



Comparative Analysis of Residential Satisfaction in the Neighborhoods of Towhid Shahr in Sabzevar (Block 2, Block 7, and Mehr Housing)

Seyyed Hadi Hosseini ¹✉^{ORCID}, Salman Tatar ², Mohammad Salmani Moghaddam ³

1. (Corresponding Author) *Department of Geography, Research Center of Geographical & Social Sciences, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran*

Email: sh.hosseini@hsu.ac.ir

2. *Department of Geography, Faculty of Geography & Environmental Science, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran*

Email: salman.tatar@hsu.ac.ir

3. *Department of Geography, Faculty of Geography & Environmental Science, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran*

Email: m.s.moghaddam@hsu.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:
Research Article

Article History:

Received:

27 December 2025

Received in revised form:

5 March 2026

Accepted:

29 March 2026

Available online:

11 May 2026

Keywords:

*Residential Satisfaction,
Comparative Analysis,
Housing Type,
Determinants,
Sabzevar.*

ABSTRACT

This study examines the influence of housing patterns on residential satisfaction by comparing neighborhood satisfaction in apartment-based developments (Mehr Housing) with villa-type neighborhoods (Blocks 2 and 7). The research adopts a cross-sectional case study design and applies a descriptive-analytical approach to assess residential satisfaction. The study population comprises all households in Towhid Shahr, from which a sample of 316 households was selected. The results indicate that residential satisfaction levels in all three neighborhoods were above the average; however, notable differences were observed among them. Among the three cases, the Mehr Housing project exhibited the lowest level of residential satisfaction, while homeowners generally reported higher satisfaction than renters. In total, 21 distinct factors influencing residential satisfaction were identified. Specifically, 13 factors were extracted from 49 items in Block 2, 14 factors in Block 7, and 14 factors in the Mehr Housing neighborhood. These factors explained a substantial proportion of the variance in residential satisfaction, accounting for 71.54% in Block 2, 69.83% in Block 7, and 73.41% in Mehr Housing, with an average explanatory power of approximately 72%. Notably, social capital emerged as the most influential determinant of residential satisfaction across all neighborhoods. In Block 2, the most influential factors included social capital, sense of security, and place attachment. In Block 7, the primary determinants were social trust, housing quality, and social networks, whereas in the Mehr Housing neighborhood, social capital, place attachment, and environmental readability were most prominent. These leading factors explained approximately 28%, 25%, and 27% of the variance in residential satisfaction within their respective neighborhoods. Overall, residents living in lower-density neighborhoods with a higher proportion of villa units reported greater residential satisfaction than those residing in Mehr Housing apartment complexes. The study highlights the need for in-depth qualitative research to better understand and improve living conditions in existing neighborhoods.

Citation: Hosseini, S.H., Tatar, S., & Salmani Moghaddam, M. (2026). Comparative Analysis of Residential Satisfaction in the Neighborhoods of Towhid Shahr in Sabzevar (Block 2, Block 7, and Mehr Housing). *Geographical planning of space quarterly journal*, 16 (1), 1-19.

<http://doi.org/10.30488/gps.2026.499921.3815>



Extended Abstract

Introduction

As urban populations continue to grow and cities expand spatially, understanding residential satisfaction and its underlying determinants has become increasingly important. Housing satisfaction plays a significant role in shaping residents' well-being and overall quality of life, rendering scholarly investigation in this field essential, particularly in the context of global housing policies aimed at improving living conditions. Assessing the factors that influence housing satisfaction is therefore essential for evaluating the effectiveness of such housing policies.

In Iran, rapid urban population growth over the past five decades has prompted the implementation of various housing initiatives. One of the principal strategies has involved the development of new cities and towns in proximity to major metropolitan areas as a means of addressing housing shortages. The Mehr Housing Project, initiated in 2007, was designed to support low-income groups, with implementation plans extending through 2024. In addition, the National Housing Plan, introduced by the thirteenth government, aims to construct one million residential units annually, thereby facilitating housing provision for low-income urban populations.

In Sabzevar, urban development policies have resulted in the establishment of Towhid City, located approximately eight kilometers from the main urban area. Recent development projects, including a 21-hectare national housing site and the 495-unit Shahid Mohaddinia complex, are expected to contribute to population growth in the area. These developments highlight the necessity of assessing residential satisfaction among local inhabitants, which constitutes the central focus of the present study. Towhid City encompasses a range of housing typologies, including villa-type residences and apartment units within the Mehr Housing area. Understanding variations in residential satisfaction across these housing models is critical for informing future urban housing policies, particularly with respect to new residential developments, forthcoming project phases,

and national housing initiatives. Accordingly, the study aims to:

- assess residential satisfaction in the Mehr Housing area, Block 2, and Block 7;
- identify the key factors influencing residential satisfaction;
- analyze differences in satisfaction levels across the selected neighborhoods.

Methodology

This applied, cross-sectional case study employs a descriptive-analytical approach to examine residential satisfaction. The study population includes all households in the Towhid area of Sabzevar, from which a sample of 316 households was selected. The research instrument consists of a questionnaire with 65 items, of which 16 capture respondents' background variables and personal characteristics, and 49 address factors influencing residential satisfaction at the household level. These factors were identified through a review of relevant theoretical frameworks and existing empirical studies.

The empirical focus of the study is Towhid City, located in the city of Sabzevar. The land preparation plan for Towhid City comprises five distinct development projects: Phase One (219 hectares), Phase Two (100.7 hectares), Type 47 Salman (45.51 hectares), Sajjad City (90 hectares), and Mehr Housing (50 hectares). Although precise population statistics for Towhid City are not available, estimates derived from the 2011 and 2016 national censuses suggest a population of approximately 18,027. Population projections for 2024 indicate that Block 2 will accommodate approximately 3,227 residents, Block 7 around 3,539 residents, and the Mehr Housing area about 2,536 residents. Within Phase One, which consists of seven blocks, Blocks 1 and 2 exhibit lower land and housing values, whereas Blocks 5, 6, and 7 are characterized by higher values. The selection of these areas was influenced by variations in the social and economic backgrounds of residents, while also accounting for differences in housing form, specifically the presence of apartment-style units in the Mehr Housing area compared to villa-type units in the other blocks.

Results and Discussion

The assessment of residential satisfaction indicated that all three neighborhoods achieved scores above the average level; however, notable differences were observed among them. Among the three cases, the Mehr Housing project exhibited the lowest levels of residential satisfaction, along with the greatest degree of variability. Overall, homeowners reported higher levels of residential satisfaction than renters; additionally, in Block 7, married residents expressed greater satisfaction than single individuals. In contrast, single residents in the Mehr Housing area and Block 2 reported higher levels of satisfaction than their married counterparts.

The study employed exploratory factor analysis to identify the underlying factors influencing residential satisfaction across the three neighborhoods in Towhid City. In total, 21 distinct factors were identified; specifically, 13 factors were extracted from 49 items in Block 2, 14 factors in Block 7, and 14 factors in the Mehr Housing neighborhood. Collectively, these factors explained a substantial proportion of the variance in residential satisfaction, accounting for 71.54% in Block 2, 69.83% in Block 7, and 73.41% in the Mehr Housing area, with an average explanatory power of approximately 72%. Notably, social capital emerged as the most influential determinant of residential satisfaction across all neighborhoods. In Block 7, social capital was further differentiated into two components, namely social networks and social trust. In Block 2, the most influential factors included social capital, sense of security, and place attachment. In Block 7, the primary determinants were social trust, housing quality, and social networks, whereas in the Mehr Housing area, the dominant factors included social capital, place attachment, and environmental readability. These leading factors accounted for approximately 28%, 25%, and 27% of the variance in residential satisfaction within their respective neighborhoods.

The findings distinguish between subjective and objective determinants of residential satisfaction, indicating that subjective factors exert a stronger influence in Blocks

2 and 7. In contrast, the Mehr Housing neighborhood exhibits a greater reliance on objective determinants, with 39.60% of residential satisfaction attributed to objective factors, compared to 33.81% associated with subjective factors. Residents living in lower-density areas with a higher proportion of villa-type units reported higher levels of residential satisfaction than those residing in Mehr Housing apartment complexes. The relatively lower level of satisfaction in the Mehr Housing area is not solely attributable to higher residential density but is also influenced by the design quality and construction conditions of the apartment units.

These findings suggest that further research on different apartment typologies and their construction quality is necessary to gain a deeper understanding of how housing design influences residential satisfaction. As urban land and housing costs continue to increase, alongside the economic pressures experienced by many middle-class households, concerns are growing that the shift toward denser housing forms and apartment complexes will continue. This underscores the need for a more nuanced understanding of how such factors shape residential satisfaction, particularly as municipalities and housing developers increasingly prioritize high-density living environments.

Conclusion

This study examined how housing patterns influence residential satisfaction by comparing neighborhood satisfaction in apartment-based developments (Mehr Housing) with villa-type neighborhoods (Blocks 2 and 7). Although all neighborhoods recorded satisfaction levels above the midpoint, residents in the Mehr Housing area reported lower levels of residential satisfaction than those living in villa-type neighborhoods. The analysis identified 21 distinct factors influencing residential satisfaction; while several of these factors were common across neighborhoods, others varied according to local context. Social capital emerged as the most significant shared determinant of residential satisfaction across all

neighborhoods. In villa-type neighborhoods, subjective factors exerted a stronger influence on residential satisfaction, whereas objective factors were more influential in the Mehr Housing area. The findings highlight the need for in-depth qualitative research to better understand and enhance living conditions in existing neighborhoods. Furthermore, the study recommends that future residential developments give greater consideration to social dimensions alongside physical attributes in order to foster more satisfactory living environments.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Seyed Hadi Hosseini (Introduction, data collection, data analysis, discussion and conclusion), Mohammad Salmani Moghadam (Introduction and data collection), Salman Tatar (Data collection).

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



تحلیل تطبیقی رضایتمندی سکونتی در محله‌های توحید شهر سبزوار (بلوک ۲، بلوک ۷ و مسکن مهر)

سید هادی حسینی^۱ , سلمان تاتار^۲، محمد سلمانی مقدم^۳

۱- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا، مرکز پژوهشی علوم جغرافیایی و مطالعات اجتماعی، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران. رایانامه: sh.hosseini@hsu.ac.ir

۲- گروه جغرافیا، دانشکده جغرافیا و علوم محیطی، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران. رایانامه: salman.tatar@hsu.ac.ir

۳- گروه جغرافیا، دانشکده جغرافیا و علوم محیطی، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران. رایانامه: m.s.moghadam@hsu.ac.ir

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>هدف پژوهش بررسی عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی و تحلیل تفاوت این عوامل بین محلات با الگوی مسکن آپارتمانی و محلات با الگوی مسکن ویلایی است. روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی و از نوع مقطعی (Cross-sectional) است که با تکنیک پیمایش و استفاده از پرسشنامه محقق ساخته در بین ۳۱۴ خانوار نمونه به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده اجرا شد. داده‌ها با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی و رگرسیون خطی چندگانه مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. یافته‌ها نشان داد که اگرچه میانگین رضایتمندی سکونتی در هر سه محله بالاتر از حد متوسط نظری (۳) بود، اما بین محلات تفاوت معناداری مشاهده شد و رضایتمندی ساکنان محله مسکن مهر به‌طور معناداری پایین‌تر از دو محله ویلایی بود. در مجموع ۲۱ عامل مؤثر منحصربه‌فرد شناسایی شد که بخش عمده‌ای از آن‌ها در هر سه محله مشترک بودند. سرمایه اجتماعی به‌عنوان مهم‌ترین عامل مشترک تأثیرگذار بر رضایتمندی در هر سه محله شناسایی شد. در محلات ویلایی (بلوک ۲ و ۷)، عوامل ذهنی (مانند احساس امنیت و تعلق مکانی) و در محله مسکن مهر، عوامل عینی (مانند مساحت واحد مسکونی) نقش برجسته‌تری در تبیین رضایتمندی داشتند. همچنین نتایج رگرسیون نشان داد مدت اقامت در بلوک‌های ۲ و ۷ و مساحت عرصه و اعیان در محله مسکن مهر، از جمله تعیین‌کننده‌های اصلی رضایتمندی بودند. در نتیجه، این مطالعه نشان می‌دهد که در کنار توجه به عوامل کالبدی و عینی مسکن، به‌ویژه در پروژه‌های مسکن اجتماعی مانند مسکن مهر، توجه هموزن به ابعاد و محیط اجتماعی سکونت برای افزایش رضایتمندی ساکنان ضروری است.</p>	<p>نوع مقاله: مقاله پژوهشی</p> <p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶</p> <p>تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۱۲/۱۴</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۱/۰۹</p> <p>تاریخ چاپ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۱</p> <p>واژگان کلیدی: رضایتمندی سکونتی، مسکن ویلایی، مسکن آپارتمانی، مسکن مهر، توحید شهر، سبزوار.</p>

استناد: حسینی، سید هادی؛ تاتار، سلمان؛ سلمانی مقدم، محمد. (۱۴۰۵). تحلیل تطبیقی رضایتمندی سکونتی در محله‌های توحید شهر سبزوار (بلوک ۲، بلوک ۷ و مسکن مهر). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۶ (۱)، ۱۹-۱.

<http://doi.org/10.30488/gps.2026.499921.3815>



مقدمه

رشد شتابان جمعیت شهری و گسترش فضایی شهرها در دهه‌های اخیر، پرسش‌های بنیادینی درباره کیفیت زندگی در محیط‌های مسکونی برانگیخته است. در این میان، رضایتمندی سکونتی به‌عنوان یکی از شاخص‌های کلیدی ارزیابی محیط‌های شهری و میزان موفقیت سیاست‌های شهری، جایگاهی محوری در ادبیات علمی یافته و به موضوعی چند رشته‌ای میان جغرافیا، برنامه‌ریزی شهری، جامعه‌شناسی، روان‌شناسی محیطی و معماری بدل شده است (Li et al., 2019; Marans, 2015; Vukovic et al., 2021). این مفهوم نه تنها بازتابی از کیفیت کالبدی مسکن و محله است، بلکه تجربه ذهنی و اجتماعی ساکنان را نیز در برمی‌گیرد و به همین دلیل در سیاست‌های مسکن، معیاری برای سنجش موفقیت یا ناکامی طرح‌ها محسوب می‌شود (Galster, 1987; Bonaiuto & Fornara, 2017). تاکنون این موضوع از منظرهای گوناگونی همچون کیفیت زندگی (Campbell et al., 1976)، ارزیابی موفقیت پروژه‌های مسکن (Bonaiuto & Fornara, 2017)، شرایط اجتماعی-اقتصادی محلات (Biswas et al., 2021) و روان‌شناسی محیطی (Michelson, 1977) مورد مطالعه قرار گرفته است. باوجود این، یافته‌های پژوهش‌ها نشان می‌دهد که عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی بسته به الگوی مسکن، ویژگی‌های محیطی و شرایط اجتماعی-اقتصادی، متفاوت است (Bonaiuto & Fornara, 2017; Biswas et al., 2021).

در سطح جهانی، رضایتمندی سکونتی طی دو دهه اخیر به یکی از محورهای اصلی پژوهش‌های شهری تبدیل شده است. تحلیل تولیدات علمی در پایگاه‌های بین‌المللی نشان می‌دهد که از مجموع ۹۸۰ مطالعه منتشرشده با این کلیدواژه از سال ۱۹۵۰، بیش از ۷۶٫۷ درصد در بازه ۲۰۱۱ تا ۲۰۲۵ و حدود ۳۳ درصد تنها در پنج سال اخیر انجام شده است. این روند صعودی بیانگر اهمیت روزافزون درک ابعاد ذهنی و عینی رضایتمندی برای پژوهشگران و سیاست‌گذاران شهری است. در ایران نیز، با وجود تعداد کمتر مطالعات (۶۳ مقاله)، روندی مشابه دیده می‌شود؛ به‌گونه‌ای که ۶۸ درصد این پژوهش‌ها پس از سال ۱۳۹۵ و ۳۰ درصد در سه سال اخیر منتشر شده‌اند. با این حال، این رشد کمی هنوز نتوانسته است به درکی جامع از عوامل مؤثر بر رضایت سکونتی منجر شود.

مرور تحلیلی پژوهش‌های انجام‌شده در ایران نشان می‌دهد که بیشتر آن‌ها ماهیتی تک موردی دارند و تنها به بررسی یک محله یا نوع خاصی از مسکن مانند مجتمع‌های مسکونی جدید یا بافت‌های نوساز پرداخته‌اند (طلوع‌دل و حیدری‌پور، ۱۴۰۳؛ مطلبی و دیگران، ۱۳۹۵؛ بهرام‌پور و مدیری، ۱۳۹۴). مطالعات تطبیقی درون‌شهری نیز محدود بوده و عموماً تفاوت‌های معناداری میان محلات گزارش کرده‌اند (باباخانی و سامه، ۱۴۰۱؛ عباسی و دیگران، ۱۴۰۱؛ ضرغامی و دیگران، ۱۳۹۸؛ میمنندی پاریزی و دیگران، ۱۳۹۴). از سوی دیگر، پژوهش‌های اختصاص‌یافته به مسکن مهر (۱۱ مورد) عمدتاً از رضایت پایین ساکنان و مشکلات کالبدی و اجتماعی حکایت دارند (ناصری، ۱۴۰۳؛ احمدی و چاره‌جو، ۱۴۰۰؛ آروین و دیگران، ۱۳۹۹؛ ضرغامی و دیگران، ۱۳۹۸؛ آجیلیان ممتاز و دیگران، ۱۳۹۷). همچنین در چند مطالعه محدود، رضایتمندی در بافت‌های نوساز و برنامه‌ریزی‌شده شهری بررسی شده است (رفعیان و دیگران، ۱۳۹۵؛ زنگنه و دیگران، ۱۳۹۷). در میان این آثار، مطالعات تطبیقی میان الگوهای مختلف سکونتی - ویلایی، آپارتمانی، و مجتمع‌های مرتفع - کم تعداد و پراکنده بوده و تنها یک پژوهش داخلی (رحیمی و بردبار، ۱۴۰۰) و چند مطالعه خارجی به‌طور مشخص به این موضوع پرداخته‌اند.

مرور نتایج پژوهش‌های بین‌المللی و داخلی گویای نتایج متناقض است. برای مثال، در ترکیه (Koçak Güngör & Terzi, 2024) ساکنان محلات کم تراکم رضایت بیشتری از ساکنان برج‌های بلندمرتبه دارند، درحالی‌که پژوهشی در اردبیل (سعیدی زارنجی و همکاران، ۱۳۹۹) رضایت بالاتری را در میان ساکنان مجتمع‌های مرتفع گزارش کرده است. پژوهش عظیمی و اسماعیل‌زاده (۲۰۱۷) نیز نشان داد نوع خانه و رضایت ساکنان با توجه به عواملی چون امکانات ساختمان، حریم خصوصی، دسترسی به مدارس و کیفیت راه‌های دسترسی در ارتباط‌اند و پیش‌بینی کننده‌های رضایت برای انواع مختلف مسکن یکسان نیستند. همچنین مطالعه تطبیقی عزیزی و دیگران (۱۳۸۶) بیانگر برتری محیط‌های کم تراکم به دلیل وجود فضاهای باز و سبز و

کیفیت کالبدی بالاتر نسبت به مجتمع‌های مرتفع بود. این تناقض‌ها نشان می‌دهد که نوع الگوی سکونت به‌تنهایی تعیین‌کننده رضایتمندی نیست، بلکه کیفیت طراحی، اجرا و بستر جغرافیایی نقش تعیین‌کننده‌ای دارند.

در ایران، رشد سریع جمعیت شهری در نیم‌قرن اخیر و کمبود مزمین مسکن، سیاست‌گذاران را به اجرای طرح‌های گسترده‌ای چون ایجاد شهرهای جدید، طرح مسکن مهر (از سال ۱۳۸۶) و طرح نهضت ملی مسکن سوق داده است. با وجود گستردگی این برنامه‌ها، شواهد نشان می‌دهد که میزان رضایت ساکنان در بسیاری از پروژه‌ها پایین‌تر از سطح مطلوب بوده و مشکلاتی در کیفیت ساخت، خدمات و زیرساخت‌های اجتماعی مشاهده می‌شود. شهر سبزوار نمونه‌ای بارز از این روند در مقیاس منطقه‌ای است. توسعه توحید شهر در فاصله حدود ۸ کیلومتری این شهر، که از اوایل دهه ۱۳۷۰ آغاز شده، شامل دو الگوی سکونتی اصلی یعنی واحدهای ویلایی (فازهای ۱ و ۲) و واحدهای آپارتمانی در قالب طرح مسکن مهر است. با توجه به آغاز طرح‌های جدیدی چون مسکن ملی (سایت ۲۱ هکتاری شهید باغانی و سایت ۴۹۵ واحدی شهید موحدینیا) و توسعه اراضی سجاد شهر، مطالعه تطبیقی رضایتمندی ساکنان در این الگوهای متفاوت سکونتی می‌تواند به درک عمیق‌تری از پویایی‌های رضایت در ایران بینجامد. با این وجود، خلأ پژوهشی چشمگیری در بررسی تطبیقی رضایتمندی سکونتی در بسترهای متنوع مسکونی وجود دارد. اغلب مطالعات گذشته به تحلیل یک‌بعدی رضایت پرداخته‌اند و کمتر به مقایسه نظام‌مند الگوهای سکونت متفاوت در یک محیط جغرافیایی واحد توجه کرده‌اند. این کاستی به‌ویژه در مورد شهرک‌هایی نظیر توحید شهر سبزوار، که در آن الگوهای متضاد سکونتی (ویلایی و آپارتمانی) در کنار هم قرار دارند، محسوس است. تنها مطالعه موجود (زنگنه و همکاران، ۱۳۹۷) ارزیابی کلی این محدوده را بدون تمایز الگوها انجام داده است، درحالی‌که بررسی دقیق تفاوت‌ها و شباهت‌ها در رضایتمندی میان گروه‌های مختلف ساکنان می‌تواند نقشی اساسی در اصلاح سیاست‌های توسعه مسکن ایفا کند.

بر این اساس، پژوهش حاضر در پی پر کردن این شکاف دانشی و ارزیابی تطبیقی رضایتمندی سکونتی در توحید شهر سبزوار است. اهداف اصلی آن عبارتند از: (۱) سنجش و ارزیابی رضایتمندی سکونتی در سه محدوده مسکن مهر، بلوک ۲ و بلوک ۷ فاز نخست؛ (۲) شناسایی عوامل مؤثر بر رضایت در هر محله؛ و (۳) مقایسه تطبیقی این عوامل برای تبیین تفاوت‌ها و شباهت‌های الگوهای سکونتی. این تحلیل می‌تواند ضمن ارزیابی اثربخشی سیاست‌های مسکن در سه دهه گذشته، راهنمایی برای بهبود کیفیت زندگی و سیاست‌گذاری‌های آینده فراهم آورد.

مبانی نظری

رضایتمندی سکونتی مفهومی گسترده و چندبعدی است که در حوزه میان رشته‌ای‌هایی همچون جغرافیا، برنامه‌ریزی شهری، معماری، جامعه‌شناسی و حتی فلسفه و روان‌شناسی محیطی به کار می‌رود. این گستردگی، سبب شکل‌گیری رویکردهای متعدد و متنوعی در راستای شناخت و تبیین این مفهوم شده است (Galster, 1987). در یک دسته‌بندی کلان، می‌توان چهار رویکرد اصلی را شناسایی نمود:

در رویکرد نخست، رضایتمندی سکونتی به‌عنوان شاخصی کلیدی برای درک ادراک افراد از کیفیت زندگی مورد استفاده قرار می‌گیرد (Campbell et al., 1976; Biswas et al., 2021). در رویکرد دوم، این مفهوم به‌مثابه ابزاری برای ارزیابی میزان موفقیت پروژه‌های مسکونی اعم از دولتی و خصوصی به کار می‌رود (Bonaiuto & Fornara, 2017; Francescato et al., 1979; Lansing et al., 1970; Onibokun, 1974). رویکرد سوم، رضایتمندی سکونتی را معیاری برای سنجش کیفیت معیشت، به‌ویژه در حوزه‌های توسعه اجتماعی، برنامه‌ریزی منطقه‌ای و جمعیت‌شناسی می‌داند و بر ارزیابی کیفیت مسکن، شرایط محله و وضعیت معیشتی گروه‌هایی مانند مهاجران تأکید دارد (Biswas et

روان‌شناسی محیطی و برای سنجش ادراک ساکنان از محیط مسکونی به کار می‌بندد (Franciscato et al., 1979; Michelson, 1977). در نهایت، رویکرد چهارم، این مفهوم را در چارچوب

پیامد این ماهیت بین‌رشته‌ای و چندبعدی، شکل‌گیری نظریه‌های متعددی برای تبیین رضایتمندی سکونتی بوده است که از جمله می‌توان به نظریه نیازهای مسکن (Rossi, 1955)، نظریه کمبودهای مسکن (Morris & Winter, 1975)، نظریه ساختار روانی (Galster, 1985)، نظریه قابلیت سکونت (Onibokun, 1976)، نظریه توقع-تأیید (Oliver, 1980) و نظریه تطابق فرد-محیط اشاره کرد. این چارچوب‌های نظری، به ابزارهایی ضروری برای معماران، برنامه‌ریزان، سیاست‌گذاران، جامعه‌شناسان، روان‌شناسان و جغرافیدانان شهری در اندازه‌گیری و ارزیابی رضایتمندی سکونتی تبدیل شده‌اند. در میان این نظریه‌ها، نظریه توقع-تأیید و نظریه تطابق فرد-محیط از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند که در ادامه به اختصار معرفی خواهند شد.

نظریه توقع-تأیید^۱: این نظریه که توسط الیور (۱۹۸۰) در زمینه رفتار مصرف‌کننده توسعه داده شد، یک چارچوب نظری قدرتمند برای درک فرآیند شکل‌گیری رضایت است. این نظریه بیان می‌کند رضایت حاصل مقایسه میان انتظارات پیشین و عملکرد ادراک شده پس از تجربه محصول یا خدمت است. اگر عملکرد ادراک شده با انتظارات اولیه هم‌خوانی داشته یا فراتر از آن باشد، «تأیید» رخ می‌دهد و به رضایت می‌انجامد؛ در مقابل، اگر عملکرد پایین‌تر از انتظار باشد، «عدم‌تأیید» رخ می‌دهد که نارضایتی را در پی دارد (Oliver, 1980). هرچند خاستگاه این نظریه در بازاریابی است، اما انعطاف‌پذیری آن باعث شده در حوزه‌های گوناگون از جمله سیستم‌های اطلاعاتی، خدمات عمومی و مطالعات مسکن نیز به کار گرفته شود. بر اساس این نظریه، رضایت زمانی شکل می‌گیرد که عملکرد ادراک شده، انتظارات فرد را برآورده کند یا از آن فراتر رود (تأیید مثبت). در مقابل، اگر عملکرد پایین‌تر از انتظارات باشد (تأیید منفی)، منجر به عدم رضایت می‌شود (Oliver, 1980). نظریه انتظار-تأیید یک لنز نظری مناسب برای تحلیل رضایتمندی سکونتی ارائه می‌دهد. این نظریه توضیح می‌دهد که رضایت صرفاً یک عملکرد از کیفیت عینی مسکن نیست، بلکه حاصل یک فرآیند ذهنی مقایسه بین «آنچه وعده داده شد» (انتظارات) و «آنچه تحویل داده شد» (عملکرد ادراک شده) است.

نظریه تطابق فرد-محیط^۲: این نظریه یک چارچوب نظری بنیادی در روانشناسی محیطی و مطالعات مسکن است که بر این اصل استوار است که رفتار، رفاه و رضایت افراد، نه تنها به ویژگی‌های شخصی آن‌ها و نه تنها به ویژگی‌های محیطی، بلکه به درجه تناسب یا تطابق بین این دو بستگی دارد (Caplan, 1983; Kahana, 1982). برخلاف نظریه‌هایی که تنها بر کیفیت عینی محیط تأکید می‌کنند، این نظریه بر «ارزیابی ذهنی» فرد از میزان همخوانی محیط با نیازها، ترجیحات و توانایی‌هایش به‌عنوان کلید اصلی پیش‌بینی رضایت تأکید می‌ورزد. این نظریه چندین بعد کلیدی از تطابق را شناسایی کرده است که در حوزه سکونت بسیار مرتبط هستند:

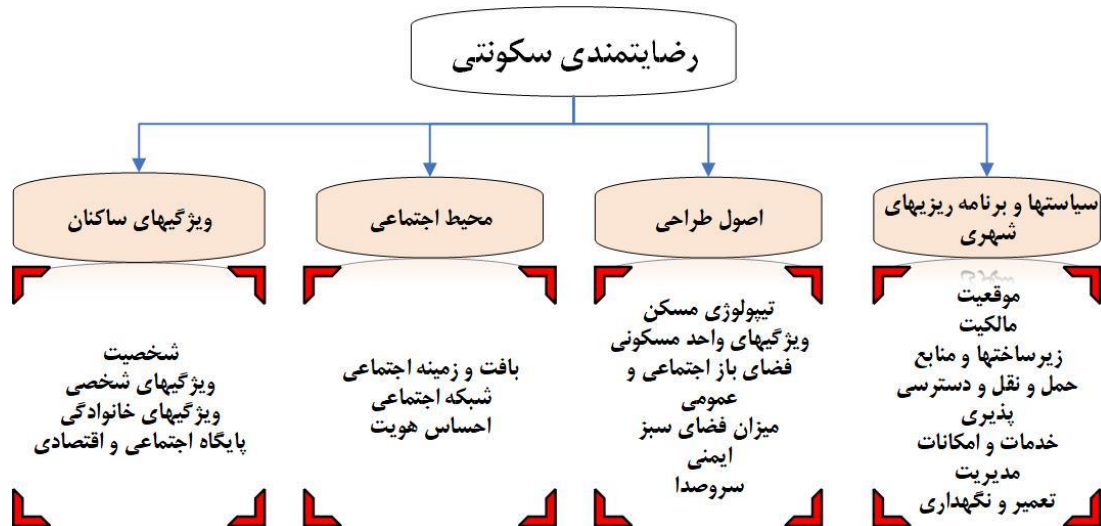
تطابق نیاز-منبع (Needs-Supplies Fit): زمانی رخ می‌دهد که محیط (محل و مسکن) منابع، امکانات و فرصت‌های موردنیاز ساکن (نیاز به امنیت، آرامش، تعامل اجتماعی، فضای شخصی و...) را فراهم می‌کند (Edwards & Shipp, 2007).
تطابق توانایی-خواسته (Abilities-Demands Fit): زمانی محقق می‌شود که توانایی‌ها و مهارت‌های ساکن با خواسته‌ها و تقاضاهای محیطی هماهنگ باشد (Lawton & Nahemow, 1973). عدم تعادل در هر یک از این ابعاد می‌تواند منجر به استرس، نارضایتی و در نهایت تمایل به جابجایی شود.

1. Expectation-Confirmation Theory

2. Person-Environment Fit Theory

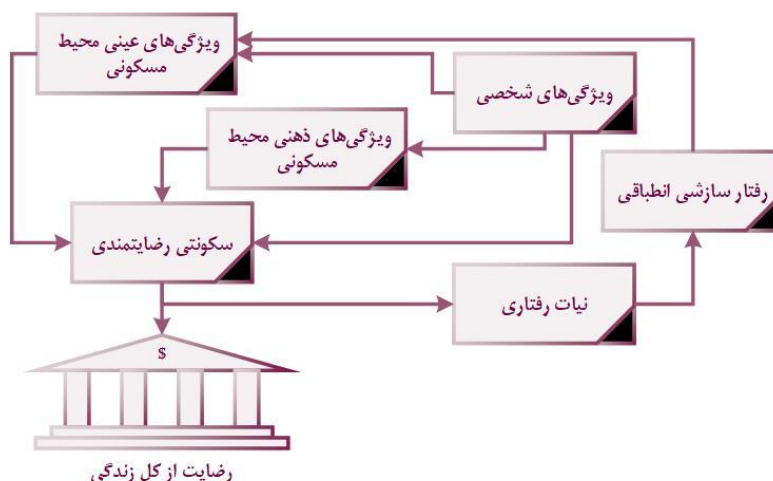
تعیین‌کننده‌های رضایتمندی سکونتی

در ارتباط با عوامل تأثیرگذار و تبیین‌کننده رضایتمندی سکونتی مطالعات بسیار گسترده‌ای در سطح جهانی انجام شده است. نتایج حاصل از این مطالعات می‌تواند به سه طریق به فهم و شناخت بهتر رضایتمندی سکونتی کمک نماید. نخست، آن‌ها چارچوب مفهومی را برای چگونگی تأثیر ویژگی‌های مسکن، محیط محله، محیط اجتماعی و نهادهای سیاست‌گذار مسکن (طرح‌ها و سیاست‌های تخصیص مسکن) بر رضایت از سکونت فراهم می‌کنند (Mohit & Nazyddah, 2011). دوم، این مطالعات به ما کمک می‌کند نیازهای ساکنان در حوزه مسکن و سکونت را بهتر درک کنیم (Caldieron, 2011; Lee & Park, 2010) و در نهایت، این تحقیقات شواهد و راهنمایی‌هایی درباره عوامل مختلف مؤثر بر رضایت از سکونت ارائه می‌دهند (Lara & Bekker, 2012; Huang & Du, 2015). یکی از مطالعات جامعی که به معرفی عوامل تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی پرداخته است، مطالعه امامی و صادقلو (۲۰۲۰) است. در این پژوهش پس از بررسی مروری ۱۰۷ مقاله منتشرشده، تعیین‌کننده‌های اصلی رضایتمندی سکونتی در چهار عامل اصلی سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های شهری، اصول طراحی، محیط اجتماعی و ویژگی‌های ساکنان تفکیک گردیدند.



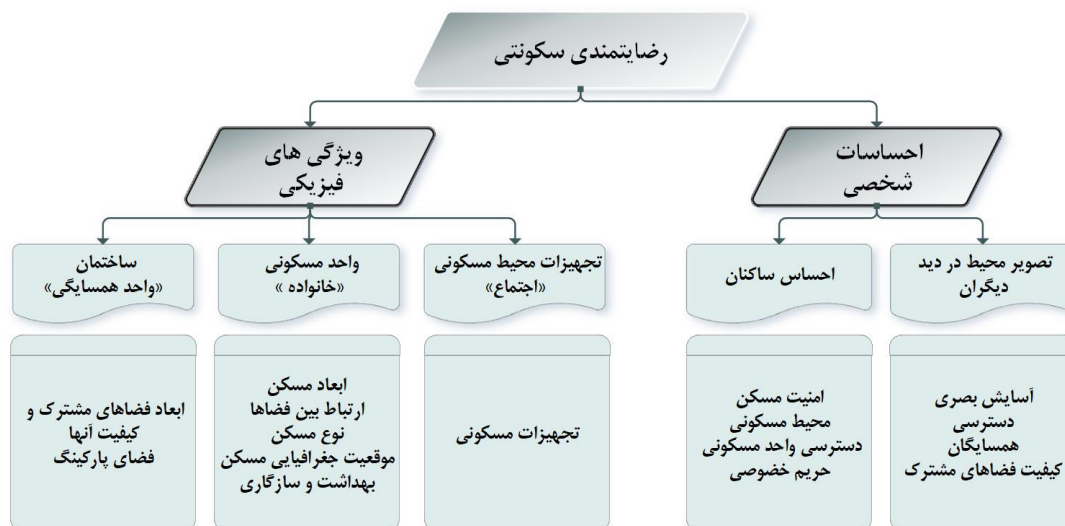
شکل ۱. تعیین‌کننده‌های رضایتمندی سکونتی (امامی و صادقلو، ۲۰۲۰)

در مدل دیگری که توسط امرگو و آراگونز پیشنهاد شده است، ویژگی‌های عینی و ذهنی محیط مسکونی و همچنین ویژگی‌های شخصی به‌طور مستقیم بر رضایتمندی سکونتی تأثیر می‌گذارند. این رویکرد فراتر از یک مدل ساده رضایت مسکونی است. این رویکرد به مطالعه تعامل پویا بین فرد و محیط مسکونی‌اش اشاره دارد و به تحلیل فرآیندهای مختلف شناختی، عاطفی و رفتاری که در این تعامل رخ می‌دهد، می‌پردازد. بر اساس این مدل (شکل ۱)، ویژگی‌های عینی محیط مسکونی، پس از ارزیابی توسط فرد، به ویژگی‌های ذهنی تبدیل می‌شوند و باعث ایجاد درجه‌ای از رضایت می‌گردند. بنابراین، ویژگی‌های ذهنی تحت تأثیر آنچه در شکل به‌عنوان "ویژگی‌های شخصی" نامیده شده، قرار می‌گیرند. این بخش شامل خصوصیات اجتماعی-جمعیتی و شخصی فرد، همچنین الگوی کیفیت مسکونی او، که عنصر هنجاری است که فرد از طریق آن محیط‌های مسکونی واقعی و ایده‌آلی خود را مقایسه می‌کند، خواهد بود. نتیجه این ارزیابی، یعنی رضایت مسکونی، یک وضعیت عاطفی مثبت است که فرد نسبت به محیط مسکونی‌اش تجربه می‌کند و او را برمی‌انگیزد تا رفتارهایی را به‌منظور حفظ یا افزایش هم‌خوانی با آن محیط از خود نشان دهد (Amerigo & Aragones, 1997).



شکل ۲. مدل سیستماتیک رضایت مسکونی آمرگو، ۱۹۹۵

در مدلی دیگر که توسط آزمایشگاه ملی مهندسی عمران در پرتغال در خصوص کیفیت معماری مسکن و رضایتمندی سکونت‌ی ارائه شده است، در مرحله نخست دو دسته متغیر اصلی شامل چشم‌انداز معماری و چشم‌انداز اجتماعی معرفی گردید. برای سنجش میزان رضایتمندی، این متغیرها به یک مقیاس چهار سطحی تغییر یافتند که شامل ویژگی‌های واحد مسکونی (ابعاد خانه، آشپزخانه، ارتباط بین فضاها، محریمیت و...)، ویژگی‌های ساختمان (امنیت، آسایش فضاهای مشاع، نوع خانه، موقعیت جغرافیایی و...)، همسایگی نزدیک (تجهیزات مسکونی، پارکینگ، همسایگان و...) و فرآیند دسترسی به خانه. آنالیز اولیه توسط تحلیل عاملی از ۷۲ زیرمعیاری که ذیل این چهار سطح مطرح شده بودند، نتایج را دقیق‌تر کرده و در نهایت در پنج عامل خلاصه نمود. این عوامل شامل ۱.۱ احساس شخصی ساکنان از خانه و محیط مسکونی، ۲. نظر خانوارها در مورد فضای خصوصی خانه، ۳. نظر خانوارها در مورد تصویر خانه و محل سکونتشان، ۴. نظر خانوارها در مورد تسهیلات خصوصی و ۵. نظر خانوارها در مورد تسهیلات محیط مسکونی (Cabrita et al, 1998).



شکل ۳. تعیین‌کننده‌های رضایتمندی سکونت‌ی Cabrita et al, 1998:8

با بررسی ادبیات تجربی و نظری تحقیق، به نظر می‌رسد در نهایت می‌توان به نقاط و محورهای مشترکی در میان مطالعات و بررسی‌های صورت گرفته دست یافت. این محورهای مشترک را می‌توان حول سه مفهوم اصلی خانه، همسایه و محله جمع‌بندی نمود. خانه، مرکز ساختار محیط مسکونی است که بخش بزرگی از زندگی روزمره افراد در درون آن و اطرافش انجام

می‌شود. خانه نقطه مرکزی که فعالیت‌های انسانی در اطراف آن سازمان‌دهی می‌شوند. اینجا جایی است که مهم‌ترین تجربیات رخ می‌دهد، جایی که فرد احساس راحتی، گرما و جدایی از دنیای بیرون می‌کند (Fleury-Bahi et al., 2017). از نظر آلتمن و چمرز، خانه بازتابی از رابطه بین فرهنگ و محیط است و بنابراین به ارزش‌های اجتماعی غالب سازگار می‌شود و به یک تجلی فیزیکی از فرهنگی که به آن تعلق دارد، تبدیل می‌شود (Altman & Chemers, 1980). دومین متغیر مهم تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی، محله است. محله را می‌توان به‌عنوان بنیادی‌ترین واحد در محیط‌های شهری در نظر گرفته شود که در آن روابط اجتماعی متعددی شکل می‌گیرد و در نتیجه بر رضایت ساکنان تأثیر می‌گذارد (Hur & Jones, 2008). محله، به‌عنوان مکانی که در آن بسیاری از روابط اجتماعی رخ می‌دهد، به لحاظ ابعاد اجتماعی کمتر مورد توجه قرار گرفته است. از منظر علوم جامعه‌شناختی و روان‌شناختی، محله محیطی است که امکان برقراری شبکه‌های اجتماعی بین ساکنان خود را فراهم می‌کند و احساسی از تعلق را برای آن‌ها فراهم می‌کند و بنابراین به‌نوعی خانه می‌شود. در مطالعات رضایتمندی از سکونت، نگرش روان‌شناختی-اجتماعی محله بیشتر مورد توجه قرار گرفته است (Aragonés et al., 2017). و در نهایت سومین محور مشترک، محیط اجتماعی محله یا همسایگان می‌باشد. این عنصر از محیط مسکونی دارای ویژگی‌ای اجتماعی است که بر هر دوی خانه و محله تأثیر می‌گذارد. تحقیقات مرتبط با این موضوع، عمدتاً به تعاملات میان ساکنان و اینکه این تعاملات تا چه حد تحت تأثیر طراحی مسکونی قرار دارند، علاقه‌مند هستند. در این زمینه، دو حوزه اصلی به‌طور خاص مورد بررسی قرار گرفته است: رابطه نزدیکی همسایگان با یکدیگر و احساس تعلق به جامعه (Fleury-Bahi et al., 2017). قطعاً در کم و کیف ارتباط این سه محور، متغیرهای میانجی و مداخله‌گری چون ویژگی‌های شخصیتی افراد، شرایط سنی و جنسی، سابقه سکونت، پایگاه اجتماعی و اقتصادی، درآمد و همچنین ادراکات و انتظارات و باورهای افراد تأثیرگذار خواهد بود.

روش پژوهش

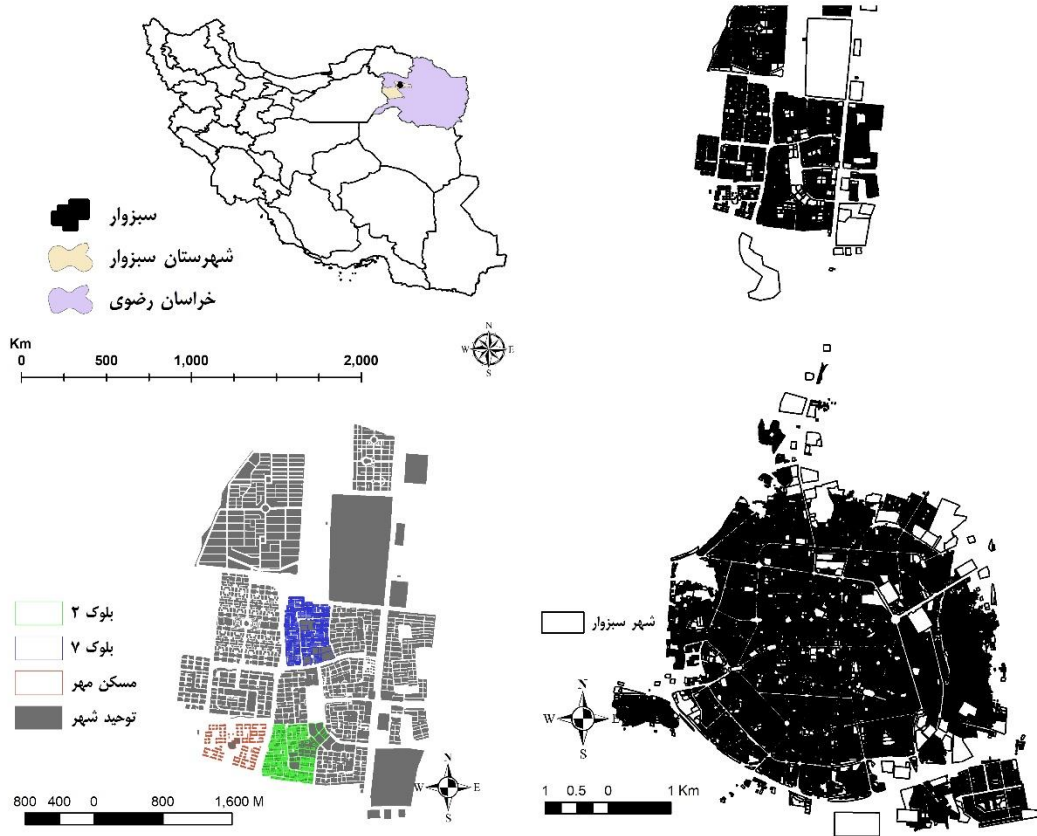
این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی-تحلیلی با رویکرد مقطعی (Cross-sectional) است. جامعه آماری شامل کلیه خانوارهای ساکن در سه محدوده مسکن مهر، بلوک ۲ و بلوک ۷ توحید شهر سبزوار می‌باشد. با استفاده از فرمول کوکران و نتایج پیش‌آزمون، حجم نمونه ۳۱۶ خانوار تعیین گردید. روش نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده و در نهایت ۱۰۱ پرسشنامه از مسکن مهر، ۱۰۴ پرسشنامه از بلوک ۲ و ۱۰۹ پرسشنامه از بلوک ۷ گردآوری و تحلیل شد. ابزار گردآوری داده‌ها پرسشنامه محقق ساخته بود که در مجموع شامل ۶۵ گویه می‌شد؛ از این میان، ۱۶ گویه به متغیرهای زمینه‌ای (سن، جنس، تحصیلات، وضعیت تأهل، نوع مالکیت، مدت اقامت و...) و ۴۹ گویه به ابعاد رضایتمندی سکونتی اختصاص داشت. شاخص‌ها و گویه‌ها بر اساس مرور ادبیات نظری و مطالعات پیشین استخراج و تدوین شدند تا ابعاد عینی (ویژگی‌های کالبدی و محیطی) و ابعاد ذهنی (سرمایه اجتماعی، حس تعلق، امنیت و...) را پوشش دهند.

برای اطمینان از روایی محتوا، پرسشنامه در اختیار چند تن از استادان دانشگاه و کارشناسان حوزه برنامه‌ریزی شهری قرار گرفت و اصلاحات لازم اعمال شد. روایی صوری نیز از طریق اجرای آزمایشی پرسشنامه بر روی ۳۰ نفر از جامعه آماری بررسی گردید. همچنین برای سنجش پایایی ابزار، ضریب آلفای کرونباخ محاسبه شد که به ترتیب در محله مسکن مهر ۰.۸۹۶، بلوک ۲ برابر با ۰.۹۰۹ و بلوک ۷ برابر با ۰.۸۴۲ به دست آمد که همگی نشان‌دهنده انسجام درونی مطلوب گویه‌ها هستند. داده‌های پژوهش در سه سطح تحلیل شدند: آمار توصیفی شامل میانگین، انحراف معیار و فراوانی‌ها برای تبیین ویژگی‌های پاسخگویان و ترسیم وضعیت کلی رضایتمندی سکونتی. تحلیل عاملی اکتشافی (EFA) برای شناسایی و گروه‌بندی شاخص‌های مؤثر بر رضایتمندی سکونتی. علت انتخاب این روش، حجم بالای گویه‌ها و نیاز به کاهش داده‌ها

به مؤلفه‌های اصلی بود. رگرسیون خطی چندگانه (Stepwise) به منظور بررسی روابط علی بین متغیرهای مستقل (عوامل کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی) و متغیر وابسته (رضایتمندی سکوتی). انتخاب این روش به دلیل توانایی آن در شناسایی عوامل تعیین‌کننده اصلی رضایتمندی در هر محله صورت گرفت. در زمینه ملاحظات اخلاقی، قبل از تکمیل پرسشنامه، رضایت آگاهانه پاسخگویان اخذ شد و به آنان اطمینان داده شد که اطلاعاتشان صرفاً برای اهداف پژوهشی استفاده می‌شود. همچنین محرمانگی داده‌ها تضمین گردید و مشارکت در پژوهش داوطلبانه و با امکان انصراف در هر مرحله بود.

محدوده مورد مطالعه

توحید شهر، محدوده توسعه ناپیوسته و منفصل شهر سبزوار می‌باشد که از اوایل دهه ۱۳۷۰ آماده‌سازی اراضی آن شروع گردید و تا به امروز نیز فرایند اسکان جمعیت در آن ادامه دارد. طرح آماده‌سازی مربوط به توحید شهر از پنج طرح به صورت جداگانه تشکیل شده که شامل فاز اول توحید شهر دارای مساحت ۲۱۹ هکتار، فاز دوم توحید شهر دارای مساحت ۱۰۰/۷ هکتار، تیپ ۴۷ سلمان دارای مساحت ۴۵/۵۱ هکتار، سجاد شهر دارای مساحت ۹۰ هکتار و مسکن مهر دارای مساحت ۵۰ هکتار می‌باشد. محدوده فاز اول توحید شهر شامل ۷ بلوک طی دهه‌های گذشته به‌مرورزمان پذیرای جمعیت شده‌اند، در بخش مسکن مهر و تیپ ۴۷ سلمان نیز طی سال‌های اخیر جمعیت ساکن شده است. اما در محدوده فاز ۲ و سجاد شهر تاکنون هیچ‌گونه اقدامی برای آماده‌سازی و ساخت‌وساز صورت نگرفته است. علاوه بر محدوده‌های فوق‌الذکر، طی چند سال اخیر با ارائه زمین برای مسکن ملی، این بخش‌ها نیز به محدوده توحید شهر اضافه شده‌اند. در شرایط کنونی آمار دقیقی از جمعیت توحید شهر وجود ندارد، اما بر اساس برآورد صورت گرفته توسط نویسندگان و بر مبنای داده‌های سرشماری ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵، جمعیت توحید شهر ۱۸۰۲۷ نفر برآورد شده است. بر مبنای محاسبات نویسندگان، جمعیت بلوک ۲ در سال ۱۴۰۳ حدود ۳۲۲۷ نفر، بلوک ۷ حدود ۳۵۳۹ نفر و مسکن مهر حدود ۲۵۳۶ نفر برآورد شده است. از میان بلوک‌های ۷ گانه فاز اول توحید شهر، بلوک‌های ۱ و ۲ نسبت به سایر بلوک‌ها دارای ارزش زمین و مسکن پایین‌تری هستند و در مقابل بلوک‌های ۷ و ۵ و ۶ در وضعیت بهتری به لحاظ ارزش املاک و زمین قرار دارند. یک دلیل مهم انتخاب این دو محدوده نیز به دلیل پایگاه اجتماعی و اقتصادی متفاوت ساکنین این بلوک‌ها می‌باشد. این دو محدوده علی‌رغم این وجه تفاوت، در مقایسه با مسکن مهر که واحدها به‌صورت آپارتمانی می‌باشد، در این خصیصه مشترک هستند که بخش عمده واحدهای ساخته شده به‌صورت ویلایی می‌باشد.



شکل ۳. شهر سبزوار، توحید شهر و محدوده‌های مورد مطالعه

یافته‌ها

میانگین سنی پاسخگویان در مسکن مهر، بلوک ۲ و بلوک ۷ به ترتیب ۴۵/۵، ۴۵/۷ و ۴۳/۱ سال می‌باشد. در بلوک ۲ بیش از نیمی از پاسخگویان مرد هستند اما در بلوک ۷ و مسکن مهر بالعکس می‌باشد. تعداد مالکان نسبت به مستأجران در مسکن مهر بیشتر از دو محدوده دیگر است و در مقابل تعداد مستأجران در بلوک ۷ نسبت به دو محدوده دیگر بیشتر است. بلوک ۲ نسبت به دو محدوده دیگر، دارای قدمت ساختمانی بالاتر، زیربنای بالاتر، مساحت زمین بیشتر و سابقه سکونت بالاتر می‌باشد. اطلاعات توصیفی مربوط به پاسخگویان و محلات در جداول ۱ تا ۳ ارائه شده است.

جدول ۱. ویژگی‌های پاسخگویان

محدوده‌های مورد مطالعه	سن (درصد)		جنسیت (درصد)		نوع مالکیت (درصد)		وضعیت تأهل (درصد)	
	میانگین	زن	مرد	مستأجر	مالک	متاهل	مجرد	
بلوک ۷	۴۳/۱	۵۶/۹	۴۳/۱	۴۶/۸	۵۳/۲	۸۴/۴	۱۵/۶	
بلوک ۲	۴۵/۷	۴۶/۷	۵۳/۳	۴۲	۵۸/۱	۷۲/۴	۲۷/۶	
مسکن مهر	۴۵/۵	۵۵/۹	۴۴/۱	۳۳/۳	۶۶/۷	۹۰/۲	۹/۸	

جدول ۲. ویژگی‌های واحد مسکونی و سابقه سکونت پاسخگویان

محدوده‌های مورد مطالعه	سابقه سکونت در محله (میانگین)	زیربنای مفید (میانگین)	مساحت عرصه و اعیان (میانگین)	قدمت ساخت بنا (میانگین)	تعداد اتاق خواب (میانگین)
بلوک ۷	۹/۸۶	۱۱۱/۵	۱۴۳/۴	۱۲/۷	۲/۰۶
بلوک ۲	۱۰/۷	۱۲۰/۷	۱۴۷/۷	۱۳/۶	۱/۸۷
مسکن مهر	۵/۸۵	۸۴/۶	۸۸/۲	۱۱/۵	۱/۹۸

رضایتمندی سکونتی در محلات: بررسی وضعیت رضایتمندی سکونتی در محلات سه‌گانه نشان داد که هر چند میانگین رضایتمندی سکونتی هر سه محله بالاتر از میانگین می‌باشد، اما تفاوت معنی‌داری میان امتیاز رضایتمندی سکونتی در محلات سه‌گانه وجود دارد. مسکن مهر نسبت به دو محله دیگر دارای رضایتمندی پایین‌تری می‌باشد و بیشترین دامنه تغییرات نیز مربوط به همین محله می‌باشد و بلوک ۲ دارای بالاترین رضایتمندی سکونتی است. نتایج نشان داد که در هر سه محله، مالکان نسبت به مستأجران رضایتمندی سکونتی بیشتری داشته‌اند. در بلوک ۷ افراد متأهل نسبت به افراد مجرد رضایتمندی سکونتی بیشتری داشته‌اند، اما در دو محله مسکن مهر و بلوک ۲ مجردها نسبت به متأهلها رضایتمندی بیشتری داشته‌اند.

جدول ۳. وضعیت رضایتمندی سکونتی ساکنان در محلات مورد مطالعه

محدوده‌های مورد مطالعه	فراوانی	میانگین رضایتمندی سکونتی				حداقل	حداکثر	دامنه تغییرات
		کل	مالک	مستأجر	متأهل			
بلوک ۷	۱۰۹	۳/۱۸	۳/۳۱	۳/۰۳	۳/۲۰	۳/۰۴	۲/۲۶	۴/۵۳
بلوک ۲	۱۰۵	۳/۳۳	۳/۴۳	۳/۲۰	۳/۳۱	۳/۳۸	۲/۱۵	۴/۴۰
مسکن مهر	۱۰۲	۳/۱۱	۳/۱۷	۲/۹۹	۳/۱۳	۳/۹۴	۱/۷۰	۴/۲۱
مجموع	۳۱۶	۳/۲۱					۱/۷۰	۴/۵۳

تعیین‌کننده‌های رضایتمندی سکونتی در محلات: در این پژوهش برای شناخت تعیین‌کننده‌های رضایتمندی سکونتی در محدوده مورد مطالعه، از روش تحلیل عاملی اکتشافی استفاده گردید. نتایج مربوط به آزمون KMO و بارتلت برای بررسی کفایت نمونه‌ها جهت تحلیل عاملی برای سه محله در جداول ۵، ۶ و ۷ ارائه شده است که گویای آن است نمونه‌های گرفته شده برای تحلیل عاملی متغیرهای موردنظر دارای کفایت لازم می‌باشند.

جدول ۴. آزمون KMO و بارتلت برای بررسی کفایت نمونه و تعیین روایی پرسشنامه (بلوک ۲)

سنجه کفایت نمونه‌برداری کایزر- مایر- اولکین	۰/۷۵۴
مقدار تقریبی کای اسکوتر	۲۴۰۹/۴۲۲
آزمون کرویت بارتلت	درجه آزادی
سطح معنی‌داری	۹۹۰
	۰/۰۰۰

جدول ۵. آزمون KMO و بارتلت برای بررسی کفایت نمونه و تعیین روایی پرسشنامه (بلوک ۷)

سنجه کفایت نمونه‌برداری کایزر- مایر- اولکین	۰/۶۳۶
مقدار تقریبی کای اسکوتر	۲۲۶۷/۰۴۳
آزمون کرویت بارتلت	درجه آزادی
سطح معنی‌داری	۱۰۳۵
	۰/۰۰۰

جدول ۶. آزمون KMO و بارتلت برای بررسی کفایت نمونه و تعیین روایی پرسشنامه (مسکن مهر)

سنجه کفایت نمونه‌برداری کایزر- مایر- اولکین	۰/۶۸۱
مقدار تقریبی کای اسکوتر	۲۵۱۴/۷۵۸
آزمون کرویت بارتلت	درجه آزادی
سطح معنی‌داری	۱۰۳۵
	۰/۰۰۰

با توجه به حجم بالای جداول و تعداد بالای گویه‌ها، در این پژوهش فقط نتایج نهایی مربوط به تحلیل عاملی محلات مورد مطالعه ارائه شده است. نتایج تحلیل عاملی اکتشافی گویای آن است در محلات سه‌گانه توحید شهر تعداد ۲۱ عامل غیر تکراری شناسایی گردید. در محله بلوک ۲ تعداد ۴۹ گویه پژوهش در قالب ۱۳ عامل ترکیب گردیدند. در محله بلوک ۷ تعداد عامل‌ها برابر با ۱۴ مورد و در محله مسکن مهر نیز تعداد ۱۴ عامل استخراج گردید. در سه محله بلوک ۲، بلوک ۷ و مسکن مهر، بر مبنای مقدار کل واریانس تبیین شده، این عامل‌ها توانسته‌اند به ترتیب ۷۱/۵۴ درصد، ۶۹/۸۳ درصد و ۷۳/۴۱ درصد تغییرات متغیر وابسته تحقیق رضایتمندی سکونتی را تبیین کنند که به‌طور میانگین می‌توان گفت عامل‌های استخراج شده در سه محله حدود ۷۲٪ تغییرات رضایتمندی سکونتی را تبیین نموده‌اند (جدول ۸).

نکته مهم در ارتباط با عامل‌های استخراج شده در سه محله این است که عامل سرمایه اجتماعی در هر سه محله مهم‌ترین عنصر تعیین‌کننده رضایتمندی سکونتی بوده است. در محله بلوک ۷ این عامل در قابل دو زیر مؤلفه شبکه اجتماعی و اعتماد اجتماعی تفکیک شده است. در بلوک ۲ سه عامل دارای بیشترین تأثیرگذاری به ترتیب عبارت‌اند از سرمایه اجتماعی، احساس امنیت و حس تعلق مکانی. در بلوک ۷ سه عامل دارای بیشترین تأثیر عبارت‌اند از اعتماد اجتماعی، کیفیت واحد مسکونی و شبکه اجتماعی و در محدوده مسکن مهر سه عامل نخست عبارت‌اند از سرمایه اجتماعی، حس تعلق مکانی و خوانایی محیط. در بلوک ۲ این سه عامل حدود ۲۸ درصد و در بلوک ۷ حدود ۲۵ درصد و در مسکن مهر حدود ۲۷ درصد تغییرات متغیر وابسته را تبیین نموده‌اند.

با توجه به اینکه در بخش عمده‌ای از پژوهش‌ها، بر تفکیک عوامل تعیین‌کننده رضایتمندی سکونتی به دو دسته عوامل ذهنی و عوامل عینی تأکید شده است، در این پژوهش نیز عوامل استخراج شده به دو دسته تبیین‌کننده‌های عینی و تبیین‌کننده‌های ذهنی تفکیک گردیدند (جدول ۸). نتایج پژوهش نشان داد که در دو محله بلوک ۲ و بلوک ۷ تعیین‌کننده‌های ذهنی نقشی مهم‌تر نسبت به تعیین‌کننده‌های عینی در رضایتمندی سکونتی افراد داشته‌اند، ولی در محله مسکن مهر، نتایج بالعکس بود و تعیین‌کننده‌های عینی با ۳۹/۶۰ درصد تأثیری بیشتری بر رضایتمندی سکونتی نسبت به تعیین‌کننده‌های ذهنی با ۳۳/۸۱ درصد داشته‌اند.

جدول ۸. تحلیل عاملی اکتشافی و بارهای عاملی بارگذاری شده بر روی هر یک از عامل‌ها در محلات سه‌گانه

عامل‌های استخراج شده	% واریانس تبیین شده			% تبیین‌کننده‌های ذهنی			% تبیین‌کننده‌های عینی		
	بلوک ۲	بلوک ۷	مسکن مهر	بلوک ۲	بلوک ۷	مسکن مهر	بلوک ۲	بلوک ۷	مسکن مهر
۱ سرمایه اجتماعی	۱۲/۹۷۲	۱۳/۱۱۱	۱۲/۹۷۲	۱۳/۱۱۱					
۲ اعتماد اجتماعی	۸/۸۹۰		۸/۸۹۰						
۳ شبکه اجتماعی	۷/۴۳۳		۷/۴۳۳						
۴ حس تعلق مکانی	۶/۱۲۵	۳/۴۰۵	۶/۱۲۵	۳/۴۰۵	۶/۷۲۷	۶/۱۲۵			
۵ خوانایی محیط	۵/۲۵۰	۳/۴۴۸	۶/۵۹۰	۵/۲۵۰	۳/۴۴۸	۶/۵۹۰			
۶ بی‌نظمی محیط	۴/۱۹۸	۳/۷۵۸	۳/۲۶۲	۴/۱۹۸	۳/۷۵۸	۳/۲۶۲			
۷ کیفیت واحد مسکونی	۵/۵۳۶	۸/۴۷۵	۴/۱۱۰	۵/۵۳۶	۸/۴۷۵	۴/۱۱۰			
۸ احساس امنیت محیط	۸/۸۰۵	۵/۰۶۷	۴/۱۱۶	۸/۸۰۵	۵/۰۶۷	۴/۱۱۶			
۹ دسترسی به امکانات و خدمات	۴/۳۴۹	۵/۲۹۰	۵/۲۴۷	۴/۳۴۹	۵/۲۹۰	۵/۲۴۷			
۱۰ چشم‌انداز و منظر محیط	۳/۳۱۳		۵/۲۹۴	۳/۳۱۳		۵/۲۹۴			
۱۱ کیفیت محیط	۴/۶۷۹	۴/۱۴۴	۵/۶۱۰	۴/۶۷۹	۴/۱۴۴	۵/۶۱۰			
۱۲ کیفیت معابر	۵/۲۶۸	۴/۷۸۸	۴/۴۵۳	۵/۲۶۸	۴/۷۸۸	۴/۴۵۳			
۱۳ حمل‌ونقل و ارتباطات			۴/۳۲۴			۴/۳۲۴			
۱۴ نورگیری واحد مسکونی	۳/۵۴۴		۳/۲۲۱	۳/۵۴۴		۳/۲۲۱			

۳/۴۹۳	۳/۴۹۳	۱۵	آلودگی صوتی						
۳/۷۴۸	۳/۷۴۸	۱۶	دزدی و سرقت						
۳/۸۱۸	۳/۸۱۸	۱۷	دسترسی به فضای سبز						
۳/۶۳۸	۳/۶۸۳	۱۸	شلوغی و ازدحام						
۲/۹۴۴	۲/۹۴۴	۱۹	شرایط اقتصادی						
۳/۰۹۳	۳/۰۹۳	۲۰	دسترسی به حمل و نقل عمومی						
۵/۴۴۷	۵/۴۴۷	۲۱	مرز و هویت محله						
۳۹/۶۰	۲۸/۷۳	۳۰/۵۱	۳۳/۸۱	۴۱/۰۹	۴۱/۰۳	۷۳/۴۱	۶۹/۸۳	۷۱/۵۴	درصد واریانس تبیین شده

نقش متغیرهای زمینه‌ای (ویژگی‌های شخصی) بر رضایت‌مندی سکونتی: برای بررسی تأثیر متغیرهای زمینه‌ای بر رضایت‌مندی سکونتی، از ضریب همبستگی و رگرسیون خطی چندگانه و روش گام‌به‌گام (Stepwise) استفاده شده است. نتایج ضرایب همبستگی در جدول ۹ نشان داده شده است. متغیر قدمت ساخت واحد مسکونی در هیچ‌یک از محلات با رضایت‌مندی سکونتی رابطه معنی‌داری ندارد. همچنین متغیر سن نیز در محله مسکن مهر با رضایت‌مندی سکونتی رابطه معنی‌داری ندارد. در محله مسکن مهر تنها متغیر مدت اقامت در سطح ۹۹٪ اطمینان با رضایت‌مندی سکونتی رابطه داشت است و متغیرهای زیربنای مفید، مساحت عرصه و اعیان و تعداد اتاق در سطح ۹۵٪ اطمینان با رضایت‌مندی سکونتی رابطه معنی‌دار داشته‌اند. در بلوک‌های ۲ و ۷، سه متغیر زیربنای مفید، مساحت عرصه و اعیان و تعداد اتاق در سطح ۹۹٪ اطمینان دارای رابطه معنی‌دار با رضایت‌مندی بوده‌اند.

جدول ۹. ضرایب همبستگی رضایت‌مندی سکونت با متغیرهای زمینه‌ای در محلات سه‌گانه

سن	مدت اقامت	زیربنای مفید	مساحت عرصه و اعیان	قدمت ساخت	تعداد اتاق
*.۰/۲۱۱	*.۰/۲۱۸	**./۳۴۷	**./۳۷۰	۰/۰۲۳-	**./۲۶۴
۰/۰۲۷	۰/۰۲۳	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۷۴۳	۰/۰۰۵
۱۰۹	۱۰۹	۱۰۹	۱۰۹	۱۰۹	۱۰۹
*.۰/۲۱۰	**./۳۴۱	**./۳۲۹	**./۳۳۳	۰/۱۲۵	**./۳۰۰
۰/۰۳۳	۰/۰۰۰	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱	۰/۲۰۹	۰/۰۰۲
۱۰۳	۱۰۳	۱۰۳	۱۰۳	۱۰۳	۱۰۳
۰/۱۶۹	**./۲۸۷	*./۲۰۱	*./۲۳۷	۰/۰۲۳-	*./۲۰۶
۰/۰۹۷	۰/۰۰۴	۰/۰۴۹	۰/۰۱۹	۰/۰۷۴۴	۰/۰۴۱
۹۸	۹۸	۹۸	۹۸	۹۸	۹۸

نتایج بررسی تأثیر متغیرهای زمینه‌ای بر رضایت‌مندی سکونتی با رگرسیون خطی چندگانه و روش گام‌به‌گام (Stepwise) در جدول ۱۰ ارائه شده است. متغیرهای زمینه‌ای که در این پژوهش مدنظر قرار گرفته‌اند عبارت هستند از سن، جنسیت، وضعیت تأهل، وضعیت اشتغال، نوع مالکیت، سطح تحصیلات، درآمد، مساحت عرصه و اعیان، زیربنای مفید، مدت اقامت، تعداد اتاق و قدمت ساخت.

در محله مسکن مهر متغیرها به ترتیب در مدل وارد گردیدند. ابتدا متغیر سن در مدل وارد گردید و این متغیر توانست ۰/۰۳۶ درصد تغییرات رضایت‌مندی سکونتی را تبیین کند. در مرحله بعد، مدت اقامت وارد مدل گردید با این تفاوت در این مرحله متغیر سن از مدل خارج گردید. مدت اقامت توانست ۰/۱۰۱ درصد تغییرات متغیر وابسته را تبیین کند. هیچ‌یک از متغیرهای دیگر در مدل راه نیافتند (جدول ۱۰).

در محله بلوک ۲ نیز متغیرها به ترتیب در مدل وارد گردیدند. اولین متغیر سن بود که مدل وارد گردید و این متغیر توانست ۰/۰۳۸ درصد تغییرات رضایت‌مندی سکونتی را تبیین کند. متغیر دومی که وارد مدل گردید، متغیر نوع مالکیت

بود. در این مرحله نیز با ورود این متغیر، متغیر سن از مدل خارج گردید و نوع مالکیت توانست به‌تنهایی ۰/۰۴۱ درصد تغییرات متغیر وابسته را تبیین کند. در مرحله سوم، متغیر تعداد اتاق وارد مدل گردید. در این مرحله نیز متغیر نوع مالکیت از مدل خارج گردید اما مقدار ضریب تعیین تعدیل‌شده به ۰/۱۰۴ درصد افزایش یافت. در مرحله نهایی متغیر مدت اقامت وارد مدل گردید. این دو متغیر هر دو در محله نهایی باقی ماندند و توانستند بر روی هم ۰/۱۶۸ درصد تغییرات متغیر وابسته را تبیین کنند (جدول ۱۰).

در محله بلوک ۷ نیز همانند دو محله دیگر عمل گردید و متغیرها به ترتیب در مدل وارد گردیدند. اولین متغیر سن بود که مدل وارد گردید و این متغیر توانست ۰/۰۳۶ درصد تغییرات رضایتمندی سکونتی را تبیین کند. متغیر دومی که وارد مدل گردید، متغیر نوع مالکیت بود. با ورود این متغیر، متغیر سن از مدل خارج گردید و نوع مالکیت توانست به‌تنهایی ۰/۰۸۳ درصد تغییرات متغیر وابسته را تبیین کند. در مرحله سوم، متغیر تعداد اتاق وارد مدل گردید. در این مرحله این متغیر در کنار متغیر نوع مالکیت توانست مقدار ضریب تعیین تعدیل‌شده به ۰/۱۲۲ درصد افزایش دهد. در مرحله چهارم با ورود متغیر زیربنای مفید به مدل، دو متغیر فوق‌الذکر از مدل خارج شدند، اما با این حال مقدار ضریب تعیین تعدیل‌شده به ۰/۱۳۵ درصد افزایش یافت. در مرحله نهایی متغیر مساحت عرصه و اعیان وارد مدل گردید و با ورود این متغیر، متغیر زیربنای مفید از مدل خارج گردید. در مرحله پایانی، متغیر مساحت عرصه و اعیان به‌تنهایی توانست که ۰/۱۶۴ درصد تغییرات متغیر وابسته را تبیین کند (جدول ۱۰).

جدول ۱۰. رگرسیون خطی چندگانه متغیرهای زمینه‌ای با رضایتمندی سکونتی (مسکن مهر)

Sig	مقدار t	ضریب تعیین تعدیل‌شده	ضریب تعیین	مقدار ضرایب استاندارد (بتا)	مقادیر ضرایب استاندارد نشده		مدل	متغیر وابسته
					مقدار خطای استاندارد	مقدار B		
۰/۰۰۰	۳۱/۹۹۲				۰/۰۸۹	۲/۸۵۶	(Constant)	رضایتمندی سکونتی (مسکن مهر)
۰/۰۰۱	۳/۴۷۸	۰/۱۰۱	۰/۱۱۰	۰/۳۳۱	۰/۰۱۳	۰/۰۴۶	مدت اقامت	
۰/۰۰۰	۲۴/۸۳۵				۰/۱۱۴	۲/۸۴۰	(Constant)	رضایتمندی سکونتی (بلوک ۲)
۰/۰۰۲	۳/۱۸۴	۰/۱۰۴	۰/۱۱۳	۰/۲۹۰	۰/۰۵۵	۰/۱۷۴	تعداد اتاق	
۰/۰۰۴	۲/۹۴۲	۰/۱۶۸	۰/۱۸۴	۰/۲۶۸	۰/۰۰۵	۰/۰۱۵	مدت اقامت	
۰/۰۰۰	۲۸/۳۷۰				۰/۰۹۷	۲/۷۵۷	(Constant)	رضایتمندی سکونتی (بلوک ۷)
۰/۰۰۰	۴/۶۹۲	۰/۱۶۴	۰/۱۷۲	۰/۴۱۵	۰/۰۰۱	۰/۰۰۳	مساحت عرصه و اعیان	

بحث

کمبود مسکن یکی از چالش‌های اساسی ایران در دهه‌های اخیر بوده و دولت‌ها برای پاسخ به نیاز فزاینده مسکن، سیاست‌های متعددی اجرا کرده‌اند. تغییر الگوی سکونت در شهرهای ایران، بازتاب شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی کنونی است. رشد جمعیت شهری، کمبود و گرانی زمین درون‌شهری و اتکای شهرداری‌ها به درآمد حاصل از تراکم فروشی، موجب گسترش ساخت‌وسازهای پرتراکم و تغییر تدریجی خانه‌های حیاطدار به آپارتمان‌های چند واحدی شده است. سیاست مسکن مهر، به‌عنوان بزرگ‌ترین طرح مسکن پس از انقلاب، الگوی آپارتمان‌نشینی را برای اقشار متوسط و پایین درآمد رواج داد، بی‌آنکه پیامدهای اجتماعی و فرهنگی آن بررسی شده باشد. با انتقادهای گسترده نسبت به کیفیت و پیامدهای این طرح، دولت‌های بعدی سیاست‌هایی مانند بازآفرینی شهری و طرح مسکن ملی را در دستور کار قرار دادند.

توحید شهر سبزوار نمونه‌ای از اجرای این سیاست‌هاست که در آن تحولات سه دهه اخیر بخش مسکن کشور بازتاب یافته است. این شهرک ابتدا در دهه ۱۳۷۰ به‌عنوان توسعه‌ای ناپیوسته در شمال سبزوار ایجاد شد. در دوره مسکن مهر، سایت اصلی پروژه در جنوب غرب توحید شهر ساخته شد و در سال‌های اخیر نیز با اجرای طرح نهضت ملی مسکن، سایت‌های جدیدی در دو سوی آن شکل گرفته‌اند. پژوهش حاضر با تمرکز بر دو الگوی سکونتی ویلایی و آپارتمانی، به دنبال شناسایی مهم‌ترین مؤلفه‌های اثرگذار بر رضایتمندی سکونتی و تفاوت میان این الگوها بود.

نتایج نشان داد که میزان رضایت ساکنان در محلات ویلایی بیشتر از مناطق آپارتمانی مسکن مهر است. بخش عمده‌ای از رضایت پایین در مسکن مهر به کیفیت نامطلوب طراحی و ساخت بازمی‌گردد، نه صرفاً به تراکم بالا یا نوع بنا. بنابراین، درک دقیق تأثیر الگوی مسکن بر رضایت، نیازمند بررسی آپارتمان‌هایی با کیفیت و طراحی متفاوت است. از آنجاکه افزایش قیمت زمین و رشد شهرهای فشرده روندی رو به گسترش دارد، بررسی ابعاد کیفی ساخت در مسکن آپارتمانی اهمیت بیشتری می‌یابد.

نتایج این تحقیق با یافته‌های عظیمی و اسماعیل‌زاده (۲۰۱۷) در تبریز هم‌راستا بود که نوع مسکن را در رضایتمندی سکونتی مؤثر دانسته‌اند. این پژوهش نشان داد بین نوع مسکن و شاخص‌هایی چون امکانات ساختمان، حریم خصوصی، دسترسی به مدارس، کیفیت راه‌ها و رضایت از همسایگان رابطه معنادار وجود دارد. باین‌حال، یافته‌ها با مطالعه سعیدی زارنجی و همکاران (۱۳۹۹) در اردبیل تفاوت دارد؛ آن پژوهش رضایتمندی بالاتری را در میان ساکنان برج‌های بلند گزارش کرد، زیرا این فضاها امنیت، امکانات عمومی و دسترسی به خدمات بهتری دارند. باین‌حال، همان‌طور که عظیمی و اسماعیل‌زاده اشاره کرده‌اند، هر الگوی سکونت در شاخص‌های مختلف نتایج متفاوتی دارد؛ مثلاً ساکنان خانه‌های ویلایی از نظر حریم خصوصی و نور طبیعی رضایت بیشتری دارند، درحالی‌که آپارتمان‌نشینان از نظر دسترسی به خدمات شهری امتیاز بالاتری کسب می‌کنند. یافته دیگر پژوهش، اهمیت تعیین‌کننده عوامل ذهنی در رضایتمندی سکونتی بود. محیط اجتماعی، حس تعلق مکانی، احساس امنیت و سرمایه اجتماعی در همه محلات نقش مهمی داشتند و در مجموع، سرمایه اجتماعی قوی‌ترین عامل مؤثر بر رضایت شناخته شد. باین‌حال، در مسکن مهر، عوامل عینی نظیر کیفیت ساختمان و زیرساخت‌ها اثر بیشتری از عوامل ذهنی داشتند؛ این امر نشان می‌دهد که در پروژه‌های مسکن اجتماعی، توجه به ویژگی‌های کالبدی و کیفیت محیط باید در اولویت قرار گیرد. تحلیل رگرسیون دو نکته مهم را آشکار کرد: نخست، در بلوک‌های ویلایی ۲ و ۷، مدت اقامت ساکنان عامل تعیین‌کننده رضایت بود، درحالی‌که در مسکن مهر، مساحت زمین و بنای واحدها بیشترین تأثیر را داشت. این تفاوت بیانگر آن است که سیاست ساخت مسکن حداقلی با متراژ ۷۵ مترمربع، پاسخگوی نیاز خانوارهای ایرانی نیست و تنوع متراژ و طراحی باید در سیاست‌گذاری‌های آتی لحاظ شود. در مجموع، نتایج این پژوهش نشان داد نوع الگوی مسکن، همراه با عوامل اجتماعی و کالبدی، نقش مهمی در رضایتمندی ساکنان دارد. با توجه به روند فزاینده آپارتمان‌نشینی در ایران، سیاست‌گذاران باید ضمن ارتقای کیفیت فیزیکی واحدها، به تقویت سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی اجتماعی در پروژه‌های مسکن آینده توجه ویژه‌ای داشته باشند.

نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با هدف بررسی تأثیر الگوی مسکن بر رضایتمندی سکونتی در سه محله توحید شهر سبزوار شامل مسکن مهر، بلوک ۲ و بلوک ۷ انجام شد. تمرکز اصلی بر شناسایی عوامل مؤثر بر رضایتمندی و مقایسه تفاوت آن‌ها در

الگوهای آپارتمانی و ویلایی بود. نتایج نشان داد که اگرچه میانگین رضایتمندی در هر سه محله بالاتر از حد متوسط نظری (۳) است، اما تفاوت معناداری بین آن‌ها وجود دارد؛ به‌ویژه سطح رضایت در مسکن مهر پایین‌تر و در ابعاد اجتماعی و محیطی محسوس‌تر بود. این امر نقش تعیین‌کننده الگوی سکونت در تجربه زیسته ساکنان را نشان می‌دهد. تحلیل داده‌ها ۲۱ عامل مؤثر بر رضایتمندی را آشکار ساخت. سرمایه اجتماعی شامل اعتماد، تعاملات همسایگی و حس تعلق، در همه محلات نقشی کلیدی داشت. با این حال، در محلات ویلایی، عوامل ذهنی مانند احساس امنیت و آرامش روانی اهمیت بیشتری داشتند، در حالی که در مسکن مهر، عوامل عینی نظیر کیفیت ساختمان، دسترسی به خدمات و شرایط زیست‌محیطی غالب بودند. این تفاوت نشان می‌دهد که نوع الگوی سکونت، اولویت‌های ذهنی و عینی ساکنان را دگرگون می‌کند.

یافته‌ها با نتایج مطالعات پیشین (عظیمی و اسماعیل‌زاده، ۲۰۱۷؛ احمدی و دیگران، ۲۰۲۴) همسوست و بر نقش محله و سرمایه اجتماعی تأکید دارد. هم‌زمان، همخوانی با پژوهش‌های آجیلیان ممتاز و دیگران (۱۳۹۷) و آروین و همکاران (۱۳۹۹) نشان‌دهنده رضایت پایین در پروژه‌های مسکن مهر است. از منظر کاربردی، نتایج بیانگر ضرورت توجه به ابعاد اجتماعی در کنار جنبه‌های کالبدی در سیاست‌های مسکن است. پروژه‌های جدید باید از تجربه مسکن مهر درس گرفته و کیفیت تعاملات اجتماعی را تقویت کنند تا پایداری سکونتی افزایش یابد. با این حال، محدودیت‌هایی مانند اتکا به خود اظهاری، ماهیت مقطعی داده‌ها و ویژگی‌های خاص توحید شهر، تعمیم نتایج به سایر شهرها را با احتیاط همراه می‌سازد.

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهام نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمامی مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

تضاد منافع

سید هادی حسینی (مقدمه، گردآوری داده‌ها، تحلیل داده‌ها، بحث و نتیجه‌گیری)، محمد سلمانی مقدم (مقدمه و گردآوری داده‌ها)، سلمان تاتار (گردآوری داده‌ها).

تقدیر و تشکر

نویسندگان مراتب تشکر و قدردانی خود را از تمامی افرادی که در انجام این پژوهش یاری‌رسان بودند، به‌ویژه آنانی که در ارزیابی و ارتقای کیفیت مقاله نقش مؤثری داشتند، ابراز می‌دارند.

منابع

- آجیلیان ممتاز، شیوا؛ رفیعیان، مجتبی و آقاصفیری، عارف. (۱۳۹۷). بررسی مؤلفه‌های فردی رضایتمندی سکونتی در پروژه‌های مسکن اқشار کم‌درآمد (مورد شناسی: مسکن مهر قرقی). *جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۸(۲۹)، ۲۱۵-۲۲۸.
doi: 10.22111/gaij.2018.4345
- احمدی، پروین و چاره‌جو، فرزین. (۱۴۰۰). بررسی میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از کیفیت سکونتی آن با رویکردی ویژه به شاخص‌های مسکن پایدار نمونه موردی: مسکن مهر شهرک بهاران. *برنامه‌ریزی فضایی*، ۱۱(۱): ۱۵۱-۱۷۸.
doi: 10.22108/sppl.2020.116756.1378
- آروین، محمود؛ فرجی، امین و آژند، مرتضی. (۱۳۹۹). تأثیر رضایتمندی سکونتی بر ماندگاری جمعیت در طرح‌های مسکن مهر شهر بهبهان. *فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۱(۴۱)، ۸۳-۹۸.

- باباخانی، ملیحه و سامه، آسیه. (۱۴۰۱). بررسی تطبیقی میزان اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت شناختی بر رضایتمندی سکونتی پژوهش موردی: محلات مقدم، تختی و هاشمی شهر تهران. *فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۱۳(۱)، ۱۷-۳۴.
doi: 10.30473/grup.2022.52999.2517
- بهرام پور، عطیه و مدیری، اتوسا. (۱۳۹۴). مطالعه رابطه میان رضایتمندی ساکنان از محیط زندگی و میزان حس تعلق آن‌ها در مجتمع مسکونی بلندمرتبه شهرک کوثر تهران. *نشریه هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی*، ۲۰(۳)، ۸۵-۹۴.
doi: 10.22059/jfaup.2015.56880
- رحیمی، لیلا و بردبار، حدیث. (۱۴۰۰). تحلیل کیفیت سکونت بر اساس گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی (نمونه پژوهش: شهر تبریز). *برنامه‌ریزی فضایی*، ۱۱(۳)، ۱۶۷-۱۹۲.
doi: 10.22108/sppl.2021.119866.1435
- رفعیان، مجتبی؛ نظری، مونس و داداش پور، هاشم. (۱۳۹۵). سنجش رضایتمندی سکونت از مطلوبیت مکانی در نواحی شهری برنامه‌ریزی شده (مطالعه موردی: مهرشهر کرج). *هویت شهر*، ۳(۱۰)، ۳۱-۴۰.
- زنگنه، مهدی؛ عبدالملکی، سکینه و موسوی، مریم سادات. (۱۳۹۷). ارزیابی کیفیت محیطی (عینی-ذهنی) و رضایتمندی سکونت در شهرک‌های جدید (مطالعه موردی: شهرک توحید سبزوار). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۶(۴)، ۸۲۷-۸۴۴.
doi: 10.22059/jurbangeo.2018.219516.591
- سعیدی زارنجی، سمیرا؛ یزدانی، محمدحسن و زارعی، قاسم. (۱۳۹۹). بررسی تطبیقی میزان رضایتمندی از دو الگوی خانه‌های ویلایی و مجتمع‌های مسکونی برج: مطالعه موردی: منطقه ۲ شهر اردبیل. *معماری و شهرسازی ایران*، ۱۱(۲)، ۲۲۳-۲۳۹.
doi: 10.30475/isau.2020.173121.1183
- ضرغامی، اسماعیل؛ قنبران، عبدالحمید و سعادت‌وقار، پوریا. (۱۳۹۸). مقایسه تطبیقی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر بهبود رضایتمندی سکونت در مجموعه‌های مسکونی اقدار کم‌درآمد (مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی مهر غدیر، مهر فرهنگیان و مهر کوی رضا در شهر همدان). *فصلنامه مطالعات شهری*، ۹(۳۳)، ۹۳-۱۰۸.
doi: 10.34785/J011.2019.681
- طاهرطلوع دل، محمدصادق و حیدری پور، امید. (۲۰۲۴). مدل ارزیابی رضایتمندی سکونتی آپارتمان‌های مسکونی (مطالعه موردی: محدوده کوه آتشگاه-ناژوان در شهر اصفهان). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۲(۱۹)، ۲۰۱-۲۱۶.
- عباسی، سعید؛ علی‌الحسابی، مهران و جلیلی صدرآباد، سمانه. (۱۴۰۱). بررسی تطبیقی نقش ادراک تراکم ساختمانی سیال و سستی بر رضایتمندی تراکمی سکونتی از تخصیص تراکم مورد پژوهی شهرهای رامسر و بابلسر. *اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری*، ۳(۲)، ۲۲-۳۶.
doi: 10.22034/uep.2022.315585.1132
- عزیزی، محمدمهدی و ملک محمدنژاد، صارم. (۱۳۸۶). بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی (متعارف و بلندمرتبه) مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی نور (ستول) و اسکان تهران. *هنرهای زیبا*، ۳۲: ۲۷-۳۸.
- مطلبی، قاسم؛ خدادادی آق قلعه، فاطمه و اکبری، علی. (۱۳۹۵). تأثیر احساس امنیت بر رضایتمندی سکونتی در مجتمع مسکونی هزار دستگاه نازی‌آباد تهران بر اساس مدل C.P.T.E.D. *نشریه هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی*، ۲۱(۱)، ۶۷-۷۸.
doi: 10.22059/jfaup.2016.59690
- میمندی پاریزی، صدیقه؛ حبیبی، کیومرث و مهدوی، افسون. (۱۳۹۴). سنجش و مقایسه تطبیقی کیفیت سکونت در بافت‌های قدیم و جدید شهری (نمونه موردی بافت قدیم و جدید شهر کرمان). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۵(۱۸)، ۸۷-۱۰۴.
- ناصری سینا. (۱۴۰۳). ناکارآمدی سنجش رضایتمندی سکونتی در مسکن مهر، محصول افتراق مؤلفه‌های سکونت. *مکتب احیاء*، ۲(۳)، ۳۵-۳۲.

References

- Abbasi, S., Alalhesabi, M., & Jalilisadrabad, S. (2022). A comparative study of the role of perception of fluid and traditional building density on residential density satisfaction with density allocation of Ramsar and Babolsar cities. *Urban Economics and Planning*, 3(2), 22-36. <https://doi.org/10.22034/uep.2022.315585.1132> [In Persian]
- Ahmadi, P., & Charehjo, F. (2021). Investigating the level of residents' satisfaction with the residential quality of the Mehr housing project focusing on sustainable housing indicators. *Spatial Planning*, 11(1), 151-178. <https://doi.org/10.22108/sppl.2020.116756.1378> [In Persian]

- Ahmadi, R., Asemani, M., Hamidi, N., Rezaei, S. S., Ahmadi, A., Amirahmadi, F., & Bayat, F. (2024). Analyzing the relationship between place attachment and residential satisfaction through the mediation of social capital: The case of affordable housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 39(4), 1843-1865. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:272172847>
- Ajiliyan Momtaz, S., Rafieyan, M., & Agha Safari, A. (2018). Study of individual components of residential satisfaction in low income housing projects (Case study: Ghorghi Mehr housing). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 8(29), 215-228. <https://doi.org/10.22111/gajj.2018.4345> [In Persian]
- Altman, A., & Chemers, M. M. (1980). *Culture and environment*. Brooks/Cole Publishing Company.
- Amerigo, M. (1992). Patrones perceptivos diferenciales en funcion del Rol Ambiental. *Psicothema*, 4, 123-131.
- Aragonés, J. I., Amérigo, M., & Pérez-López, R. (2017). Residential satisfaction and quality of life. In *Handbook of environmental psychology and quality of life research* (pp. 311-328). <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:168619978>
- Arvin, M., Faraji, A., & Azand, M. (2020). Investigation effect residential satisfactions on population survival in Mehr housing projects (Case study: Mehr housing Behbahan City). *Journal of Urban Research and Planning*, 11(41), 83-98. [In Persian]
- Azimi, N., & Esmacilzadeh, Y. (2017). Assessing the relationship between house types and residential satisfaction in Tabriz, Iran. *International Journal of Urban Sciences*, 21(2), 185-203.
- Azizi, M. M., & Malek Mohammadnejad, S. (2007). A comparative study of two housing complex models (Conventional and high-rise): Case study: Noor housing complex (Seoul) and housing in Tehran. *Journal of Fine Arts*, 32, 27-38. [In Persian]
- Bahrampour, A., & Modiri, A. (2015). Study of relationship between residents satisfaction from living environment and their attachment sense in Kowsar high-rise residential complex. *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 20(3), 85-94. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2015.56880> [In Persian]
- Babakhani, M., & Sameh, A. (2022). A comparative study of the personality components effectiveness on residential satisfaction (Case study: Moghadam, Takhti & Hashemi neighborhoods in Tehran). *Journal of Urban Ecology Researches*, 13(1), 17-34. <https://doi.org/10.30473/grup.2022.52999.2517>
- Biswas, B., Sultana, Z., Priovashini, C., Ahsan, N., Mallick, B., & Mallick, B. (2021). The emergence of residential satisfaction studies in social research: A bibliometric analysis. *Habitat International*, 109, 102336. <https://doi.org/10.1016/J.HABITATINT.2021.102336>
- Cabrita, A. R., Freitas, M. J., & Pedro, J. B. (1998). Understanding housing satisfaction. In *XXV IAHS World Housing Congress*. University of Porto.
- Caldieron, J. (2011). Residential satisfaction in La Perla informal neighborhood, San Juan, Puerto Rico. *OIDA International Journal of Sustainable Development*, 2(11), 77-84.
- Campbell, A., Converse, P. E., & Rodgers, W. L. (1976). *The quality of American life: Perceptions, evaluations, and satisfactions*. Russell Sage Foundation. <https://psycnet.apa.org/record/1977-05650-000>
- Caplan, R. D. (1987). Person-environment fit theory and organizations: Commensurate dimensions, time perspectives, and mechanisms. *Journal of Vocational Behavior*, 31(3), 248-267. [https://doi.org/10.1016/0001-8791\(87\)90042-X](https://doi.org/10.1016/0001-8791(87)90042-X)
- Edwards, J. R., & Shipp, A. J. (2007). Outcomes: An integrative perspective. In *Perspectives on organizational fit* (p. 209). <https://psycnet.apa.org/record/2007-15682-007>
- Emami, A., & Sadeghlou, S. (2021). Residential satisfaction: A narrative literature review towards identification of core determinants and indicators. *Housing, Theory and Society*, 38(4), 512-540. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1844795>
- Fleury-Bahi, G., Pol, E., & Navarro, O. (Eds.). (2017). *Handbook of environmental psychology and quality of life research*. Springer International Publishing.
- Francescato, G. (1979). *Residents' satisfaction in HUD-assisted housing: Design and management factors*. Office of Policy Development and Research, U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Galster, G. (1987). Identifying the correlates of dwelling satisfaction: An empirical critique. *Environment and Behavior*, 19(5), 539-568. <https://doi.org/10.1177/0013916587195001>
- Galster, G. C. (1985). Evaluating indicators for housing policy: Residential satisfaction vs marginal improvement priorities. *Social Indicators Research*, 16, 415-448. <https://doi.org/10.1007/BF00333289>
- Huang, Z., Du, X., & Yu, X. (2015). Home ownership and residential satisfaction: Evidence from Hangzhou, China. *Habitat International*, 49, 74-83. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.008>
- Hur, M., & Morrow-Jones, H. (2008). Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods. *Environment and Behavior*, 40(5), 619-635. <https://doi.org/10.1177/0013916507307483>

- Kahana, E. (1982). A congruence model of person-environment interaction. In *Aging and the environment: Theoretical approaches* (pp. 97-121). <https://search.gesis.org/publication/dza-gerolit-544298985>
- Kahana, E., Lovegreen, L., Kahana, B., & Kahana, M. (2003). Person, environment, and person-environment fit as influences on residential satisfaction of elders. *Environment and Behavior*, 35(3), 434-453. <https://doi.org/10.1177/0013916503035003007>
- 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. <https://doi.org/10.1108/ARCH-01-2022-0014>
- Lansing, J. B., Marans, R. W., & Zehner, R. B. (1970). *Planned residential environments*. Ann Arbor.
- Lara, T., & Bekker, M. C. (2012). Resident satisfaction as a project quality measure: The case of Nova Vida housing project, Angola. *Journal of Contemporary Management*, 9(1), 364-381.
- Lawton, M. P., & Nahemow, L. (1973). Ecology and the aging process.
- Lee, E., & Park, N. K. (2010). Housing satisfaction and quality of life among temporary residents in the United States. *Housing and Society*, 37(1), 43-67. <https://doi.org/10.1080/08882746.2010.11430580>
- Li, J., Li, D., Ning, X., Sun, J., & Du, H. (2019). Residential satisfaction among resettled tenants in public rental housing in Wuhan, China. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34, 1125-1148. <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09667-x>
- Marans, R. W. (2015). Quality of urban life & environmental sustainability studies: Future linkage opportunities. *Habitat International*, 45, 47-52. <https://doi.org/10.1016/J.HABITATINT.2014.06.019>
- Meymandi Parizi, S., Habibi, K., & Mahdavi, A. (2016). Evaluation and comparative comparison of the quality of habitancy in the urban of old and new fabric (Case study of Kerman City of old and new fabric). *Geographical Planning of Space Quarterly Journal*, 5(18), 87-104.
- Michelson, W. (1977). *Environmental choice, human behavior, and residential satisfaction*. Oxford University Press.
- Mohit, M. A., & Nazyddah, N. (2011). Social housing programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26, 143-164. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9216-y>
- Morris, E. W., & Winter, M. (1975). A theory of family housing adjustment. *Journal of Marriage and the Family*, 79-88. <https://www.jstor.org/stable/351032>
- Motalebi, G., Khodadadi Agh Ghal'e, F., & Akbari, A. (2016). Effect of the sense of security of housing satisfaction in Naziabad residential complex in Tehran based on C.P.T.E.D model. *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 21(1), 67-78. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2016.59690> [In Persian]
- Naseri, S. (2024). The failure in the evaluation of housing satisfaction in Mehr housing: A consequence of a lack of consensus on housing components. *JORS*, 2(3), 32-35. [In Persian]
- Oliver, R. L. (1980). A cognitive model of the antecedents and consequences of satisfaction decisions. *Journal of Marketing Research*, 17(4), 460-469. <https://doi.org/10.2307/3150499>
- Onibokun, A. G. (1976). Social system correlates of residential satisfaction. *Environment and Behavior*, 8(3), 323-344. <https://doi.org/10.1177/136327527600800301>
- Rafieian, M., Nazari, M., & Dadashpour, H. (2016). Assessing residential satisfaction with spatial desirability in planned urban areas (Case study: Mehrshahr, Karaj). *Hoviat-e Shahr*, 3(10), 31-40. [In Persian]
- Rahimi, L., & Bordbar, H. (2021). Analysis of the quality of residence based on the categorization of residential complexes (A case study: Tabriz City). *Spatial Planning*, 11(3), 167-192. <https://doi.org/10.22108/sppl.2021.119866.1435> [In Persian]
- Saeidi Zaranji, S., Yazdani, M. H., & Zarei, G. (2020). A comparative study of satisfaction in two housing patterns of villa houses and residential towers (Case study: District 2 of Ardabil). *Journal of Iranian Architecture & Urbanism*, 11(2), 223-239. <https://doi.org/10.30475/isau.2020.173121.1183> [In Persian]
- Speare, A. (1974). Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. *Demography*, 11(2), 173-188. <https://doi.org/10.1080/02673030020002555>
- Taher Taloo-e-Del, M. S., & Heidari Pour, O. (2024). A model for evaluating residential satisfaction in apartment buildings (Case study: Kooh Atashgah-Nazhvan area in Isfahan). *Studies of Human Settlement Planning*, 19(2), 201-216. [In Persian]
- Varady, D. P., & Carrozza, M. A. (2000). Toward a better way to measure customer satisfaction levels in public housing: A report from Cincinnati. *Housing Studies*, 15(6), 797-825. <https://doi.org/10.1080/02673030020002555>
- Vukovic, T., Salama, A. M., Mitrovic, B., & Devetakovic, M. (2021). Assessing public open spaces in Belgrade: A quality of urban life perspective. *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 15(3), 505-523. <https://doi.org/10.1108/ARCH-04-2020-0064>

- Zanganeh, M., Abdolmalaki, S., & Mousavi, M. (2018). Evaluation of environmental quality and satisfaction of new residential settlements (Case study: Tohid Shahr Sabzevar). *Geographical Urban Planning Research*, 6(4), 827-844. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2018.219516.591> [In Persian]
- Zarghami, E., Ghanbaran, A., & Saadati Vagh ar, P. (2020). Comparative study of the components affecting the improvement of residential satisfaction in low-income residential complexes (Case studies: Mehr Ghadir, Mehr Farhangian, and Mehr Koy Reza residential complexes). *Motaleate Shahri*, 9(33), 93-108. <https://doi.org/10.34785/J011.2019.681> [In Persian]