

فرا تحلیل سطح رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر در ایران

محمد رضا عرب (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران نویسنده مسئول)

m.rezaarab@mail.um.ac.ir

محمد اجزاء شکوهی (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران)

shokouhim@um.ac.ir

معصومه نظری (دانش آموخته دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران)

masoome.n1991@gmail.com

زهرا زهدی پور (دانشجوی کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

Zahra.zohdipour@mail.um.ac.ir

چکیده

در کشورهای مختلف، دولت‌ها برای تأمین مسکن اقبال کم‌درآمد برنامه‌ها و سیاست‌های متنوعی را اجرا می‌کنند. مسکن مهر به عنوان یکی از مهم‌ترین و گسترده‌ترین طرح‌های مسکن شهری کشور ایران است که در طول تاریخ برنامه‌ریزی این کشور اجرا شده است. موفقیت این طرح به میزان رضایت مردمی بستگی دارد که از آن استفاده می‌کنند. رضایت مسکونی یکی از مهم‌ترین معیارها در سنجش کیفیت محیط مسکونی می‌باشد. در واقع محیط باکیفیت مناسب از طریق ویژگی‌های خاص خود رضایتمندی را برای ساکنان به ارمغان می‌آورد. در رابطه با رضایتمندی ساکنین از مسکن مهر تاکنون پژوهش‌های متعددی انجام گرفته است که هر کدام به جنبه خاصی از این موضوع پرداخته و نتایج متفاوتی را نشان داده‌اند. از اینرو به دلیل تنوع روش‌ها و نتایج به دست آمده، نیاز به یک تحلیل جامع و یکپارچه احساس می‌شود. به همین منظور پژوهش حاضر به دنبال آن است با بررسی جامع از سطح رضایتمندی شهروندان ساکن در واحدهای مسکونی مهر، به تصویری جامع از میزان موفقیت این طرح دست پیدا کند. روش پژوهش حاضر تحلیلی توصیفی با رویکرد فرا تحلیل می‌باشد و جامعه آماری مقالاتی است که در سال‌های (۱۴۰۲-۱۳۹۱) شمسی با موضوع رضایتمندی از مسکن مهر نگاشته شده است. نتایج فرا تحلیل نشان می‌دهد، بعد کالبدی با ۵۶ درصد، بعد اجتماعی با ۵۴ درصد، بعد تأسیسات و تجهیزات با ۴۶ درصد، به ترتیب بیش‌ترین میزان نارضایتی و ابعاد امنیت با ۳۸ درصد، روابط همسایگی با ۳۳ درصد و اقتصادی با ۲۸ درصد به ترتیب از بیش‌ترین میزان رضایت برخوردار بوده‌اند. در مجموع نتایج حاکی از آن است مسکن مهر نتوانسته رضایتمندی ساکنین را به همراه داشته باشد.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، رضایتمندی، ایران، فرا تحلیل

هم‌زمان با شروع انقلاب صنعتی و پیشرفت‌های چشمگیر در عرصه‌های اجتماعی و اقتصادی، سکونتگاه‌های شهری رشد لجام گسیخته‌ای تجربه کردند (زردی و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۸). این امر باعث شده در عصر حاضر شهرها بیش از نیمی از جمعیت کره زمین را در خود جای دهند (Ghafouri and Weber, 2020) و روزبه‌روز بر جمعیت خود بیفزایند. آهنگ رشد جمعیت شهری به حدی است که بر اساس پیش‌بینی‌های سازمان ملل متحد تا سال ۲۰۵۰ دو سوم جمعیت جهان در مناطق شهری زندگی خواهند کرد (Yang et al, 2019). در این میان افزایش جمعیت مناطق شهری مشکلات متعددی پیش روی جوامع قرار داده است (Shao, 2021). یکی از مشکلات اساسی که در شهرها پدیدار گشته، کمبود مسکن است (Haffner, 2021). مسکن یکی از ضروری‌ترین بخش‌های توسعه و نیازهای شهروندان است (عسگری و قاسمی سیانی، ۱۴۰۰: ۸۰). مسکن در قالب واحدهای ساختمانی جهت سکونت خانوارهای ساکن نقش ارزشمندی در ثبات خانواده، رشد اجتماعی و اقتصادی و بالابردن ضریب ایمنی افراد جامعه و خصوصاً ارتقای سطح فرهنگی و آرامش روحی اعضای خانوار داشته که این امر به نوبه خود در کل سیستم جامعه تأثیرگذار است (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۳۸). اهمیت بخش مسکن به حدی است که سازمان ملل متحد در سال‌های ۱۹۸۷ میلادی مسکن مناسب و امن را حق پایه‌ای و حیاتی افراد برای ایجاد زندگی می‌داند (Leijten, 2020). ولی باوجود اهمیت فراوانی که این بخش دارد، در دهه‌های اخیر با مشکلات متعددی روبه‌رو شده است (Koury, 2020). از اعم این مشکلات می‌توان به افزایش قیمت مسکن، کمبود مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد، فرسودگی بافت‌های مسکونی قدیمی و... اشاره کرد (Beretić, 2020). برای حل این مشکلات در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای در حال توسعه، سیاست‌های متنوعی برای تأمین مسکن، به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد در نظر گرفته شده است (معمری و همکاران، ۱۳۹۸: ۷۲۴). در کشور ایران نیز مسئله تأمین مسکن برای قشرهای گوناگون جامعه اهمیت زیادی داشته است؛ به‌گونه‌ای که در اصل ۳۱ قانون اساسی، مسکن متناسب با نیاز افراد، حق هر فرد و خانواده عنوان شده که دولت موظف است با رعایت اولویت‌بندی‌های اجتماعی به اجرای آن اهتمام ورزد (احمدی و چاره‌جو، ۱۴۰۰: ۹۴). همچنین در اصل ۴۳ قانون اساسی برای تأمین استقلال اقتصادی و ریشه‌کن کردن فقر و محرومیت و همچنین رسالت اقتصادی کشور، تأمین نیازهای اساسی مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت و درمان و آموزش و پرورش و امکانات تشکیل خانواده برای همه افراد مورد توجه است (محمدی دوست و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۵۲). به همین منظور در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد همواره از مسائل اساسی دولت‌ها بوده و برای حل آن سیاست‌های مختلفی در نظر گرفته‌اند (صفایی پور و زادولی خواجه، ۱۳۹۶: ۱۵۰). از مهم‌ترین سیاست‌های مسکن ایران می‌توان سیاست پاک، سیاست مسکن تعاونی، سیاست مسکن اجاره‌ای (اجاره به شرط تملک)، سیاست‌های واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، حمایت از انبوه‌سازان، مسکن مهر و... اشاره کرد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۴). یکی از متأخرترین سیاست‌های دولت در جهت تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد طرح مسکن مهر بوده است که از سال ۱۳۸۶ در زمان دولت نهم با هدف کاهش قیمت مسکن، زمینه‌یابی برای اسکان کم‌درآمدها، پایین آوردن هزینه‌های ساخت و نهایتاً حذف قیمت زمین به اجرا درآمد (نورانی و کهن، ۱۳۹۷: ۱۲۴).

طرح مسکن مهر، از این جهت که بیشتر به جنبه‌های کمی مسکن و کمتر به جنبه‌های کیفی مسکن توجه دارد، اعتراضات و نقدهایی وارد شده از جمله این موارد می‌توان به مکان‌یابی نادرست، ارائه و انتخاب الگوی یکسان و در قالب بلندمرتبه‌سازی، عدم توجه به تأمین نیازهای خدماتی و تکمیلی واحدها، تولید واحدهای مسکونی فراتر از نیاز و شکل‌گیری توده‌های حجیم از بناهای سرد و بی‌روح، عدم واگذاری مالکیت زمین به صاحبان واحدهای مسکونی اشاره کرد (ابراهیمی بوزانی و فدایی جزی، ۱۳۹۹: ۱۵۴). این چالش‌ها که به طور مستقیم بر کیفیت زندگی ساکنین تأثیر گذاشته‌اند، سطح رضایتمندی آنها از مسکن مهر را به طور قابل توجهی کاهش داده‌اند (شیخ‌الاسلامی و اکبری، ۱۴۰۰: ۷۳). رضایتمندی یکی از معیارهای مهم در سنجش کیفیت محیط مسکونی می‌باشد، به طوری که محیط باکیفیت مناسب از طریق ویژگی‌های فیزیکی، اجتماعی و نمادین احساس رفاه و رضایتمندی را برای ساکنان خود به ارمغان می‌آورد (رهنما و کمانداری، ۱۳۹۴: ۴۰). رضایتمندی بالای ساکنان می‌تواند به بهبود سلامت روانی و اجتماعی آنها، افزایش مشارکت در امور محله و کاهش نرخ مهاجرت منجر شود. از سوی دیگر، نارضایتی می‌تواند به مشکلات اجتماعی و اقتصادی، از جمله فرسودگی و کاهش ارزش ملک منجر شود؛ بنابراین، ارزیابی و تحلیل رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر نه تنها به شناسایی نقاط قوت و ضعف این طرح کمک می‌کند، بلکه می‌تواند به بهبود سیاست‌های مسکن و برنامه‌ریزی شهری در آینده نیز منجر شود (ضابطیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۷۴). به همین دلیل تا کنون پژوهش‌های متعددی در زمینه رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر انجام شده است که هر یک به جنبه‌های خاصی از این موضوع پرداخته‌اند. با این حال، به دلیل تنوع روش‌ها و نتایج به دست آمده، نیاز به یک تحلیل جامع و یکپارچه احساس می‌شود. بررسی اولیه پژوهش‌ها نشان می‌دهد که بسیاری از آنها بسیاری از فاقد نوآوری بوده و صرفاً یافته‌های قبلی را بازنویسی می‌کنند. این یکنواخت بودن و تکرار باعث شده تا خلاقیت چندانی نداشته باشند و کمک چندانی به پیشبرد اهداف نکنند در همین حال پژوهش‌های انجام شده باتوجه به تعداد زیاد شهرهایی که در آن مسکن مهر اجرا شده، زیاد نیستند؛ از این رو بسیار مهم است که با روشی مناسب مجموعه مطالعات انجام شده بازخوانی شود و ویژگی‌های آنها در کنار هم داده شود تا ضمن یافتن تناقض‌های احتمالی بتوان به جهت‌دهی پژوهش‌های آینده کمک کرد. به همین منظور پژوهش حاضر به دنبال آن است با استفاده از روش فراتحلیل و بازخوانی پژوهش‌های انجام شده در مورد رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر در ایران ضمن تشریح وضعیت موجود با ارائه راهکارهای عملی به بهبود کیفیت زندگی شهروندان در پروژه‌های مسکن مهر کمک کند.

۲. پیشینه پژوهش

باتوجه به اهمیت مسکن در کیفیت زندگی افراد و جامعه، پژوهش‌های متعددی در باب ارزیابی میزان رضایت ساکنین از مسکن مهر صورت گرفته است؛ اما درباره موضوع خاص این مقاله که فراتحلیل پژوهش‌های انجام شده پیرامون رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر است، پژوهش خاصی صورت نگرفته است؛ لذا باتوجه به هدف پژوهش مقالات انجام شده در این خصوص تا زمان نگارش مقاله که تعداد ۳۹ مورد بوده از جنبه‌های گوناگون مورد بررسی قرار گرفته

است. به همین دلیل در این بخش نیاز به ذکر پیشینه مستقل نمی‌باشد؛ چراکه در این صورت پیشینه موردنظر تکرار خواهد گردید.

۳. روش‌شناسی تحقیق

پژوهش حاضر تحلیلی - توصیفی و به لحاظ هدف کاربردی است. این پژوهش با استفاده از تکنیک فراتحلیل صورت گرفته است. اصطلاح فراتحلیل را اولین بار «گلاس» رئیس انجمن پژوهش‌های آموزشی آمریکا در سال ۱۹۶۷ به کاربرد. در فرا تحلیل ابتدا اطلاعات از منابع اولیه استخراج، سپس با یکدیگر ترکیب می‌شوند و سرانجام یک کل جدید حاصل می‌گردد (سجادی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۳۰). در این روش سعی بر آن است تا نتایج پژوهش‌های پیشین به گونه‌ای جدید با یکدیگر ادغام شود تا نتایج جدیدی حاصل گردد (Bergdah, 2019). جامعه آماری این پژوهش شامل همه پژوهش‌های علمی در قالب مقاله علمی پژوهشی است که در سال‌های اخیر درباره رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر در ایران انتشار یافتند. به همین منظور در این پژوهش با استفاده از روش کتابخانه‌ای، کلیدواژه‌های «رضایتمندی» و «مسکن مهر» در چهار منبع علمی معتبر (شامل پرتال جامع علوم انسانی، پایگاه مجلات تخصصی نور، بانک اطلاعاتی نشریات کشور و مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی) جست و جو گردید و در مجموع ۷۱ پژوهش شناسایی شد. از این میزان ۳۲ مورد پایان‌نامه و رساله دکتری بودند که به دلیل دشواری در فرایند دسترسی و همچنین به دلیل آنکه نتیجه پایان‌نامه‌ها معمولاً به صورت مقاله چاپ می‌شود از فرایند تحلیل کنار گذاشته شدند و تعداد ۳۹ مقاله علمی - پژوهشی به عنوان نمونه مورد مطالعه انتخاب شدند. در این بخش به منظور افزایش روایی و پایایی پژوهش، مقالات انتخاب شده در اختیار ۵ نفر از متخصصین (دانشجویان دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری و اعضای هیئت علمی) قرار گرفت و آنان علمی بودن و ارتباط مقالات با موضوع پژوهش را تایید کردند و در مرحله بعد نتایج فرا تحلیل در اختیار آنان قرار گرفت تا از تحلیل‌های یک سو به جلوگیری شود و با مقالات اصلی تطابق داده شود. از آنجا که در فرا تحلیل بیشتر از آماره‌های توصیفی استفاده می‌گردد، مشخص کردن، فراوانی، درصد فراوانی، فراوانی تجمعی، ترسیم نمودار و ... از ارکان مهم این تحلیل محسوب می‌گردد (سلیمی و کمون، ۱۳۹۷: ۹) از اینرو در این پژوهش از این آماره‌ها استفاده شده است. لازم به ذکر است، با توجه به ماهیت پژوهش حاضر که مبتنی بر بازخوانی، تجمیع و تحلیل نتایج مطالعات پیشین در حوزه رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر بوده است، استفاده از روش فراتحلیل توصیفی و بهره‌گیری از آماره‌های توصیفی، متناسب‌ترین رویکرد برای دستیابی به اهداف پژوهش تشخیص داده شد. از آنجا که داده‌های پژوهش حاضر از نتایج مطالعات منتشر شده استخراج گردیده و داده‌های خام میدانی در دسترس نبود، امکان استفاده از برخی مدل‌های پیشرفته آماری و علی همچون مدل معادلات ساختاری (SEM)، حداقل مربعات جزئی (PLS)، مدل‌سازی چندسطحی و سایر روش‌های پیچیده تحلیلی فراهم نبود. بنابراین، پژوهش حاضر تلاش کرده است با استفاده از روش تحلیل توصیفی و مقایسه‌ای، ضمن ارائه تصویری

جامع از وضعیت رضایتمندی ساکنان، زمینه را برای انجام پژوهش‌های عمیق‌تر و مبتنی بر مدل‌های جدید در آینده فراهم سازد.

۴. مبانی نظری تحقیق

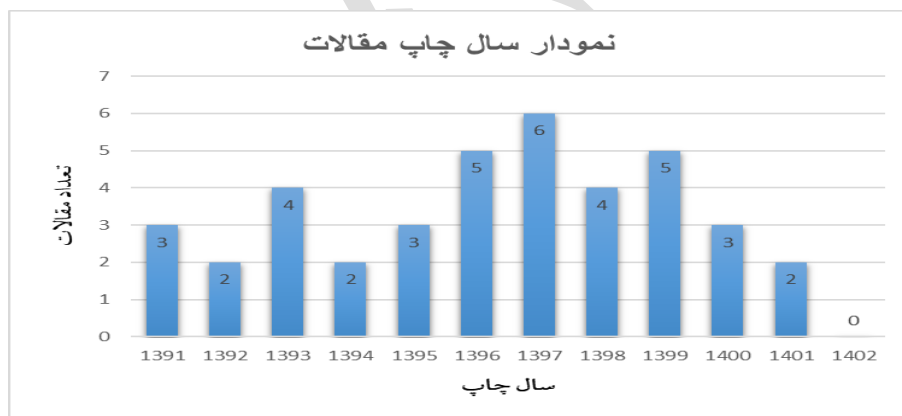
یکی از سیاست‌هایی که در سال‌های اخیر به‌منظور حمایت و تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در نظر گرفته شده است طرح مسکن مهر می‌باشد (بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵: ۵۳). این طرح یکی از طرح‌های دولت نهم است که در سال ۱۳۸۶ به پیشنهاد دولت و با تصویب مجلس شورای اسلامی فعالیت خود را شروع کرد. مطالعات و دستورالعمل‌های اجرایی آن در سال ۱۳۸۷ تدوین و عملیات اجرایی این طرح از سال ۱۳۸۸ آغاز گردید و در حال حاضر در بسیاری از شهرهای ایران اجرا شده است (ظاهر طلوع دل و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۶). آن چه طی سال‌های اخیر به نام "پروژه مسکن مهر" در وزارت مسکن و شهرسازی سابق مطرح شده، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن کم‌درآمدها بوده است (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۵۴). این طرح که بزرگ‌ترین طرح توسعه بخش مسکن در طول تاریخ مسکن در ایران است (جوزی و جعفری‌نسب، ۱۳۹۳: ۶۰۳) در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک یا متوسط با زیربنای هر واحد ۷۵ مترمربع و در قالب قرارداد ۹۹ ساله (شیران و رخشانی نسب، ۱۴۰۱: ۵۵) با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد در نظر گرفته شده است (دودی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۲۶). این طرح اگرچه از نظر کمی موفقیت‌آمیز بوده و تعداد قابل‌توجهی واحد مسکونی ساخته شده است، اما سنجش میزان رضایت ساکنین از این واحدها و کیفیت زندگی در آنها، مسئله‌ای است که تاکنون موردتوجه بسیاری از محققین قرار گرفته است (آجیلیان ممتاز و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۱۷). مفهوم رضایتمندی که به‌عنوان تابعی از میزان کامروایی و ارضای نیازهای جسمی و روانی فرد تعریف می‌شود، مفهومی برخاسته از نظریه‌های انگیزشی و نیازها در روان‌شناسی است که همه زمینه‌ها و ابعاد زندگی را در برمی‌گیرد. در واقع مفهوم رضایتمندی بر دامنه گسترده‌ای از تمایلات و مطلوبیت‌ها برای رفع نیازهای پایه و یا متعالی انسان اشاره دارد (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۵۶). دراین‌بین رضایت مسکونی که بیشتر در زمینه محیط‌های مسکونی مطالعه شده است، بخشی از حوزه رضایت از زندگی محسوب می‌شود (سیاف زاده و پای بند، ۱۳۹۸: ۳). رضایتمندی سکونتی را می‌توان رابطه میان افراد و محیط سکونتی آنها دانست (Mouratidis, 2020) که به‌عنوان یک مفهوم چندبعدی، شامل ارزیابی ذهنی افراد از تجربیات و انتظاراتشان است (Koçak Güngör & Terzi, 2024) بنیان‌های نظری بر این امر استوار است که رضایتمندی سکونتی تفاوت بین مسکن و محله موجود باحالت مطلوب را نشان می‌دهد (Kabisch et al, 2022) درواقع رضایتمندی سکونتی به‌منظور تعیین یک چارچوب راهنما برای شناخت خصوصیات ساختاری خانوارها و بافت محل سکونت آنها (اعم از خانه و محله)، که بر جوانب گوناگون رضایتمندی تأثیرگذار است، بکار می‌رود (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۳۷) به‌طورکلی

رضایتمندی ساکنین، یک مفهوم چندبعدی است که تحت تأثیر عوامل مختلفی از جمله ویژگی‌های فیزیکی مسکن، محیط اجتماعی، دسترسی به خدمات و امکانات، و عوامل روان‌شناختی قرار می‌گیرد (Kumar, 2021). بررسی این شاخص‌ها در رابطه با مسکن مهر در سراسر کشور نشان می‌دهد میزان رضایت ساکنین از وضعیت موجود از لحاظ تسهیلات و خدمات ارائه شده، دسترسی و حمل‌ونقل، مدیریت و نگهداری، پایداری سازه و بنا و به‌طور کلی ویژگی‌های کالبدی، امنیت، میزان روشنایی محوطه، دید و منظر و... در وضعیت مناسبی نیست.

۵. یافته‌های تحقیق

۱,۵. بررسی زمان انتشار مقالات

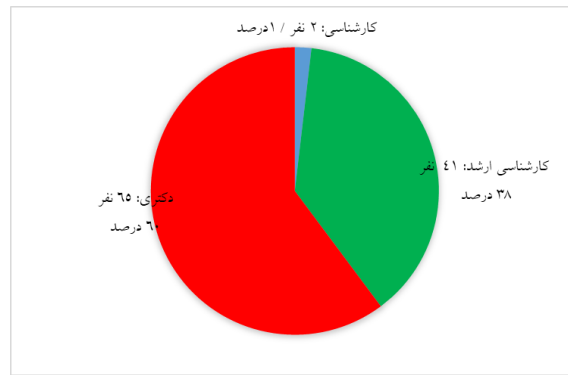
بررسی سال انتشار پژوهش‌ها نشان می‌دهد که شروع انجام پژوهش‌ها در زمینه رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر از سال ۱۳۹۱ بوده و از آن زمان تا حال حاضر به طور متناوب در هر سال پژوهش‌هایی صورت گرفته است به گونه‌ای که بیشترین تعداد پژوهش‌ها با ۶ مقاله در سال ۱۳۹۷ انجام شده است.



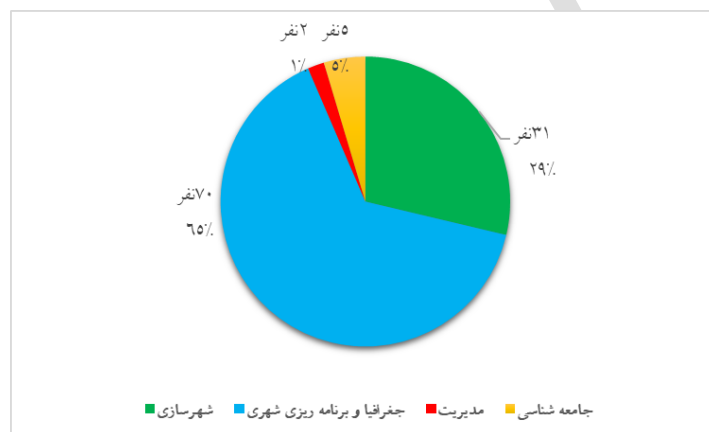
شکل ۱: نمودار سال چاپ مقالات (منبع: یافته‌های پژوهش)

۲,۵. بررسی مدرک و مقطع تحصیلی پژوهشگران

بررسی مدرک تحصیلی پژوهشگران حاکی از آن است در این مقالات ۱۰۸ پژوهشگر فعالیت داشته‌اند که از این بین ۶۵ پژوهشگر (۶۰ درصد) دارای مدرک دکتری یا دانشجوی دکتری و ۴۱ پژوهشگر (۳۹ درصد) دانشجو یا دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد می‌باشند. در همین حال بررسی رشته تحصیلی پژوهشگران حکایت از آن دارد که بیشتر محققین به ترتیب از رشته‌های جغرافیا و برنامه ریزی شهری (۶۵ درصد)، شهرسازی (۲۹ درصد)، علوم اجتماعی (۵ درصد)، مدیریت (۱ درصد) می‌باشند.



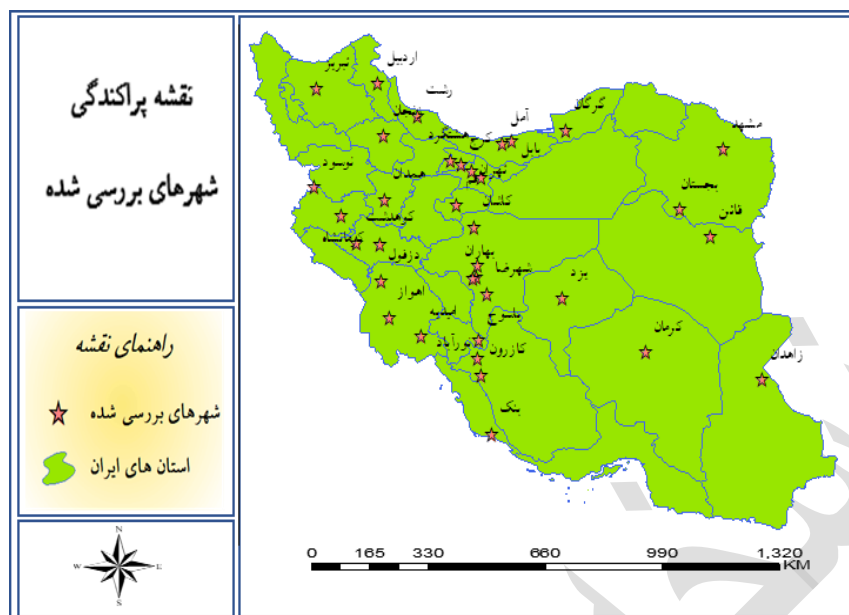
شکل ۲: نمودار مدرک تحصیلی پژوهشگران (منبع: یافته‌های پژوهش)



شکل ۳: نمودار رشته تحصیلی پژوهشگران (منبع: یافته‌های پژوهش)

۳.۵. بررسی توزیع منطقه جغرافیایی انجام مطالعات

مطالعات انجام شده در رابطه با میزان رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر نشان می‌دهد که بخش عمده‌ای از این تحقیقات در شهرهای نیمه غربی کشور متمرکز بوده است. به طور مشخص، از میان تمامی واحدهای مسکن مهر موجود در این مناطق، تعداد ۱۰،۱۳۹ واحد به عنوان نمونه مورد بررسی قرار گرفته‌اند. به عبارتی با توجه به تعداد پژوهش‌های مورد مطالعه می‌توان بیان کرد به طور متوسط در هر پژوهش ۲۶۰ واحد مسکونی مورد مطالعه قرار گرفته است.



شکل ۴: نقشه توزیع جغرافیایی مطالعات انجام شده (ترسیم: نگارندگان)

۴,۵. موضوع محوری پژوهش

بررسی پیشینه پژوهش‌ها در حوزه رضایتمندی شهروندان از طرح مسکن مهر نشان می‌دهد که عمده مطالعات به دو محور اصلی معطوف شده‌اند: نخست، سنجش مستقیم سطح رضایتمندی ساکنان از واحدهای مسکونی احداث شده در قالب این طرح و دوم، شناسایی و تحلیل عواملی که به طور مستقیم یا غیرمستقیم بر میزان رضایت ساکنان تأثیرگذار هستند. در این میان، ۱۶ پژوهش معادل ۴۱ درصد به طور خاص به بررسی میزان رضایت ساکنان از مسکن مهر پرداخته‌اند و ۲۲ پژوهش دیگر برابر با ۵۶ درصد علاوه بر سنجش رضایت، به شناسایی عوامل مؤثر بر آن نیز اهتمام ورزیده‌اند. همچنین در یکی از پژوهش‌ها علاوه بر بررسی وضعیت رضایتمندی چالش‌های مسکن مهر را بررسی کرده‌اند.

جدول ۱: موضوع محوری پژوهش

موضوع	تعداد
بررسی وضعیت رضایتمندی	۱۶
بررسی وضعیت رضایتمندی و عوامل مؤثر بر آن	۲۲
بررسی وضعیت رضایتمندی و چالش‌های مسکن مهر	۱

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳

۵,۵. بررسی روش و هدف پژوهش‌های انجام شده

بررسی روش پژوهش‌های صورت گرفته نشان می‌دهد ۸۷ درصد پژوهش‌ها با روش تحلیلی توصیفی و ۹۰ درصد پژوهش‌ها با هدف کاربردی انجام شده است. وجود تناسب نسبی بین روش توصیفی و اهداف کاربردی نشان می‌دهد که

پژوهشگران تا حدودی موفق شده‌اند روش‌های پژوهشی مناسب را متناسب با اهداف خود به کار برند. غالب بودن روش تحلیلی توصیفی نشان می‌دهد که پژوهشگران در این حوزه، بیشتر به توصیف وضعیت موجود رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر پرداخته‌اند تا به تحلیلی عمیق‌تر از عوامل مؤثر بر این رضایتمندی و به ارائه راهکارهای عملی برای بهبود این رضایتمندی دست پیدا کنند. همچنین تمرکز بر اهداف کاربردی نشان می‌دهد که پژوهشگران به دنبال ارائه نتایجی هستند که بتوانند در تصمیم‌گیری‌های سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان مسکن مهر مؤثر باشند.

جدول ۲: روش و هدف پژوهش‌های انجام شده

روش	تعداد	هدف	روش
تحلیلی - توصیفی	۳۴	کاربردی	۳۵
پیمایشی	۳	بنیادی	۰
اشاره نشده	۲	اشاره نشده	۴

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳

۶,۵. بررسی ابعاد رضایتمندی سکونتی شهروندان از مسکن مهر

بررسی ابعاد مطالعه شده جهت سنجش رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر حاکی از آن است که اکثر پژوهش‌ها بر ابعاد متعددی متمرکز بوده‌اند. در این پژوهش ابعادی که در بیش از ۵۰ درصد مطالعات ارزیابی شده‌اند، به عنوان ابعاد رضایتمندی در نظر گرفته شده است. این جنبه‌ها شامل کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، امنیت، تأسیسات و تجهیزات، روابط همسایگی، تسهیلات، حمل نقل، دید و منظر می‌باشد. هر یک از این ابعاد، دارای مؤلفه‌های خاصی است که در جدول () ذکر شده است.

جدول ۳: ابعاد رضایتمندی سکونتی شهروندان از مسکن مهر

متغیرها	بعد	رضایتمندی از مسکن مهر
نوع واحد مسکونی، ابعاد واحد مسکونی، تعداد اتاق‌ها، تعداد واحدهای موجود در مجتمع، هزینه‌های تعمیر و نگهداری، فرم ساختمان، سبک معماری، فضاهای داخلی و فضاهای خارجی، کیفیت مصالح، ارتفاع سقف، ظاهر بیرونی در مقایسه با ساختمان‌های مجاور، استاندارد بودن درب و پنجره، استفاده از مصالح سازگار با اقلیم، هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذی‌نفعان، مطلوبیت شیب مناسب راه‌پله‌ها، ارتفاع سقف، ظاهر بیرونی در مقایسه با ساختمان‌های مجاور، ایذا لسیون مسکن نسبت به صدا، وجود معماری متمایزکننده، طراحی فضای درونی واحد (چینش اتاق‌ها و جای آشپزخانه و حمام و دستشویی، آشپزخانه بهداشتی، حمام بهداشتی)	کالبدی	

زیست محیطی	فضای سبز مناسب، هوا و جریان باد مناسب، عدم هم‌جواری با زمین‌های مستعد کشاورزی، نزدیکی به منابع اولیه مثل آب، وضعیت فاضلاب، عدم آب‌گرفتگی، هوای دلپذیر و مطبوع، دوری از کاربری‌های صنعتی، بوی آزاردهنده (فاضلاب، دود و گاز، زیاله و...)، رضایت از وضعیت بهداشت محیط سکونت، آزار حیوانات موزی و سگ‌های ولگرد، پاکیزگی محله، دفع مناسب زیاله‌ها و پسماند
اقتصادی	تناسب درآمد با قیمت مسکن، تناسب درآمد با سطح زیربنای واحد درآمد مسکونی، تناسب درآمد با امکانات مسکن، تناسب هزینه با نوع مسکن، تناسب میزان هزینه با نوع امکانات، نحوه بازپرداخت وام مسکن، بازده اقتصادی برای سرمایه‌گذاری، تسهیلات وام مسکن، هزینه خرید واحدهای مسکونی، قیمت مناسب هزینه خرید واحد مسکونی
اجتماعی	انطباق واحدهای مسکونی با فرهنگ بومی، برخورداری از فرهنگ آپارتمان‌نشینی، تنش‌های قومی ناشی از وجود اقوام مختلف در محله، معضل فقر و بروز ناهنجاری‌ها، میزان اعتماد افراد در مجتمع مسکونی نسبت به یکدیگر، برگزاری جلسات محلی برای حل مشکلات مجتمع، اختلاط طبقات اجتماعی در ساختمان، تعداد مؤسسات مرتبط با گروه‌های خاص (زنان، معلولان و...)، مشارکت در پروژه‌ها، تعداد سازمان‌ها و انجمن‌های محلی، میزان مشارکت در حل مشکلات عمومی، تردد مناسب سالمندان در محیط مسکونی، فضای عمومی مناسب و خوب برای بازی کودکان در محوطه مجتمع، تمایل به ماندن در محله، تمایل به ماندن در مسکن مهر و ارتقا شرایط زندگی، احساس غرور و شادی
امنیت	امنیت فضای راه‌پله‌ها، احساس امنیت بانوان، احساس امنیت کودکان، امنیت فضای ساختمان در شب، امنیت فضای پارکینگ‌ها، روشنایی خیابان‌های مجاور در شب، امنیت محله، حضور نیروی انتظامی و پلیس ده، احساس امنیت از وجود اراذل اوباش در منطقه مسکونی، مجهز بودن به دوربین مداربسته، رضایت از نگهبانی مجتمع، استحکام نرده و حفاظ، تردد افراد شرور
تأسیسات و تجهیزات	فشار گاز مناسب، تهویه مناسب، فشار آب شرب، وضعیت گرمایشی، سرمایشی منزل، آنتن‌دهی تلفن همراه، مطلوبیت اینترنت، نوسانات برق، آسانسور مناسب
روابط همسایگی	ارتباط با همسایگان درون واحد مسکونی، میزان ساخت همسایه‌ها، میزان دخالت همسایه‌ها در امور یکدیگر، میزان مشارکت همسایه‌ها در امور همگانی، تأثیر همسایه بر رفتار شما، میزان تمایل به داشتن همسایه‌های مشابه ارتباط با همسایگان درون محله مسکن مهر، تجمع راحت اعضای خانواده یا همسایگان در محوطه، راحت بودن با همسایگان از نظر فرهنگی
تسهیلات	تسهیلات تجاری، تسهیلات خدماتی، خدمات موردنیاز خانواده (مدرسه، مغازه و...)، امکانات اوقات فراغت و تفریح - سینما و موزه، زمین‌بازی، تسهیلات بهداشتی - درمانی، امکانات تفریحی - ورزشی، فاصله از پمپ‌بنزین و پمپ گاز، تسهیلات و کاربری‌های مذهبی مانند مساجد، فاصله از کاربری‌های فرهنگی، تسهیلات برای معلولان، تسهیلات برای زنان

حمل و نقل	فراوانی حمل و نقل عمومی، تنوع ایستگاه‌ها، توزیع مناسب ایستگاه‌ها، مسیر دسترسی به واحدهای مسکونی (راه‌پله‌ها، راهروها و...)، فاصله مسکن با محل کار، آلودگی صوتی آزاردهنده وسایط نقلیه، مسیرهای دوچرخه‌سواری، کیفیت آسفالت خیابان‌های مجاور، اتصال به بدنه اصلی شهر، تصادف در محله، مناسب بودن خیابان‌های مجاور برای تردد، مناسب بودن کیفیت و تعداد پارکینگ‌ها، مناسب بودن پیاده‌روها برای قدم‌زدن، رفت آمد مناسب ساکنین به مرکز شهر. راحت پیدا کردن آدرس،
دید و منظر	رنگ فضاها، تفکیک حریم‌های عمومی و خصوصی، دید به مناظر بیرون ساختمان، اشراف دید از سایر واحدهای مسکونی مجاور به درون واحدها، تناسب رنگ‌ها، چشم‌انداز مناسب خانه

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳

۷.۵. بررسی ابعاد رضایتمندی ساکنین از مسکن مهر در ایران

در این بخش از پژوهش با توجه به این که سطح رضایتمندی شهروندان در هر بعد متفاوت است، سطح رضایتمندی ساکنان به تفکیک هر بعد بررسی شده است. از آنجاکه هر پژوهش به مطالعه ابعاد خاصی پرداخته، پژوهش‌هایی که بعد موردنظر را بررسی نکرده‌اند در دسته بررسی نشده قرار گرفته‌اند و مابقی به دو گروه راضی و ناراضی تقسیم‌بندی شده‌اند. گروه بررسی نشده مطالعاتی می‌باشند که به طور مستقیم به بعد موردنظر نپرداخته‌اند. راضی مطالعاتی هستند که نشان‌دهنده سطح رضایتمندی قابل‌قبولی از سوی شهروندان نسبت به بعد موردنظر بوده‌اند و ناراضی مطالعاتی هستند که از نارضایتی یا سطح پایینی از رضایتمندی شهروندان نسبت به بعد موردنظر برخوردار می‌باشند.

در بعد کالبدی ۲۰ درصد از مطالعات، از وضعیت کالبدی مسکن مهر راضی، ۵۶ درصد ناراضی بوده‌اند. در همین حال در ۲۴ درصد از مقالات به بعد کالبدی توجه نشده است. از اینرو می‌توان نتیجه گرفت که کیفیت کالبدی واحدهای مسکن مهر یکی از مهم‌ترین چالش‌هایی است که مسکن مهر با آن روبرو می‌باشد. نارضایتی گسترده ساکنان از وضعیت کالبدی واحدهای مسکونی نشان می‌دهد که در طراحی و ساخت این واحدها به اندازه کافی به نیازها و انتظارات ساکنان توجه نشده است و در اکثر پژوهش‌ها ساکنان مسکن مهر از وضعیت کالبدی مسکن مهر مانند کیفیت پایین مصالح ساختمانی، طراحی نامناسب واحدها، مشکلات مربوط به عایق‌بندی رضایت ندارند.

در بعد زیست‌محیطی ۳۱ درصد از مقالات نشان دادند که ساکنان از وضعیت زیست‌محیطی مسکن مهر رضایت دارند. ۴۱ درصد از مقالات به این نتیجه رسیدند ساکنان از وضعیت زیست‌محیطی مسکن مهر رضایت ندارند. همچنین در ۲۸ درصد از مقالات به بعد زیست‌محیطی توجه نشده است. در تبیین این نتایج می‌توان بیان کرد نارضایتی مردم از وضعیت زیست‌محیطی مسکن مهر به دلایل متعددی بازمی‌گردد. این دلایل شامل ضعف در زیرساخت‌های مرتبط با مدیریت پسماند، عدم وجود فضای سبز کافی، آلودگی هوا و عدم توجه به مسائل زیست‌محیطی در طراحی و ساخت واحدهای مسکونی است. همچنین، کمبود امکانات برای حفظ و بهبود محیط زیست در این مناطق نیز به افزایش نارضایتی ساکنان کمک کرده است.

در بعد اجتماعی نتایج ۲۸ درصد از پژوهش‌ها حاکی از آن است ساکنان از مسکن مهر رضایت دارند. در همین حال در ۳۸ درصد از پژوهش‌ها از وضعیت اجتماعی مسکن مهر راضی و در ۳۴ درصد از پژوهش‌ها به بعد اجتماعی مسکن مهر توجه نشده است. در این بعد سطح رضایتمندی اجتماعی شهروندان از مسکن مهر به دلایل متعددی پایین است. یکی از اصلی‌ترین دلایل این نارضایتی، عدم توجه کافی به نیازهای اجتماعی و فرهنگی ساکنان در طراحی و اجرای این پروژه‌ها است. نبود فضای‌های مناسب برای تعاملات اجتماعی، کمبود امکانات رفاهی و فرهنگی، و عدم وجود برنامه‌های اجتماعی و فرهنگی که بتواند حس همبستگی و تعلق را در بین ساکنان تقویت کند، از جمله عواملی هستند که به کاهش رضایتمندی اجتماعی ساکنین از مسکن مهر منجر شده‌اند.

در بررسی بعد امنیت، ۳۸ درصد از تحقیقات نشان داده‌اند که ساکنین از وضعیت امنیت در مسکن مهر رضایت دارند. در مقابل، ۱۳ درصد از تحقیقات نشان‌دهنده نارضایتی ساکنین از وضعیت امنیت است. علاوه بر این، ۴۹ درصد از پژوهش‌ها به بعد امنیتی مسکن مهر توجه نکرده‌اند. در این بعد سطح رضایتمندی ساکنان برخلاف سایر ابعاد، نسبتاً بالاست. این امر می‌تواند به عوامل متعددی نسبت داده شود. یکی از مهم‌ترین عوامل، سطح بالای امنیت کلی در کشور است که به نحوی تأثیر مثبتی بر امنیت محله‌ها و مجتمع‌های مسکونی نیز دارد. وجود نیروهای انتظامی کارآمد و قوانین و مقررات موثر در زمینه حفظ امنیت عمومی، به افزایش احساس امنیت ساکنان مسکن مهر کمک قابل‌توجهی کرده است. علاوه بر این، طراحی و ساختار این پروژه‌ها که معمولاً در مناطق نسبتاً جدید و با کنترل‌های بیشتر انجام شده است، نقش مهمی در ایجاد حس امنیت ایفا کرده است. به همین دلیل، برخلاف سایر ابعاد که ممکن است دچار کمبودها و نواقص باشند، بعد امنیت توانسته است به نحوی رضایت نسبی ساکنان را تأمین کند.

در بعد تأسیسات و تجهیزات نتایج به‌گونه‌ای است که ۱۸ درصد از پژوهش‌ها نارضایتی ساکنین و ۴۶ درصد رضایت ساکنین را تبیین می‌کنند در همین حال در ۳۶ درصد از پژوهش‌ها به این بعد توجهی نشده است. در تبیین این نتایج می‌توان بیان کرد کیفیت نامطلوب تأسیسات و تجهیزات نصب‌شده مانند سیستم گرمایشی و سرمایشی یکی از عوامل اصلی نارضایتی ساکنین بوده است. در بسیاری از پروژه‌های مسکن مهر، تأسیسات و تجهیزات به دلیل استفاده از مواد و تجهیزات ارزان‌قیمت و یا نقص‌های فنی، با مشکلات عملکردی و دوام مواجه هستند. همچنین عدم توجه به نیازهای واقعی ساکنین در طراحی و نصب تأسیسات یکی دیگر از عواملی است که باعث نارضایتی ساکنین در این بعد شده است.

در بعد روابط همسایگی ۳۳ درصد از پژوهش‌ها به این نتیجه رسیدند که ساکنین در این بعد از وضعیت موجود رضایت ندارند. همچنین ۲۳ درصد پژوهش‌ها به این نتیجه رسیدند که ساکنین از وضعیت موجود رضایت دارند و در ۴۴ درصد از پژوهش‌ها به این بعد توجه نشده است. در رابطه با سطح پایین رضایتمندی در این بعد می‌توان بیان کرد تنوع بالای فرهنگی و اجتماع ساکنین در این مسکن باعث تفاوت‌های فرهنگی، اختلاف در سبک زندگی و عدم ارتباط ساکنین شده است. همچنین، کمبود فضاها و امکانات عمومی مانند پارک‌ها و مراکز اجتماع، فرصت‌های تعامل و ایجاد روابط اجتماعی میان ساکنین را محدود کرده است.

در بعد تسهیلات وضعیت رضایتمندی ساکنین بسیار چالش برانگیز است چرا که در ۵۱ درصد از پژوهش‌ها به این نتیجه رسیدند که ساکنین از وضعیت مسکن مهر رضایت ندارند و تنها ۲۳ درصد از وضعیت موجود رضایت دارند. پایین بودن رضایتمندی ساکنین از مسکن مهر در بعد تسهیلات و خدمات به دلیل کمبود تسهیلات ضروری مانند فروشگاه‌ها، مراکز بهداشتی و... می‌باشد. در واقع دسترسی محدود به این تسهیلات به دلیل موقعیت جغرافیایی دورافتاده برخی پروژه‌ها، سبب این نارضایتی شده است.

در بعد حمل و نقل، ۲۸ درصد از مطالعات حکایت از آن دارند ساکنین از وضعیت موجود رضایت دارند، این در حالی است که ۲۳ درصد از مطالعات به نارضایتی اشاره کرده‌اند. این آمار نشان می‌دهد که یک‌چهارم از مطالعات کیفیت حمل و نقل را مناسب ارزیابی کرده‌اند، اما تقریباً به همان میزان نیز مشکلاتی را در این زمینه شناسایی کرده‌اند. این مشکلات شامل کمبود دسترسی به حمل و نقل عمومی، ناکافی بودن زیرساخت‌های حمل و نقل، نبود مسیرهای دوچرخه‌سواری و... می‌باشد. همچنین، ۴۹ درصد از مقالات به بعد حمل و نقل توجه نکرده‌اند که این مسئله نشان می‌دهد که نیاز تحقیقات بیشتری باید در این بعد انجام شود.

در آخرین بعد، یعنی دید و منظر نتایج به گونه‌ای است که ۱۵ درصد از پژوهش‌ها رضایتمندی ساکنان از این بعد را تایید می‌کنند و در سوی مقابل ۳۶ درصد از پژوهش‌ها وضعیت رضایتمندی ساکنین از مسکن مهر را نامناسب اعلام می‌کنند در همین حال در ۴۹ درصد از پژوهش‌ها به این بعد توجهی نشده‌است. در این بعد بررسی‌ها حاکی از آن است رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از بعد دید و منظر، به شدت تحت تأثیر کیفیت طراحی و اجرای پروژه‌ها است. لذا از آنجا که کیفیت طراحی‌ها نسبتاً پایین است سطح رضایتمندی در این بعد نیز پایین است.

جدول ۴: میزان رضایتمندی ساکنین از مسکن مهر در ایران

رضایتمندی از مسکن مهر	بعد		راضی	ناراضی	بررسی نشده
	کالبدی	تعداد	۸	۲۲	۹
		درصد	٪۲۰	٪۵۶	٪۲۴
	زیست محیطی	تعداد	۱۲	۱۶	۱۱
		درصد	٪۳۱	٪۴۱	٪۲۸
	اقتصادی	تعداد	۱۱	۱۵	۱۳
		درصد	٪۲۸	٪۳۸	٪۳۴
	اجتماعی	تعداد	۱۲	۲۱	۶
		درصد	٪۳۱	٪۵۴	٪۱۵

۱۹	۵	۱۵	تعداد	امنیت
%۴۹	%۱۳	%۳۸	درصد	
۱۴	۱۸	۷	تعداد	تأسیسات و تجهیزات
%۳۶	%۴۶	%۱۸	درصد	
۱۷	۹	۱۳	تعداد	روابط همسایگی
%۴۴	%۲۳	%۳۳	درصد	
۱۰	۲۰	۹	تعداد	تسهیلات
%۲۶	%۵۱	%۲۳	درصد	
۱۹	۹	۱۱	تعداد	حمل نقل
%۴۹	%۲۳	%۲۸	درصد	
۱۹	۱۴	۶	تعداد	دید و منظر
%۴۹	%۳۶	%۱۵	درصد	
۱۳۷	۱۴۹	۱۰۴	امتیاز نهایی	

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳

امتیاز نهایی رضایتمندی که از مجموع تعداد مقالات به‌دست‌آمده است برابر با ۱۰۴ و امتیاز نهایی نارضایتی برابر با ۱۴۹ می‌باشد. این ارقام نشان می‌دهند که میزان نارضایتی در مقایسه با رضایتمندی به طور قابل‌توجهی بیشتر است. بنابراین، می‌توان نتیجه گرفت که طرح مسکن مهر در ایران نتوانسته به طور کامل رضایت ساکنان خود را جلب کند.

۶. نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات

طرح مسکن مهر به‌عنوان یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های مسکن‌سازی در ایران، با هدف تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد و کاهش نابرابری‌های اجتماعی از سال ۱۳۸۶ اجرا درآمد و به‌سرعت در بسیاری از شهرهای بزرگ و کوچک کشور گسترش یافت. مسکن مهر در کنار تمامی اثرات مثبتی که داشته، از آغاز خود تا به امروز با چالش‌ها و انتقادات متعددی روبه‌رو بوده و همواره مورد ارزیابی قرار گرفته است. یکی از جنبه‌های مهم این ارزیابی‌ها، بررسی سطح رضایتمندی ساکنین از این پروژه است. بررسی سطح رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر نه‌تنها به شناسایی نقاط قوت و ضعف این طرح کمک می‌کند، بلکه می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی ساکنان و ارتقا پایداری اجتماعی و اقتصادی در

جامعه منجر شود. در واقع رضایتمندی بالای ساکنان می‌تواند به بهبود سلامت روانی و اجتماعی آنها، افزایش مشارکت در امور محله و کاهش نرخ مهاجرت منجر شود و در سوی مقابل نارضایتی می‌تواند به مشکلات اجتماعی و اقتصادی، از جمله فرسودگی و کاهش ارزش ملک منجر شود. علاوه بر این، ارزیابی رضایتمندی ساکنان به سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری کمک می‌کند تا مشکلات و کمبودهای موجود را شناسایی کرده و سیاست‌ها و برنامه‌های بهتری برای آینده تدوین کنند. به همین منظور باتوجه به اهمیت فراوانی که دارد تا کنون پژوهش‌های متعددی در این حوزه انجام گرفته است. نتایج این پژوهش‌ها نشان می‌دهد میزان رضایتمندی در میان ساکنان این پروژه‌ها در هر بعد از رضایتمندی و در هر شهر متفاوت بوده و اغلب پایین‌تر از سطح انتظارات است؛ لذا باتوجه به این موضوع، پژوهش حاضر بر آن بود تا با یک تحلیل جامع و سیستماتیک از سطح رضایتمندی ساکنین از مسکن مهر در ایران، نتایج متنوع و پراکنده را یکپارچه نماید و با ارائه یک تصویر کلی و جامع از وضعیت موجود به سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان در تصمیم‌گیری‌های آگاهانه‌تر و مؤثرتر کمک کند. در این پژوهش نتایج حاکی از آن است زمان شروع انجام پژوهش‌ها از سال ۱۳۹۱ بوده و از آن زمان به بعد به طور متناوب پژوهش‌هایی در باب رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر صورت گرفته است. ۶۵ درصد این پژوهش‌ها توسط پژوهشگرانی صورت گرفته که دارای مدرک دکتری و یا دانشجوی دکتری بوده‌اند. در همین حال این پژوهش‌ها بیشتر در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری انجام شده است؛ زیرا ۶۵ درصد پژوهش‌ها مربوط به این رشته بوده و مابقی مربوط به رشته‌هایی همچون شهرسازی، جامعه‌شناسی و... می‌باشد، این نشان می‌دهد جغرافی‌دانان و برنامه‌ریزان شهری با نگاهی جامع به مسکن، آن را نه تنها به عنوان یک کالای مصرفی می‌دانند؛ بلکه مسکن را به عنوان بخشی از یک سیستم پیچیده اجتماعی، اقتصادی و محیطی در نظر می‌گیرند به همین دلیل بیشتر تحقیقات در زمینه رضایتمندی در مسکن مهر در این رشته انجام گرفته است. با این وجود عمده مطالعات انجام شده یا به سنجش مستقیم سطح رضایتمندی ساکنان از واحدهای مسکونی احداث شده پرداخته‌اند و یا به شناسایی و تحلیل عواملی پرداخته که به طور مستقیم یا غیرمستقیم بر میزان رضایت ساکنان تأثیرگذار می‌باشد. روش پژوهش این تحقیقات به گونه‌ای است ۸۷ درصد پژوهش‌ها با روش تحلیلی توصیفی و ۹۰ درصد پژوهش‌ها با هدف کاربردی انجام شده است. وجود تناسب نسبی بین روش توصیفی و اهداف کاربردی نشان می‌دهد که پژوهشگران تا حدودی موفق شده‌اند روش‌های پژوهشی مناسب را متناسب با اهداف خود به کار برند. در این پژوهش‌ها باتوجه به هدف پژوهش بر ابعاد و متغیرهای مختلفی از رضایتمندی متمرکز بوده‌اند. ولی عمده پژوهش‌ها بر ابعاد کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی، امنیت، تأسیسات و تجهیزات، روابط همسایگی، تسهیلات، حمل‌ونقل، دید و منظر تمرکز داشته‌اند. زیرا در بیش از ۵۰ درصد پژوهش‌ها این ابعاد مورد ارزیابی قرار گرفته است. بررسی سطح رضایتمندی در این ابعاد نشان می‌دهد بعد «اجتماعی» مهم‌ترین بعد بوده؛ زیرا در ۸۵ درصد از پژوهش‌ها این بعد مورد ارزیابی قرار گرفته است. همچنین بعد «دید و منظر» تنها با ۵۱٪ توجه در میان پژوهش‌ها در رتبه آخر قرار گرفته است. با این حال بهترین وضع رضایتمندی مربوط به بعد امنیت می‌باشد؛ زیرا در ۳۸ درصد از پژوهش‌ها میزان رضایتمندی از بعد امنیت را مطلوب ارزیابی کرده‌اند. در سوی مقابل بدترین وضعیت رضایتمندی مربوط به بعد کالبدی می‌باشد؛ زیرا در ۵۶ درصد از پژوهش‌ها میزان رضایت از این بعد را نامناسب ارزیابی کرده‌اند. امتیاز نهایی حاصل از

مجموع ابعاد نشان می‌دهد امتیاز نهایی رضایتمندی ۱۰۴ و امتیاز نهایی نارضایتی ۱۴۷ می‌باشد که این به معنی این است این پروژه علی‌رغم اهداف بلندمدت خود در تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه و بهبود شرایط زندگی شهروندان، نتوانسته است به‌طورکلی رضایتمندی ساکنین را به همراه داشته باشد. این امر ضرورت بازنگری در سیاست‌های مسکن و اتخاذ رویکردهای جدید برای تأمین مسکن مناسب و باکیفیت را بیش‌ازپیش آشکار می‌سازد؛ لذا به‌منظور بهبود رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد؛

۱. **بهبود کیفیت ساخت‌وساز:** افزایش کیفیت مصالح و نظارت دقیق‌تر بر روند ساخت‌وساز می‌تواند به بهبود رضایتمندی در بعد کالبدی کمک کند. همچنین برنامه‌های منظم تعمیر و نگهداری برای حفظ و ارتقای کیفیت ساختمان‌ها ضروری می‌باشد.

۲. **توجه به نیازهای اجتماعی ساکنین:** در این بخش برگزاری دوره‌های آموزشی، کارگاه‌ها و فعالیت‌های فرهنگی برای ارتقای سطح آگاهی و مهارت‌های ساکنین مفید می‌باشد. همچنین لازم است گروه‌های اجتماعی برای هم‌فکری و حل مشکلات ساختمان شکل گیرد. علاوه بر این ایجاد فضاهایی برای تعامل و هم‌زیستی مسالمت‌آمیز ساکنین با فرهنگ‌ها و پیشینه‌های مختلف ضروری به نظر می‌رسد.

۳. **افزایش دسترسی به خدمات عمومی و رفاهی:** فراهم کردن دسترسی به خدمات بهداشتی و آموزشی باکیفیت در نزدیکی مجتمع‌های مسکونی مهر می‌تواند به افزایش رضایتمندی ساکنین کمک نماید در همین حال ایجاد و توسعه فضاهای تفریحی و فرهنگی مانند پارک‌ها، کتابخانه‌ها و مراکز فرهنگی می‌تواند رضایت اجتماعی شهروندان را افزایش دهد.

۴. **تقویت زیرساخت‌های حمل‌ونقل:** افزایش و بهبود دسترسی به حمل‌ونقل عمومی می‌تواند به کاهش مشکلات ترافیکی و افزایش رضایتمندی ساکنین کمک کند. همچنین ایجاد مسیرهای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری مناسب در اطراف مجتمع‌های مسکونی می‌تواند به بهبود رضایتمندی آنان کمک کند.

۵. **توجه به روابط اجتماعی و همسایگی:** برگزاری کارگاه‌ها و جلسات آموزشی برای تقویت روابط اجتماعی و همسایگی میان ساکنین می‌تواند به ایجاد حس تعلق و افزایش رضایت افراد کمک کند. ایجاد فضاهای مشترک مانند باشگاه‌های ورزشی برای تعامل بیشتر بین ساکنین می‌تواند روابط اجتماعی افراد را بهبود دهد.

۶. **برنامه‌ریزی محیطی و زیست‌محیطی:** اجرای برنامه‌های مدیریت پسماند، تفکیک زباله و بازیافت می‌تواند کیفیت محیط‌زیست را افزایش دهد همچنین افزایش فضاهای سبز و کاشت درختان در اطراف ساختمان‌های مسکن مهر می‌تواند کیفیت هوا را بهبود بخشد فضای آرامش‌بخش برای ساکنان ایجاد کند.

کتاب‌نامه

۱. ابراهیمی بوزانی، م، فدایی جزی، ف (۱۳۹۹)، تحلیلی بر کیفیت زندگی در محلات شهری (مطالعه موردی: مسکن مهر شاهین شهر)، نشریه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۵ (۴)، ۱۳۵-۱۳۵.
۲. آجیلیان ممتاز، ش، رفیعیان، م، آقاصفری، ع (۱۳۹۷) بررسی مؤلفه های فردی رضایتمندی سکونتی در پروژه های مسکن اقبال کم درآمد، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، ۸ (۹۲)، ۲۱۵-۲۲۸.
۳. احمدی، پ، چاره‌جو، ف (۱۴۰۰)، بررسی میزان رضایتمندی ساکنان مهر از کیفیت سکونتی آن با رویکرد ویژه به شاخص‌های مسکن پایدار نمونه موردی: مسکن مهر شهرک بهاران، برنامه‌ریزی فضایی، ۱۱ (۱)، ۹۳-۱۱۹.
۴. بهمنی، ا، قائد رحمتی، ص (۱۳۹۵)، ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب (نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان)، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۱۴ (۱)، ۴۷-۶۵.
۵. پوراحمد، ا، عاشور، ح، حاتمی، ا (۱۳۹۸)، ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر (نمونه موردی: مجتمع وحدت شیراز)، فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۰ (۳۹)، ۶۳-۷۴.
۶. جوزی، ع، جعفری نسب، ت (۱۳۹۳)، بررسی آثار محیط‌زیستی ساخت و ساز پروژه مسکن مهر شهرستان محمودآباد مازندران، محیط شناسی، ۴۰ (۳)، ۶۱۹-۶۰۳.
۷. درودی، م، ج، لعلا، ش، ک (۱۳۹۳)، سنجش میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری، مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، ۳ (۹)، ۱۴۱-۱۲۵.
۸. رفیعیان، م، مسعودی راد، م، رضایی، م، مسعودی راد، م (۱۳۹۳)، سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر مورد شناسی: مهرشهر زاهدان، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، ۴ (۱)، ۱۳۵-۱۵۰.
۹. رهنما، م. ر، کمانداری، م (۱۳۹۴)، سنجش میزان رضایتمندی ساکنین از کیفیت محیط مسکونی در شهر کرمان (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهرک مهرگان)، نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان، ۲ (۲)، ۵۹-۳۹.
۱۰. سجادی، ژ، کلانتری، م، توکلی‌نیا، م، سوری، ف (۱۴۰۰)، فراتحلیل مطالعات امنیت و بزهکاری در سکونتگاه‌های خودانگیخته ایران، پژوهشنامه جغرافیای انتظامی، ۹ (۳۶)، ۱۷۲-۱۲۵.
۱۱. سیاف زاده، ع، پای بند، ناهید (۱۳۹۸)، ارزیابی وضعیت پروژه های مسکن مهر از دیدگاه ساکنان مورد مطالعه: مسکن مهر شهر دزفول، فصلنامه جغرافیای سرزمین، علمی - پژوهشی، ۱۶ (۶)، ۱۷-۱.
۱۲. شیخ الاسلامی، ع. ر، اکبری، س (۱۴۰۰)، ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان مجتمع های مسکونی با رویکرد آینده‌پژوهی، فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، ۱۳ (۴۷)، ۹۷-۷۱.
۱۳. شیران، ح، رخشانی نسب، ح (۱۴۰۱)، ارزیابی تطبیقی میزان رضایت ساکنان از مسکن مهر مطالعه: مسکن مهر شرق و مسکن مهر غرب زاهدان، نشریه علمی برنامه ریزی توسعه کالبدی، ۷ (۱)، ۶۶-۵۵.

۱۴. صفایی پور، م، زادولی خواجه، ش (۱۳۹۷)، سنجش میزان رضایتمندی از پروژه‌های مسکن مهر موردشناسی: مسکن مهرشهر جدید سهند، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، ۷ (۲۳)، ۱۶۴-۱۴۹.
۱۵. ضابطیان، ا، صادقی، ع. ر، حسین آبادی، س (۱۳۹۶)، بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه‌های عینی (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم)، نشریه علمی - پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، ۶ (۱۴)، ۱۸۴-۱۷۳.
۱۶. طاهر طلوع دل، م. ص، پورباقر، س، مهدوی، ل (۱۳۹۵)، بررسی رضایتمندی ساکنان مسکن مهر تهران مبتنی بر معیارهای کالبدی و منظر، نشریه علمی - پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، ۷ (۱۳)، ۲۱-۱۵.
۱۷. عسگری، ن، قاسمی سیانی، م (۱۴۰۰)، سنجش پایداری اجتماعی مسکن مهر در کلانشهر کرج (مورد مطالعه: مسکن مهر هشتگرد، شهرک ابریشم و ماهدشت)، نشریه علمی برنامه ریزی توسعه کالبدی، ۶ (۴)، ۹۵-۷۹.
۱۸. محمدی دوست، س، خانی زاده، م، نمازیان، ف (۱۳۹۷)، سنجش میزان رضایتمندی از مسکن مهر با تأکید بر ابعاد پایداری اجتماعی (مطالعه موردی: مسکن مهر یاسوج)، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۳ (۱)، ۲۶۶-۲۵۵.
۱۹. معماری، ا، میرکتولی، ج، بزی، خ (۱۳۹۸)، ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهرگران)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۷ (۴)، ۷۴۱-۷۲۳.
۲۰. نورایی، ه، کهن، ف (۱۳۹۷)، ارزیابی طرح مسکن مهر به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا)، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۹ (۳۵)، ۱۳۸-۱۲۴.
۲۱. یزدانی، م. ح، سلمانی، پاشازاده، ا (۱۳۹۶)، بررسی رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل، جغرافیا و توسعه، ۱۵ (۴)، ۲۷۰-۲۵۳.
۲۲. یزدانی، م، سلمانی، ه، پاشازاده، ا (۱۳۹۶)، بررسی رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل، فصلنامه جغرافیا و توسعه، ۱۵ (۴۷)، ۲۷۰-۲۵۳.
۲۳. یزدانی، م، گراوند، ل، پاشازاده، ا (۱۳۹۵)، سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از کیفیت محیط مسکونی (مطالعه موردی مسکن مهرکوه‌دشت)، نشریه علمی پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، ۵ (۱۱)، ۱۵-۱۳۷.

24. Beretić, N., & Talu, V. (2020). Social Housing as an Experimental Approach to the Sustainable Regeneration of Historic City Centers: An Ongoing Study of Sassari City, Italy. *Sustainability*, 12(11), 4579.
25. Bergdah, E. (2019). Is meta-synthesis turning rich descriptions into thin reductions? A criticism of meta-aggregation as a form of qualitative synthesis. *Nursing Inquiry*, 26 (1): 1-8
26. Ghafouri, A., & Weber, C. (2020). "Multifunctional Urban Spaces a Solution to Increase the Quality of Urban Life in Dense Cities". *Manzar, The Iranian Academic Open Access Journal of Landscape*, 12(51), 34-45.

27. Haffner, M. E., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 59-79.
28. Kabisch, S., Pöbneck, J., Soeding, M., & Schlink, U. (2022). Measuring residential satisfaction over time: results from a unique long-term study of a large housing estate. *Housing Studies*, 37(10), 1858-1876.
29. Koçak Güngör, M., & Terzi, F. (2024). Residential satisfaction and quality of urban life: examining diverse housing environments. *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 18(1), 58-80.
30. Koury, A. P. (2020). Modern housing estates and the production of the Brazilian city (1937–1960). *Planning Perspectives*.
31. Kumar, P., Kumar, P., Garg, R. K., & Garg, R. (2021). Urban housing: a study on housing environment, residents' satisfaction and happiness. *Open House International*, 46(4), 528-547.
32. Leijten, I., & De Bel, K. (2020). Facing financialization in the housing sector: A human right to adequate housing for all. *Netherlands Quarterly of Human Rights*, 38(2), 94-114.
33. Mouratidis, K. (2020). Neighborhood characteristics, neighborhood satisfaction, and well-being: The links with neighborhood deprivation. *Land use policy*, 99, 104886.
34. Shao, Z., Sumari, N. S., Portnov, A., Ujoh, F., Musakwa, W., & Mandela, P. J. (2021). Urban sprawl and its impact on sustainable urban development: a combination of remote sensing and social media data. *Geo-Spatial Information Science*, 24(2), 241-255.
35. Yang, L. Van Dam, K. H., Majumdar, A., Anvari, B., Ochieng, W. Y., & Zhang, L. (2019). "Integrated design of transport infrastructure and public spaces considering human behavior: A review of state-of-the-art methods and tools". *Frontiers of Architectural Research*, 8(4), 429-453.

A Meta-Analysis of Citizens' Satisfaction with Mehr Housing in Iran

Mohammad Reza Arab (Ph.D. Candidate in Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran; Corresponding Author)

m.rezaarab@mail.um.ac.ir

Mohammad Ajza Shokouhi (Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran)

shokouhim@um.ac.ir

Masoomeh Nazari (Ph.D. Graduate in Geography and Urban Planning, University of Tabriz, Tabriz, Iran) masoome.n1991@gmail.com

Zahra Zohdipour (M.A. Student in Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran)

Zahra.zohdipour@mail.um.ac.ir

Abstract

Governments worldwide implement various programs and policies to provide housing for low-income groups. The Mehr Housing Program stands out as one of the most significant and extensive urban housing initiatives ever executed in the planning history of Iran. The success of this program inherently depends on the level of satisfaction among its residents. Residential satisfaction is a critical metric for evaluating the quality of the built environment; indeed, a high-quality environment fosters satisfaction through its specific attributes. Numerous studies have investigated residential satisfaction in Mehr housing, each focusing on distinct dimensions and yielding varied findings. Consequently, given the diversity of methodologies and outcomes, there is a clear need for a comprehensive and integrated analysis. To address this gap, the present study aims to evaluate the overall satisfaction levels of citizens living in Mehr housing units to provide a holistic picture of the program's success. Employing a descriptive-analytical method with a meta-analysis approach, the statistical population comprises research articles published between 2012 and 2023 (1391–1402 AH) focusing on satisfaction with Mehr housing. The meta-analysis results indicate that the highest levels of dissatisfaction were associated with the physical dimension (56%), facilities and infrastructure (54%), and services and equipment (46%), respectively. Conversely, the highest satisfaction levels were recorded for security (38%), neighborhood relations (33%), and economic factors (28%). Overall, the findings demonstrate that the Mehr Housing Program has failed to achieve satisfactory residential fulfillment among its occupants.

Keywords: Mehr Housing, Satisfaction, Iran, Meta-Analysis.