کرده است.

مسکن و تأمین آن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری یکی از مهم‌ترین مسائل مدیریت شهری از گذشته تاکنون بوده است. به نظر می‌رسد سیاست‌های اعمال‌شده در این زمینه به دلیل نامتناسب بودن با وضعیت اقتصادی و اجتماعی اقشار کم‌درآمد شهری چندان چاره‌ساز نبوده است؛ اما نتایج پژوهش حاضر نشان می‌دهد میزان رضایتمندی بیشتر از حد متوسط است و برخلاف مطالعات انجام‌شده، با وضعیت اقتصادی و اجتماعی اقشار ساکن در مجتمع‌های اجاره به شرط تملیک در شهر شیراز همخوانی دارد؛ بنابراین با توجه به نتایج این پژوهش و در راستای بهره‌گیری بیشتر و بهتر از تجارب این سیاست و بهبود وضعیت ساکنان فعلی پیشنهاد می‌شود مخاطب‌سنجی و اولویت بندی دقیق‌تر برای عرضه مسکن به گروه‌های هدف واقعی صورت گیرد که البته مستلزم تعیین شرایط واگذاری متناسب با توان آنها و ارائه طیف متنوع‌تر مسکن از لحاظ کیفیت (مترژ، تعداد اتاق، نوع ساخت و...) برای ایجاد حق انتخاب برای متقاضیان و ترکیب گونه‌های مختلف مسکن در مجموعه‌های مسکونی برای ایجاد تنوع اجتماعی و انجام مطالعات علمی با هدف ارزیابی این سیاست در مقیاس کلان برای بهره‌گیری از تجارب موجود در تصمیم‌سازی‌های آتی است.

منابع

- ۱- اطهاری، کمال و جواهری‌پور، مهرداد (۱۳۸۳). «نظام مالی تأمین مسکن کم‌درآمدها»، *طرح پژوهشی، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران*.
- ۲- اهری، زهرا (۱۳۶۷). *مسکن حداقل*. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- ۳- اینانلو، علی (۱۳۸۰). «برنامه ریزی مسکن: تجزیه و تحلیل در عرضه و تقاضای مسکن در منطقه شمال قزوین». پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه تربیت مدرس تهران.
- ۴- حاجی حسینی، مهدی و شهابیان، پویان (۱۳۹۳). «بررسی میزان رضایتمندی سکونتی در محله سهیل تهران». *در مجله معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*. شماره ۱۳، صص ۲۵۹-۲۷۳.
- ۵- حاجی‌نژاد، علی و دیگران (۱۳۸۹). «بررسی متغیرهای فردی مؤثر بر رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی (مطالعه موردی: مقایسه بافت قدیم و جدید شهر شیراز)». *در جغرافیا و توسعه*. شماره ۱۷، صص ۶۳-۸۲.
- ۶- حافظ‌نیا، محمدرضا (۱۳۹۴). *مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی (تجدیدنظر اساسی با اضافی)*، چاپ هجدهم. تهران: انتشارات سمت.
- ۷- حبیبی، سید محسن و اهری، زهرا (۱۳۸۳). «بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران». گزارش مطالعاتی، وزارت مسکن.
- ۸- حکمت‌نیا، حسن و انصاری، ژینوس (۱۳۹۱). «برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه‌ی پایدار». *در پژوهش‌های جغرافیای انسانی*. شماره ۷۹، صص ۱۷۳-۱۹۰.
- ۹- حیدری چپانه و دیگران (۱۳۸۹). «نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری مطالعه موردی: شهر رشت». *در پژوهش‌های جغرافیای انسانی*. شماره ۷۳، صص ۵۹-۸۲.

- ۱۰- حیدری، علی (۱۳۸۷). «بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن اجتماعی و ارائه الگوی بهینه آن در شهر یاسوج». پایان‌نامه دکتری. گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه اصفهان.
- ۱۱- خدائی، زهرا و میره، محمد (۱۳۹۰). «مروری بر تجارب جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری». در *اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، بانک مقالات همایش‌های دانشگاه فردوسی*، مشهد، صص ۱۸-۳۸.
- ۱۲- دژکام، ژاله (۱۳۷۴). «مسکن استیجاری». *مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی*. جلد ۲، صص ۴۳-۶۰.
- ۱۳- ذبیحی، حسین و دیگران (۱۳۹۰). «رابطه بین میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تأثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان (مطالعه موردی: چند مجتمع مسکونی در تهران)». در *فصلنامه هویت شهر*. سال پنجم، شماره ۸، صص ۱۰۳-۱۱۸.
- ۱۴- رحمانی، تیمور و فلاحی، سامان (۱۳۹۳). «تحلیلی بین‌کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن». در *فصلنامه اقتصاد مسکن*. شماره ۵۱، وزارت راه و شهرسازی (دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن)، زمستان، صص ۴۷-۶۶.
- ۱۵- رضایی، محمدرضا و کمائی زاده، یعقوب (۱۳۹۱). «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر، مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد». در *فصلنامه مطالعات شهری*. شماره ۵، صص ۱۳-۲۶.
- ۱۶- رفیعیان، مجتبی و دیگران (۱۳۸۸). «رضایتمندی شهروندان از محیط‌های سکونتی شهری». *مجله علوم محیطی*. سال هفتم، شماره ۱، صص ۵۷-۷۵.
- ۱۷- رهنما، محمدرحیم و عباس زاده، غلامرضا (۱۳۸۷). *اصول، مبانی و مدل‌های سنجش فرم کالبدی شهر*. مشهد: انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
- ۱۸- زنجانی، حبیب‌الله و دیگران (۱۳۹۰). «بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر (مطالعه موردی شهرستان کرج)». در *نشریه تعاون*. سال بیست‌ودوم، شماره ۷، صص ۸۹-۱۱۶.
- ۱۹- زیاری، کرامت‌الله و دیگران (۱۳۹۶). «تحلیلی بر نقش مسکن اجاره به شرط تملیک در تأمین نیاز گروه‌های شهری (مطالعه موردی: شهر کرج)». در *فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*. دوره ۱۲، شماره ۲، (پیاپی ۳۹)، صص ۲۱۱-۲۲۸.
- ۲۰- زیاری، کرامت‌الله و دیگران (۱۳۹۰). «بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان)». در *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*. دوره ۲۵، شماره ۳، صص ۲۹-۵۶.
- ۲۱- سالنامه آماری شهر شیراز ۱۳۹۲-۱۳۹۱ (۱۳۹۴). معاونت برنامه‌ریزی، مدیریت آمار، فناوری و سامانه اطلاعات مکانی، سایت مرکز آمار ایران.
- ۲۲- سلطانی، علی (۱۳۹۳). «ارزیابی طرح مسکن مهر در ابعاد اجتماعی و اقتصادی، نمونه موردی استان فارس». *طرح تحقیقاتی، اداره کل راه و شهرسازی استان فارس*.

- ۲۳- سلطانی، علی و دیگران (۱۳۹۳). «تحلیلی بر ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی ساکنان مسکن مهر، (مطالعه موردی شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباد، نورآباد و استهبان)». در *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*. سال ششم، شماره ۲۲، صص ۶۷-۸۴.
- ۲۴- سیف‌الدینی، فرانک و دیگران (۱۳۹۳). «تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران». در *جغرافیا (فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران)*، دوره جدید. سال یازدهم، شماره ۳۹، صص ۲۱۳-۲۳۰.
- ۲۵- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۵). *فرهنگ و واژگان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای*. تهران: انتشارات آبیژ.
- ۲۶- صبوری، حسین (۱۳۸۶). «مسکن حلقه مفقوده؛ آسیب شناسی مشکلات مسکن در ایران» در *مجله روند اقتصادی*. شماره ۳۴، صص ۳۶-۳۹.
- ۲۷- ضرابی، اصغر و دیگران (۱۳۸۶)، «بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن اجتماعی در شهر یاسوج» در *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*. شماره ۸۶، صص ۱۲۵-۱۴۲.
- ۲۸- عباسی، حیدر (۱۳۹۰)، «برنامه‌گریزی در سیاست‌های مسکن ایران؛ مسکن مهر». در *جستارهای شهرسازی*، سال نهم، شماره ۳۵، بهار، صص ۹۸-۱۰۳.
- ۲۹- عبدیان، محمد (۱۳۸۹). «ارزیابی سیاست مسکن اجتماعی در تأمین مسکن گروه کم‌درآمد (نمونه: شهرستان رباط‌کریم)». پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس تهران.
- ۳۰- فخاریان، فریبا (۱۳۷۷). «تحلیل فضایی توسعه مسکن در استان اصفهان». پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف‌آباد.
- ۳۱- مخیر، عباس (۱۳۶۳). *ابعاد اجتماعی مسکن، مرکز مدارک اقتصادی - اجتماعی*. تهران: انتشارات سازمان برنامه و بودجه.
- ۳۲- مسعودی‌راد، ماندانا و دیگران (۱۳۹۴). «سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد)». در *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، دوره ۳، شماره ۴، صص ۴۴۷-۴۶۵.
- ۳۳- ملکی، سعید (۱۳۹۰). «بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز». در *فصلنامه علمی - پژوهشی فضای جغرافیایی*، سال یازدهم، شماره ۳۶، صص ۱۰۳-۱۳۰.
- 34- Golubchikov. O, Badyina. A, (2013) *Sustainable Housing for sustainable cities. A policy framework for developing countries*, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), published in Nairobi, second edition.
- 35- Huang. Z, Du. X, (2015), "Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou", *China, Habitat International*, 47, pp 218-230.
- 36- Molder and Hovijmer. (2011). "Little to Choose, Much to Lose: Freedom of Choice and Residential Satisfaction", *Housing and Society*, 37(1), pp43-67.

- 37- Morris, E.W., (1978). "Housing Family and Society". *Social Forces*, Volume 57, Issue 3. Pp. 97-108.
- 38- Rangwala, S.C., (1998), "Town Planning, Charatar Publishing House, India". *International Planning Studies*, 7(1), pp 37-53.
- 39- Kendall st. (2004) , "Flexibility program scheduling", *Journal of clinical engineering*, (14). pp 38-39.
- 40- King, Peter & Aldershot, Ashgate (2005). "A social philosophy of housing", *Habitat International*, vol 29, pp: 605-613.
- 41- Knapp,E,(1982), **Housing problems in Third world**, Stuttgart: university of Stuttgart.
- 42- Teck kong (2014). "Housing refurbishment contractor's selection based on a hybrid fuzzy-QFD approach", *Housing and Society*, 37(1) ,pp 107-116.
- 43- Westaway, M. S., (2006), "A Longitudinal Investigation of Satisfaction with prsonal and Environmental Quality of Llife in an Informal South African Housing Settlement". *Habitat Internation*, Volume 30, pp104-111
- 44- WWW.esup.shiraz.ir.

