



## Journal of Urban Environmental Planning and Development

Vol 3, No 10, Summer 2023

p ISSN: 2783-3496 - e ISSN: 22783- 3909

<https://juep.shiraz.iau.ir/>

DOI: 10.30495/JUEPD.2023.1982743.1167

DOR: 20.1001.1.27833496.1402.3.10.5.5

### Research Paper

## Analysis of residents' satisfaction with the quality of housing in urban neighborhoods with the approach of spatial justice: The case study on District 2 of Tehran

**Ali Hosseini\*** : Associate Professor, Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran.

**Norika Yolyeh San Vansan**: Master of Science, Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran.

Received: 2022/12/22 [PP 69-86](#) Accepted: 2023/04/23

### Abstract

The most important function of any city is its residential role, and for this reason, the qualitative characteristics of housing play an essential role in the quality of urban spaces and social-spatial justice. With the rapid growth of urbanization in the last century, especially in underdeveloped societies, followed by the natural growth of the population, migration and the shrinking of the household dimension, causing serious challenges in the city, including the reduction of housing quality and inequality in various physical, environmental, service, social and economic dimensions. Housing is one of the vital needs of humans, for this reason, residents' satisfaction with the quality of housing in urban areas can be analyzed, and neglecting this important issue can cause housing inequality. The aim of the current research is to analyze the residents' satisfaction with the quality of housing at the level of neighborhoods in the 2nd district of Tehran. The research method of this research is descriptive-analytical with an applied nature, and it has been done in the collection of information through documentary and survey methods using the questionnaire method. The collected data were done using the sample t-test, satisfaction level of housing quality indicators, Pearson's correlation test and finally factor analysis. The findings show that the studied indicators (access, structural features, amenities, economic features, social features and environmental health) have a significant relationship with the research topic and even the components of each indicator. The results of the residents' satisfaction also indicate that the area is favorable in terms of having the indicators studied in the research. Finally, ten factors for housing quality can be identified from the perspective of street quality, building type, housing demand, cultural level, amenities, access to the station and transportation lines, quietness of the place, sound and air quality, ethnic and racial ratio, and municipal fees and taxes. The results of Pearson's correlation analysis indicate that the highest correlation was related to the indicators of amenities with accessibility and economic characteristics.

**Keywords:** Residents' satisfaction, Housing quality, Spatial justice, District 2 of Tehran.

**Citation:** Hosseini, A; Yolyeh San Vansan, N.(2023): **Analysis of residents' satisfaction with the quality of housing in urban neighborhoods with the approach of spatial justice: The case study on District 2 of Tehran**, Journal of Urban Environmental Planning and Development, Vol 3, No 10, Shiraz, PP 69-86.

\*. **Corresponding author:** Ali Hosseini, **Email:** a.hosseini@ut.ac.ir, **Tell:** +989125490196

## Extended Abstract

### Introduction:

The extent of the housing problem and its existing dimensions, including its quantity and quality in terms of scale and size, and in terms of various social, economic, cultural, physical, etc. dimensions, have given great importance to this sector. Housing is one of the basic needs of a family, which must meet their human needs and desires. If its lack is felt, it will lead to many serious crises in a stable society. According to the mentioned topics, the housing should provide advantages such as the location that includes proximity to the workplace, shopping, business and schools, the environment that expresses the quality of the neighborhood such as security and beauty, the ability of investment that expresses the capital reserve. Due to the characteristic of the housing in that it is immobile, it acquires characteristics from its surroundings that are in addition to its physical shape and dimension, so it is possible that a housing has high quality, but due to being far from services and jobs, from a social point of view, it has no value or its level is low, which of course, this problem can be seen in all rich and poor countries. The commercialization of urban housing, the culture of housing demand and rapid urbanization have caused the value and quality of housing to flourish, especially in metropolitan cities. The issue of housing quality has received much attention in recent years and has become the subject of scientific research in all fields, which indicates the quality of urban spaces and spatial justice, as well as expressing the general social, economic and environmental characteristics of different regions. Housing has always been the biggest concern of households because it is considered both as capital and as the main factor of quality of life, and this issue is more prominent in underdeveloped countries. So, it is possible to consider the quality of real estate as a measure of the general quality of life that a citizen expects when buying a particular house in a particular urban area.

### Methodology:

The present research, in terms of purpose, is fundamental and applied and has an interpretive and analytical nature and in terms of method. In the collection of information, it has been done by documentary and survey method using the questionnaire method. Based on Cochran's (2007) methodological approach, we distributed 350 questionnaires through a cluster sampling method that represents the northern, middle and southern parts of this region in the form of neighborhood units in these three parts. We did this to have a more accurate conclusion. SPSS software was used to analyze the data and explain the relationships between the research components. After the demographic survey of the respondents of this area, we investigated the status of the research indicators from the T-Tech test from the citizens' point of view. Finally, factor analysis was performed to determine the most important indicators.

### Results and discussion:

Qualitative findings showed that the means housing and its existing dimensions, including quantity and quality in terms of scale and size and in terms of different social, economic, cultural and physical dimensions. In other words, and in short, the most important function of any city is its residential role, and this is why the qualitative characteristics of housing can play a fundamental role in the quality of urban spaces and social-spatial justice. In this regard, the present research has been conducted with the aim of analyzing the satisfaction of residents with the quality of housing with the approach of spatial justice in the 2nd district of Tehran in six indicators of accessibility, structural features, amenities, economic features, social features and environmental health.

### Conclusion:

One of the objectives of the current research was to measure the satisfaction of residents with housing quality by using housing quality indicators in the 2nd district of Tehran according to the special characteristics of this area, using a sample T-Tech test for all the components of the desired indicators to explain the relationship between them. The results of the test show the appropriate level of satisfaction of the residents with the housing quality in all components. Therefore, the results of the research show that the urban neighborhoods with the indicators studied in the research regarding the quality of housing can have a good satisfaction from the residents. Another goal of this research was zoning neighborhoods according to housing quality by using residents' satisfaction

with indicators. Among the six indicators that were considered regarding the quality of housing, the results of residents' satisfaction indicate that the 2nd district of Tehran is favorable in terms of having the indicators studied in the research. In the first three indicators, i. e. accessibility, structural features and amenities, very high satisfaction has caused the desirability of the region, but in the next three indicators, i. e. economic features, social features and environmental health, despite the satisfaction and desirability, fewer neighborhoods in the 2nd district of Tehran are satisfied. have had a very high Based on the results obtained from the correlation analysis in the 2nd district of Tehran, the highest correlation is related to the indicators of comfort facilities with access and economic characteristics. In the current research, the results of factor analysis show that the first factor shows the highest load for street quality variables. The naming of other factors is as follows; The second factor is the type of buildings, the third factor is housing demand, the fourth factor is cultural level, the fifth factor is comfort facilities, the sixth factor is access to the station and transportation lines, the seventh factor is the solitude of the place, the eighth factor is sound and air quality, the ninth factor is ethnic and racial factor and the factor It is worth mentioning the tenth of municipal duties and taxes.





# فصلنامه برنامه ریزی و توسعه محیط شهری

دوره ۳، شماره ۱۰، تابستان ۱۴۰۲  
شاپا چاپی: ۳۴۹۶-۲۷۸۳ - شاپا الکترونیکی: ۳۹۰۹-۲۷۸۳  
<https://juep.shiraz.iau.ir/>

DOI: 10.30495/JUEPD.2023.1982743.1167

DOR: 20.1001.1.27833496.1402.3.10.5.5

## مقاله پژوهشی

### سنجش رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مسکن در محلات شهری با رویکرد عدالت فضایی: مورد مطالعه منطقه دو شهرداری تهران

علی حسینی\*: دانشیار گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران  
نوریکا یولیه سن ونسان: کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران

دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ صص ۸۶-۶۹ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۷/۰۳

## چکیده

مهم‌ترین کارکرد هر شهری نقش سکونتی آن است و به همین دلیل ویژگی‌های کیفی مسکن نقش اساسی در کیفیت فضاهای شهری و عدالت فضایی-اجتماعی دارند. با رشد سریع شهرنشینی در قرن اخیر، به‌خصوص در جوامع توسعه‌نیافته و در پی آن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرت و کوچک شدن بعد خانوار باعث چالش‌های جدی در شهر از جمله کاهش کیفیت مسکن و نابرابری در ابعاد گوناگون کالبدی، محیط زیستی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی شده است. مسکن یکی از نیازهای حیاتی انسان‌ها است، به همین دلیل رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مسکن در محلات شهری قابل تحلیل هستند و بی‌توجهی به این امر مهم، می‌تواند باعث نابرابری مسکن شود. هدف پژوهش حاضر تحلیل رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مسکن در سطح محلات منطقه ۲ شهر تهران است. روش تحقیق این پژوهش توصیفی-تحلیلی با ماهیت کاربردی است و در گردآوری اطلاعات از روش اسنادی و پیمایشی با استفاده از روش پرسشنامه صورت گرفته است. داده‌های گردآوری شده با استفاده از آزمون تی تک نمونه، میزان رضایت از شاخص‌های کیفیت مسکن، آزمون همبستگی پیرسون و در نهایت تحلیل عاملی انجام شده‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد که شاخص‌های مورد مطالعه (دسترسی، ویژگی ساختاری، امکانات رفاهی، ویژگی اقتصادی، ویژگی اجتماعی و سلامت محیطی) با موضوع پژوهش و حتی مؤلفه‌های هر شاخص رابطه معناداری دارند. نتایج رضایت‌مندی ساکنان نیز نشان‌دهنده این است که منطقه از نظر داشتن شاخص‌های مورد مطالعه پژوهش دارای مطلوبیت مناسبی می‌باشد. در نهایت ده عامل برای کیفیت مسکن از منظر کیفیت خیابان، نوع ساختمان، تقاضای مسکن، سطح فرهنگی، امکانات رفاهی، دسترسی به ایستگاه و خطوط حمل‌ونقل، خلوتی محل، کیفیت صوتی و هوا، نسبت قومی و نژادی و عوارض و مالیات شهرداری قابل شناسایی است. نتایج تحلیل همبستگی پیرسون مشخص می‌کند که بالاترین همبستگی مربوط به شاخص‌های امکانات رفاهی با دسترسی و ویژگی اقتصادی بوده است.

**واژه‌های کلیدی:** رضایت‌مندی ساکنان، کیفیت مسکن، عدالت فضایی، منطقه ۲ شهر تهران.

**استناد:** حسینی، علی؛ یولیه سن ونسان، نوریکا. (۱۴۰۲): تحلیل رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مسکن در محلات شهری با رویکرد عدالت فضایی: مورد مطالعه منطقه دو شهرداری تهران، فصلنامه برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری، سال ۳، شماره ۱۰، شیراز، صص ۸۶-۶۹.

## مقدمه:

گسترده‌گی مسأله مسکن و ابعاد موجود آن از جمله کمیت و کیفیت آن از نظر مقیاس و اندازه و از نظر ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و غیره اهمیت فراوانی به این بخش داده است (Abdullahzadeh, 2017: 4). مسکن جزء نیازهای اساسی یک خانواده که باید جوابگوی خواسته‌ها و نیازهای انسانی آن‌ها باشد، اگر کمبود آن حس شود، بحران‌های جدی و زیادی را در یک جامعه پایدار به دنبال خواهد داشت (Keshavarz Nowroozpour et al., 2017: 285). باتوجه به مباحث ذکر شده مسکن باید مزایایی از جمله موقعیت که شامل نزدیکی به محل کار، خرید، تجارت و مدارس می‌باشد، محیطی که کیفیت محله را بیان می‌کند مانند امنیت و زیبایی، توان سرمایه‌گذاری که ذخیره سرمایه را بیان می‌کند، را ارائه دهد (Shabanpur, 2014: 35). به دلیل ویژگی مسکن از این جهت که غیرقابل تحرک است، از محیط اطراف خود ویژگی‌هایی را از کسب می‌کند پس امکان دارد یک مسکن دارای کیفیت بالایی باشد اما به دلیل دور بودن از خدمات و شغل از نظر اجتماعی سطح آن پایین باشد که این مشکل در همه کشورهای فقیر و ثروتمند قابل مشاهده است (Khalili-Iraqi & Hosni, 2018: 76). تجاری‌سازی مسکن شهری، فرهنگ تقاضای مسکن و شهرنشینی سریع باعث شکوفا شدن ارزش و کیفیت مسکن به خصوص در کلانشهرها شده است (Hui & Yue, 2006: 301; Liu et al., 2015: 234; Wei, 2017: 48). موضوع کیفیت مسکن در سال‌های اخیر مورد توجه بسیاری قرار گرفته است و نیز به موضوع تحقیقات علمی در همه زمینه‌ها تبدیل شده است که این امر نشان‌دهنده کیفیت فضاهای شهری و عدالت فضایی و همچنین بیان‌کننده ویژگی‌های کلی اجتماعی، اقتصادی و محیطی مناطق مختلف می‌باشد. مسکن همواره بزرگ‌ترین دغدغه خانوارها بوده است زیرا هم به‌عنوان سرمایه مطرح است و هم به‌عنوان عامل اصلی کیفیت زندگی (Mohammadi et al., 2011: 4). پس این امر تا حدی امکان دارد که کیفیت مسکن را به‌عنوان معیار کیفیت عمومی زندگی در نظر بگیرد که در هنگام خرید یک خانه خاص در یک منطقه خاص شهری، یک شهروند انتظار آن را دارد (D'Acci, 2019: 73). امروزه می‌توان از جمله راه‌های بهبود کیفیت زندگی و نیز روابط اجتماعی را مسکن دانست (Amado, 2018: 23). به‌عبارت‌دیگر کیفیت مسکن به ویژگی اجتماعی و فیزیکی پیرامون که مسکن در آن واقع است، وابسته می‌باشد (Gootdiener & Buddy, 2005: 59). وضعیت محیطی در مسکن‌های خصوصی و محله، بر روابط انسان‌ها تأثیر می‌گذارد که این موضوع می‌تواند اثر مثبت یا منفی بر کیفیت زندگی افراد و خانوارها داشته باشد (Lawrence, 2010: 146). در مناطق شهری، کیفیت مسکن، طبق مشخصه‌های اجتماعی، اقتصادی و محلی متفاوت است (Mirkatouli et al., 2018: 670). جنبه‌ی مهم مسکن از نظر برنامه‌ریزی کاربری زمین می‌باشد زیرا کاربری مسکونی بیش‌تر از سایر کاربری‌ها در شهر می‌باشد که جمعیت اصلی شهرها در آن زندگی می‌کنند و حتی برنامه‌ریزی مسکن در دهه‌های اخیر ضرورت تأمین و کیفیت مسکن را در شهرها مهم می‌داند زیرا عدالت اجتماعی تأکید می‌کند باید سرپناهی در ابتدا برای همه فراهم باشد. هرچند به دلیل افزایش بی‌رویه جمعیت امروزه بیش‌تر بر بعد کمیت مسکن که اولویت تأمین مسکن برای افراد کم‌درآمد است توجه می‌شود (Ghamkhar et al., 2014: 97). بنابراین تحلیل نابرابری در کیفیت مسکن باید علاوه بر توجه به تأمین مسکن، تقاضای مسکن و بازار مسکن نیز تأثیر اعمال شده توسط اثرات فضایی را نشان دهد (Wang et al., 2017: 27).

نیازهایی که مسکن به‌عنوان یک عنصر سه بعدی که قابل گسترش است، برآورد می‌سازد باید در رابطه با شناخت طبقات اجتماعی ساکن در آن مورد بررسی دقیق قرار گیرد. زیرا اطلاعاتی که از طریق مطالعه اقتصادی و اجتماعی ساکنان آینده یک شهر بدست می‌آید، به تنهایی نمی‌تواند مشخص‌کننده خط‌مشی لازم برای ارائه و بیان مناسب‌ترین طرح مورد انتظار و مورد نیاز باشد و استفاده از آن‌ها زمانی عملی و منطقی می‌شود که با آشنایی دقیق‌تر به خواسته‌های مختلف ساکنان احتمالی آینده یک شهر و ترکیب این خواسته‌ها با هم نتایج حاصل شده را مورد توجه قرار داد (Saravand Consulting Engineers, 2005: 41). در کشورهای توسعه‌نیافته و در حال توسعه به دلیل افزایش بی‌رویه جمعیت، بیش‌تر به کمیت مسکن توجه می‌شود و به بعد کیفیت مسکن کم‌تر توجه می‌شود و دلیل آن هم این است که با کمبود مسکن، کشورها دچار بحران می‌شوند و برای جلوگیری از بسیاری مسائل و مشکلات بعدی کشور باید سیاست‌گذاری را در بخش مسکن در اولویت قرار دهند. ارزش و کیفیت مسکن در مناطق شهر تهران بسیار متفاوت از یکدیگر است، به طوری که در مناطق ۱ و ۷ بیش‌ترین ارزش را به ازای هر مترمربع دارند و ارزش مسکن در مناطق ۱، ۳ و ۲ گران‌تر از سایر مناطق شهر تهران است زیرا شمال تهران معماری بیش‌تر، مساحت بیش‌تر، امکانات رفاهی و تفریحی خوب و کافی دارد (Hosseini et al., 2022: 18). منطقه ۲ شهر تهران در آغاز یک منطقه بیلاقی-سکونت‌ی بوده است اما به مرور زمان به سمت حوزه سکونت‌ی برای جمعیت رو به افزایش تهران پیش رفته است و به تدریج با ایجاد زیرساخت‌های نوین، وجود قطعات بزرگ‌تر، ارزانی زمین و تمرکز فعالیت‌ها در مرکز شهر تهران و نزدیکی منطقه ۲ به مرکز ثقل شهر، به محل استقرار فعالیت‌های فرامنطقه‌ای، شهری و فراشهری تبدیل شده است. بنابراین طیف وسیعی از سبک زندگی در این منطقه دیده می‌شود (Saravand Consulting Engineers, 2005). با توجه به ویژگی خاص منطقه ۲ شهر تهران از جهت کشیدگی



آن از مرکز شهر تا شمال شهر تهران و الگوهای متفاوت مسکن، سبب متفاوت شدن کیفیت مسکن است که نشان‌دهنده کیفیت فضاهای شهری و عدالت فضایی می‌باشد، پس هدف نهایی این تحقیق، تحلیل رضایتمندی ساکنان از کیفیت مسکن در محلات شهری و نقش آن در کیفیت فضاهای شهری و عدالت فضایی در منطقه ۲ شهر تهران است و بر اساس نتایج، عوامل تأثیرگذار بر کیفیت مسکن شناخته شده و با برنامه‌ریزی مناسب در راستای عدالت سبب می‌شود تا ساکنان بتوانند زندگی با کیفیت فضاهای شهری و عدالت داشته باشند.

### مبانی نظری و پیشینه تحقیق:

اهمیت فراوان و پیچیدگی ابعاد مسکن در جوامع گوناگون، منجر به تحقیقات بسیاری در کشورها شده است که نشان می‌دهد هیچ کشوری مدعی حل تمام معضلات مسکن نیست. نیازهای انسان در سه دسته قابل تقسیم‌بندی هستند: نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی که مسکن برای برآورده کردن تمام این نیازها، نقش اساسی دارد (Meshkini et al., 2022: 82). مسکن پدیده‌های جغرافیایی را در هر منطقه به وجود می‌آورد که تحت تأثیر شرایط جغرافیایی از جمله وضعیت اقلیمی، توپوگرافیکی و اشکال متفاوت قرار می‌گیرد (Abdullahzadeh, 2017: 3). دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شده بود، مسکن را سرپناه مناسب تعریف کرده بود یعنی فقط به معنی یک سقف بالای سر شخص نیست. سرپناه مناسب یعنی فضای مناسب، داشتن آسایش، امنیت همراه با دسترسی فیزیکی، پایداری سازه، امنیت داشتن مالکیت، روشنایی و تهویه مناسب، زیرساخت‌های اولیه و اساسی مانند: بهداشت، آموزش، آبرسانی، کیفیت زیست‌محیطی، مکانی مناسب همراه با قابلیت دسترسی هم از نظر کار و هم از نظر تسهیلات اولیه و مورد نیاز، که همه این موارد با توجه به استطاعت مردم باید تأمین شوند (Hataminejad et al., 2006: 131). مسکن را می‌توان به‌عنوان تجسم کالبدی سکونت انسان و نیز تبلور فضایی، آن را کوچک‌ترین واحد جغرافیایی بشناسیم (Shams & Gomar, 2014: 58). مسکن یک کالای ناهمگن است که دارای ویژگی‌های درونی شامل تعداد اتاق خواب، نوع مصالح ساختمانی و غیره است و ویژگی‌های بیرونی یعنی مجاورت<sup>۱</sup> و همسایگی است پس مسکن‌های مشابه می‌توانند در مناطق مختلف کیفیت‌های متفاوتی داشته باشند که ممکن است به دلیل نزدیکی به مرکز خرید، دسترسی به محل شغل یا آب‌وهوای خوب و غیره باشد (Khalili-Iraqi & Hosni, 2018: 26). مفهوم مسکن بیش از این که به‌عنوان موضوع بخشی مطرح شود، به‌عنوان امری جامع معرفی شده است زیرا اسکان جمعیت و تثبیت آن‌ها در مکان، از اهداف اصلی برای یک زندگی مطلوب شهری است (Abdullahzadeh, 2017: 3). مسکن مجموعه‌ای از تسهیلات است که در یک مکان فیزیکی قرار دارد و می‌توان گفت مفهوم مسکن با تغییر در شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی خانوارها تغییر می‌کند (Ghamkhar et al., 2014: 97). مسکن از شاخص‌های اجتماعی است که کیفیت مکان زندگی و نیز رفاه افراد را بیان می‌کند زیرا مسکن در مکانی که قرار می‌گیرد، از نظر چگونگی طراحی آن و قرارگیری آن در بافت محلات، رفاه افراد را متأثر می‌سازد و همچنین به‌عنوان یک ساختار فیزیکی، نسل فعلی و آینده را متأثر می‌کند (Gulabchikov & Badiana, 2014: 37). مسکنی را می‌توانیم کامل بدانیم که دارای چهار هدف باشد؛ به اندازه‌ای ارزان باشد، دارای ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی باشد و قابلیت سالم نگه‌داشتن ساکنان را هم داشته باشد (Ziari & Ghasemi, 2015: 199). در اکثر کشورهای کمتر توسعه‌یافته و حتی برخی از کشورهای توسعه‌یافته، سه مشکل اصلی و قدیمی درخصوص مسکن شامل فشار و افزایش خانوارهای جدید و متقاضی برای مسکن، افزایش واحدهای مسکونی با کیفیت پایین، بیش‌تر شدن سهم مسکن از کل درآمد خانوارها می‌باشد پس به‌جای تمرکز بر کیفیت زیستی و اجتماعی مسکن، به رفع سریع نیازهای اولیه و کمبود مسکن می‌پردازند (Abdullahzadeh, 2017: 4). مسکن از جمله مهم‌ترین مقوله زندگی بشر بوده که به‌عنوان کالایی مولد نقش تضمین اعتبار معیشت خانوارها را برعهده داشته است. مسکن جزء احتیاجات بنیادین یک خانواده که باید جوابگوی نیازهای انسانی آن‌ها باشد، اگر کمبود آن حس شود، بحران‌های جدی را در یک جامعه پایدار به‌دنبال خواهد داشت (Keshavarz Nowrozpour et al., 2017: 286). کیفیت منطقه از ارزش مسکن تبعیت می‌کند (D'Acci, 2019: 73).

عواملی که در شکل‌گیری مسکن مؤثر هستند، عبارتند از عوامل اجتماعی (طبقه اجتماعی، جمعیت، فرهنگ، شهرنشینی)، عوامل سیاسی (سیاست‌های دولت، تسهیلات بانک)، عوامل اقتصادی (درآمد، سرمایه‌گذاری، معیشت)، عوامل زیست‌محیطی (دسترسی، توپوگرافی، اقلیم، پوشش گیاهی) و عوامل تکنولوژی و مصالح ساختمانی (Zarrabi & Mahmoudzadeh, 2014: 52). سطح آلودگی هوا بر کیفیت مسکن به‌طور منفی تأثیرگذار است (Tian et al., 2017: 13). فضای سبز شهری برای مسکن و محله‌ها، امکانات طبیعی و زیبایی فراهم می‌کند و در نتیجه منجر به افزایش کیفیت مسکن می‌شود (Nilsson, 2014: 46). عوامل فیزیکی مسکن در محله‌ها تأثیر بیش‌تری در ارزش و کیفیت مسکن دارند و عوامل دسترسی در محله‌ها تأثیر کم‌تری در ارزش و کیفیت مسکن دارند (Shamai et al., 2019: 175).

<sup>1</sup>. Neighborhood

بنابراین دسترسی مسکن به‌عنوان یک شمشیر دولبه توصیف می‌شود (Bohman, 2021: 53). میانگین درآمد خانوار، نرخ بیکاری و سطح تحصیلات از عوامل مهم دیگر در انتخاب مسکن می‌باشند (Li et al., 2016: 167). عوامل اثرگذار بر کیفیت مسکن در چهار دسته کلی یعنی اقتصادی، کالبدی، مدیریتی و اجتماعی، تقسیم می‌شوند. مهم‌ترین مؤلفه‌های کیفیتی مسکن: ارتباط با طبیعت، بستر طرح، فرم و دسترسی‌ها می‌باشند (Qalich Khani et al., 2018: 48). البته در برخی نقاط وابستگی زیاد ارزش و کیفیت مسکن به موقعیت آن است (Koh Pima at et al., 2019: 350). بهبود کیفیت محیطی، اجاره خانه را افزایش می‌دهد که به نوبه خود شهرنشینی دوستدار محیط‌زیست را به خود جلب می‌کند (Islam et al., 2020: 182). احساسات به‌طور قابل‌توجهی با ارزش و کیفیت مسکن و ساختار ساختمان، امکانات رفاهی و نزدیکی به نقاط عطف ارتباط دارد (Tan & Guan, 2021: 3). از الگوی تحرک جمعیت برای بررسی بیش‌تر پیوستگی ساختاری بین محلات استفاده شده است (Phillips et al., 2021: 1112). به‌عبارت‌دیگر می‌توان گفت با تغییرات ارزش و کیفیت مسکن شاهد الگوهای حرکتی مختلف در محلات می‌شویم و در نهایت جدایی‌گزینی در محلات را شاهد هستیم. تلاش برای افزایش استانداردهای زندگی برای کاهش نابرابری مسکن می‌تواند منجر به افزایش مصرف مسکن شود که فشار بیش‌تری را بر محیط‌زیست تحمیل می‌کند. در نهایت، اتخاذ یک استراتژی پایدار زیست‌محیطی رادیکال مانند محدود کردن ساخت خانه‌های جدید و جادار به‌عنوان راهی برای احترام به محدودیت‌های زیست‌محیطی احتمالاً نابرابری را در دسترسی به آن بدتر می‌کند (Næss & Xue, 2016: 132). نابرابری‌های اجتماعی و تفکیک نژادی در شهرهای سراسر جهان افزایش می‌یابد (Piketty, 2018: 39). تاکنون، بسیاری از مطالعات بر ارتباط بین تفکیک نژادی و نابرابری محیطی با اندازه‌گیری آن‌ها در مقیاس مکانی کل شهرها متمرکز شده‌اند (Mitchell & Chakraborty, 2018: 798). افزایش دسترسی به داده‌های صریح اجتماعی-اقتصادی، توجه به استفاده از مقیاس‌های فضایی کم‌تر برای اندازه‌گیری فرآیندهای فضایی، مانند سطح جوامع، بلوک‌های شهری یا ساختمان را تغییر داد (Borsdorf et al., 2016: 20). بررسی نابرابری شرایط اجتماعی و اقتصادی در فضاهای مختلف شهری می‌تواند سبب پاسخگویی به نیازهای شهروندان در طرح‌های اجتماعی و اقتصادی و نیز در سنجش نوع و میزان عدالت فضایی-اجتماعی مفید واقع شود (Hosseini & Azmati, 2021: 3). نظریه‌های عدالت، نشان می‌دهند که مسأله عدالت، وسیع‌تر از مسأله توزیع کالا است. عدالت اجتماعی یک مفهوم چندبعدی است، اما دو محور مطالعه کیفیت زندگی و چگونگی توزیع فرصت‌ها، دسترسی به زیرساخت‌های اجتماعی، فیزیکی و مجازی همیشه کانون مطالعات این بخش هستند. باید حساسیت عمیقی نسبت به عدالت فضایی داشته باشیم تا به درک عدالت به‌عنوان یک ترکیب جغرافیایی در مقیاس‌های چندگانه کمک کنیم (Hosseini et al., 2022: 5). پس رسالت برنامه‌ریزی فضایی راهبردی رسیدن به عدالت اجتماعی با استفاده از دیدگاه توزیع فضایی دستاوردها و دسترسی عادلانه، تعادل اکولوژیکی، کارایی ناشی از ایجاد یکپارچگی فضایی و نیز حفظ هویت منطقه‌ای با استفاده از سیاست‌ها و راهبردهای مناسب آن می‌باشد (Sharif Zadegan & Momeni, 2014: 43). گاهی به غلط برخی مسکن را تنها یک کالا تصور می‌کنند (Meshkini et al., 2022: 63). بی‌توجهی به کیفیت مسکن، می‌تواند باعث نابرابری مسکن شود و با تداوم این وضعیت، بخش زیادی از مردم برای دسترسی به مسکن دچار مشکل می‌شوند و نیز نداشتن برنامه جامع و مدیریت مسکن بر این مشکل می‌افزاید (Dwyer & Lassus, 2015: 201; Hall et al., 2015: 218). عدالت اجتماعی یکی از بزرگ‌ترین دستاوردهای فرهنگ و تمدن و نیز از مهم‌ترین پدیده‌های اجتماعی این دوران است. رشد شهری پایدار فشار بیش‌تری بر زیرساخت‌های شهری دارد بنابراین عدالت فضایی چارچوبی است که توزیع فضایی و موانع بین جوامع انسانی را برجسته می‌کند. برنامه‌ریزان شهری باید به‌دنبال تعیین سطح نابرابری در موقعیت‌ها، چگونگی توزیع نابرابری و انواع گروه‌هایی در جامعه که بیش‌ترین محرومیت را دارند، باشند. مفهوم عدالت اجتماعی در حمایت منافع عمومی، تخصیص عادلانه منابع و برآورده کردن نیازهای اساسی مردم می‌باشد و بر جنبه‌های اخلاقی جغرافیا در رابطه با ارائه عدالت اجتماعی و ماموریت در ایجاد عدالت فضایی تأکید می‌کند (Hosseini et al., 2022: 5).

بخش مسکن به مقدار زیادی از منابع و انرژی‌های زمین استفاده می‌کند که این استفاده در تمام بخش‌های مسکن دیده می‌شود. بخش مسکن می‌تواند برای مصرف منابع و انرژی‌ها، سازوکارهای مهمی را ارائه دهد. مسأله مهم در پروژه‌های مسکن، بررسی چرخه حیات مسکن "از زمان شکل‌گیری تا زمان نابودی" است. به‌عبارت‌دیگر در تمام مراحل از زمان برنامه‌ریزی، انتخاب مکان، تأثیرات بر محیط‌زیست، پیوند مکان با شهر، کیفیت مکان، زیرساخت‌ها و حمل‌ونقل مورد توجه قرار می‌گیرند. همچنین در مرحله طراحی باید به تمام موارد منابع موجود و انرژی‌ها و نیز نوع استفاده از آن‌ها توجه شود. در مرحله ساخت هم هماهنگی میان ایمنی و استاندارد زیست‌محیطی و نیز نحوه استفاده از مصالح ساختمانی باید موجود باشد. در مرحله احیا نیز باید به افزایش کارایی انرژی و مسائل زیست‌محیطی توجه شود.

<sup>1</sup>. From Cradle to Grave

آخرین مرحله در این چرخه درخصوص تخریب و یا بازگشت آن به چرخه و استفاده مجدد از آن تصمیم‌گیری می‌شود ( Gulabchikov & Badiana, 2014: 48). بنابراین در این چرخه حیات مسکن تلاش بر آن است که مسکن بالاترین کیفیت خود را بر اساس شاخص‌های مورد نظر دارا باشد.

### مواد و روش تحقیق:

از آن‌جا که هر پژوهشی روش خاص خود را دارد، لازم است که محققین هر رشته با به‌کارگیری ابزار خاص خود برای رسیدن به هدف پژوهش و با روش‌شناسی حوزه تحقیقاتی خود، پژوهش را انجام دهند پس در بخش روش‌شناسی تحقیق عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرند و باتوجه به اطلاعات و شرایط موجود، عوامل مؤثر در منطقه بر کیفیت مسکن تدقیق می‌شوند و سپس مراحل مختلف مورد بررسی قرار می‌گیرند. روش تحقیق پژوهش حاضر به لحاظ ماهیت توصیفی-تحلیلی و با ماهیت کاربردی است و در گردآوری اطلاعات از روش اسنادی و پیمایشی با استفاده از روش پرسشنامه صورت گرفته است. برای بررسی وضعیت کیفیت مسکن در منطقه ۲ شهر تهران از شش شاخص دسترسی، ویژگی ساختاری، امکانات رفاهی، ویژگی اقتصادی، ویژگی اجتماعی و سلامت محیطی استفاده شده است، هر یک از این شاخص‌ها نیز دارای مؤلفه‌هایی هستند که موردبررسی قرار گرفته‌اند. براساس رویکرد روش شناختی کوکران (۲۰۰۷) ۳۵۰ پرسشنامه را از طریق یک روش نمونه‌گیری خوشه‌ای که نماینده سه بخش شمالی، میانی و جنوبی این منطقه باشد به‌صورت واحدهای همسایگی (۳۰ واحد همسایگی در منطقه ۲ شهر تهران) در این سه بخش توزیع شد تا نتیجه‌گیری دقیق‌تری صورت گیرد. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات جمع‌آوری شده و تبیین روابط بین مؤلفه‌های تحقیق از نرم‌افزار SPSS بهره گرفته شد. روش‌های آماری متعددی در این پژوهش برای بررسی کیفیت مسکن در منطقه ۲ شهر تهران به‌کار گرفته شد. پس از بررسی جمعیت‌شناختی پاسخ‌دهندگان این منطقه به بررسی وضعیت شاخص‌های تحقیق و مؤلفه‌های کیفیت مسکن از آزمون تی تک نمونه‌ای از دیدگاه شهروندان پرداخته شد، برای پهنه‌بندی محله‌ها طبق کیفیت مسکن با استفاده از رضایتمندی ساکنان از شاخص‌ها طبق طیف لیکرت عمل شد، میزان همبستگی شاخص‌ها را نیز با آزمون همبستگی پیرسون بررسی گردید و درنهایت تحلیل عاملی برای تعیین مهم‌ترین شاخص‌ها انجام شد.

جدول ۱ وضعیت روایی و پایایی شاخص‌های تحقیق را نشان می‌دهد. روایی و پایایی پرسشنامه با استفاده از روایی محتوا توسط مصاحبه شونده‌گان و ضریب آلفای کرونباخ ارزیابی شد. میزان کل آلفا به‌صورت ۰.۹۳۰، به‌دست آمد ( $\alpha > 0.7$ ) عالی بودن سازگاری داخلی پرسشنامه که پایایی پرسشنامه را نشان می‌دهد. برای تک‌تک شاخص‌های کیفیت مسکن در پرسش‌نامه نیز آزمون آلفای کرونباخ انجام شده و نتایج نشان‌دهنده این است که شاخص دسترسی دارای سازگاری داخلی مناسب، شاخص ویژگی ساختاری دارای سازگاری داخلی عالی، شاخص امکانات رفاهی دارای سازگاری داخلی مناسب، شاخص ویژگی اقتصادی دارای سازگاری داخلی قابل قبول، شاخص ویژگی اجتماعی دارای سازگاری داخلی ضعیف و شاخص سلامت محیطی دارای سازگاری داخلی قابل قبول می‌باشد.

جدول ۱- آزمون آلفای کرونباخ برای تمام و تک‌تک شاخص‌های کیفیت مسکن پرسش‌نامه

ردیف	نام متغیر	آلفای کرونباخ	آلفای کرونباخ براساس آیت‌های استاندارد	تعداد آیت‌ها
۱	شاخص دسترسی	۰.۸۷۸	۰.۸۹۵	۱۳
۲	شاخص ویژگی ساختاری	۰.۹۴۱	۰.۹۴۰	۷
۳	شاخص امکانات رفاهی	۰.۸۹۴	۰.۹۰۴	۱۳
۴	شاخص ویژگی اقتصادی	۰.۷۹۳	۰.۷۸۵	۱۲
۵	شاخص ویژگی اجتماعی	۰.۵۴۰	۰.۶۲۶	۱۰
۶	شاخص سلامت محیطی	۰.۷۶۶	۰.۷۱۲	۱۴
۷	تمام شاخص‌های ارزش مسکن	۰.۹۳۰	۰.۹۴۷	۶

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

### محدوده مورد مطالعه:

منطقه ۲ شهر تهران از طریق آزادراه همت، تپه نصر و پارک پردیسان به دو نیمه شمالی و جنوبی تقسیم شده است. با افزایش جمعیت، توزیع نابرابر جمعیت در سرانه زمین و زیربنای مسکونی نیز منعکس شده است. این منطقه به دلیل شمالی-جنوبی بودن، گستردگی و کشیدگی از مرکز شهر تا شمالی‌ترین نقاط شهری تهران را شامل می‌شود و به تبع نوسانات و تنوع بسیاری در الگوهای ساختمانی و سکوتی را دارا می‌باشد. طبقات ساختمان نیز در گروه‌های مختلف متفاوت است. عواملی که در کیفیت منطقه ۲ شهر تهران مؤثر هستند، شامل وضعیت توپوگرافی، ارتفاعی، سطوح باز و سطوح سبز، و شرایط میکروکلیمای حاصل شده از این عوامل (وزش بادهای محلی و میزان



بارندگی) هستند که زمینه‌های مناسبی را برای پیشرفت و توسعه جمعیت ساکن ایجاد می‌کنند ( Saravand Consulting Engineers, 2005).

### بحث و ارائه یافته‌ها:

همانطور که در بخش مبانی نظری اشاره شد، مسکن از اهمیت ویژه‌ای در کیفیت زندگی و رضایت انسان‌ها از کیفیت مسکن برخوردار است. مسکن را می‌توان به‌عنوان تجسم کالبدی سکونتی انسان و نیز تبلور فضایی، آن را کوچک‌ترین واحد جغرافیایی بشناسیم. گستردگی مسأله مسکن و ابعاد آن از جمله کمیت و کیفیت، از نظر مقیاس و اندازه و از نظر ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی اهمیت فراوانی به این بخش داده است. اهمیت و پیچیدگی ابعاد مسکن در جوامع گوناگون، منجر به تحقیقات بسیاری شده است. بنابراین شاخص‌های کیفیت مسکن، نقش بسزایی در کیفیت زندگی و رضایت‌مندی انسان‌ها دارند. بر همین مناسبت تحقیق حاضر با هدف تحلیل رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مسکن در محلات شهری با رویکرد عدالت فضایی انجام شده است. شاخص‌های کیفیت مسکن در تحقیق حاضر شامل شاخص دسترسی، ویژگی ساختاری، امکانات رفاهی، ویژگی اقتصادی، ویژگی اجتماعی و سلامت محیطی می‌باشند. در ادامه به یافته‌های به‌دست آمده پرداخته می‌شود. از ابزار پرسشنامه جهت سنجش و ارزیابی شاخص‌های کیفیت مسکن در منطقه ۲ شهر تهران استفاده شده است که با مشارکت شهروندان ساکن در این منطقه انجام گرفته است. در این بخش آمار توصیفی جمعیت شناختی نشان‌دهنده این است که پاسخ‌دهندگان مرد نسبت به زن بیش‌تر بوده و نیز پاسخ‌دهندگان بین گروه‌های سنی ۲۰ سال تا ۶۰ سال بوده که بیش‌تر پاسخ‌دهندگان در گروه سنی ۴۷ سال قرار داشته‌اند. بیش‌تر تحصیلات در حد کارشناسی (لیسانس) و شغل اکثر ساکنان کارمند بوده است. بیش‌تر ساکنان مدت زمان ۵ تا ۲۰ سال در این منطقه بوده‌اند اما در نهایت می‌توان گفت پاسخ‌دهندگان مدت زمان‌های متفاوت از کوتاه تا طولانی مدت در این منطقه و محله‌های آن سکونت داشته‌اند. بیش‌تر ساکنان این منطقه متولد شهر تهران بوده‌اند و خود مالک ملک خود هستند. وضعیت تاهل اکثر این پرسش‌شوندگان نیز متاهل بوده است. در نهایت انگیزه از سکونت در این منطقه به‌دلیل نزدیکی به محل کار، محیطی آرام و سنجیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بوده است.

### سنجش ابعاد کیفیت مسکن از دیدگاه شهروندان:

به‌منظور تحلیل رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مسکن در منطقه ۲ شهر تهران از شاخص‌های کیفیت مسکن استفاده شده و با استفاده از آزمون تی تک نمونه‌ای برای تمامی مؤلفه‌ها انجام گرفت. در این آزمون با توجه به اینکه برای سنجش مقدار شاخص‌ها از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت استفاده شده که امتیاز ۱ نشان‌دهنده کم‌ترین میزان و سطح از مؤلفه‌های کیفیت مسکن و امتیاز ۵ نشان‌دهنده بیش‌ترین میزان و سطح از مؤلفه‌های کیفیت مسکن است. به این ترتیب عدد ۳ با عنوان میانگین نظری در نظر گرفته شده و میانگین مؤلفه‌های کیفیت مسکن به‌دست‌آمده (میانگین تجربی) با عدد ۳ مقایسه می‌شود. برای ارزیابی سطح کیفیت مسکن در منطقه ۲ شهر تهران از شش شاخص کیفیت مسکن شامل؛ دسترسی، ویژگی ساختاری، امکانات رفاهی، ویژگی اقتصادی، ویژگی اجتماعی و سلامت محیطی استفاده شد. همان‌طور که در جدول ۲ مشاهده می‌شود، سطح اثرات عوامل شاخص‌های کیفیت مسکن برای تمامی سؤالات ارائه شده در پرسش‌نامه فرض صفر را رد می‌کنند و نشان‌دهنده این است که رابطه معناداری میان شاخص‌ها و مؤلفه‌ها وجود دارد و نیز رابطه معناداری در تمام مؤلفه‌ها البته به جز وجود کتابخانه در شاخص امکانات رفاهی وجود دارد یعنی این‌که تمام شاخص‌ها و مؤلفه‌ها می‌توانند در کیفیت مسکن و رضایت‌مندی ساکنان منطقه ۲ شهر تهران تأثیرگذار باشند.

جدول ۲- نتایج حاصل از آزمون تی تک نمونه‌ای برای تمام سؤالات تحلیل اثرات عوامل فضایی مکانی بر ارزش مسکن در منطقه ۲

## تهران

نام متغیر	میانگین تفاوت	مقدار آماره (t)	درجه آزادی (df)	سطح معناداری (sig.)	بازه اطمینان از تفاوت ۹۵٪	
					پایین	بالا
<b>دسترسی</b>						
سرعت پاسخگویی و حضور به هنگام اورژانس، آمبولانس، آتش نشانی و پلیس هنگام بروز حوادث	۱.۴۱۷۱۴	۴۰.۸۳۷	۳۴۹	...	۱.۳۴۸۹	۱.۴۸۵۴
دسترسی به امکانات بهداشتی و درمانی (پزشک، بیمارستان)	۱.۴۶۰۰۰	۳۷.۵۲۲	۳۴۹	...	۱.۳۸۳۵	۱.۵۲۶۵
دسترسی به خدمات آموزشی (دبستان، دبیرستان و غیره)	۱.۴۷۱۴۳	۴۰.۷۵۶	۳۴۹	...	۱.۴۰۰۴	۱.۵۴۲۴
دسترسی به امکانات تفریحی (پارک و فضای سبز و غیره)	۱.۵۵۱۴۳	۴۱.۰۳۸	۳۴۹	...	۱.۴۷۷۱	۱.۶۲۵۸
دسترسی ایستگاه اتوبوس و تاکسی به چه میزان است؟	۱.۵۶۸۵۷	۴۸.۸۶۷	۳۴۹	...	۱.۵۰۵۴	۱.۶۳۱۷
دسترسی به امکانات ورزشی (سالن و میدان‌های ورزشی)	۱.۲۶۲۸۶	۲۸.۸۶۴	۳۴۹	...	۱.۱۷۶۸	۱.۳۴۸۹
دسترسی به امکانات خرید روزانه	۱.۸۶۰۰۰	۹۱.۸۰۵	۳۴۹	...	۱.۸۲۰۲	۱.۸۹۹۸
دسترسی به مراکز فرهنگی (کتابخانه، سینما)	۰.۲۸۲۸۶	۳.۷۸۸	۳۴۹	...	۰.۱۳۶۰	۰.۴۲۹۷
دسترسی به مراکز مذهبی	۱.۶۳۷۱۴	۵۳.۳۷۵	۳۴۹	...	۱.۵۷۶۸	۱.۶۹۷۵
دسترسی مسکن به معابر اصلی	۱.۶۹۴۲۹	۵۹.۱۳۰	۳۴۹	...	۱.۶۲۷۹	۱.۷۵۰۶
دسترسی به محل کار	۱.۵۹۱۴۳	۵۵.۴۶۱	۳۴۹	...	۱.۵۲۵۰	۱.۶۴۷۹
دسترسی به مراکز تجاری و خرید	۱.۳۳۸۵۷	۲۸.۳۰۰	۳۴۹	...	۱.۲۳۶۲	۱.۴۲۰۹
دسترسی به خدمات شهری	۴۹۴۲۹.	۴۶.۲۵۴	۳۴۹	...	۱.۴۳۰۷	۱.۵۵۷۸
<b>ویژگی ساختاری</b>						
نوساز بودن ساختمان‌های منطقه	۱.۰۶۲۸۶	۲۰.۴۹۲	۳۴۹	...	۰.۹۶۰۸	۱.۱۶۴۹
کیفیت بنای ساختمان	۱.۱۷۷۱۴	۲۳.۱۰۷	۳۴۹	...	۱.۰۷۶۹	۱.۲۷۷۳
نوع مصالح بکار رفته	۱.۲۴۸۵۷	۲۶.۹۹۲	۳۴۹	...	۱.۱۵۷۶	۱.۳۳۹۶
وسعت واحد مسکونی	۱.۰۱۷۱۴	۲۱.۰۲۴	۳۴۹	...	۰.۹۲۲۰	۱.۱۱۲۳
آفتاب‌گیری یا نورگیری واحد مسکونی	۱.۳۹۷۱۴	۳۴.۵۴۶	۳۴۹	...	۱.۳۱۷۶	۱.۴۷۶۷
وضعیت نما	۱.۲۸۲۸۶	۲۶.۴۶۶	۳۴۹	...	۱.۱۸۷۵	۱.۳۷۸۲
کیفیت چشم‌انداز واحد مسکونی	۱.۲۶۰۰۰	۲۶.۳۴۸	۳۴۹	...	۱.۱۶۵۹	۱.۳۵۴۱
<b>امکانات رفاهی</b>						
وجود مدرسه (دولتی-غیردولتی)	۱.۳۱۷۱۴	۲۶.۷۰۶	۳۴۹	...	۱.۲۲۰۴	۱.۴۱۳۹
وجود عبادتگاه در نزدیکی محل	۱.۳۴۸۵۷	۲۶.۷۶۶	۳۴۹	...	۱.۲۴۹۳	۱.۴۴۷۹
وجود خدمات عمومی	۱.۲۷۷۱۴	۳۳.۵۱۷	۳۴۹	...	۱.۲۹۶۳	۱.۴۵۸۰
نزدیکی به خطوط حمل و نقل عمومی	۱.۴۲۸۵۷	۳۳.۶۵۹	۳۴۹	...	۱.۳۴۲۵	۱.۵۱۴۶
وجود بیمارستان	۱.۲۵۷۱۴	۲۱.۶۰۵	۳۴۹	...	۱.۱۱۴۱	۱.۳۳۷۳
وجود پارک و فضای سبز	۱.۴۱۴۲۹	۲۸.۲۱۴	۳۴۹	...	۱.۳۱۵۷	۱.۵۱۲۹
وجود فضای باز	۱.۳۸۲۸۶	۲۸.۹۵۱	۳۴۹	...	۱.۲۸۸۹	۱.۴۷۶۸
وجود ایستگاه‌های حمل و نقل	۱.۴۰۲۸۶	۲۹.۶۰۹	۳۴۹	...	۱.۳۰۹۷	۱.۴۹۶۰
وجود فروشگاه	۱.۳۶۸۵۷	۲۹.۰۳۱	۳۴۹	...	۱.۲۷۵۹	۱.۴۶۱۳
وجود رستوران و کافه	۱.۳۰۵۷۱	۲۶.۹۷۱	۳۴۹	...	۱.۲۱۰۵	۱.۴۰۰۹
وجود ایستگاه‌های آتش‌نشانی	۰.۹۰۰۰۰	۱۵.۶۹۸	۳۴۹	...	۰.۷۸۷۲	۱.۰۱۲۸
وجود کتابخانه	-۰.۶۰۰۰۰	-۰.۷۲۱	۳۴۹	۰.۴۷۱	-۰.۲۲۳۷	۰.۱۰۳۷
وجود مراکز خدمات مالی و پیشخوان دولت	۱.۰۸۸۵۷	۱۹.۷۱۹	۳۴۹	...	۰.۹۸۰۰	۱.۱۹۷۱
<b>ویژگی اقتصادی</b>						
قیمت هر متر مربع زمین مسکونی	۱.۰۴۵۷۱	۱۵.۴۳۶	۳۴۹	...	۰.۹۶۱۳	۱.۱۳۰۲
هزینه اجاره بهای مسکن	۰.۵۷۱۴۳	۱۳.۷۹۱	۳۴۹	...	۰.۴۸۹۹	۰.۶۵۲۹
درآمد خانوار	۰.۶۸۸۵۷	۱۵.۴۳۶	۳۴۹	...	۰.۶۰۰۸	۰.۷۷۶۳

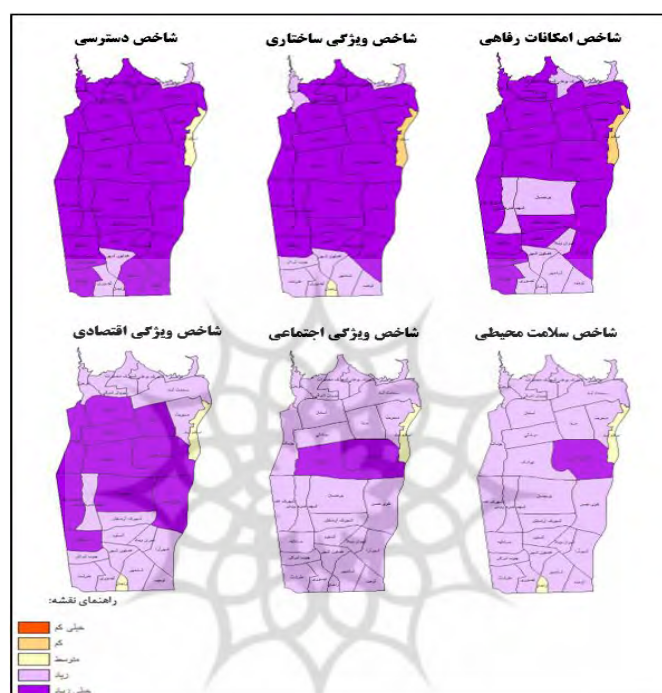
نام متغیر	میانگین تفاوت	مقدار آزادی (t)	درجه آزادی (df)	سطح معناداری (sig.)	بازه اطمینان از تفاوت ۹۵٪	
					پایین	بالا
نرخ بیکاری	-۰.۷۴۸۵۷	-۱۷.۵۶۴	۳۴۹	...	-۰.۸۲۲۴	-۰.۶۶۴۷
بهای خدمات آموزشی	۰.۹۲۲۸۶	۱۸.۹۷۶	۳۴۹	...	۰.۸۲۷۲	۱.۰۱۸۵
میزان افزایش قیمت مسکن در محله	۱.۵۶۲۸۶	۳۶.۹۸۵	۳۴۹	...	۱.۴۷۹۷	۱.۶۴۶۰
پیش‌بینی افزایش قیمت مسکن در سال‌های آتی	۱.۵۰۰۰۰	۳۷.۱۱۶	۳۴۹	...	۱.۴۲۰۵	۱.۵۷۹۵
هزینه نیازهای پایه (خوراک، پوشاک و مسکن)	۰.۹۶۰۰۰	۲۲.۸۵۹	۳۴۹	...	۰.۸۷۷۴	۱.۰۴۲۶
خدمات بانکی (عابربانک خدمات الکترونیکی) محله	۱.۲۰۸۵۷	۲۳.۵۴۷	۳۴۹	...	۱.۱۰۷۶	۱.۳۰۹۵
تقاضای مردم برای مسکن	۰.۷۹۴۲۹	۱۶.۳۸۱	۳۴۹	...	۰.۶۹۸۹	۰.۸۸۹۷
عرضه مسکن برای مردم	۰.۷۷۷۱۴	۱۴.۵۴۷	۳۴۹	...	۰.۶۷۲۱	۰.۸۸۲۲
رکود و تورم در کشور	-	-	-	-	-	-
عوارض و مالیات شهرداری	۰.۳۸۲۸۶	۱۰.۸۲۸	۳۴۹	...	۰.۳۱۳۳	۰.۴۵۲۴
<b>ویژگی اجتماعی</b>						
سطح سواد	۱.۲۴۲۸۶	۲۱.۷۱۵	۳۴۹	...	۱.۱۵۹۷	۱.۳۲۶۰
نسبت قومی و نژادی	-۰.۳۴۰۰۰	-۸.۰۳۸	۳۴۹	...	-۰.۴۳۳۲	-۰.۲۵۶۸
تمرکز قشر خاص جامعه	-۰.۲۰۸۵۷	-۴.۵۰۵	۳۴۹	...	-۰.۲۹۹۶	-۰.۱۱۷۵
موقعیت اجتماعی ساکنان	۰.۹۶۵۷۱	۲۱.۷۱۵	۳۴۹	...	۰.۸۷۸۲	۱.۰۵۳۳
سطح فرهنگی ساکنین	۱.۴۰۸۵۷	۲۸.۱۴۴	۳۴۹	...	۱.۳۳۵۹	۱.۴۸۱۲
رضایت از همسایه‌ها	۱.۵۸۰۰۰	۵۰.۹۹۵	۳۴۹	...	۱.۵۱۹۱	۱.۶۴۰۹
کیفیت زیست محیطی	۱.۳۶۵۷۱	۲۹.۹۹۷	۳۴۹	...	۱.۲۷۶۲	۱.۴۵۵۳
شلوغی و ترافیک منطقه	-۰.۵۲۲۸۶	-۸.۹۸۹	۳۴۹	...	-۰.۶۲۷۳	-۰.۴۰۸۵
میزان خلوتی محل	۰.۴۳۴۲۹	۸.۳۲	۳۴۹	...	۰.۳۳۷۸	۰.۵۴۰۸
وجود امنیت اجتماعی در منطقه	۱.۲۷۱۴۳	۲۴.۹۱	۳۴۹	...	۱.۱۶۹۳	۱.۳۷۳۵
<b>سلامت محیطی</b>						
کیفیت هوا از نظر وجود آلاینده زیست محیطی و آلودگی هوا	۱.۴۴۰۰۰	-۷.۷۵۲	۳۴۹	...	۱.۳۵۶۹	۱.۵۲۳۱
کیفیت صوتی از نظر وجود آلاینده صوتی	۱.۳۱۷۱۴	۲۸.۳۶	۳۴۹	...	۱.۲۲۵۴	۱.۴۰۸۹
کیفیت جمع‌آوری زباله	۱.۴۶۵۷۱	۳۴.۵۲	۳۴۹	...	۱.۳۸۲۰	۱.۵۴۹۴
ایمنی در برابر حوادث طبیعی (زلزله، سیل و غیره)	۰.۸۸۰۰۰	۱۵.۷۱۶	۳۴۹	...	۰.۷۶۹۹	۰.۹۹۰۱
دفع فاضلاب خانگی به‌وسیله چاه‌های جذبی	-۰.۳۲۰۰۰	-۷.۷۵۲	۳۴۹	...	-۰.۴۰۱۲	-۰.۲۳۸۸
مطلوبیت آب مصرفی	۱.۵۴۰۰۰	۴۱.۱۶۷	۳۴۹	...	۱.۴۶۶۴	۱.۶۱۳۶
همکاری در جداسازی زباله و پسماند	-۱.۵۶۲۸۶	-۴۵.۵۰۰	۳۴۹	...	-۱.۶۳۰۴	-۱.۴۹۵۳
وجود حیوانات موذی (موش، حشرات بیماری‌زا و...)	-۱.۰۴۰۰۰	-۲۶.۲۷۹	۳۴۹	...	-۱.۱۱۷۹	-۰.۹۶۳۱
استاندارد روشنایی معابر در محله	۱.۴۴۸۵۷	۳۶.۴۸۳	۳۴۹	...	۱.۳۷۰۵	۱.۵۲۶۷
فضای پیاده و پیاده روی کافی	۱.۲۷۱۴۳	۲۸.۶۱۱	۳۴۹	...	۱.۱۸۴۰	۱.۳۵۸۸
سطح تعادل بین جمعیت و منابع	۱.۰۸۸۵۷	۲۴.۳۴۳	۳۴۹	...	۱.۰۰۰۶	۱.۱۷۶۵
افزایش تراکم ساختمانی در محله	-۱.۸۶۰۰۰	-۸۶.۷۶۱	۳۴۹	...	-۱.۹۰۲۲	-۱.۸۱۷۸
بافت فعلی محله	۱.۴۶۲۸۶	۳۱.۴۰۶	۳۴۹	...	۱.۳۷۱۲	۱.۵۵۴۵
کیفیت و پاکیزگی خیابان و پیاده‌رو	۱.۴۲۹	۳۵.۵۱۹	۳۴۹	...	۱.۳۷۳۸	۱.۵۳۴۸

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

### سنجش رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مسکن:

پهنه‌بندی محله‌ها طبق کیفیت مسکن با استفاده از رضایت ساکنان از شاخص‌ها انجام شده است. همان‌طور که در شکل ۱ مشاهده می‌شود، هر نقشه در قالب طیف لیکرت تنظیم شده است که مقدار بالاتر از ۳ مطلوب می‌باشد و ساکنان محله از آن شاخص رضایت دارند و مقدار پایین‌تر از ۳ نامطلوب می‌باشد و ساکنان محله از آن شاخص رضایت ندارد. شاخص دسترسی در تمام محله‌های منطقه ۲ شهر تهران

با رضایتمندی زیاد و بسیار زیاد و محله اسلام‌آباد با رضایتمندی متوسط، دارای مطلوبیت مناسبی می‌باشد. شاخص ویژگی ساختاری در تمام محله‌های منطقه ۲ شهر تهران دارای رضایتمندی زیاد و بسیار زیاد و محله زنجان با رضایتمندی متوسط، دارای مطلوبیت مناسب اما محله اسلام‌آباد با رضایتمندی کم، نامطلوب می‌باشد. شاخص امکانات رفاهی در تمام محله‌های منطقه ۲ شهر تهران با رضایتمندی زیاد و بسیار زیاد، دارای مطلوبیت مناسب اما محله اسلام‌آباد با رضایتمندی کم، نامطلوب می‌باشد. شاخص ویژگی اقتصادی در تمام محله‌های منطقه ۲ شهر تهران با رضایتمندی زیاد و بسیار زیاد و محله اسلام‌آباد با رضایتمندی متوسط، مطلوبیت مناسبی دارد. شاخص سلامت محیطی در تمام محله‌های منطقه ۲ شهر تهران با رضایتمندی زیاد و بسیار زیاد و محله زنجان و اسلام‌آباد با رضایتمندی متوسط، مطلوبیت مناسبی دارد.



شکل ۱- میزان رضایت ساکنان منطقه ۲ شهر تهران از شاخص‌های کیفیت مسکن (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

### تحلیل عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن

به منظور خلاصه‌سازی داده‌ها تحلیل عاملی بهترین روش است. این روش به بررسی همبستگی درونی تعداد زیادی از شاخص‌ها می‌پردازد و در نهایت آن‌ها را در قالب عامل‌های عمومی محدودی دسته‌بندی می‌کند. در این تکنیک هر یک از شاخص‌ها به‌عنوان یک متغیر وابسته در نظر گرفته می‌شود. عامل، شاخص جدیدی است که از طریق ترکیب خطی مقادیر اصلی شاخص‌های مشاهده شده به صورت رابطه برآورد می‌شود. یکی از مفاهیم مهم در تحلیل عاملی، چرخش عامل‌ها است. چرخش عامل‌ها به‌منظور به حداکثر رساندن رابطه بار عاملی می‌باشد. در این پژوهش، به‌منظور تعیین و اندازه‌گیری عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن، از تحلیل عاملی استفاده شد. از جمله روش‌هایی که به‌وسیله آن محقق قادر به تشخیص مناسب بودن داده‌ها برای تحلیل عاملی می‌باشد، آزمون Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) می‌باشد. کایزر (۱۹۷۷) حداقل KMO را ۰/۶۰ تعیین می‌کند. همچنین از آنجایی که برای معنی‌دار بودن یک مدل عاملی لازم است شاخص‌ها همبسته باشند، برای اطمینان از اینکه ماتریس همبستگی‌هایی که پایه تحلیل عاملی قرار می‌گیرد در جامعه برابر با صفر نیست، از آزمون بارتلت استفاده شد. همان‌طور که در جدول ۳ مشاهده می‌شود، مقدار شاخص KMO برابر ۰/۹۳۰ (نزدیک به یک) و آزمون بارتلت ۱۴۷۲۸/۷۷۰ است و این تعداد نمونه برای تحلیل عاملی کافی می‌باشد. همچنین مقدار معناداری ۰/۰۰۰ است و هر دو آزمون مناسب بودن متغیرها را برای تجزیه و تحلیل عاملی نشان می‌دهد.



جدول ۳- نتایج شاخص KMO

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy	۰.۹۳۰
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square ۱۴۷۲۸.۷۷۰
درجه آزادی (df)	۱۱۷۶
مقدار معناداری (Sig)	۰.۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

بارهای عامل، همبستگی شاخص‌ها با عامل است. بار عاملی بالا نشان می‌دهد که عوامل و متغیرها بحرانی هستند. برای انتخاب تعداد عامل‌ها، بر اساس آزمون کایزر و دو رویکرد مقادیر ویژه و درصد رویکرد واریانس استفاده شد. مقادیر ویژه بالا حفظ و مقادیر ویژه کوچک نادیده گرفته می‌شوند. تنها عامل‌هایی انتخاب می‌شود که مقدار آن‌ها بالاتر از ۱ باشد. برای درصد واریانس، تمام عوامل استخراج باید حداقل ۶۰ درصد از واریانس کل را داشته باشند. عوامل خارج شده از تحلیل، عواملی هستند که حضور آن‌ها باعث تبیین بیش‌تر واریانس نمی‌شود. همان‌طور که در جدول ۴ مشاهده می‌شود، تعداد عامل‌های استخراج شده به وسیله مقدار ویژه و اسکری پلات ده عامل است. که عامل نخست ۳۹.۳۹٪ واریانس را تبیین می‌کند. با توجه به پیش‌فرض‌ها و روش مورد استفاده در این مطالعه، همه عوامل ۲۶۸.۷۱ درصد کل واریانس، تأثیرات در کیفیت مسکن را تبیین می‌کند.

جدول ۴- کل واریانس تبیین شده به همراه با مقدار ویژه بر حسب مجموع چرخش‌های بار عامل‌ها

مؤلفه	مقدار ویژه			شده‌های استخراج مجموع ضرایب بار عامل			های چرخشی مجموع ضرایب بار عامل		
	کل	درصد واریانس	درصد تجمعی	کل	واریانس (%)	واریانس تجمعی (%)	کل	واریانس (%)	واریانس تجمعی (%)
۱	۱۹.۴۲۶	۳۹.۶۴۶	۳۹.۶۴۶	۱۹.۴۲۶	۳۹.۶۴۶	۳۹.۶۴۶	۶.۸۲۰	۱۳.۹۱۸	۱۳.۹۱۸
۲	۲.۹۹۰	۶.۱۰۳	۴۵.۷۴۹	۲.۹۹۰	۶.۱۰۳	۴۵.۷۴۹	۵.۴۱۱	۱۱.۰۴۲	۲۴.۹۶۰
۳	۲.۱۳۱	۴.۳۴۸	۵۰.۰۹۷	۲.۱۳۱	۴.۳۴۸	۵۰.۰۹۷	۴.۱۱۰	۸.۳۸۷	۳۳.۳۴۷
۴	۲.۰۴۲	۴.۱۶۷	۵۴.۲۶۴	۲.۰۴۲	۴.۱۶۷	۵۴.۲۶۴	۴.۰۰۷	۸.۱۷۷	۴۱.۵۲۵
۵	۱.۷۴۵	۳.۵۶۲	۵۷.۸۲۶	۱.۷۴۵	۳.۵۶۲	۵۷.۸۲۶	۳.۸۰۹	۷.۷۷۴	۴۹.۲۹۹
۶	۱.۵۳۴	۳.۱۳۰	۶۰.۹۵۶	۱.۵۳۴	۳.۱۳۰	۶۰.۹۵۶	۳.۳۶۱	۶.۸۵۹	۵۶.۱۵۷
۷	۱.۴۷۴	۳.۰۰۹	۶۳.۹۶۵	۱.۴۷۴	۳.۰۰۹	۶۳.۹۶۵	۲.۶۸۰	۵.۴۶۹	۶۱.۶۲۶
۸	۱.۳۴۶	۲.۷۴۷	۶۶.۷۱۲	۱.۳۴۶	۲.۷۴۷	۶۶.۷۱۲	۱.۷۴۷	۳.۵۶۵	۶۵.۱۹۱
۹	۱.۱۸۵	۲.۴۱۸	۶۹.۱۳۰	۱.۱۸۵	۲.۴۱۸	۶۹.۱۳۰	۱.۶۱۳	۳.۲۹۲	۶۸.۴۸۳
۱۰	۱.۰۴۸	۲.۱۳۸	۷۱.۲۶۸	۱.۰۴۸	۲.۱۳۸	۷۱.۲۶۸	۱.۳۶۵	۲.۷۸۵	۷۱.۲۶۸

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

برای اینکه رابطه بین آیت‌ها و عامل‌ها به حداکثر برسد، باید محورها چرخانده شوند و هدف در چرخش عامل‌ها، تحول ساختار عاملی به یک ساختار ساده است. همان‌طور که تاباچنک و فیدل<sup>۱</sup> (۲۰۱۳) و سولستراند و گریسنس<sup>۲</sup> (۲۰۱۴) اظهار می‌کنند بعید است که در علوم اجتماعی، عوامل جدا شده هیچ ارتباطی با یکدیگر ندارند. برای اغلب تحلیل‌های آماری، چرخش واریانس استفاده می‌شود. این چرخش سبب تقویت بارهای شدید می‌شود و بارهای ضعیف را به حداقل می‌رساند. در روش چرخش (وایمکس) متعامد<sup>۳</sup> فرض بر این است که سازه‌های زیربنایی همبستگی ندارند. در مقابل، چرخش متمایل<sup>۴</sup> متغیرهای اصلی دارای همبستگی با آزادی بیش‌تر در انتخاب موقعیت فضای عاملی است. هدف تلخیص تعداد متغیرها، تشکیل مجموعه‌ای از متغیرهای ناهمبسته و برآورد بیشینه واریانس متغیر وابسته است. بنابراین تحلیل مؤلفه اصلی<sup>۵</sup> (PCA) با استفاده از چرخش واریانس متعامد به دلیل جذب بیش‌ترین مقدار واریانس انتخاب شد. از طریق

1. Tabachnick &amp; Fidell

2. Solstrand &amp; Gressnes

3. Orthogonal

4. Oblique

5. Principal Component Analysis

این چرخش عامل‌ها به محورهای جدید انتقال داده می‌شوند و سپس مجموعه آیت‌های آزمون با ساختار ساده‌ای که نمایشگر خطوط اصلی، جهت رسیدن به راه‌حل‌های تفسیرپذیر باشد، امکان‌پذیر می‌گردد. وضعیت متغیرها با توجه به عوامل استخراج شده با فرض واقع شدن متغیرهای دارای بار عاملی بزرگ‌تر از ۰/۴ پس از چرخش عامل‌ها به روش چرخش متعامد بررسی گردید. هر متغیر در عاملی قرار می‌گیرد که با آن عامل همبستگی بالای معناداری داشته باشد. در این پژوهش تمام شاخص‌ها دارای اثر مثبت هستند به جز متغیر شلوغی و ترافیک منطقه که دارای اثر منفی است. با توجه به ماهیت هم‌بسته‌ها ده عامل مشخص شد. عامل نخست بالاترین بار را برای متغیرهای کیفیت جمع‌آوری زباله و پاکیزگی خیابان نشان می‌دهد که آن را کیفیت خیابان نامیدیم. نام‌گذاری سایر عامل‌ها به دلیل ویژگی‌های استخراج شده به ترتیب به این صورت می‌باشد؛ عامل دوم نوع ساختمان، عامل سوم تقاضای مسکن، عامل چهارم سطح فرهنگی، عامل پنجم امکانات رفاهی، عامل ششم دسترسی به ایستگاه و خطوط حمل و نقل، عامل هفتم خلوتی محل، عامل هشتم کیفیت صوتی و هوا، عامل نهم قومی و نژادی و عامل دهم عوارض و مالیات شهرداری قابل ذکر است که در بین متغیرهای بررسی شده متغیر شلوغی و ترافیک منطقه دارای اثر منفی است.

### تحلیل وضعیت شاخص‌های کیفیت مسکن

ضریب همبستگی پیرسون نشان‌دهنده همبستگی خطی بین دو شاخص می‌باشد بنابراین برای بررسی روابط بین شاخص‌ها در ارتباط با کیفیت مسکن از همبستگی استفاده شد. این اثرگذاری در همبستگی عددی بین +۱ تا -۱ است. ضریب همبستگی بین ۰ تا ۱ به معنی داشتن همبستگی مثبت است و هرچه این ضریب به ۱ نزدیک‌تر باشد همبستگی قوی‌تر است و برعکس هرچه این ضریب به -۱ نزدیک‌تر باشد همبستگی ضعیف‌تر است. همان‌طور که در جدول ۵ مشاهده می‌شود، در منطقه ۲ شهر تهران تمام شاخص‌های کیفیت مسکن با هم رابطه معنادار دارند و براین اساس فرض صفر رد می‌شود. طبق نتایج حاصل شده از آزمون همبستگی، بالاترین همبستگی مثبت مربوط به شاخص‌های امکانات رفاهی با دسترسی و ویژگی اقتصادی به ترتیب با میزان ۰.۹۲۵ و ۰.۸۲۳ می‌باشد و کم‌ترین همبستگی مربوط به شاخص‌های امکانات رفاهی و ویژگی اجتماعی با میزان ۰.۶۳۲ می‌باشد. به عبارت دیگر میزان شاخص‌های امکانات رفاهی با دسترسی و ویژگی اقتصادی نشان‌دهنده همبستگی مثبت و رابطه بسیار قوی است و در دیگر شاخص‌های مطالعه شده تحقیق نیز تمامی همبستگی‌ها مثبت بوده‌اند و رابطه‌ای قوی داشته‌اند. به طور کلی می‌توان گفت تمامی شاخص‌ها دارای ارتباط معناداری با هم هستند که همبستگی آن‌ها نیز قوی بوده است. شاخص‌هایی که دارای رابطه معناداری هستند یعنی می‌توانند بر هم تأثیرگذار باشند بنابراین شاخص‌های مورد مطالعه این تحقیق تماماً بر هم تأثیرگذار هستند و می‌توانند در کیفیت مسکن مؤثر واقع شوند.

جدول ۵- تحلیل همبستگی پیرسون منطقه ۲ شهر تهران

محیطی سلامت	اجتماعی ویژگی	اقتصادی ویژگی	رفاهی امکانات	ساختاری ویژگی	دسترسی	منطقه ۲ شهر تهران
۰.۷۴۲**	۰.۶۶۴**	۰.۷۸۲**	۰.۹۲۵**	۰.۷۷۷**	۱	همبستگی پیرسون
۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰		سطح معنی‌داری
۰.۷۳۵**	۰.۶۵۷**	۰.۷۷۴**	۰.۷۷۱**	۱	۰.۷۷۷**	همبستگی پیرسون
۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰		۰.۰۰۰	سطح معنی‌داری
۰.۷۴۱**	۰.۶۳۲**	۰.۸۲۳**	۱	۰.۷۷۱**	۰.۹۲۵**	همبستگی پیرسون
۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰		۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	سطح معنی‌داری
۰.۷۶۹**	۰.۶۸۴**	۱	۰.۸۲۳**	۰.۷۷۴**	۰.۷۸۲**	همبستگی پیرسون
۰.۰۰۰	۰.۰۰۰		۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	سطح معنی‌داری
۰.۷۳۸**	۱	۰.۶۸۴**	۰.۶۳۲**	۰.۶۵۷**	۰.۶۶۴**	همبستگی پیرسون
۰.۰۰۰		۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	سطح معنی‌داری
۱	۰.۷۳۸**	۰.۷۶۹**	۰.۷۴۱**	۰.۷۳۵**	۰.۷۴۲**	همبستگی پیرسون
	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	سطح معنی‌داری

\*\*Correlation is significant at the 0. 01 level (2-tailed).

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

## نتیجه‌گیری:

منظور از مسکن و ابعاد کمیت و کیفیت آن، مقیاس و اندازه و ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی می‌باشد. به بیانی دیگر مهم‌ترین کارکرد هر شهری نقش سکونت‌ی آن است و به همین دلیل است که ویژگی‌های کیفی مسکن می‌تواند نقش اساسی در کیفیت فضاهای شهری و عدالت داشته باشد. امروزه با توجه به شرایط موجود در محلات شهری، توجه به اصل کیفیت مسکن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. در همین راستا تحقیق حاضر با هدف تحلیل رضایتمندی ساکنان از کیفیت مسکن با رویکرد عدالت فضایی در منطقه ۲ شهر تهران در شش شاخص دسترسی، ویژگی ساختاری، امکانات رفاهی، ویژگی اقتصادی، ویژگی اجتماعی و سلامت محیطی انجام شده است. یکی از اهداف تحقیق حاضر سنجش وضعیت رضایتمندی ساکنان از کیفیت مسکن با استفاده از شاخص‌های کیفیت مسکن در منطقه ۲ شهر تهران با توجه به شرایط و ویژگی‌های خاص این منطقه بود که با استفاده از آزمون تی تک نمونه‌ای برای تمام مؤلفه‌های شاخص‌های مورد نظر در جهت تبیین رابطه بین آن‌ها انجام گرفت. نتایج آزمون نشان‌دهنده سطح رضایتمندی مناسب ساکنان از کیفیت مسکن در تمام مؤلفه‌های آن در منطقه ۲ شهر تهران می‌باشد. بنابراین نتایج تحقیق بیان‌کننده این موضوع می‌باشند که محلات شهری با داشتن شاخص‌های مورد مطالعه تحقیق در خصوص کیفیت مسکن، همانند منطقه ۲ شهر تهران، می‌توانند از رضایتمندی مناسبی از طرف ساکنان برخوردار باشند. به عبارت دیگر نتایج نشان‌دهنده این می‌باشد که رابطه معناداری بین مؤلفه‌های کیفیت مسکن و میزان رضایت ساکنان محلات شهری وجود دارد. هدف دیگر این پژوهش پهنه‌بندی محله‌ها طبق کیفیت مسکن با استفاده از رضایت ساکنان از شاخص‌ها بوده است. از بین شش شاخصی که در خصوص کیفیت مسکن در نظر گرفته شده بودند، نتایج رضایتمندی ساکنان نشان‌دهنده این است که منطقه ۲ شهر تهران از نظر داشتن شاخص‌های مورد مطالعه پژوهش دارای مطلوبیت مناسبی می‌باشد. در سه شاخص نخست یعنی دسترسی، ویژگی ساختاری و امکانات رفاهی، رضایتمندی بسیار بالایی سبب مطلوبیت محله‌ها و به‌طورکل در منطقه شده است اما در سه شاخص بعدی یعنی ویژگی اقتصادی، ویژگی اجتماعی و سلامت محیطی با وجود رضایتمندی و مطلوبیت حاصل شده اما محله‌های کم‌تری در منطقه ۲ شهر تهران رضایتمندی بسیار بالایی را داشته‌اند. براساس نتایج حاصل شده از تحلیل همبستگی در منطقه ۲ شهر تهران بالاترین همبستگی مربوط به شاخص‌های امکانات رفاهی با دسترسی و ویژگی اقتصادی و کم‌ترین همبستگی مربوط به شاخص‌های امکانات رفاهی و ویژگی اجتماعی می‌باشد. در پژوهش حاضر نتایج حاصل از تحلیل عاملی نشان می‌دهد، عامل نخست بالاترین بار را برای متغیرهای کیفیت خیابان نشان می‌دهد. نام‌گذاری سایر عامل‌ها به ترتیب به این صورت می‌باشد؛ عامل دوم نوع ساختمان، عامل سوم تقاضای مسکن، عامل چهارم سطح فرهنگی، عامل پنجم امکانات رفاهی، عامل ششم دسترسی به ایستگاه و خطوط حمل‌ونقل، عامل هفتم خلوتی محل، عامل هشتم کیفیت صوتی و هوا، عامل نهم قومی و نژادی و عامل دهم عوارض و مالیات شهرداری قابل ذکر است.

## References:

1. Abdullahzadeh, A. (2017). planning based on the induced effects of the housing sector in the city-regions (1) theoretical concepts, Deputy of Information and Social and Economic Planning, Tehran City Studies and Planning Center, Tehran, No. 519.
2. Amado, M. (2018). Wall-Up: Method for the regeneration of settlements and housing in the Developing World. *Sustainable cities and society*, 41, 22-34.
3. Architect and Urban Planning Consulting Engineers (Saravand Consulting Engineers) (2005). The development pattern of the 2nd district of Tehran, Ministry of Housing and Urban Development-Tehran Municipality, Tehran.
4. Bohman, H. (2021). Same, same but different? Neighbourhood effects of accessibility on housing prices. *Transport policy*, 107, 52-60.
5. Borsdorf, A., Hidalgo, R., & Vidal-Koppmann, S. (2016). Social segregation and gated communities in Santiago de Chile and Buenos Aires. A comparison. *Habitat International*, 54, 18-27.
6. D'Acci, L. (2019). Quality of urban area, distance from city centre, and housing value. Case study on real estate values in Turin. *Cities*, 91, 71-92.
7. Dwyer, R. E; Phillips Lassus, L. A. (2015). The great risk shift and precarity in the US housing market. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 660(1), 199-216.
8. Ghamkhar, I; Kishoredooost, A; Hasanpour, R; Pourmiandhi, M. (2014). Investigating the quantitative, qualitative indicators and estimating the housing needs of Rasht city in the horizon of 1400. *Human settlement planning studies (geographic perspective)*, 8(25), 95-112.

9. Gootdiener, Mark & Buddy, Leslie. (2005). Key Concepts in Urban Studies, SAGE publication: London, UK.
10. Gulabchikov, A. & Badiana, A. (2014). Sustainable Housing for Sustainable Cities (Policy Framework for Developing Countries), translated by Hataminejad, H., Mirseiedi, S., & Shahidi, A., Mashhad, Popeli Publications.
11. Hall, M., Crowder, K., & Spring, A. (2015). Variations in housing foreclosures by race and place, 2005–2012. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 660(1), 217-237.
12. Hataminejad, H., Saif al-Dini, F & Meera, Mohammad. (2006). Investigating informal housing indicators in Iran, a case study: Sheikh Abad neighborhood of Qom. *Geographical Research*, 38(58), 129-145.
13. Hosseini, A; Azmati, H. (2021). Analysis on spatial justice of social dimensions and housing in eight districts of Tehran, The fourth national conference of modern technologies in architectural, Civil and Urban Engineering of Iran.
14. Hosseini, A; Farhadi, E; Hussaini, F; Pourahmad, A & Seraj Akbari. (2022). Analysis of spatial (in)equality of urban facilities in Tehran: an integration of spatial accessibility. *Environment, Development and Sustainability*, 1-29.
15. Hui, E. C; Yue, S. (2006). Housing price bubbles in Hong Kong, Beijing and Shanghai: a comparative study. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 33(4), 299-327.
16. Islam, M. S., Hossain, R., Morshed, M. M., & Afrin, S. (2020). The value of environmental (dis) amenities in the urban housing market: evidence from Khulna, Bangladesh. *Journal of Urban Management*, 9(2), 180-190.
17. Keshavarz Nowrozpour, R; Mahmoudinejad, H; Etisam, I. (2017). Rereading cultural and social standards in housing with emphasis on Islamic thought. *Urban Management*, 17(50), 283-303.
18. Khalili-Iraqi, M., Hosni, A. (2018). An introduction to housing economics, Tehran, Tehran University Press.
19. Koh Pima, J., Organi, M. & Nisani Samani, N. (2019). Estimation of apartment price using linear regression and geographic weighting (case study: District 6 of Tehran). *Urban Planning Geography Research*, 8(2), 347-369.
20. Lawrence R.J. (2010). Housing and health promotion: moving forward. *International Journal of Public Health*, (3), 145-146.
21. Li, H., Wei, Y. D; Wu, Y; Tian, G. (2018). Analyzing housing prices in Shanghai with open data: Amenity, accessibility and urban structure. *Cities*, 91, 165-179.
22. Liu, Y; Yue, W; Fan, P; Song, Y. (2015). Suburban residential development in the era of market-oriented land reform: The case of Hangzhou, China. *Land use policy*, 42, 233-243.
23. Meshkini, A; Arouji, M; Alipur, S. (2022). analysis and evaluation of the areas of commodification of urban housing in the Iranian market. *Urban Environment Planning and Development Quarterly*, 2(8), 59-74.
24. Mirkatouli, J; Samadi, R; Hosseini, A. (2018). Evaluating and analysis of socio-economic variables on land and housing prices in Mashhad, Iran. *Sustainable cities and society*, 41, 695-705.
25. Mitchell, B. C; Chakraborty, J. (2018). Exploring the relationship between residential segregation and thermal inequity in 20 US cities. *Local Environment*, 23(8), 796-813.
26. Mohammadi, A; Hataminejad, H; Hataminejad, H. (2011). Analysis and review of performance indicators and housing sector conditions in Kurdistan province. *Human Geography Research (Geographic Research)*, 44(4), 1-20.
27. Næss, P; Xue, J. (2016). Housing standards, environmental sustainability, and social welfare. In *Crisis System* (pp. 130-148). Routledge.
28. Nilsson, P. (2014). Natural amenities in urban space—A geographically weighted regression approach. *Landscape and Urban Planning*, 121, 45-54.
29. Phillips, N. E; Levy, B. L; Sampson, R. J; Small, M. L & Wang, R. Q. (2021). The social integration of American cities: Network measures of connectedness based on everyday mobility across neighborhoods. *Sociological Methods & Research*, 50(3), 1110-1149.
30. Piketty, T. (2018). Capital in the twenty-first century. Harvard University Press.



31. Qalich Khani, N; Yazdan Far, S; Hosseini, S; Norouzian Maleki, S. (2018). Relationships between the factors affecting housing prices and spatial quality components of housing. *Urban Management*, 18(54), 45-62.
32. Saravand Consulting Engineers (2007). Detailed plan of the integrated city of Tehran, District Two, Tehran Municipality, Tehran.
33. Saravand Consulting Engineers (2009). Detailed plan of district 2 of Tehran city, Tehran Municipality, Tehran.
34. Shabanpur, Z. (2014). Analysis of factors affecting housing prices (Rasht city case study), Master's thesis, Gilan University, Faculty of Literature and Human Sciences.
35. Shamai, A; Delfan Nasab, M; Pourakrami, M. (2019). Investigating factors affecting housing prices in Laleh Park neighborhood of Tehran. *Applied Research of Geographical Sciences (Geographical Sciences)*, 20(59): 173-195.
36. Shams, M; Gomar, M. (2014). Evaluation of quantitative and qualitative indicators of housing in Hamadan province (with emphasis on low-income groups). *Regional Planning*, 5(20), 55-68.
37. Sharif Zadegan, M. H. & Momeni, M. (2014). Strategic planning of integrated and sustainable development of Qazvin region based on analysis of related decision-making areas, *Amaiesh Mohit Journal*, 7(26), 39-63.
38. Tan, M. J; Guan, C. (2021). Are people happier in locations of high property value? Spatial temporal analytics of activity frequency, public sentiment and housing price using twitter data. *Applied Geography*, 132, 102474.
39. Tehran Municipality of District 2. (2023), access date (12/3/2023), at [www.District2.tehran.ir](http://www.District2.tehran.ir).
40. Tian, G; Wei, Y. D; Li, H. (2017). Effects of accessibility and environmental health risk on housing prices: A case of Salt Lake County, Utah. *Applied Geography*, 89, 12-21.
41. Vice President of Urban Planning and Development (2014). Operational plan of the 2nd district of Tehran, Tehran Municipality, Tehran.
42. Wang, Y; Wang, S., Li, G; Zhang, H; Jin, L; Su, Y. & Wu, K. (2017). Identifying the determinants of housing prices in China using spatial regression and the geographical detector technique. *Applied Geography*, 79, 26-36.
43. Wei, Y. H. D. (ED). (2017). *urban land and sustainable development*. basel, Switzerland: MDPI.
44. Zarrabi, A; Mahmoudzadeh, M. (2014). An analysis of the housing situation in Isfahan province using factor analysis and Vicor. *Spatial Planning*, 5(1 (seq. 16)), 49-62.
45. Ziari, K; Ghasemi Ghasimond, I. E. (2015). Evaluation of quantitative and qualitative indicators of housing with a sustainable development approach: The case study: Saman city. *Urban Planning Geography Research*, 4(2), 197-221.

