



انبوه‌سازی مسکن و رضایت‌مندی ساکنان فضاهای پیراشهری مورد: پرند و پردیس در استان تهران

دریافت مقاله: ۱۳۹۹/۰۱/۰۲

پذیرش نهایی: ۱۳۹۹/۰۳/۰۷

صفحات: ۳۵-۵۰

لطفعلی کوزه‌گر کالجی؛ استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.
محمد رضا سلیمی سبحان؛ استادیار جغرافیا، پژوهشگاه علوم انتظامی و مطالعات اجتماعی، تهران، ایران.

چکیده

این مقاله رضایت‌مندی ساکنان از پروژه مسکن انبوه در شهر تهران را مورد سنجش قرار می‌دهد. در این راستا، سه مؤلفه اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی-کالبدی در هشت شاخص و ۳۱ سؤال مورد بررسی قرار گرفت. جامعه آماری این پژوهش دو شهر جدید پرند و پردیس در محدوده‌های غربی و شرقی شهر تهران هستند که بیشترین حجم مسکن انبوه با عنوان مسکن مهر در آن‌ها مکان‌یابی و احداث شده است. حجم نمونه بر اساس فرمول کوکران در هر کدام از شهرها به تعداد ۳۸۰ نفر و به دو روش نمونه‌گیری خوشه‌ای و سپس تصادفی ساده، ساکنان انتخاب شدند. نتایج پرسشنامه که بر اساس آزمون T-test تک‌نمونه‌ای مستقل با سطح آلفای ۵ درصد تحلیل شد نشان می‌دهد که در همه ابعاد و در هر دو شهر، نارضایتی ساکنان از پروژه مسکن مهر مشهود است به گونه‌ای که در شهر پرند مجموع امتیاز ابعاد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی-کالبدی به ترتیب ۲/۳۰، ۲/۲۶ و ۲/۲۲ است و همین اعداد در شهر پردیس به ترتیب ۲/۱۷، ۲/۲۷ و ۲/۵۰ است که از سطح متوسط ۳ پایین‌تر است. در شهر پرند بیش از ۸۳ درصد ساکنان تمایل به مهاجرت از مسکن انبوه طی ۵ سال آینده را دارند و در شهر پردیس نیز این عدد ۷۹ درصد است. همچنین بیش از ۷۸ درصد ساکنان مسکن مهر پرند و بیش از ۷۵ درصد ساکنان مسکن مهر پردیس، بافت فرسوده درون شهر تهران را به زندگی در مسکن مهر ترجیح می‌دهند.

واژه‌های کلیدی:

مسکن انبوه، رضایت‌مندی، مسکن مهر، تهران



مسکن به عنوان یکی از اصلی‌ترین نیازهای انسان و تعیین‌کننده کیفیت و استاندارد زندگی شناخته می‌شود (Golubchikov and Badyina, 2012, Chan, 2019). به همین دلیل تاکنون تحقیقات مختلفی پیرامون آن صورت گرفته است که در نهایت در تلاش‌اند تا از جنبه‌های مختلف آن را تحلیل و ارتقا دهند (Saldana-Márquez et al, 2018, Fastofski et al, 2017, Giannetti et al, 2018, Zainal et al 2012, Zhang et al, 2018, Chen and Adabre, 2019) با این حال، بخش مسکن همچنان از مهم‌ترین و بنیادین‌ترین دغدغه‌های کلان در کشورهای در حال توسعه است که در تحلیل وضعیت موجود، چالش‌ها و عوامل مؤثر بر آن تلاش‌های فراوانی شده است (Granath, 2017, Asfour, 2017, Antonucci et al, 2016, Hansson, 2017). از اصلی‌ترین چالش‌های مسکن در این قبیل کشورها و بخصوص کشور ایران؛ مساله سرمایه‌ای شدن مسکن است که از حالت مصرفی خارج گشته و به ابزاری برای بازتولید سرمایه بدل شده است. به عنوان نمونه در کشور ایران مطابق با سرشماری رسمی سال ۱۳۹۵، بیش از ۲۵ میلیون واحد مسکونی معمولی وجود دارد که ۲۵۸۷۶۰۶ واحد خالی از سکنه است و در استان تهران نیز این عدد به ۴۸۹۹۸۶ واحد مسکونی می‌رسد (سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۵) با این حال سه دهک انتهایی جامعه از عدم دسترسی به مسکن متناسب با نیاز رنج می‌برند. در مقیاس بین‌المللی نیز آمارهای جهانی نشان می‌دهد که امروزه بیش از ۱/۶ میلیارد نفر از جمعیت جهان در نابسامانی مطلق و سکونتگاه‌های ناسالم زندگی می‌کنند و این آمار زمانی نگران‌کننده‌تر خواهد شد که پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۵۰، بیش از ۷۰ درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد که همین امر موجب گسترش سکونت‌گاه‌های فقیرنشین و شهرک‌های بدون برنامه‌ریزی خواهد شد (Habitatla, 2019). در چنین شرایطی دولت‌ها به فراخور وضعیت اقتصادی خود در تلاش‌اند تا با ارائه سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌های متنوع، چالش بخش مسکن را حل نمایند. از جمله این سیاست‌ها می‌توان به انبوه‌سازی مسکن با مشارکت بخش سه بخش دولتی، خصوصی و مردم برای گریز از بحران مسکن اشاره کرد تا از این طریق بتوان در بازده زمانی کوتاه‌مدت و میان‌مدت، مالکیت بخش بزرگی از جمعیت بر مسکن را تحقق بخشید. در کشور ایران با اتکا به تجربیات جهانی و مطالعات مختلفی که در حوزه مسکن انبوه انجام گرفته بود (Said and Yuliastuti, 2013, Whitehead and Scanlon, 2007, Atkinson, 1960, Urban, 2011, Cupers, 2011) ابتدا طرح شهرهای جدید در سال ۱۳۶۴ تصویب شد به گونه‌ای که معضلات مربوط به حاشیه‌نشینی و شکل‌گیری سکونت‌گاه‌های نابسامان و بدون نظارت از یک طرف، و ضرورت برنامه‌ریزی برای ارتقای کیفی زندگی شهروندان از سوی دیگر طراحی شهرهای جدید را به عنوان اولویت اساسی در سرفصل برنامه‌های دولت قرار داد اما ارزیابی‌های بعدی نشان داد که در شش ماهه اول سال ۱۳۸۷، کمتر از ۱۰ درصد از ظرفیت این سکونتگاه‌ها تکمیل شد (حسین‌زاده دلیر و دیگران، ۱۳۹۰: ۸) و عمدتاً به دلیل خوابگاهی بودن ماهیت این شهرها، با عدم موفقیت روبرو شد. شکست این سیاست موجب شد رویکرد دولت هشتم و نهم در بخش مسکن با سیاست‌هایی مانند زمین صفر دنبال شود و با قوانینی همچون لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به راهکارهایی اجرایی همانند طرح مسکن مهر بینجامد. مسئولان این طرح عقیده داشتند که با حذف قیمت زمین از هزینه ساخت و پررنگ کردن نقش دولت، علاوه بر افزایش پاسخگویی برای تقاضای مسکن در سال‌های آتی، قیمت مسکن نیز کاهش خواهد یافت (خلیلی و دیگران، ۱۳۹۴: ۸۴). بنابراین طرح مسکن مهر از سال ۱۳۸۶ با هدف تولید انبوه مسکن برای دهک‌های درآمدی پایین و در راستای تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای حمایت از اقشار کم‌درآمد به

عنوان یکی از وظایف دولت مورد تأکید قرار گیرد که تا پایان سال ۱۳۹۷ حدود ۱.۸ میلیون واحد در سرتاسر کشور مورد بهره‌برداری قرار گرفت و حدود یک میلیون واحد نیز در مرحله نهایی بهره‌برداری قرار دارد (وزارت راه و شهرسازی، ۲۰۱۸). با این حال دیدگاه‌های دوگانه‌ای در مورد در مورد انبوه‌سازی مسکن در ایران وجود دارد که اغلب منتقدین مسکن مهر به اشکال گوناگون معتقد هستند که افزایش کمیت مسکن منجر به کاهش کیفیت آن شده است و ساخت مساکن انبوه با پشتوانه دولتی نمی‌تواند در رفع نیاز ساکنان موفق عمل کند و عدم رضایت ساکنین از سکونت در آن نمایان است (Firoozi et al, 2016, BahmanI and Ghaedrahmati, 2016 Hejazi, 2014, Azadkhani et al, 2019) و موافقان مسکن مهر نیز ادعا می‌کنند که گروه‌های با درآمد پایین که اغلب در بافت‌های فرسوده و نواحی فرودست شهری سکونت داشتند امروزه به پشتوانه انبوه‌سازی مسکن توانسته‌اند چالش خانه‌دار شدن را برای همیشه رفع سازند و علیرغم مشکلات گسترده این نوع مساکن، و حتی آگاهی ساکنین بر چالش‌های مسکن مهر، همچنان از سکونت در آن رضایت دارند (Daroudi et al, 2015, Zabetian et al, 2018, Mohammadi doost, 2018). بر همین اساس در این مقاله، پرسش بنیادین این است که میزان رضایت ساکنان پروژه مسکن مهر از سکونت در آن به چه میزان است؟ یا به عبارت دیگر، مسکن مهر تا چه حد توانسته است در ابعاد مختلف موفق عمل کند؟ در این راستا نیاز است تا شاخص‌های مسکن پایدار در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی مشخص گردد و سپس در پروژه مسکن شهر تهران مورد سنجش قرار گیرد و میزان رضایت ساکنان از آن‌ها تحلیل گردد تا از این طریق بتوان مهم‌ترین چالش‌های مساکن انبوه در کلان‌شهرهای کشورهای در حال توسعه را مشخص کرد. با توجه به اینکه مساکن مهر عمدتاً به صورت شهرک‌های اقماری در اطراف کلان‌شهر تهران احداث شده است در این پژوهش، پروژه مساکن مهر در شهرهای پردیس و پرند که در محدوده شرقی و غربی شهر تهران واقع هستند و بیشترین انبوه‌سازی در این مناطق صورت گرفته است، مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مسکن پایدار و مؤلفه‌های آن

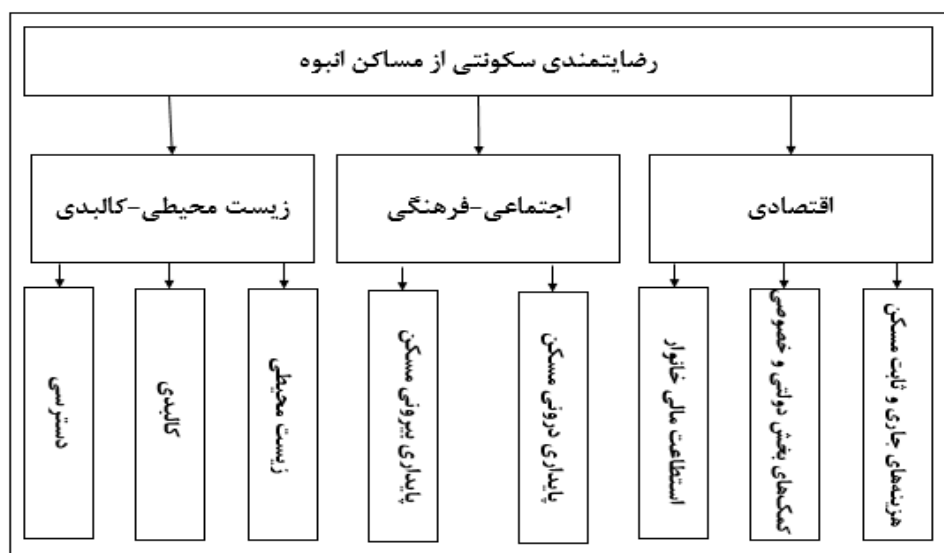
بخش مسکن در اغلب نظریات مطرح شهرسازی و جغرافیا از محوری‌ترین مباحث بوده است که شاید جدی‌ترین نظریه در رابطه با مسکن به نظریه باغ‌شهر ابن‌رز هاورد بازمی‌گردد. این نظریه، نقطه عطفی در شهرسازی معاصر و در اصل تقدم شهرسازی بر شهرنشینی محسوب گردید. بعد از این تئوری، بر بستر تحولات فکری و اجتماعی قرن بیستم، نظریه شهرک‌های اقماری، حومه‌های شهری، واحدهای همسایگی، شهرهای جدید و مساکن اجتماعی پا به عرصه وجود گذاشت (قرخلو و دیگران، ۱۳۸۸: ۱۹). زیست‌مایه تمامی این نظریات، بر تامین مسکن پایدار در تمامی ابعاد بود به گونه‌ای که ملاحظات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی در کنار جنبه‌های کالبدی-زیرساختی مورد توجه قرار گیرد. مفهوم امروزه مسکن پایدار را می‌توان حداقل در سه بخش اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی-کالبدی مورد بررسی قرار داد (Gan et al, 2017). در بخش اجتماعی می‌توان بیان کرد که هیچ توافق همگانی در مورد پایداری اجتماعی وجود ندارد و حتی کمتر از سایر ابعاد پایداری مورد توجه قرار گرفته است (Shirazi and Keivani, 2018) اما می‌توان از عدالت اجتماعی و برابری اجتماعی به عنوان پایه‌ای برای پایداری اجتماعی نام برد (Ansell and Thompson-Fawcett, 2008). چپو (۲۰۱۳) بیان می‌کند که مسکن پایدار در بعد اجتماعی-فرهنگی حداقل باید پنج ویژگی را داشته باشد. یک: سودمندی اجتماعی و متناسب بودن با خصوصیات

مصرفی مردم و در عین حال متناسب با محیط زیست و شرایط طبیعی هر منطقه، دو: توزیع و مصرف عادلانه با توجه به دارایی‌های اجتماعی، سه: روابط اجتماعی پایدار در سیستم مسکن، چهار: کیفیت قابل قبول شرایط مسکن از جهت استانداردهای شهرسازی و پنج: بهره‌گیری و حفاظت از میراث فرهنگی در سیستم مسکن (Chiu, 2003, 2004) مهان و براید (۲۰۱۴) بیان می‌کنند که سرمایه اجتماعی از اصلی‌ترین شاخص‌های مسکن پایدار محسوب می‌شود و مشارکت گسترده تمامی ذی‌نفعان و انواع همکاری‌های شبکه‌ای می‌تواند نقش بی‌بدیلی در این راه داشته باشد (Meehan and Bryde, 2014). در بعد پایداری اقتصادی مسکن، هدف اصلی این است که با استفاده از برنامه‌های مقرون به صرفه که متکی بر ابتکارات دولتی است بتوان شرایط مسکن برای خانواده‌های کم درآمد را بهبود داد تا از این طریق سلامت، بهداشت، مراقبت، حمل‌ونقل و هزینه‌های انرژی را کاهش داد (Gan et al, 2017). یکی از مهم‌ترین ابعاد و شاخص‌های پایداری اقتصادی، به مسکن در استطاعت مالی اشاره دارد که در سال‌های اخیر به کرات در تحقیقات مختلف به آن پرداخته شده است که هدف نهایی تمامی تحقیقات بهبود شرایط زندگی و استطاعت‌پذیری مسکن برای شهروندان است (Ben-Shahar et al, 2018., Li et al, 2017., Garland et al, 2018., Gan et al, 2017., Gopalan and Venkataraman, 2015., Riazi and Emami, 2018.). به دلیل اهمیت پایداری اقتصادی مسکن، مسائل مربوط به هزینه‌ها و شیوه‌های قیمت‌گذاری در برنامه سیاست‌گذاران و دولت‌ها در سراسر جهان قرار دارد. (Ben-Shahar et al, 2018). در سطح بین‌المللی، دسترسی به مسکن به روش‌های مختلفی تعریف می‌شود. یکی از تعاریف قابل پذیرش، به مقرون و به صرفه بودن مسکن اشاره می‌کند که به عنوان شاخصی برای اندازه‌گیری هزینه‌های مسکن در برابر درآمد خانوار می‌پردازد (Gopalan and Venkataraman, 2015). رام و ندهایم (۲۰۱۶) استدلال می‌کنند مسکن مقرون و به صرفه مستقیماً با گروه‌های درآمدی متوسط و پایین سروکار دارد و این گروه‌ها می‌توانند از کیفیت معقول مسکن با توجه به درآمد خانوار بهره‌مند گردند. در این شرایط می‌توان انواع مختلف مسکن را با توجه به نیاز خانوارها در اختیار آن‌ها قرار داد (Ram and Needham, 2016). از عمده‌ترین معیارهای پایداری مسکن در بعد اقتصادی یا شاخص‌های استطاعت‌پذیری مسکن می‌توان به سه مورد اشاره کرد شامل مقرون به صرفه بودن خرید، مقرون به صرفه بودن بازپرداخت و دسترسی به مسکن با توجه به درآمد خانوار (Suhaida et al, 2011, Gan and Hill, 2009). این مسکن عمدتاً در نواحی حاشیه‌ای شهر مکان‌یابی می‌شوند. در بسیاری از کشورهای اروپایی و آمریکایی شمالی، حومه‌های فقیرنشین و نواحی فرودست شهری به واسطه این سیاست شکل گرفته‌اند و تقسیم فضایی شهر بر اساس درآمد خانوار و نوع مسکن انجام گرفته است (Zhang et al, 2018). در بحث پایداری مسکن به مقوله زیست محیطی-کالبدی نیز باید اشاره کرد چراکه مسکن پایدار علاوه بر معیارهای کمی سرانه، تراکم، کیفیت بنا، سن بنا و ... بر مؤلفه‌های کلان ملی نیز اثرگذار است. بخش ساختمان اثرات زیست محیطی قابل توجهی بخصوص در انرژی، منابع و مواد دارد (Fastofski et al, 2017., Siqueira-Gay et al, 2018). مساله دسترسی مسکن به خدمات شهری از مهم‌ترین مؤلفه‌ها محسوب می‌شود زیرا از هدررفت انرژی و تولید آلودگی جلوگیری می‌کند. به عنوان مثال، دسترسی مناسب به مدارس (۴۵ دقیقه با حمل‌ونقل عمومی)، محل کار (۶۰ دقیقه با حمل‌ونقل عمومی)، اوقات فراغت (۵۰ دقیقه با حمل‌ونقل عمومی) و فضاهای سبز کافی موجب کاهش تولید سفر و نتیجتاً جلوگیری از انتشار انواع آلودگی‌ها می‌گردد (Siqueira-Gay et al, 2018). در داخل ساختمان نیز تعبیه مواردی همچون عایق‌های نفوذناپذیر، پنجره‌های

کارآمد، سیستم روشنایی به روز، تهویه شبانه و سقف‌های استاندارد که فناوری‌های متناسب با محیط زیست هستند و از هدررفت انرژی جلوگیری می‌کنند ضروری است (Synnefa et al, 2017). در نهایت می‌توان الگوی مسکن پایدار را با تکیه بر مبانی نظری توسعه داد و مدل زیر را ارائه کرد.

رضایت‌مندی از سکونت

تجزیه و تحلیل رضایت‌مندی از سکونت اغلب به مدل‌ها، تعاریف و شاخص‌های پیچیده‌ای وابسته است که توجه به شاخص‌های چندوجهی و تعاریف گوناگون را مبرم می‌سازد. اما در یک دیدگاه کلی می‌توان بیان داشت که سطح رضایت‌مندی از سکونت، با نیازها و انتظارات شهروندان از سیستم سکونی خود سنجیده می‌شود و یک مفهوم کاملاً ذهنی و شخصی است (James, 2008). مطالعات در مورد رضایت‌مندی از سکونت اغلب در کشورهای غربی صورت پذیرفته است و شاخص‌ها و معیارهای انتخابی اغلب مختص آن کشورها است که شاید بسیاری از آن‌ها قابل تعمیم به کشورهای شرقی نباشد (Amole, 2009). با این حال رضایت‌مندی از مسکن به طور کلی به شرایطی اشاره دارد که خانوارها با توجه به هنجارهای مورد پذیرش خود، در مورد مساکن قضاوت می‌کنند و در صورتی که وضعیت موجود مسکن با هنجارهای خانوار مطابقت نداشته باشد سطح رضایت‌مندی کاهش خواهد یافت. (Teck-Hong, 2012) رضایت‌مندی از سکونت از سه جنبه اصلی اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی قابل بحث است به گونه‌ای که باید نیازها و انتظارات خانوار از شرایط مسکن برآورده شود (Grigolon et al, 2014) و در هر کدام از ابعاد، کیفیت محیط رضایت‌بخش باشد و خانواده‌ها به تمایلات و آرزوهایشان برسند (Riazi and Emami, 2018). در این راستا شناخت عواملی که منجر به نارضایتی شهروندان می‌شود و بخصوص فهمیدن نیاز و انتظارات شهروندان از مسکن و برنامه‌ریزی در راستای آن از ضروریات اساسی محسوب می‌شود ضمن آنکه پیش‌بینی نیازهای کمی مسکن و تحرک پذیری شهروندان در اجتماع از بنیان‌های اساسی رضایت‌مندی از سکونت در بعد کمی است (Zanuzdana et al, 2012). با توجه به اینکه رضایت‌مندی از سکونت به ویژگی‌ها و خصوصیات اقتصادی و فرهنگی-اجتماعی هر جامعه‌ای وابسته است و نمی‌توان شرایط کشورهای توسعه یافته را به کشورهای در حال توسعه تعمیم داد و از سوی دیگر به نوع مساکن نیز بستگی دارد، باید بر مبنای شرایط بومی هر محدوده جغرافیایی، مؤلفه‌های نهایی آن را بیان کرد. بر همین اساس چارچوب رضایت‌مندی از مساکن مهر شهر تهران با توجه به ادبیات پژوهش و شرایط بومی شهر تهران در شکل (۱) نمایان است.



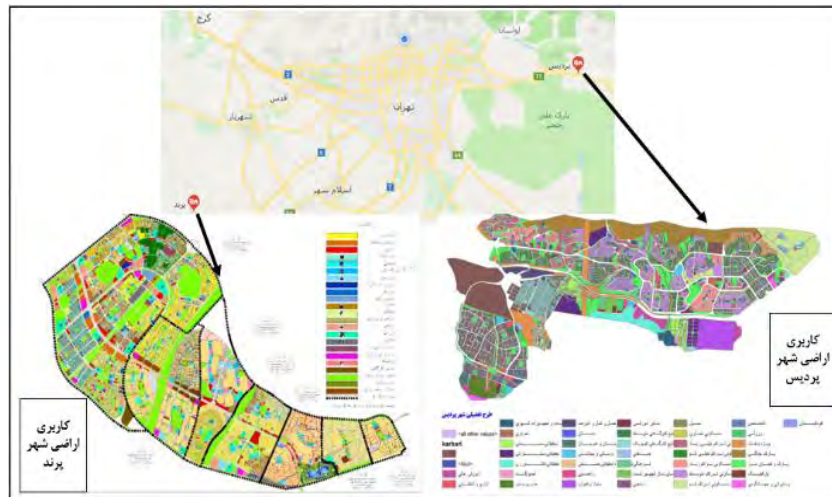
شکل ۱. رضایتمندی از سکونت در مسکن مهر

در زمینه رضایتمندی از مسکن انبوه تاکنون پژوهش‌های مختلف داخلی و خارجی انجام پذیرفته است. "بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه‌های عینی (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم)" عنوان پژوهشی است که توسط ظابطیان و همکاران (۱۳۹۶) انجام گرفته است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که جدایی‌گزینی سکونتی-کاری یکی از مهمترین چالش‌های مسکن مهر است بگونه‌ای که ۳۹ درصد ساکنان تمایل دارند به محله‌ای بروند که تردد به محل کار راحت‌تر باشد. همچنین میزان نهایی رضایت از سکونت در مسکن مهر مثبت ارزیابی می‌گردد به گونه‌ای که ۵۰ درصد از ساکنان از سکونت رضایت دارند و ۳۲ درصد نیز در سطح متوسط رضایتمندی قرار دارند. حجازی (۱۳۹۳) در مقاله‌ای با عنوان "ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر)" به این نتیجه رسیده است که سطح رضایتمندی سکونتی در مجتمع‌های مسکن مهر شهر ماهشهر ۸۳٫۲ درصد است که نشان از رضایت نسبی یا متوسط ساکنان این شهر است. شاخص‌های تسهیلات مجتمع، امنیت و روشنایی و تهویه از نقاط ضعف و شاخص کالبدی و سطح اقتصادی بیشترین تأثیر را در رضایتمندی ساکنان دارند. یافته‌های مقاله رضایی و کمائی‌زاده (۱۳۹۱) تحت عنوان "ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد)" حاکی از آن است که میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع مسکن مهر فاطمیه در حد متوسط (۳٫۲۲ با میانه نظری ۳) است و ساکنان از شرایط اقتصادی (هزینه خرید و تسهیلات وام مسکن) مجتمع اظهار نارضایتی کردند. ساکنان محدوده مورد مطالعه، از معیارهای امنیت، روشنایی و تهویه و ویژگی‌های کالبدی مجتمع اظهار رضایت داشته‌اند. Mohit and Azim (۲۰۱۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان "ارزیابی رضایتمندی ساکنان از مسکن عمومی در مالديو" نتیجه گرفته‌اند که میزان رضایت در سطح پایینی قرار دارد گرچه رضایتمندی از خدمات و امکانات موجود در مسکن انبوه بیشتر از فضای کالبدی و محیط اجتماعی است.

روش‌شناسی

روش پژوهش توصیفی-تحلیلی، و ماهیت آن کاربردی است. این تحقیق مبتنی بر نظرسنجی؛ و داده‌های اولیه از طریق پرسشنامه جمع‌آوری شده است. با توجه به شرایط ویژه اقتصادی-اجتماعی شهر تهران، از پرسشنامه استاندارد استفاده نشده است و با تکیه بر اصول مسکن پایدار و رضایت‌مندی از شرایط سکونتی پرسشنامه محقق ساخت طراحی شده است که بخش‌هایی از آن مبتنی بر ادبیات پژوهش است. پرسشنامه در سه بعد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی-کالبدی طراحی شد و بر اساس آن رضایت‌مندی از مسکن مهر سنجیده شده است. حجم نمونه در هر کدام از شهرهای جدید پرند (با جامعه آماری ۹۷ هزار نفر) و پردیس (با جامعه آماری ۷۳ هزار نفر) به تعداد ۳۸۰ پرسش‌شونده بر اساس فرمول کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد تعیین شده است. روش نمونه‌گیری در مرحله اول به صورت خوشه‌ای بوده است بدین گونه که در هر کدام از شهرهای جدید، ۳ فاز مسکن مهر به صورت تصادفی انتخاب شده است. فازهای ۱، ۴ و ۶ در شهر جدید پرند و ۳، ۵ و ۸ در شهر جدید پردیس برای توزیع پرسشنامه انتخاب شد. در مرحله دوم بر اساس روش نمونه‌گیری تصادفی، در هر کدام از ساختمان‌های مسکونی تعداد ۳ پرسشنامه براساس شماره واحدها توزیع شد. در نهایت با جمع‌آوری پرسشنامه از ساختمان‌ها، فازها و در نهایت کل شهر، تعداد ۷۶۰ پرسشنامه مورد تحلیل قرار گرفت که نتایج آن به صورت جداگانه در هر کدام از شهرهای جدید وارد نرم افزار SPSS شده است. داده‌های اولیه به صورت توصیفی و استنباطی تحلیل شده است. در بخش توصیفی اطلاعات دموگرافی و شخصی پرسش‌شوندگان مشخص شده است و در بخش استنباطی از آزمون T-test تک‌نمونه‌ای مستقل برای برآورد میانگین رضایت‌مندی استفاده شده است. مقیاس پرسشنامه بر اساس طیف لیکرت از ۱ تا ۵ است که عدد ۳ حد وسط و میانگین است و هرچه عدد بدست آمده برای هر سؤال بیشتر از ۳ باشد به حد مطلوب نزدیکتر است و هرچه از عدد ۳ کمتر باشد از حد مطلوب فاصله می‌گیرد (عدد ۱- بسیار نامطلوب، عدد ۲- نامطلوب، عدد ۳- متوسط، عدد ۴- مطلوب، عدد ۵- بسیار مطلوب).

شهر جدید پرند در ۳۳ کیلومتری جنوب‌غربی شهر تهران در سال ۱۳۹۶ با جمعیتی بالغ بر ۹۷ هزار نفر بیشترین نرخ رشد جمعیت شهری در ایران را طی یک دوره ۵ ساله داشته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۶). جمعیت این شهر در سال ۱۳۹۱ حدود ۲۸ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳) که به واسطه تولید مسکن انبوه توسط بخش دولتی و مشارکت بخش خصوصی بیشترین مسکن مهر در آن مکان‌یابی شده است و پیش‌بینی می‌شود در ۱۰ سال آینده و پس از بهره‌برداری کامل از ۹۶ هزار واحد پروژه‌های مسکن مهر، جمعیت این شهر به بیش از ۶۰۰ هزار نفر برسد (شهرداری پرند، ۱۳۹۸). در آن سوی شهر تهران، شهر جدید پردیس در ۱۷ کیلومتری شرقی آن قرار دارد. این شهر در سال ۱۳۹۶ دارای ۷۳ هزار نفر جمعیت بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۶) که نسبت به جمعیت ۳۷ هزار نفری در سال ۱۳۹۱ نرخ رشد قابل توجهی را داشته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳) در این شهر بیش از ۸۱ هزار واحد مسکونی در ۹ فاز مکان‌یابی شده است که بیش از ۳۰ درصد آن به بهره‌برداری رسیده است و پیش‌بینی می‌شود پس از بهره‌برداری کامل مسکن انبوه، جمعیت شهر جدید پردیس از مرز ۵۰۰ هزار نفر عبور کند (شرکت عمران شهر جدید پردیس، ۱۳۹۸).



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه (منبع: طرح جامع شهر پردیس (۱۳۸۴) و طرح جامع شهر پرنده (۱۳۸۸))

یافته‌های تحقیق

خصوصیات جمعیت‌شناختی پرسش‌شوندگان

پروفایل پاسخ‌دهندگان در جدول ۱ مشخص شده است. در شهر پرنده ۷۸٫۴ درصد و در شهر پردیس ۸۳٫۱ درصد از پرسش‌شوندگان مرد بودند. گروه سنی ۲۵ تا ۳۹ سال در هر دو شهر اکثریت پرسشنامه را به خود اختصاص داده‌اند (پرنده با ۴۶ درصد و پردیس با ۴۳٫۴ درصد). در شهرهای پرنده و پردیس به ترتیب ۵۷٫۱ و ۶۰٫۸ درصد از پاسخ‌دهندگان دارای تحصیلات دانشگاهی بودند و افراد بدون سواد در هر دو شهر در اقلیت بوده‌اند. گروه درآمدی ۲-۴ میلیون تومان در هر دو شهر نمونه غالب را شکل می‌دهد و در نقطه مقابل، گروه درآمدی بیش از ۶ میلیون تومان در اقلیت قرار داشته است. در هر دو شهر، اکثریت شهروندان اظهار داشته‌اند که بین ۱-۳ سال در مسکن انبوه سکونت داشته‌اند. تفاوت اصلی پاسخ‌ها در دو شهر مربوط به مکان اقامت قبلی ساکنان است، در شهر پرنده ۴۶٫۳ درصد از پرسش‌شوندگان قبلاً در شهر تهران و ۳۳٫۷ درصد در استان تهران سکونت داشته‌اند در حالی که در شهر پردیس ۴۲٫۶ درصد در استان تهران و ۴۱٫۳ درصد در شهر تهران سکونت داشته‌اند در واقع اکثر پرسش‌شوندگان در شهر پرنده محل اقامت قبلی خود را استان تهران اعلام کرده‌اند در حالی که در شهر پردیس، سایر استان‌ها محل اقامت قبلی اکثر پرسش‌شوندگان بوده است هرچند اختلاف اعداد بسیار کم است. در نهایت می‌توان اظهار کرد که خصوصیات اقتصادی-اجتماعی ساکنان مسکن مهر در شهرهای پرنده و پردیس بسیار به هم شبیه است و اختلاف قابل توجهی وجود ندارد.

جدول ۱. خصوصیات جمعیت شناختی پرسش شوندگان

پرنده			پردیس			
تعداد	درصد	ویژگی پاسخ دهندگان	تعداد	درصد	ویژگی پاسخ دهندگان	
۲۹۸	۷۸,۴	مرد	۳۱۶	۸۳,۱	مرد	جنسیت
۸۲	۲۱,۶	زن	۶۴	۱۶,۹	زن	
۱۳	۳,۴	۱۹-۲۴	۰۷	۱,۹	۱۹-۲۴	گروه‌های سنی
۱۷۵	۴۶	۲۵-۳۹	۱۶۵	۴۳,۴	۲۵-۳۹	
۱۲۳	۳۲,۴	۴۰-۵۰	۱۳۲	۳۴,۷	۴۰-۵۰	
۵۱	۱۳,۴	۵۱-۶۴	۴۹	۱۲,۹	۵۱-۶۴	
۱۸	۴,۸	۶۵+	۲۷	۷,۱	۶۵+	
۴۸	۱۲,۷	تحصیلات ابتدایی	۴۱	۱۰,۸	تحصیلات ابتدایی	تحصیلات
۱۰۶	۲۷,۸	تحصیلات دبیرستان	۹۶	۲۵,۲	تحصیلات دبیرستان	
۲۱۷	۵۷,۱	تحصیلات دانشگاهی	۲۳۱	۶۰,۸	تحصیلات دانشگاهی	
۰۹	۲,۴	بدون سواد	۱۲	۳,۲	بدون سواد	میزان درآمد
۱۱۷	۳۰,۸	کمتر از ۲ میلیون	۹۴	۲۴,۸	کمتر از ۲ میلیون	
۲۱۹	۵۷,۶	۲-۴ میلیون	۲۴۱	۶۳,۴	۲-۴ میلیون	
۳۲	۸,۴	۴-۶ میلیون	۲۶	۶,۸	۴-۶ میلیون	
۱۲	۳,۲	بیش از ۶ میلیون	۱۹	۵	بیش از ۶ میلیون	
۱۰۴	۲۷,۴	کمتر از یکسال	۸۱	۲۱,۳	کمتر از یکسال	مدت اقامت
۲۱۷	۵۷,۱	۱-۳ سال	۲۳۸	۶۲,۶	۱-۳ سال	
۵۹	۱۵,۵	بیش از ۳ سال	۶۱	۱۶,۱	بیش از ۳ سال	
۱۷۶	۴۶,۳	استان تهران	۱۵۷	۴۱,۳	استان تهران	سکونت قبلی
۱۲۸	۳۳,۷	سایر استان‌ها	۱۶۲	۴۲,۶	سایر استان‌ها	
۷۶	۲۰	شهر فعلی	۶۱	۱۶,۱	شهر فعلی	

سنجش رضایت مندی شهروندان از سکونت در مسکن انبوه

رضایتمندی شهروندان از سکونت در مسکن انبوه در سه بعد، هشت شاخص و با تکیه بر ۳۱ سؤال مورد سنجش قرار گرفته است. در شهر پرنده و در بعد اقتصادی، میانگین رضایت مندی در همه سوالات بجز سؤال "میزان استطاعت تأمین هزینه انشعابات (برق، آب، گاز و ..)" با امتیاز ۳,۴۸، نامطلوب ارزیابی می‌شود. در شهر پردیس نیز این سؤال امتیاز ۳,۳۱ را بدست آورده است و در مابقی سوالات عدم رضایت مندی مشهود است. در بعد اجتماعی سؤال مربوط به "احساس امنیت" در شهرهای پرنده و پردیس به ترتیب با امتیازهای ۳,۹۵ و ۳,۱۳ رضایتمندی نسبی ساکنین را نشان می‌دهد و در سایر سوالات همانند بعد اقتصادی عدم رضایت مندی آشکار است. در بعد کالبدی-زیست محیطی، "مطلوبیت سرانه مسکونی" با امتیاز ۳,۵۲ و "مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های تجاری و فروشگاه‌ها" ۳,۰۸ در شهر پرنده از حد میانگین بیشتر است اما در شهر پردیس هیچکدام از سوالات این بخش رضایت مندی شهروندان را نشان نمی‌دهد. از مجموع ۳۱ سؤال، در شهر پرنده ۴ سؤال و در شهر پردیس ۲ سؤال، رضایت مندی شهروندان از وضعیت مسکن انبوه را نشان می‌دهد و در سایر سوالات پاسخ‌ها منفی است. کمترین رضایت مندی در شهر پرنده مربوط به سؤال

"هماهنگی مسکن با معماری بومی" با امتیاز ۱,۰۵ و در شهر پردیس "میزان استفاده از کمک‌های بلاعوض جهت خرید یا تعمیرات اساسی" با امتیاز ۱,۰۸ است. لازم به ذکر است که در برخی از سوالات در هر دو شهر پردیس و پرند، ضریب آلفا بیش از سطح استاندارد یعنی ۵ می‌باشد و تفاوت‌ها معنادار نیست اما در اکثریت سوالات معناداری قابل تایید است.

جدول ۲. ارزیابی رضایت‌مندی سکونتی شهرهای پرند و پردیس از مسکن مهر در هر کدام از سوالات

میانگین	Sig. (2-tailed)	Mean difference	میانگین	Sig. (2-tailed)	Mean difference	سوالات	شاخص‌ها	ابعاد
		پرند			پردیس			
۲,۸۹	۰,۱۸۵	-۰,۱۱۵	۲,۳۶	۰,۰۰۰	-۰,۶۴	میزان استطاعت تأمین هزینه‌های خرید مسکن	هزینه‌های جاری و ثابت مسکن	اقتصادی
۲,۱۰	۰,۰۰۰	-۰,۹۰	۲,۱۴	۰,۰۰۰	-۰,۸۶	میزان استطاعت تأمین هزینه تعمیرات اساسی مسکن مثل نوسازی، بازسازی و ...		
۳,۴۸	۰,۰۰۰	۰,۴۸	۳,۳۱	۰,۰۰۰	۰,۳۱	میزان استطاعت تأمین هزینه انشعابات (برق، آب، گاز و ..)		
۲,۲۵	۰,۰۰۰	-۰,۷۵	۱,۹۷	۰,۰۰۰	-۱,۰۳	میزان استفاده از وام‌های بانکی جهت خرید یا تعمیرات اساسی	کمک‌های بخش دولتی و خصوصی	اقتصادی
۲,۰۸	۰,۰۰۰	-۰,۹۲	۱,۷۳	۰,۰۰۰	-۱,۲۷	میزان استفاده از منابع سایر منابع مالی (همانند بخش خصوصی یا تعاونی‌ها و ..) جهت خرید یا تعمیرات اساسی		
۱,۱۹	۰,۰۰۰	-۱,۸۱	۱,۰۸	۰,۰۰۰	-۱,۹۲	میزان استفاده از کمک‌های بلاعوض جهت خرید یا تعمیرات اساسی		
۲,۴۷	۰,۰۰۰	-۰,۵۳	۲,۱۳	۰,۰۰۰	-۰,۸۷	میزان بهره‌وری کاری در این مسکن و نسبت به گذشته	استطاعت مالی خانوار	
۲,۳۶	۰,۰۰۰	-۰,۶۴	۲,۵۹	۰,۰۰۰	-۰,۴۱	تسهیل دسترسی به مشاغل و محل کار	اجتماعی-فرهنگی	پایداری درونی مسکن
۱,۸۴	۰,۰۰۰	-۱,۱۶	۲,۱۶	۰,۰۰۰	-۰,۸۴	میزان توانایی بازپرداخت وام‌ها		
۲,۳۵	۰,۰۰۰	-۰,۶۵	۲,۴۱	۰,۰۰۰	-۰,۵۹	میزان پس‌انداز خانوار در این مسکن و نسبت به گذشته		
۲,۱۹	۰,۰۰۰	-۰,۸۱	۲,۸۳	۱,۱۴۶	-۰,۱۷	حس تعلق به مسکن		
۱,۸۷	۰,۰۰۰	-۱,۱۳	۲,۶۱	۰,۰۰۰	-۰,۳۹	مسکن در شان و شئون اجتماعی	پایداری بیرونی مسکن	
۲,۴۲	۰,۰۰۰	-۰,۵۸	۲,۰۸	۰,۰۰۰	-۰,۹۲	احساس آرامش در مسکن		
۳,۹۵	۰,۰۰۰	۰,۹۵	۳,۱۳	۰,۱۷۲	-۰,۸۷	احساس امنیت در مسکن		
۱,۹۸	۰,۰۰۰	-۱,۰۲	۱,۵۱	۰,۰۰۰	-۱,۴۹	مسکن متناسب با خصوصیات فرهنگی	پایداری بیرونی مسکن	
۱,۳۷	۰,۰۰۰	-۱,۶۳	۲,۱۸	۰,۰۰۰	-۰,۸۲	شبکه اجتماعی و پیوند همسایگی با سایر واحدها یا ساختمان‌ها		
۲,۳۳	۰,۰۰۰	-۰,۶۷	۲,۲۴	۰,۰۰۰	-۰,۷۶	حضور فعالانه در فضاهای عمومی و پاتوق-های جمعی		
۲,۹۰	۰,۱۵۸	-۰,۱۰	۲,۱۴	۰,۰۰۰	-۰,۸۶	مشارکت پویا در امور ساختمان	پایداری بیرونی مسکن	
۱,۵۶	۰,۰۰۰	-۱,۴۴	۱,۹۵	۰,۰۰۰	-۱,۰۵	ارتقاء سرمایه اجتماعی		

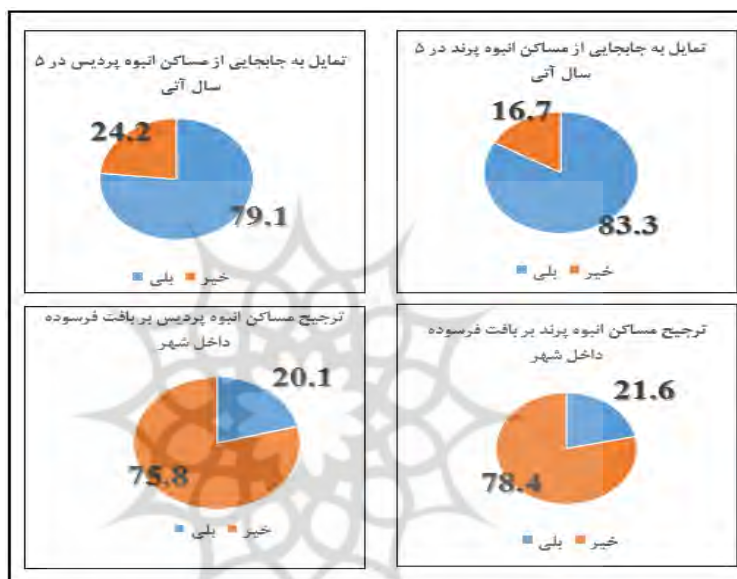
میانگین	Sig. (2-tailed)	Mean difference	میانگین	Sig. (2-tailed)	Mean difference	سوالات	شاخص ها	ابعاد
۲,۶۱	۰,۰۳۸	-۰,۳۹	۲,۹۹	۰,۳۴۹	-۰,۰۱	صرفه‌جویی در مصرف انرژی و کاهش هدررفت بواسطه استفاده از تجهیزات مدرن در ساختمان	زیست محیطی	زیست محیطی-کالبدی
۱,۴۹	۰,۰۰۰	-۱,۵۱	۱,۶۳	۰,۰۰۰	-۱,۳۷	برقراری امکانات و تسهیل شرایط تفکیک زباله در میدا	کالبدی	
۱,۸۷	۰,۰۰۰	-۱,۱۳	۲,۱۰	۰,۰۰۰	-۰,۹۰	میزان دوام مصالح بکار رفته		
۲,۰۴	۰,۰۰۰	-۰,۹۶	۲,۳۱	۰,۰۰۰	-۰,۶۹	پایداری سازه در برابر بلایای طبیعی	دسترسی	
۱,۰۵	۰,۰۰۰	-۱,۹۵	۱,۱۹	۰,۰۰۰	-۱,۸۱	هماهنگی مسکن با معماری بومی		
۳,۵۲	۰,۰۰۰	۰,۵۲	۲,۷۷	۰,۰۰۴	-۰,۲۳	مطلوبیت سرانه مسکونی	دسترسی	
۲,۶۷	۰,۰۰۰	-۰,۳۳	۱,۹۳	۰,۰۰۰	-۱,۰۷	مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های آموزشی (مدارس، کتابخانه عمومی و...)		
۲,۹۳	۰,۲۴۳	-۰,۰۷	۱,۴۸	۰,۰۰۰	-۱,۵۲	مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های فرهنگی (مساجد، سینما و..)		
۳,۰۸	۰,۲۱۳	۰,۰۸	۲,۳۶	۰,۰۰۰	-۰,۶۴	مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های تجاری و فروشگاه‌ها		
۲,۸۳	۰,۱۴۷	-۰,۱۷	۱,۶۲	۰,۰۰۰	-۱,۳۸	مطلوبیت دسترسی به خدمات اضطراری (پلیس، درمانگاه، آتشنشانی و..)		
۱,۹۶	۰,۰۰۰	-۱,۰۴	۱,۷۴	۰,۰۰۰	-۱,۲۶	مطلوبیت دسترسی به فضای سبز و همگانی		
۱,۵۷	۰,۰۰۰	-۱,۴۳	۱,۴۵	۰,۰۰۰	-۱,۵۵	مطلوبیت دسترسی به حمل و نقل عمومی		

در جدول ۲، امتیاز هر کدام از شاخص‌ها بدست آمده است. در هر دو شهر پرنده و پردیس هیچ کدام از شاخص‌ها امتیاز متوسط و بالاتر از آن را کسب نکرده‌اند و سطح رضایت مندی در همه شاخص‌ها پایین عنوان شده است. پایین ترین شاخص در هر دو شهر مربوط به مؤلفه "کمک‌های بخش دولتی و خصوصی" با امتیاز کمتر از ۲ است و بالاترین امتیاز در شهر پرنده مربوط به مؤلفه "دسترسی" با امتیاز ۲/۵۰ و در شهر پردیس مربوط به مؤلفه "هزینه‌های جاری و ثابت مسکن" با امتیاز ۲/۶۰ است. در شهر پرنده مؤلفه "هزینه‌های جاری و ثابت مسکن" با نمره ۲/۸۲ دارای ضریب آلفای ۰/۱۳۷ است که نشان‌دهنده معناداری تفاوت نیست.

جدول ۳. ارزیابی رضایت مندی سکونت‌ی شهرهای پرنده و پردیس از مسکن مهر در شاخص‌های مختلف

پرنده		پردیس				شاخص‌ها	ابعاد
میانگین	Sig. (2-tailed)	Mean difference	میانگین	Sig. (2-tailed)	Mean difference		
۲,۸۲	۰,۱۳۷	-۰,۱۸	۲,۶۰	۰,۰۰۰	-۰,۴۰	هزینه‌های جاری و ثابت مسکن	اقتصادی
۱,۸۴	۰,۰۰۰	-۱,۱۶	۱,۵۹	۰,۰۰۰	-۱,۴۱	کمک‌های بخش دولتی و خصوصی	
۲,۲۵	۰,۰۰۰	-۰,۷۵	۲,۳۲	۰,۰۰۰	-۰,۶۸	استطاعت مالی خانوار	
۲,۴۸	۰,۰۰۰	-۰,۵۲	۲,۴۳	۰,۰۰۰	-۰,۵۷	پایداری درونی مسکن	اجتماعی-
۲,۰۴	۰,۰۰۰	-۰,۹۶	۲,۱۲	۰,۰۰۰	-۰,۸۸	پایداری بیرونی مسکن	فرهنگی
۲,۰۵	۰,۰۰۰	-۰,۹۵	۲,۳۱	۰,۰۰۰	-۰,۷۹	زیست محیطی	زیست محیطی-کالبدی
۲,۱۲	۰,۰۰۰	-۰,۸۸	۲,۰۹	۰,۰۰۰	-۰,۹۱	کالبدی	
۲,۵۰	۰,۰۰۰	-۰,۵۰	۱,۷۶	۰,۰۰۰	-۱,۲۴	دسترسی	

در شهر پرنده مجموع امتیاز ابعاد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی کالبدی به ترتیب ۲/۳۰، ۲/۲۶ و ۲/۲۲ است و همین اعداد در شهر پردیس به ترتیب ۲/۱۷، ۲/۲۷ و ۲/۵۰ است که نشان‌دهنده عدم رضایت‌مندی ساکنین از پروژه‌های مسکن مهر در تمامی ابعاد است. در شهر پرنده مجموع امتیاز تمامی ابعاد که برگرفته از همه سؤالات است ۲/۲۶ است و در شهر پردیس ۲/۳۱ است که اولاً نشان‌دهنده اختلاف ناچیز هر دو شهر در کسب میزان رضایت‌مندی ساکنین است که در وضعیت مطلوبی قرار ندارد و دوماً، ناکارآمدی پروژه مسکن انبوه در کلان‌شهر تهران را نمایش می‌دهد. در همین راستا دو سؤال دو گزینه‌ای مبتنی بر تمایل به ماندگاری در مسکن مهر و اولویت‌بندی زندگی در مسکن مهر و بافت فرسوده درون شهری از ساکنان پرسیده شد که نتایج آن نشان داد در شهر پرنده بیش از ۸۳ درصد ساکنان تمایل به مهاجرت از مسکن انبوه طی ۵ سال آینده را دارند و در شهر پردیس نیز این عدد ۷۹ درصد است.



شکل ۳. تمایل به ماندگاری در مسکن انبوه

همچنین بیش از ۷۸ درصد ساکنان مسکن مهر پرنده و بیش از ۷۵ درصد ساکنان مسکن مهر پردیس، بافت فرسوده درون شهر تهران را به زندگی در مسکن مهر ترجیح می‌دهند که از دلایل عمده آن بنا بر اظهارات شفاهی پرسش‌شوندگان می‌توان به کمبود امکانات و خدمات مسکن انبوه و فاصله زیاد و دسترسی نامناسب به شهر (دانشگاه، محل اشتغال، فضاهای تفریحی و ...) دانست.

نتیجه‌گیری

در دهه‌های گذشته، توسعه مسکن انبوه به عنوان یکی از اصلی‌ترین راهکارهای بحران مسکن بخصوص در جوامع کمتر توسعه‌یافته شناخته شده است با این حال انتقادات مثبت و منفی زیادی بر عملکرد این مسکن وجود دارد. در کشور ایران نیز از سال ۲۰۰۷ تولید مسکن انبوه با نام مسکن مهر برای گروه‌های با درآمد پایین طراحی شد تا از این طریق بتوان بحران فزاینده مسکن را در کوتاه‌ترین زمان و با کمترین هزینه برطرف کرد. هم‌اکنون پس از بهره‌برداری از پروژه‌های مسکن مهر اصلی‌ترین دغدغه می‌تواند در میزان رضایت‌مندی شهروندان از سکونت در آن باشد در همین

راستا این مقاله با طراحی ۳۱ سؤال در هشت شاخص و سه بعد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست محیطی-کالبدی اقدام به سنجش سطح رضایت مندی ساکنان مسکن مهر در شهرهای پرنده و پردیس کرد. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که میزان رضایت مندی ساکنان از سکونت در مساکن انبوه مطلوب نیست و سطح رضایت مندی با وضعیت مطلوب اختلاف آشکاری دارد به گونه‌ای که در هیچکدام از شاخص‌های هشت گانه و ابعاد سه گانه، امتیاز متوسط ۳ نیز بدست نیامده است. بنابراین آنچه که در حال حاضر در مساکن انبوه مشاهده می‌شود نوعی زندگی منفعل، فاقد معنا و بدون کیفیت و استاندارد است که تا حدودی به مثابه سرپناه تعریف می‌شود. نتایج این پژوهش می‌تواند سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان را آگاه سازد که شهرسازی و ساخت شهرهای جدید یا مساکن انبوه، فقط در ساختمان‌سازی و احداث بنا تعریف نمی‌گردد و مؤلفه‌های اجتماعی-فرهنگی و زیست محیطی و اقتصادی نیز باید در رأس برنامه‌ریزی قرار گیرد تا از این طریق بتوان سطح رضایت شهروندان از سکونت در این نوع مساکن را ارتقاء داد. با توجه به اینکه مساکن انبوه عمدتاً برای گروه‌های با درآمد پایین طراحی شده است عدم بررسی‌های دقیق اقتصادی و خارج کردن مسکن از استطاعت مالی شهروندان می‌تواند منجر به شکست برنامه‌ها و روی آوردن شهروندان به حاشیه‌نشینی و بافت‌های ناکارآمد شهری شود. در نهایت می‌توان با توجه به یافته‌های پژوهش، پیشنهادهایی در راستای ارتقاء رضایت مندی شهروندان از مساکن مهر ارائه کرد:

- مداخله دولت و بانک‌ها جهت به استطاعت درآوردن مسکن برای شهروندان ساکن در آن؛
- توسعه خدمات شهری در این پهنه‌های سکونت؛
- افزایش سرانه کاربری فضای سبز در مساکن مهر؛
- توجه به مساله دسترسی در اسناد فرادستی و ارتقای شاخص‌های آن با بهره‌گیری بیشتر از ناوگان حمل و نقل عمومی؛ و
- توسعه فضاهای عمومی در راستای نیل به پایداری اجتماعی و افزایش سرمایه اجتماعی و حس تعلق ساکنان به مساکن انبوه.

منابع

- حجازی، سید جعفر. ۱۳۹۳. ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر). توسعه اجتماعی، ۹(۲)، ۲۳۹-۲۵۶.
- حسین زاده دلیر؛ پورمحمدی، محمدرضا؛ سید فاطمی، سید مجید. ۱۳۹۰. بررسی ضرورت ایجاد شهرهای جدید در نظام شهری ایران، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۱۶(۳۸)، ۱-۱۸
- خلیلی، احمد، نوراللهی، حانیه، رشیدی، نعیمه، رحمانی، مریم. ۱۳۹۳. ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی جهت بهبود آن. فصلنامه مطالعات شهری، ۴(۱۳)، ۸۳-۹۲.
- رضایی، محمدرضا؛ کمائی زاده، یعقوب. ۱۳۹۱. ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد). فصلنامه مطالعات شهری، ۲(۵)، ۱۳-۲۶.
- شرکت عمران شهر جدید پردیس. ۱۳۹۸. گزارش مسکن مهر (<http://pardis-ntoir.gov.ir/>) شهرداری پرنده. ۱۳۹۸. بانک اطلاعات شهری (<http://parandnew.ir/>)

- ضابطیان, الهام, صادقی, علی رضا, حسین آبادی, سمانه. ۱۳۹۶. بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه‌های عینی (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم). معماری و شهرسازی ایران, ۱۴(۸), ۱۸۴-۱۷۳.
- طرح جامع شهر پردیس. ۱۳۸۴. مهندسین مشاور پی کده, تهران
- طرح جامع شهر پرند. ۱۳۸۸. مهندسین مشاور امکو, تهران
- قرخلو, مهدی؛ شعبانی فرد, محمد؛ حسینی, علی؛ احدزاده, ثریا. ۱۳۸۸. جایگاه شهرهای جدید در توسعه مسکن. فصلنامه مسکن و محیط روستا, ۲۸ (۱۲۵): ۱۸-۳۵
- مرکز آمار ایران ۱۳۹۶-۱۳۹۲. سرشماری نفوس و مسکن, اطلاعات بخش جمعیت و مسکن (<https://www.amar.org.ir/>) وزارت راه و شهرسازی. ۲۰۱۸. آمار و ارقام و شاخص مسکن مهر (<https://www.mrud.ir/>)
- Amole, D. 2009. **Residential satisfaction in students' housing**. Journal of Environmental Psychology, 29(1), 76-85. doi:10.1016/j.jenvp.2008.05.006
- Ancell, S., & Thompson-Fawcett, M. 2008. **The Social Sustainability of Medium Density Housing: A Conceptual Model and Christchurch Case Study**. Housing Studies, 23(3), 423-442. doi:10.1080/02673030802029990
- Antonucci, V., Marella, G., & Moroni, S. 2016. **Forms and Norms: How Planning Affected Housing Prices Variation in Italy** During the Crisis. Procedia - Social and Behavioral Sciences, 223, 25-30. doi:10.1016/j.sbspro.2016.05.280
- Asfour, O. S. 2017. **The role of land planning policies in supporting housing affordability: The case of the Gaza Strip**. Land Use Policy, 62, 40-48. doi:10.1016/j.landusepol.2016.12.018
- Atkinson, G. 1960. **Mass Housing in Rapidly Developing Tropical Areas**. The Town Planning Review, 31(2), 85-102. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/40178458>
- Azadkhani, P; Tavakoli Naghmeh, M; Khodadad, M. 2019, **Assessing and measuring the satisfaction of Mehr Housing Complexes** (Pardisan district of Holy city of Qom), Journal of Geography and Environmental Studies, 7 (28), 47-60
- Bahmani, A., & Ghaedrahmati, S. 2016. **Evaluating the mehr housing project in terms of adequate qualitative indicators** (Case study: Mehr housing project of 22 Bahman, Zanjan). Journal of Geography and Regional Development, 14(1), 47- 65.
- Ben-Shahar, D., Gabriel, S., & Golan, R. 2018. **Housing affordability and inequality: A consumption-adjusted approach**. Journal of Housing Economics. doi:10.1016/j.jhe.2018.02.004
- Chan, A. P. C., & Adabre, M. A. 2019. **Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC)**. Building and Environment. doi:10.1016/j.buildenv.2019.01.029
- Chan, A. P. C., & Adabre, M. A. 2019. **Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC)**. Building and Environment. doi:10.1016/j.buildenv.2019.01.029
- Chiu, R. L. H. ۲۰۰۳. **"Sustainable development, social sustainability and housing development: the experience of Hong Kong"**, in R. Forrest and J. Lee (eds) Housing and Social Change: East-West perspectives. London: Routledge, pp. 221-239.
- Chiu, R. L. H. 2004. **Socio-cultural sustainability of housing: a conceptual exploration**. Housing, Theory and Society, 21(2), 65-76. doi:10.1080/14036090410014999
- Cupers, K. 2011. **The expertise of participation: mass housing and urban planning in post-war France**. Planning Perspectives, 26(1), 29-53. doi:10.1080/02665433.2011.527546

- Daroudi M, Jahanshahloo L, Shahriary S K. 2015, **Maskane Mehr residents' Satisfaction Measurement by City Management Approach** (the Case of Bustan Complex in New Hashtgerd City). IUESA; 3 (9) :125-141 URL: <http://iueam.ir/article-1-110-fa.html>
- Fastofski, D. C., González, M. A. S., & Kern, A. P. 2017. **Sustainability analysis of housing developments through the Brazilian environmental rating system Selo Casa Azul**. Habitat International, 67, 44–53. doi:10.1016/j.habitatint.2017.07.001
- Firoozi. M; Nemati. M; Daripour. N .۲۰۱۶, **Evaluation of the Satisfaction Level of Residents of Maskan-e-Mehr in Khuzestan Province with an Emphasis on Sustainable Housing** (Case Study: Omidiyeh County), Journal of Studies of Human Settlements Planning, 11 (34), 53-66
- Gan, Q., Hill, J.R. (2009), **Measuring Affordability: Looking Beyond The Median**. Journal of Housing Economics, 18 (2), 115- 125
- Gan, X., Zuo, J., Wu, P., Wang, J., Chang, R., & Wen, T. 2017. **How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study**. Journal of Cleaner Production, 162, 427–437. doi:10.1016/j.jclepro.2017.06.048
- Garland, E., Garland, V., Peters, D., Doucette, J., Thanik, E., Rajupet, S., & Sanchez, S. H. 2018. **Active design in affordable housing: A public health nudge**. Preventive Medicine Reports, 10, 9–14. doi:10.1016/j.pmedr.2018.01.015
- Giannetti, B. F., Demétrio, J. C. C., Agostinho, F., Almeida, C. M. V. B., & Liu, G. 2018. **Towards more sustainable social housing projects: Recognizing the importance of using local resources**. Building and Environment, 127, 187–203.
- Golubchikov, O and Badyina, A 2012. **Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries**, Nairobi, Kenya: UN-HABITAT, 2012. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2194204>
- Gopalan, K., & Venkataraman, M. 2015. **Affordable housing: Policy and practice in India**. IIMB Management Review, 27(2), 129–140. doi:10.1016/j.iimb.2015.03.003
- Granath Hansson, A. 2017. **Promoting planning for housing development: What can Sweden learn from Germany?** Land Use Policy, 64, 470–478. doi:10.1016/j.landusepol.2017.03.012
- Grigolon, A., Dane, G., Rasouli, S., & Timmermans, H. 2014. **Binomial Random Parameters Logistic Regression Model of Housing Satisfaction**. Procedia Environmental Sciences, 22, 280–287. doi:10.1016/j.proenv.2014.11.027
- Hejazi. S. J .۲۰۱۴, **Analyzing Mass Housing Development User Satisfaction Maskane Mehr** (Case Study: Mahshar Housing), Journal of Social Development, 9 (2), 239-256
 - o <https://www.habitatla.org/key-housing-statistics/>
- James, R. N. 2008. **Residential Satisfaction of Elderly Tenants in Apartment Housing**. Social Indicators Research, 89(3), 421–437. doi:10.1007/s11205-008-9241-8
- Kellekci, O & Berköz, L. 2006. **Mass Housing: User Satisfaction in Housing and its Environment in Istanbul, Turkey**, European Journal of Housing Policy, 6:1, 77-99, DOI: 10.1080/14616710600587654
- Lale Berköz , Ş. Şence Turk & Ömer L. Kellekci. 2009. **Environmental Quality and User Satisfaction in Mass Housing Areas: The Case of Istanbul**, European Planning Studies, 17:1, 161-174, DOI: 10.1080/09654310802514086
- Li, L. H., Wu, F., Dai, M., Gao, Y., & Pan, J. 2017. **Housing affordability of university graduates in Guangzhou**. Habitat International, 67, 137–147.
- Meehan, J., & Bryde, D. J. 2014. **Procuring sustainably in social housing: The role of social capital**. Journal of Purchasing and Supply Management, 20(2), 74–81.
- Mohammadi doost. S; Khanizadeh. M. A; Namaziyan. F .۲۰۱۸, **Evaluating Satisfaction of Mehr Housing with an Emphasis on Social Sustainability** (Case Study: Mehr Housing of Yasouj City), Journal of Studies of Human Settlements Planning, 13 (1), 251-266
- Mohit, M. A., & Azim, M. 2012. **Assessment of residential satisfaction with public housing in Hulhumale'**, Maldives. Procedia-Social and Behavioral Sciences, 50, 756-770.
- Ram, P., & Needham, B. (2016). **The provision of affordable housing in India: Are commercial developers interested?** Habitat International, 55, 100–108.

- Riazi, M., & Emami, A. 2018. **Residential satisfaction in affordable housing: A mixed method study.** *Cities*. doi:10.1016/j.cities.2018.04.013
- Said, F. R. D., & Yuliastuti, N. 2013. **Mass Housing Sustainability based on Community Cohesion (A Case Study at Sendangmulyo, Indonesia).** *Procedia Environmental Sciences*, 17, 814–821. doi:10.1016/j.proenv.2013.02.099
- Saldaña-Márquez, H., Gómez-Soberón, J. M., Arredondo-Rea, S. P., Gámez-García, D. C., & Corral-Higuera, R. 2018. **Sustainable social housing: The comparison of the Mexican funding program for housing solutions and building sustainability rating systems.** *Building and Environment*, 133, 103–122. doi:10.1016/j.buildenv.2018.02.017
- Shirazi, M. R., & Keivani, R. 2018. **The triad of social sustainability: Defining and measuring social sustainability of urban neighbourhoods.** *Urban Research & Practice*, 1–24. doi:10.1080/17535069.2018.1469039
- Siqueira-Gay, J., Gallardo, A. L. C. F., & Giannotti, M. 2018. **Integrating socio-environmental spatial information to support housing plans.** *Cities* doi:10.1016/j.cities.2018.11.010.
- Suhaida, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-Ani, A. I., Basri, H., & Yuzainee, M. Y. 2011. **Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index.** *Procedia Engineering*, 20, 346–353. doi:10.1016/j.proeng.2011.11.176
- Synnefa, A., Vasilakopoulou, K., Kyriakodis, G.-E., Lontorfos, V., De Masi, R. F., Mastrapostoli, E., Santamouris, M. 2017. **Minimizing the energy consumption of low income multiple housing using a holistic approach.** *Energy and Buildings*, 154, 55–71. doi:10.1016/j.enbuild.2017.07.034
- Teck-Hong, T. 2012. **Housing satisfaction in medium- and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia.** *Habitat International*, 36(1), 108–116. doi:10.1016/j.habitatint.2011.06.003
- Urban, F., 2012. **Tower and Slab, Histories of Global Mass Housing.** Routledge, London, New York. <https://doi.org/10.4324/9780203804131>
- Whitehead, C., Scanlon, K., 2007. **Social Housing in Europe.** London School of Economics, London. ISBN 9780853281009
- Zabetian, E; Sadeghi, A; Hosseinabadi .۲۰۱۸, **Measuring Resident Satisfaction in Mehr Housing Projects with Emphasis on Objective Aspects (Case Study: Mehr Housing Project in Qom City),** *iranian association of architecture & urbanism journal*, 8(14), 173-184, DOI: 10.30475/ISAU.2018.62073
- Zainal, N. R., Kaur, G., Ahmad, N. 'Aisah, & Khalili, J. M. 2012. **Housing Conditions and Quality of Life of the Urban Poor in Malaysia.** *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 50, 827–838. doi:10.1016/j.sbspro.2012.08.085
- Zanzudana, A., Khan, M., & Kraemer, A. 2012. **Housing Satisfaction Related to Health and Importance of Services in Urban Slums: Evidence from Dhaka, Bangladesh.** *Social Indicators Research*, 112(1), 163–185. doi:10.1007/s11205-012-0045-5
- Zhang, F., Zhang, C., & Hudson, J. 2018. **Housing conditions and life satisfaction in urban China.** *Cities*. doi:10.1016/j.cities.2018.03.012.