

بررسی عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی از پروژه‌های مسکن اقشار کم درآمد

(مورد پژوهشی: مسکن مهر قرقی (شهرک مهرگان))

شیوا آجیلیان ممتاز^۱، مجتبی رفیعیان^۲ (نویسنده مسئول)، عارف آقاصفیری^۳

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۴/۳۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۱۲/۱۹

چکیده

مسکن به منزله‌ی نیاز انسان، مقوله‌ای پیچیده معرفی می‌شود و ابعاد متنوعی دارد. با وارد شدن به عرصه‌ی برنامه‌ریزی مسکن، این امر حاصل می‌شود که این نوع برنامه‌ریزی با توجه به محدودیت‌ها و نیازهای سکونتی اقشار مختلف جامعه، در طول سالیان گذشته به شیوه‌های متفاوت درصدد تأمین این نیاز بشر بوده است، لکن امروزه امکانات محدود دولت و افزایش سریع تقاضای مسکن، اجازه تأمین مسکن برای تمامی افراد جامعه را نمی‌دهد. از این رو، چارچوب هدف‌های توسعه ملی بویژه هدف‌های اولویت‌دار اقتصادی و اجتماعی، سهم مسکن گروه‌های کم درآمد را مشخص می‌سازد. بزرگترین طرح دولتی برای تأمین مسکن، «مسکن مهر» توجه بر نقش تعیین‌کننده قیمت زمین در قیمت مسکن و اقدام برای حذف این متغیر، کنترل قیمت مسکن از این طریق و تسهیل دسترسی اقشار آسیب‌پذیر به مسکن مناسب را ملاک نظر قرار داده، ولیکن مجموعه‌ای از مسائل اصلی را نادیده گرفته است. لذا هدف اصلی این مقاله تحلیل و تعیین عوامل و نحوه تأثیرگذاری آن‌ها بر رضایت‌مندی سکونتی، بر پروژه‌های مسکن مهر در محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) می‌باشد. روش این پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و ابزار جمع‌آوری اطلاعات شامل مطالعات اسنادی و میدانی از طریق مصاحبه می‌باشد. همچنین به منظور تجزیه و تحلیل از روش تحلیل عاملی و رگرسیونی استفاده شده است. نتایج حاکی از آن است که مسکن مهر قرقی علی‌رغم زمان و هزینه صرف شده هنوز به مرحله واگذاری در برخی فازهای اجرایی نرسیده و دارای مشکلات متعددی می‌باشد که این امر بر میزان رضایت مخاطبین بسیار تأثیرگذار بوده است. نتایج حاصل از بررسی عوامل معرف رضایت‌مندی سکونتی نشان می‌دهد که، عامل رضایت‌مندی از وضعیت مجتمع مسکونی و رضایت‌مندی از بعد مدیریتی- مشارکتی درصد بالایی از وضعیت رضایت‌مندی سکونتی را تبیین می‌کنند.

واژه‌های کلیدی:

رضایت‌مندی سکونتی، عوامل، اقشار کم درآمد، مسکن مهر، قرقی.

۱. دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، سازمان برنامه و بودجه خراسان رضوی، iaum.urban@yahoo.com

۲. دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس، Rafiei_m@modares.ac.ir

۳. استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاددانشگاهی تهران و عضوگروه پژوهشی برنامه‌ریزی شهری، a_ghasafari@yahoo.com

* این مقاله برگرفته از پایان‌نامه دکتری سرکارخانم شیوا آجیلیان ممتاز با عنوان "تبیین سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم درآمد با تأکید بر رضایت‌مندی سکونتی (مورد پژوهشی: مسکن مهر محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) شهر مشهد)" می‌باشد.

۱- مقدمه

شهرهای امروز برای فراهم کردن شرایط بهتر زندگی، ساکنان خود را از امکانات گوناگون بهره‌مند ساخته‌اند، اما برخلاف انتظار، زبان‌های جسمی، روحی و روانی فراوانی بر آدمی وارد می‌آید. اگرچه عصر حاضر با تکیه بر توان ابزاری حاصل از فناوری نوین، مدعی غلبه بر دشواری‌ها با اولویت بر مسائل انسانی است، اما آدمی را دچار مشکلات پیچیده‌تر نیز کرده و هر روز شاهد ناهنجاری‌های تازه‌تری در محیط و اجتماع هستیم. وضعیت کنونی بسیار متأثر از دوران تجدیدی است که با رشد بی‌سابقه دانش بشری و تغییر در ابعاد مختلف زندگی انسان، عامل تحولات پیچیده قرن اخیر بوده است، لیکن آنقدر آثار نامطلوب از خود به جای گذاشته که علی‌رغم تلاش‌های گسترده در دوره‌های بعد، همچنان تأثیرات منفی آن در محیط زندگی انسان قابل رؤیت است. عمده این تأثیرات غلبه فضای عملکردی، عدم تفاوت‌های کیفی و احساس فقر در کیفیت زندگی و رضایت‌مندی ساکنان است. لذا در اواخر قرن اخیر به دلیل مشکلات ناشی از دوران تجدد در شهرها، توجه به جنبه‌های کیفی توسعه در کنار ابعاد کمی از اهمیت بسیار در مطالعات و اقدامات شهرسازی برخوردار شده است. از این رو، با توجه به نقش و اهمیت قابل ملاحظه برنامه‌ریزی مسکن به ویژه مسکن اقشار کم درآمد به عنوان یکی از اصول مورد توجه دولت‌ها و آثار منفی اقدامات اجرایی صورت پذیرفته بر ویژگی‌های کیفی و اجتماعی این نواحی، این مقاله با هدف تبیین مقوله رضایت‌مندی سکونتی در محدوده مسکن مهر تدوین شده است.

۲- طرح مسئله

مسکن از جنبه‌های مختلف در زندگی انسان اهمیت دارد. از نظر اقتصادی، مسکن به عنوان یک دارایی و سرمایه تلقی می‌شود. از نظر اجتماعی، مسکن شرایط مطلوب را برای خانواده به منظور تحقق فعالیت‌های آن‌ها فراهم می‌نماید. همچنین ثبات و همبستگی خانواده را موجب می‌شود. از نظر روانی و جسمی، مسکن مناسب می‌تواند محلی برای آرامش و تجدید قوا، آرامش اعصاب و فکر در فرد باشد و خستگی‌های فکری و جسمی ناشی از کار روزانه را از وی زدوده یا او را از جنبه روانی آماده فعالیت‌ها کند (آیت‌اللهی، ۱۳۸۵: ۲۷). از نظر فرهنگی و آموزشی، تراکم بیش از حد در خانه، تنها بر روی کودکان تأثیر نمی‌گذارد بلکه تمامی افراد ساکن در یک خانه متراکم، کم و بیش و به نسبت‌های گوناگون تحت تأثیر منفی نیروهای خارج از کنترل ناشی از

ازدحام قرار می‌گیرند. (سیف‌الدین، ۱۳۷۱: ۳۴) لذا نیاز هر انسان به سرپناه مطلوب، از جمله موارد مهم در طول زندگی وی محسوب می‌شود. در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز نیاز به مسکن برای هر فرد و خانواده ایرانی تأکید شده است. به استناد ماده ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی بوده و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، زمینه اجرایی این اصل را فراهم کند، (وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، ۱۳۶۸) تا بتوان مشکل تأمین مسکن را حل نمود.

طی سه دهه‌ی گذشته مسکن اقشار کم درآمد در کشور ما همواره با سیاست‌های گوناگون مواجه بوده است، با این حال چاره اندیشی در این خصوص را می‌توان در قالب دو رویکرد اساسی تبیین کرد:

رویکرد اول: سیاست زمین‌حمایتی است که به دهه‌ی اول بعد از انقلاب و تا پایان برنامه دوم مربوط می‌شود. اگر چه برخی از متقاضیان را صاحب‌خانه کرد، اما در نهایت به اهداف مورد نظر که تأمین مسکن گروه‌های هدف برنامه بود، دستیابی کامل پیدا نکرد.

رویکرد دوم: سیاست مسکن‌حمایتی است که در دوره‌ی برنامه‌ی سوم شکل گرفت و بحث قانون استیجاری و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد. در این زمینه نیز آمار نشان می‌دهد که تولید کل واحدهای استیجاری دولتی، استیجاری با منابع داخلی و استیجاری خصوصی تنها حدود ۱۲۰ هزار واحد بوده است. بنابراین عملکرد این سیاست با برنامه‌ی آن تفاوت معناداری دارد. (دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹: ۱۵)

در برنامه توسعه چهارم تهیه طرح جامع مسکن برای حل معضل مسکن در دستور کار دولت قرار گرفت. در این طرح با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی مسکن اقشار کم درآمد، توجه شده است. طرح جامع مسکن در ارتباط با واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برنامه‌هایی در قالب دو طرح ارائه کرده است:

طرح یک: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک در شهرهای کوچک و متوسط؛ در این طرح گروه هدف تعیین شده خانوارهای فاقد مسکن ملکی دهک‌های ۳، ۴ و ۵ تحت پوشش بیمه‌های تأمین اجتماعی و بازنشستگی کل کشور بوده اند؛ و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت ۲۰ هزار واحد مسکونی در سال برای احداث مسکن کوچک در شهرهای متوسط و کوچک طی دو برنامه پنج ساله در نظر گرفته شده است.

مسکن مهر در کلان شهر مشهد، نیز در قالب شهرهای جدید گلبهار و بینالود و محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) (نمونه موردی پژوهش) اجراء شده است که هنوز به مرحله واگذاری نرسیده و دچار مشکلات متعددی است. طرح آماده‌سازی اراضی ۱۸۰ هکتاری قرقی در بیرون از حریم کلانشهر مشهد و در حاشیه روستای قرقی برای اسکان جمعیت و به منظور انجام پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن انجام شده است. محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) در حدود ۱۰ کیلومتری شمال مشهد و در حاشیه جاده‌ی سیمان قرار دارد. با سیاست مسکن مهر قریب به ۳۰۰۰۰ نفر در این شهر صاحب مسکن می‌شوند. در همین راستا هدف این پژوهش تحلیل عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی و تأثیر آن‌ها در پروژه‌های مسکن مهر در محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) از دیدگاه ساکنین و پاسخ به این سؤال است که متغیرها، ابعاد و عوامل تأثیرگذار بر رضایت‌مندی سکونتی ساکنان مسکن اقشار کم درآمد (مسکن مهر) کدامند و کدامیک بر سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم درآمد (مسکن مهر) بیشتر تأثیرگذارتر می‌باشد.

۳- پیشینه تحقیق

رفعیان و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله‌ای تحت عنوان سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر: موردشناسی مهر شهر زاهدان، به بررسی رضایت‌مندی سکونتی از واحدهای مسکن مهر پرداختند. نتایج پژوهش آن‌ها حاکی از آن است که رضایت‌مندی از محیط سکونتی مسکن مهر در کلیه‌ی سطوح در سطح پائینی قرار دارد.

سعیدی رضوانی و کاظمی (۱۳۹۰) در پژوهشی با نام بازشناسی چارچوب توسعه درونزا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی، شهر نطنز به این نتیجه دست یافتند که در شهرهایی که امکان توسعه میان‌افزا وجود دارد، استقرار و مکان‌گزینی مسکن مهر ورای ساختارهای شکل یافته‌ی شهر، هزینه‌های مضاعفی را در تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری به مدیریت شهری تحمیل می‌کند.

پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۲)، در یک تحقیق علمی با نام ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان)، بیان داشتند که سیاست‌های دولتی تأمین مسکن همواره با نگرش کمی صورت گرفته است و این امر در میزان

طرح دو: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن اجاره‌ای توسط تعاونی‌ها و کارفرمایان دولتی و غیردولتی در شهرهای بزرگ (مسکن اجتماعی)، گروه هدف تعیین شده برای این طرح خانوارهای دهک‌های درآمدی ۱ و ۲ با اولویت خانوارهای جوان بوده‌اند.

مسکن مهر را در واقع می‌توان نوعی برداشت‌گزینه‌ی از طرح جامع مسکن در زمینه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین دانست. مسکن مهر به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی برای تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت و به ویژه اقشار کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تأمین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم درآمد؛ طبق بند "د" تبصره شش در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ احداث ۱/۵ میلیون واحد مسکونی را در دستور کار خود قرار داده است. بر این اساس دولت در برنامه‌ای جدید زمین‌های در اختیار خود را بدون انتقال مالکیت، در چرخه تولید مسکن وارد می‌نماید و با واگذاری حق بهره‌برداری طویل‌المدت (۹۹ ساله) به افراد متقاضی واجد شرایط در قالب تعاونی سعی در جدا کردن قیمت زمین از هزینه تمام شده مسکن و همچنین افزایش عرضه مسکن و تلاش در جهت متعادل کردن بازار آشفته مسکن دارد. (رشیدنهاد، رضائی و کریمیان، ۱۳۸۷: ۹). این واحدهای مسکونی در اراضی داخل محدوده شهرها، اراضی الحاقی به داخل محدوده، اراضی پیرامون روستاها، شهرک‌ها و شهرهای جدید به زیر ساخت می‌رود. هرچند وجود برخی مسائل و مشکلات مانند، عدم مطالعات جامع قبل از اجراء، یکسان بودن ساخت‌وسازها و عدم توجه به شرایط اقلیمی و فرهنگی، کمبود زیرساخت‌های اصلی، شفاف نبودن جمعیت‌پذیری آن‌ها و مکانیابی نامناسب آن‌ها در قالب شهرهای جدید باعث ایجاد ابهام در آینده این طرح شده است. این در حالی است که یکی از مهمترین بخش‌های برنامه‌ریزی و طراحی شهری، طراحی و برنامه‌ریزی توسعه مسکن است؛ عوامل اقتصادی همانند هزینه زندگی، پایه اشتغال و درآمدهای ناپایدار در برنامه‌ریزی مسکن دارای نقش بسیار مهمی هستند. معماری، زبان بومی منطقه‌ای، گرایش‌های سبک‌شناسی، آب و هوا، جغرافیا، آداب و سنن محلی و سایر عوامل بر توسعه برنامه‌ریزی و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تأثیر می‌گذارند. (سندیچ^۱، ۲۰۰۶: ۱۸۵) که این موارد در اجرای طرح مسکن مهر کمتر مشاهده می‌شود.

گرفته است. در نقد این سیاست- که هنوز نتایج عینی آن به ثمر نرسیده است مباحث دامن‌داری در جریان است (پورجوهری، ۱۳۸۹: ۱۴).

طرح مسکن مهر در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ مترمربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است. مطابق این طرح کلیه متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی‌های مسکن توسط اداره تعاون شهرستان و استان سازماندهی و به سازمان مسکن و شهرسازی معرفی می‌شوند (حبیبی، بهزادفر، ترابی و محکی، ۱۳۸۹: ۸). در این طرح دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت ۱۵ میلیون تومان وام در دو بخش آماده‌سازی زمین (یک میلیون) و ساخت (۱۴ میلیون تومان) درصدی از هزینه‌های آماده‌سازی و ساخت را به واجدین شرایط پرداخت می‌کند تا پس از تحویل قطعی مسکن این مبالغ در اقساط ۱۵ ساله و براساس نرخ سود روز بانکی بازپرداخت شود (پورمحمدی، صدرموسوی و عابدینی ۱۳۹۱: ۱۴)، که به تازگی مبلغ وام تا ۲۵ میلیون تومان افزایش یافته است.

۴-۳- رضایت‌مندی سکونتی

در تأمین مسکن اقشار کم درآمد برنامه‌ریزی زمانی می‌تواند موجب دستیابی به بهبود رضایت‌مندی سکونتی شود که اقدامات برنامه‌ریزی در راستای حل مسائل و مشکلات آن برآید. لذا اگر ساکنان (و به تبع آن ویژگی‌های شخصیتی آن‌ها) بر برنامه‌های مسکن تأثیرگذار باشند می‌توان انتظار داشت نتایج این امر (سیاست‌های مسکن) نیز همسو با انتظارات ساکنان بوده و در نهایت رضایت‌مندی آن‌ها را موجب شود.

همچنین با توجه به مشکلات اشاره شده برای مسکن، مسائل حقوقی بیشتر به حوزه‌های فراتر از اقدامات شهرسازی و مدیریت شهری مربوط است. لذا توجه و حل مسائل در شهرسازی مبتنی بر ابعاد کالبدی- محیطی، اجتماعی، اقتصادی، خدماتی و مدیریتی در اقدامات برنامه‌ریزی مسکن می‌تواند نتیجه را در راستای بهبود رضایت‌مندی سکونتی قرار دهد.

از این رو، با توجه به ابعاد قابل برنامه‌ریزی در حوزه رضایت‌مندی سکونتی و ابعاد معضلات مسکن، ابعاد

موفقیت آن تأثیر گذار بوده است. این سیاست‌ها در کاهش اسکان غیررسمی نقش مثبت داشته اما در پروژه‌های دولتی تأمین مسکن، الگوهای کاربری زمین و تأمین نیازهای ساکنین موفق عمل ننموده است.

با مطالعه‌ی پیشینه‌ی پژوهش، می‌توان دریافت که تا کنون در زمینه‌ی آسیب‌شناسی مسکن گروه‌های کم درآمد و همچنین تعیین میزان رضایت‌مندی مسکن گروه‌های کم درآمد در استان خراسان رضوی پژوهشی صورت نگرفته است؛ بنابراین تکراری نبودن موضوع و برخورداری از نگاهی نو به مسئله‌ی مسکن کم درآمد ضرورت بررسی حاضر را موجه می‌سازد.

۴- مبانی نظری تحقیق

۴-۱- مسکن

مسکن دارای ابعاد متفاوتی است و نمی‌توان از آن تعریف واحدی ارائه داد. از یک سو مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه یک نیاز اولیه و اساس خانوار به حساب می‌آید (Schwartz, 2006: 4) و از سوی دیگر مسکن، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (Boshagh, 2012: 44). پرداختن به شاخصه‌های مسکن، به عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل‌دهنده شالوده اصلی آن را، می‌توان از حساس‌ترین مراحل برنامه‌ریزی دانست. عرصه مسکن به منظور تأمین رشد اجتماعی، علاوه بر خود واحد مسکونی، محیط پیرامون آن را نیز در بر می‌گیرد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳).

۴-۲- برنامه‌ریزی مسکن مهر

مشکل مسکن گروه‌های کم درآمد در کشورهای در حال توسعه عموماً ناشی از تجربه‌ی شهرنشینی سریع و مداوم است که خود پیامد رشد جمعیت و مهاجرت از نواحی روستایی به نقاط شهری می‌باشد. به همین سبب شهرهای کشورهای در حال توسعه، بیش از سایر نقاط شهری با تقاضای مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم درآمد شهری مواجه بوده و همچنین محل رقابت و نزاع برای زیرساخت‌های شهری و خدمات مرتبط با مسکن می‌باشد (Golubchikov, 2012: 60).

در ایران، طی چند سال اخیر، به منظور پاسخگویی به انتظارات قانونی و عرفی در زمینه مسکن برای اقشار کم درآمد، دولت سیاست احداث «مسکن مهر» را در پیش

بنابراین در این پژوهش، با مطالعه سوابق نظری و تجربی مربوط به میزان رضایت از سکونتگاه، هفت بعد فوق از ابعاد تأثیرگذار بر رضایت‌مندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن در نظر گرفته شده است که در حوزه مطالعات شهری قابلیت برنامه‌ریزی و بهبود را دارند، لذا در ادامه به معرفی مؤلفه‌های مرتبط با هر یک از ابعاد فوق در مطالعات و پژوهش‌های مرتبط پرداخته شده است:

تأثیرگذار بر قضاوت از رضایت‌مندی سکونتی در محدوده‌های اجرای برنامه‌های مسکن که می‌تواند در حوزه مطالعات شهری به آن‌ها پاسخ داده شود در ابعاد کالبدی-خدماتی-محیطی، اجتماعی، اقتصادی، شخصیتی و مدیریتی قابل بررسی است. به عبارت دیگر برنامه‌ریزی مسکن اقشارکم درآمد زمانی می‌تواند در راستای ارتقاء کیفیت و رضایت‌مندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه این ابعاد را همزمان مورد توجه قرار دهد.

جدول ۱: اصول، ابعاد، معیارها و شاخص‌های بررسی رضایت‌مندی سکونتی در مسکن مهر (منبع: اقتباس از منابع پژوهش)

بعدها	معیارها و شاخص‌ها
	- سن (Carp & Carp, 1982)
	- جنسیت (Van Poll, 1997)
شخصی- رفتاری	- مالکیت (Kaitille, 1993)
	- بعد خانوار (Galster & Hesser, 1981)
	- میزان تحصیلات (Lee & Guest, 1983)
	- مدت اقامت (McCrea et al., 2005)
	- نوع مسکن (Galster & Hesser, 1981)
	- اندازه مسکن (Galster & Hesser, 1981)
فیزیکی	- مسائل ایمنی مسکن (Miller et al., 1980)
	- تعداد و اندازه اتاق‌ها (Mohit et al., 2010)
	- نمای مسکن (Hourihan, 1984)
کالبدی - محیطی	- دید و منظر (Rohe and Stegman, 1991)
	- تراکم انسانی و ترافیک، شلوغی و ازدحام در محله (Galster & Hesser, 1981)
	- صدا (Varaday, 1983)
	- بو (Baiden et al., 2011)
	- هوا (Salleh, 2008)
	- آموزشی (Campbell et al., 1976)
	- درمانی (Campbell et al., 1976)
	- مراکز خرید (Campbell et al., 1976)
	- مراکز تفریحی و فضای سبز (Duncan, 1971)
	- حمل و نقل عمومی (Turkoglu, 1997)
	- پیاده راه‌های مناسب (Enosh et al., 1984)
زیرساختی	- آب، برق، گاز و مخابرات و سیستم زهکشی (Mustapha et al., 2006)
	- جمع‌آوری زباله (Enosh et al., 1984)
	- آتش‌نشانی (Mustapha et al., 2006)
	- پارکینگ (Mustapha et al., 2006)
	- نور و روشنایی معابر (Mustapha et al., 2006)
	- تسهیلات برای معلولین (Miller et al., 1980)
	- آسفالت معابر (Enosh et al., 1984)
	- پاکسازی جوی‌ها (Enosh et al., 1984)
اجتماعی- فرهنگی	- روابط با همسایگان (Lansing & Hendricks, 1967)
	- شبکه‌های اجتماعی محلی (Caldieron, 2011)

- تردد افراد شرور (Mccrea et al., 2005)
 - حوادث رانندگی (Mohit et al., 2010)
 - قیمت زمین و مسکن (Van poll, 1997)
 اقتصادی تمایل به سرمایه‌گذاری - بازده اقتصادی برای سرمایه‌گذاری (Van poll, 1997)
 - درآمد (John & Clark, 1984)

۵- روش‌شناسی تحقیق

روش پژوهش در این مقاله از نوع توصیفی-تحلیلی و ماهیت آن برای مدیریت شهری محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) و دست‌اندرکاران مسکن مهر کاربرد- نظری می‌باشد. برای گردآوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای- اسنادی استفاده شده است و ابزار گردآوری اطلاعات در روش میدانی به صورت مصاحبه از متقاضیان و ساکنین مسکن مهر محدوده فوق می‌باشد.

در این پژوهش از روش تحلیل عاملی برای تعیین عوامل و از تحلیل رگرسیونی برای تحلیل میزان همبستگی عوامل در برنامه‌ریزی مسکن مهر استفاده شده است. برای سنجش این همبستگی عوامل مذکور در هر سطح به عنوان متغیر مستقل و رضایت‌مندی اظهار شده از سوی ساکنان به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شد. کاربرد رگرسیون به سبب برخورداری از مزایای نسبی همچون امکان پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته را از طریق متغیرهای مستقل و تعیین سهم هر یک از متغیرهای مستقل را در بین متغیر

وابسته مورد استفاده قرار گرفته است (مؤمنی و فعال قیومی، ۱۳۹۱:۱۱۹). با استفاده از نتایج حاصل از رگرسیون می‌توان به شناسایی نقاط قوت و ضعف کیفیت محیط مسکونی پی برد. به این شکل که پر اثرترین و کم اثرترین شاخص‌های مؤثر در رضایت‌مندی استخراج شده و معیاری را برای ارزیابی وضع موجود، تشخیص نقاط ضعف و قوت، اظهار نظر و پیشنهاد برای بهبود وضعیت فراهم می‌آورد (حبیبی، ۱۳۹۲:۱۰۲).

لذا با توجه به اینکه هدف اصلی این مطالعه ارزیابی میزان موفقیت طرح مسکن مهر در قرقی (شهرک مهرگان) بوده است، برای جامعه آماری مورد مطالعه در این پژوهش، که دارای جمعیتی بالغ بر ۳۰۰۰۰ نفر است و حدود ۷۵۰۰ خانوار را شامل می‌شود، بر اساس روش کوکران که یکی از فرمول‌های رایج جهت بدست آوردن حجم نمونه است و همچنین نظر تعدادی از متخصصین و اساتید، حجم نمونه بدست آمده تعداد ۳۶۵ پرسش‌نامه در محدوده مورد نظر

به صورت تصادفی و در ساعات مختلف روز به عنوان نمونه، می‌باشد. سپس در بخش تجزیه و تحلیل برای سنجش میزان رضایت‌مندی نیز با انتخاب گویه‌ها به شرح جدول ۱ و سنجش آن در پرسش‌نامه، به ارزیابی پیامدهای حاصل از اجرای طرح مسکن مهر در این پژوهش، مبتنی بر سنجش رضایت‌مندی ساکنان مستقر در واحدهای مسکن مهر در محله هدف (قرقی) پرداخته شده است و بر اساس آماره‌های توصیفی، میزان رضایت از واحدهای مسکن مهر، با نمره‌های خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم و خیلی کم تعیین شده است، که نتایج آزمون کولموگروف اسمیرنوف، قابل قبول بودن فاکتورها با ضرایب اشتراک بالای ۰/۶ و همبستگی بالای ۰/۴ بین عوامل حاصل و فاکتورها از جمله پیش فرض‌های قابل قبول در این پژوهش است.

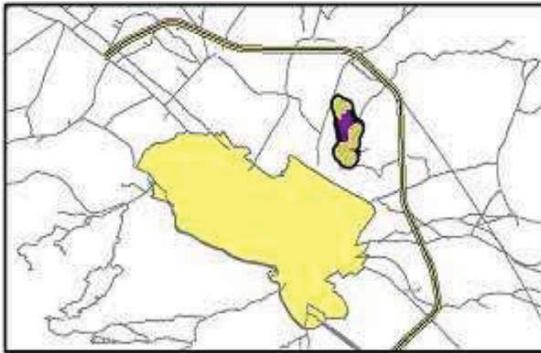
در این پژوهش برای سنجش اعتبار، از اعتبار محتوا (پرسش‌نامه قبل از اجرا در اختیار چند نفر از اساتید قرار گرفته و مورد تأیید واقع شده است) و برای تعیین پایایی سؤال‌های پرسش‌نامه از تکنیک آلفای کرونباخ استفاده گردید. نتایج پایایی انجام گرفته برای گویه‌های متغیرهای برخورداری‌ها و رضایت‌مندی از واحدهای مسکونی مهر نشان می‌دهد که پایایی گویه‌ها در سطح عالی و مطلوب است (جدول ۲).

جدول ۲: نتایج تحلیل پایایی سنج‌های پرسش‌نامه (ماخذ: نگارنده)

متغیرها	ضریب آلفای کرونباخ	تعداد گویه
رضایت از واحدهای مسکونی قرقی (شهرک مهرگان)	۰/۹۶۱	۱۱

۶- معرفی محدوده مورد مطالعه

وفق سیاست تمرکز غیرمتمرکز در طرح ناحیه مشهد مصوب ۱۳۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و طرح مجموعه شهری مشهد مصوب ۱۳۸۸ شورایی، توزیع بخشی از عملکرد و جمعیت شهر مشهد برای افق ۱۴۰۵ در هفت حوزه تعادل بخش ناحیه و مجموعه شهری مشهد و تقویت شهر مشهد صرفاً در ارائه خدمات برتر



تصویر ۱. موقعیت محدوده منفصل قرقی نسبت به شهر مشهد (مأخذ: نگارنده)

۷- یافته‌های تحقیق

برای دستیابی به عوامل معرف رضایت‌مندی سکونتی در محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان)، ابتدا اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه‌ها وارد نرم‌افزار Excel و سپس Spss شد و سپس هرکدام از شاخص‌های مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی در مسکن مهر مورد تحلیل عاملی قرار گرفت. در ادامه به شرح نتایج حاصل از تحلیل عاملی پرداخته شده است:

گام اول: استخراج عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی در محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان)
نتایج تحلیل عاملی در محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) در جدول ۳، با نتایج آزمون K-M-O (۰/۵۲۶) و بارتلت (Sig=0.000) قابل قبول بودن این تحلیل را در سطح بالا نشان می‌دهد.

مدنظر قرار گرفته و مصوب گردیده که بخشی از وظایف به شهرهای موجود یا سکونتگاه مستعد واقع در هفت حوزه به شهر بتدریج منتقل گردد. از جمله مجموعه روستاهای مستعد توسعه و تشکیل شهر، قرقی (مهرگان) واقع در در فاصله ۱۰ کیلومتری شمال مشهد و در محور جاده سیمان می‌باشد که از تجمع روستاهای حسین‌آباد قرقی، قرقی سفلی، قرقی علیا و سیاسک بوجود آمده است. لذا شهرک مهرگان در شمال شرق شهر مشهد و در حریم شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (که به تازگی تصویب شده است)، به عنوان ناحیه ۴ منطقه ۳ شهرداری مشهد تصویب و اجرا شد. این در حالی بود که براساس همین مطالعات (طرح ناحیه و مجموعه شهری مشهد) محل استقرار مسکن مهر شهر مشهد نیز در زمین متعلق به دولت و با مساحت حدوداً ۱۸۰ هکتار پیش‌بینی و اقدامات اجرایی (آماده‌سازی اراضی و سپس واگذاری به شرکت‌های انبوه‌ساز جهت احداث واحدهای مسکونی اقشار کم‌درآمد در آن) آغاز گردید و همزمان با افتتاح فاز اول پروژه که بالغ بر ۲۰۰۰ واحد مسکونی می‌باشد پیگیری‌هایی نیز با شهرداری مشهد جهت نگهداری و انجام خدمات شهری بعنوان محدوده منفصل شهری مشهد بعمل آمد. پیش‌بینی جمعیتی برای افق ۱۴۰۵ برای این محدوده، بالغ بر ۵۰۰۰۰ نفر می‌باشد که از این میزان ۳۰۰۰۰ نفر جمعیت در محدوده مسکن مهر و ۲۰۰۰۰ نفر برای جمعیت موجود روستاها با احتساب نرخ رشد جمعیتی آن‌ها در نظر گرفته شده است (مهندسان مشاور فرهاد، ۱۳۸۷) (تصویر ۱).

جدول ۳: نتایج آزمون K-M-O و بارتلت (مأخذ: نگارنده)

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.526
Approx. Chi-Square		2569.532
Bartlett's Test of Sphericity	df	1081
	Sig.	.000

است. با توجه به شاخص‌های معرف این عامل، این عامل به عنوان وضعیت کلی مجتمع مسکونی نامگذاری شد. عامل دوم که به عنوان عامل کالبدی مجتمع مسکونی نامگذاری شد با واریانس ۱۱/۹۷ درصد معرف شاخص‌هایی همچون رضایت‌مندی از نمای ساختمان مجتمع مسکونی (۰/۵۰۹) و رضایت‌مندی از نمای ساختمان‌های محله‌تان (۰/۸۰۳) است.

مبتنی بر تحلیل فوق، هشت عامل بدست آمده است. عامل اول این تحلیل که دارای واریانس ۱۸/۱۹ درصد است از طریق شاخص‌های رضایت‌مندی از فضای پارکینگ کافی در مجتمع مسکونی (۰/۵۴۵)، رضایت‌مندی از دسترسی به گاز مجتمع مسکونی (۰/۸۶۴)، رضایت‌مندی از دسترسی به برق مجتمع مسکونی (۰/۸۲۳)، رضایت‌مندی از دسترسی به تلفن مجتمع مسکونی (۰/۵۷۴) و رضایت‌مندی از امنیت موجود در مجتمع مسکونی (۰/۷۱۱) قابل تبیین

گام دوم: تحلیل رگرسیونی در محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان)

در این بخش از مقاله با استفاده از روش تحلیل رگرسیونی، به بررسی عوامل معرف مقوله رضایت‌مندی ذکر شده در بخش قبلی، پرداخته خواهد شد تا مشخص شود که عوامل حاصل از تحلیل عاملی چه میزان تأثیری را بر رضایت‌مندی سکونتی مسکن مهر در سطوح فوق داشته‌اند و کدام عامل بیشترین تأثیرگذاری را داشته است:

گام سوم: تعیین ارتباط میان هریک از عوامل با رضایت‌مندی سکونتی

نتایج جدول ۴، حاصل از تحلیل رگرسیونی نشان می‌دهد که در صورتیکه عامل وضعیت کلی مجتمع مسکونی را A، عامل وضعیت کالبدی مجتمع مسکونی را B، عامل مدیریتی - مشارکتی را C، عامل کالبدی واحد مسکونی را D، عامل دسترسی خدمات محله را E، عامل شرایط محیطی محله را F، عامل دسترسی محله را G و عامل سرمایه اجتماعی را H بنامیم، روابط زیر (میزان تأثیر) بین عوامل و رضایت‌مندی سکونتی در محدوده منفصل قرقی برقرار می‌باشد:

جدول ۴: میزان تاثیر عوامل بر رضایت‌مندی سکونتی (ماخذ: نگارنده)

نتیجه تحلیل رگرسیونی
۳/۰۱۴+۰/۲۸۵ (A)
۲/۷۲۵+۰/۳۱۱ (B)
۳/۲۵۹+۰/۱۵۴ (C)
۳/۳۱۱+۰/۱۷۹ (D)
۰/۲۱۷+۳/۰۰۵ (E)
۲/۹۱۶+۰/۲۶۳ (F)
۲/۹۴۸+۰/۲۶۰ (G)
۲/۱۱۹+۰/۴۲۱ (H)

روابط فوق نشان می‌دهد که، عامل دسترسی به خدمات محله بیشترین تأثیر را بر رضایت‌مندی سکونتی دارد.

۸- بحث و نتیجه گیری

طرح مسکن مهر به منزله سیاستی در جهت تأمین مسکن ارزان قیمت برای گروه‌های کم درآمد شهری با ابعادی گسترده (یک و نیم میلیون واحد مسکونی) شناخته می‌شود. از این رو در این سیاست، بعد اقتصادی بر سایر جنبه‌های مسکن تفوق و برتری دارد. با توجه به آن که مسکن چیزی بالاتر از سقفی بالای سر محسوب می‌شود، توجه به سایر

عامل سوم نیز با واریانس ۷/۷۸ درصد معرف شاخص‌هایی چون رضایت‌مندی از شیوه اجرای مسکن مهر (۰/۷۹۴)، رضایت‌مندی از میزان وام‌های دولتی در خرید مسکن (۰/۷۳۹)، رضایت‌مندی از هماهنگی بین بخش‌های مختلف اجرایی در عملیات مسکن مهر (۰/۶۵۶) است و به عنوان عامل مدیریتی - مشارکتی نامگذاری شده است.

عامل چهارم با واریانس ۵/۷ درصد و شاخص‌هایی چون رضایت‌مندی از متراژ واحد مسکونی (۰/۷۱۷) و رضایت‌مندی از تعداد و اندازه اتاق‌های واحد مسکونی (۰/۶۳۹) به عنوان عامل کالبدی واحد مسکونی نامگذاری شد.

عامل پنجم این تحلیل با واریانس ۴/۹۳ درصد که به عنوان دسترسی به خدمات محله نامگذاری شد، معرف شاخص‌های رضایت‌مندی از میزان فضای سبز و پارک در محله (۰/۷۴۸)، رضایت‌مندی از کفایت و دسترسی به مراکز درمانی و امکانات بهداشتی در محله (۰/۶۸۵)، رضایت‌مندی از کفایت و دسترسی به فضای آموزشی در محله (۰/۷۹۷)، رضایت‌مندی از کفایت و دسترسی به مراکز خرید و خدماتی در محله (۰/۵) است.

عامل ششم، رضایت‌مندی از نحوه جمع‌آوری زباله در محله (۰/۶۹۳) و رضایت‌مندی از پاکسازی جوی‌ها در محله (۰/۵۴۸) را شامل می‌شود و با واریانس ۴/۳۷ درصد به عنوان عامل شرایط محیطی محله در محله نامگذاری شد.

عامل هفتم، رضایت‌مندی از حوادث رانندگی در محله (۰/۷۳۸) و رضایت‌مندی از کفایت و دسترسی به حمل و نقل عمومی در محله (۰/۶۴۰) را شامل می‌شود و با واریانس ۳/۵۶ درصد به عنوان عامل دسترسی در محله نامگذاری شد.

عامل هشتم، رضایت‌مندی از جذابیت محله (۰/۵۶۷)، رضایت‌مندی از اعتماد به اقدامات مسکن مهر در بهبود شرایط محله (۰/۵۲۳) و رضایت‌مندی از ارائه خدمات مسکن مهر توسط مسئولان این امر در محله (۰/۷۱۱) را شامل می‌شود و با واریانس ۳/۲ درصد به عنوان عامل سرمایه اجتماعی در محله نامگذاری شد.

با توجه به موارد فوق‌الذکر، عامل وضعیت کلی مجتمع مسکونی، کالبدی مجتمع مسکونی و مدیریتی - مشارکتی درصد بالایی از وضعیت رضایت‌مندی سکونتی را تبیین می‌کنند و به ترتیب عوامل کالبدی واحد مسکونی، دسترسی به خدمات محله، شرایط محیطی محله، دسترسی در محله و سرمایه اجتماعی در مراتب بعد قرار دارند.

لذا عامل وضعیت مجتمع مسکونی و عامل مدیریتی - مشارکتی، مهمترین عوامل در تبیین رضایت‌مندی سکونتی در سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن اقشارکم درآمد (مسکن مهر) می‌باشد.

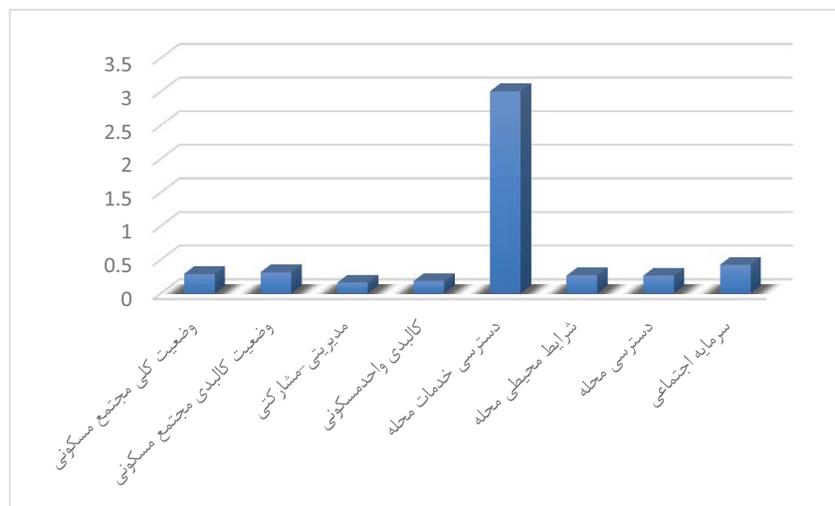
از این رو، متغیرهای تعداد و اندازه اتاق‌های واحد مسکونی، میزان نور و روشنایی واحد مسکونی، فضای پارکینگ کافی در مجتمع مسکونی، دسترسی به گاز مجتمع مسکونی، دسترسی به برق مجتمع مسکونی، دسترسی به تلفن مجتمع مسکونی، رضایت‌مندی از امنیت موجود در مجتمع مسکونی، رضایت‌مندی از نمای ساختمان مجتمع مسکونی، رضایت‌مندی از مدیریت مجتمع مسکونی، رضایت‌مندی از هزینه تعمیر و نگهداری از مجتمع مسکونی و رضایت‌مندی از نمای ساختمان‌های محله‌تان و متغیرهای عدم اشرافیت واحدهای مسکونی اطراف (عدم دید به عرصه خصوصی واحد مسکونی)، رضایت‌مندی از شیوه اجرای مسکن مهر، رضایت‌مندی از میزان وام‌های دولتی در خرید مسکن و رضایت‌مندی از هماهنگی بین بخش‌های مختلف اجرایی در عملیات مسکن مهر مهمترین عوامل در تبیین رضایت‌مندی سکونتی در سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن اقشارکم درآمد (مسکن مهر) می‌باشد. همچنین براساس نمودار ۱، رضایت‌مندی از دسترسی به خدمات محله، نوع جنسیت ساکنین، رضایت‌مندی از اقدامات مسکن مهر در محله، بیشترین تأثیر را در رضایت‌مندی سکونتی دارد.

ویژگی‌های مسکن در رفع نیازهای ساکنان و دستیابی به رضایت‌مندی ساکنان، امری ضروری به نظر می‌رسد. در واقع بی‌اعتنایی به کیفیت محیط سکونتی و متعاقباً نیازهای سکونتی ساکنان، سیاست نامبرده را با بحران‌های جدی و عدم دستیابی به اهداف، مواجه خواهد ساخت.

چنانکه نتایج پژوهش پیش‌رو نشان می‌دهد، میزان رضایت‌مندی از کیفیت محیط شهری مسکن مهر در سطح پایینی ارزیابی شده است؛ بدان مفهوم که در هیچ کدام از سطوح چهارگانه تحلیل، رضایت‌مندی وجود نداشته است.

با بررسی عوامل معرف رضایت‌مندی سکونتی و امتیاز عاملی مربوط به هریک در محدوده منتخب این پژوهش، وضعیت هرکدام را به شرح زیر می‌توان تبیین کرد:

مطابق دیدگاه‌ها و نظرات ساکنان محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان)، بررسی رضایت‌مندی سکونتی به روش تحلیل عاملی و تحلیل رگرسیونی در حالت کلی در محدوده نشان می‌دهد که عامل رضایت‌مندی از وضعیت مجتمع مسکونی و رضایت‌مندی از بعد مدیریتی - مشارکتی درصد بالایی از وضعیت رضایت‌مندی سکونتی را تبیین می‌کنند و فرضیه مقاله را تأیید می‌نمایند و به ترتیب عوامل رضایت‌مندی از شرایط کالبدی واحد مسکونی، رضایت‌مندی از دسترسی به خدمات محله، رضایت‌مندی از شرایط محیطی محله، رضایت‌مندی از دسترسی به محله و رضایت‌مندی از سرمایه اجتماعی در مراتب بعد قرار دارند.



نمودار ۱. میزان تأثیر عوامل تشکیل‌دهنده مقوله رضایت‌مندی سکونتی (ماخذ: نگارنده)

پی‌نوشت

1. Sendich

فهرست منابع:

- آیت‌اللهی، عطا... (۱۳۸۵). روزنامه سرمایه، شماره ۴۱۰.
- پورجوهری، امیرحسین (۱۳۸۹). مسکن مهر؛ همگامی با رشد شهر یا تحمیل گستره‌های برنامه‌ریزی نشده با آن، فصلنامه آبادی، شماره ۶۹، زمستان.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی مسکن، سمت، تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ صدرموسوی، میرستار و عابدینی، اصغر (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تامین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، فصلنامه علمی - پژوهشی.
- پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد (۱۳۹۲). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات، کاربردی علوم جغرافیایی، سال چهاردهم، شماره ۳۳، تابستان ۱۳۹۳.
- حبیبی، آرش (۱۳۹۲). آموزش کامل spss، پایگاه علمی پژوهشی پارس مدیر.
- دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن (۱۳۸۹). مسکن مهر رویکردی نو در بخش مسکن، فصلنامه شماره ۴۷ و ۴۸ اقتصاد مسکن.
- رشیدنهاد، مجتبی؛ رضائی، حسین و کریمیان، مهدی (۱۳۸۷). تعاونی‌های مسکن مهر (آنچه متقاضیان و اعضاء باید بدانند)، تهران، انتشارات پایگان.
- رفیعیان، مجتبی؛ مسعودی‌راد، ماندانا و رضائی، مریم (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر، موردشناسی: مهر شهر زاهدان، مجله جغرافیا و آمایش.
- سعیدی رضوانی، نوید و کاظمی، داوود (۱۳۹۰). بازشناسی چارچوب توسعه درونزا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه‌ی مسکن (مسکن مهر)، نمونه موردی: شهر نطنز، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۷۵.
- سیف‌الدین، فرانک (۱۳۷۳). مسکن حداقل، مجموعه مقالات سمینار سال ۱۳۷۳، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
- مؤمنی، منصور و فعال قیومی، علی (۱۳۹۱). تحلیل‌های آماری با استفاده از spss، ناشر مؤلف (چاپ گنج).
- مهندسان مشاور فرهنگ (۱۳۸۷). طرح مجموعه شهری مشهد، جلد یازدهم، راهبردها و سیاست‌ها.
- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی (۱۳۶۸). قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، انتشارات وزارت ارشاد.
- Baiden P., Luginaah A. & Asiedu A.B., (2011). An Assessment of Residents' Housing Satisfaction and Coping in Accra. Ghana, Journal of Public Health, Vol. 19, pp. 29-37.
- Boshagh M.R., Salarvand E. & Tabrizi J., (2012). Analytical on Housing Indicators Sustainability in Rural Area (Case Study: Silakhor Sharghi Rural District -Azna Township), Geography and Environmental Planning Journal, 25th Year, Vol. 54, No. 2, Summer 2014.
- Caldieron J., (2011). Residential Satisfaction in la Perla Informal Neighbourhood, San Juan. Puerto Rico, Oida International Journal of Sustainable Development, Vol. 21, No. 1, pp. 77-84.
- Carp F.M. & Carp A., (1982) Perceived Environmental Quality of Neighbourhoods: Development of Assessment Scales and then Relation to Age and Gender, Journal of Environmental Psychology, Vol. 2, pp. 295-312.
- Campbell A., Converse P.E. & Rodgers W.L., (1976). The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfactions, New York, Russel Sage Foundation.
- Duncan T., (1971). Measuring Housing Quality. Occasional Paper 20, Center for Urban and Regional Studies, University of Birmingham.
- Enosh N., Leslau A. & Shacham J., (1984). Residential Quality Assessment: A Conceptual Modal and Empirical Test. Social Indicators Research, Vol. 14, pp. 453-476.
- Galster G. & Hesser G., (1981). Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates, Journal of Environment and Behavior, Vol. 13, No. 6, pp. 735-58.
- Golubchikov O. & Badyina A., (2012). Sustainable Housing for Sustainable Cities, A policy Framework for Developing Countries, Un Habitat Nairobi.
- Hourihan K., (1984). Residential Satisfaction, Neighbourhood Attributes, and Personal Characteristics: An Exploratory Analysis in Cork, Ireland. Environment and Planning, Vol. 16, pp. 425-436.
- John C. & Clark F., (1984). Race and Social Class Differences in the Characteristics Desired in Residential Neighbourhoods, Social Science Quarterly, Vol. 65, pp. 803-13.
- Kaitilla S., (1993). Satisfaction with Public Housing in Papua New Guinea: The Case of West Taraka Housing Scheme, Environment and Behavior, Vol. 25, pp. 514-545.
- Lansing J.B. & Hendricks G., (1967). Living Patterns and Attitudes in the Detroit Region, K., Poyfrwvnmml Detroit regional Transportation and Land Use Study.
- Lee B.A. & Guest A.M., (1983). Determinants of Neighbourhood Satisfaction: A Metropolitan-level Analysis, The Sociological Quarterly, Vol. 242, pp. 287-303.

- McCrae R.R., (2005). Terracciano A. 79 Members of the Personality Profiles of Cultures Project. *Personality Profiles of Cultures: Aggregate Personality Traits*, *Journal of Personality and Social Psychology*, Vol. 89, pp. 407-425.
- Miller F.D., Tseraberis S., Malia G.P. & Greg D., (1980). Neighbourhood Satisfaction Among Urban Dwellers. *Journal of Social, Issues* 363, pp. 101-117.
- Mohit M.A., Ibrahim M. & Rashid Y.R., (2010). Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-cost Housing in Kuala Lumpur, Malaysia, *Habitat Int*, Vol. 34, pp. 18-27.
- Mustapha F.H., Al-Fed A. & Wild S., (1995). A Model for Assessing the Effectiveness of Public Housing in Sana'a Republic of Yemen, *Constriction, Management and Economics*, Vol. 13, pp. 457-465.
- Rohe W. & Mouw S., (1991). The Politics of Relocation: the Moving of the Crest Street Community, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 57, pp. 57-68.
- Salleh A.G., (2008). Neighbourhood Factors in Private Low-cost Housing in Malaysia, *Habitat International*, 32485-32493.
- Schwartz A.F., (2006). *Housing Policy in the United States: An Introduction*, Routledge, Taylor & Francis group.
- Sendich Emina (2006). *Planning and Urban Standards*, Newjersy.
- Turkoglu H., (1997). Residents' Satisfaction of Housing Environments: The Case of Istanbul, Turkey, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 39, pp. 55-67.
- Van Poll R., (1997) *The Perceived Quality of the Urban Residential Environment a Multi-attribute Evaluation*, Gronigen University Press.
- Varaday D.P., (1983). Determinants of Residential Mobility, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 49, pp. 184-99