

A Meta-Analysis of Housing Satisfaction in Mehr Housing Project according to Housing General Policies



Somayyeh Haghiroosta¹ , * Mojtaba Rafieian² , Esfandiar Zebardast³

1. PhD of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

2. Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

3. Professor, College of Fine Arts, Faculty of Urban Development, University of Tehran, Tehran, Iran



Citation: Haghiroosta, S., Rafieian, M., & Zebardast, E. (2024). A Meta-Analysis of Housing Satisfaction in Mehr Housing Project according to Housing General Policies. *Quarterly Journal of The Macro and Strategic Policies*, 12(47), 656-685. doi: 10.30507/jmsp.2023.406545.2609

<https://doi.org/10.30507/jmsp.2023.406545.2609>



20.1001.1.23452544.1403.12.47.7.2



Funding: See Page 680

Received: 2023/07/12

Accepted: 2023/11/14

Available Online: 2024/06/21

Article Type: Research paper

Keywords:

Meta-analysis, Housing satisfaction, Mehr Housing project, Housing General Policies.

Abstract

Iran's General Housing Policies (2009) emphasize the provision of affordable housing for low-income groups, support for professional, mass, and industrial housing construction, and the preservation of cultural values and family dignity in housing design. In this context, the Mehr Housing Project (MHP) was initiated by the Ninth Administration to address the growing demand for affordable housing. Evaluating the outcomes of such large-scale housing initiatives and assessing resident satisfaction is crucial for urban planners and policymakers. This study conducts a meta-analysis of research on resident satisfaction with MHP. To this end, studies published between 2012 and 2021 were collected, and 22 articles that utilized a five-point Likert scale were selected for analysis. After a content review, four key dimensions of housing satisfaction were identified: housing quality, socio-economic characteristics, physical-spatial attributes, and environmental features of the neighborhood. The overall satisfaction score was estimated using CMA software. The results indicate that the average resident satisfaction level, within a 95% confidence interval, was 2.87—below the theoretical mean of 3. Satisfaction scores for housing quality, physical-spatial attributes, socio-economic factors, and environmental characteristics were 2.87, 2.88, 2.93, and 3.22, respectively. These findings suggest that MHP falls short of optimal housing satisfaction, particularly in terms of housing quality and physical-spatial attributes. Housing provision should not be limited to construction alone; rather, resident satisfaction factors must be integrated into housing policies and development programs.

JEL Classification: O18, R31, P25, R51.

* Corresponding author:

Mojtaba Rafieian, PhD

Address: Tarbiat Modares University, Tehran

Tel: +98(912)1860887

Email: rafiei_m@modares.ac.ir



Extended abstract

Introduction

The Housing General Policies (2009) emphasize the provision of affordable housing for low-income groups, support for professional, mass, and industrial housing production, and adherence to cultural values in housing design. In line with these policies, the Mehr Housing Project (MHP) was launched by the Ninth Government to address the need for affordable housing. MHP is one of Iran's largest urban housing projects, which has continued under subsequent programs, such as the National Housing Action Plan and the National Housing Movement. Given the scale of this initiative, evaluating its effectiveness and assessing residents' satisfaction is crucial for policymakers and urban planners.

This study conducts a meta-analysis of research on residents' satisfaction with MHP. Specifically, it examines the spatial distribution of studies on MHP satisfaction, residents' overall satisfaction levels, the key factors contributing to satisfaction or dissatisfaction, and potential strategies for improvement.

Methods

This study employs a meta-analysis approach to systematically assess residential satisfaction in MHP. Meta-analysis is useful when multiple studies address a common research question but may report varying results due to sampling errors or methodological differences.

A comprehensive literature review was conducted using databases such as Noormags, SID, and Google Scholar. A total of 298 studies were initially identified using keywords related to MHP satisfaction. After screening for relevance, 22 studies met the inclusion criteria, which required:

1. Full-text availability.
2. Publication in peer-reviewed scientific journals accredited by the Ministry of Science.
3. Reporting overall satisfaction levels with MHP.
4. Use of a 5-point Likert scale to measure satisfaction.

Cochran's Q test was employed to assess heterogeneity, determining whether a fixed-effects or random-effects model should be used. The sample size, mean satisfaction scores, and standard deviations from each study were extracted and analyzed using Comprehensive Meta-Analysis (CMA) software. The effect sizes of individual studies were calculated, and an overall satisfaction score was derived.

Results and Discussion

The selected studies, published between 2012 and 2021, examined MHP satisfaction levels across 14 provinces in Iran. These studies focused on various dimensions, including housing quality, neighborhood characteristics, and socio-economic and environmental factors.

A total of 6,157 respondents participated in the selected studies. The CMA analysis revealed that the highest reported mean satisfaction score was 3.46, while the study with the largest weight (12.8%) had the greatest influence on the overall result. Studies with larger sample sizes had narrower confidence intervals, whereas those with smaller samples exhibited wider intervals.

The overall satisfaction level at a 95% confidence interval was 2.87 (CI: 2.68–3.06), which is below the theoretical average of 3. Satisfaction scores for individual dimensions were as follows:

- Housing quality: 2.87
- Physical-spatial characteristics: 2.88
- Socio-economic characteristics: 2.93
- Environmental characteristics: 3.22

These findings suggest that housing quality received the lowest satisfaction score, while the environmental dimension had the highest rating.

Conclusion

The findings indicate that residential satisfaction in MHP is suboptimal, with significant gaps between actual satisfaction levels and desired conditions. Various policy recommendations have been proposed to enhance satisfaction, including:

- %67 of proposed solutions focus on physical-spatial improvements, such as enhancing public transportation, improving road access, and expanding educational, recreational, and healthcare facilities.
- Other proposed measures include strengthening residents' financial

capacity, enhancing security and social cohesion, increasing green spaces, and developing better drainage systems.

The results highlight that housing provision should not be limited to physical construction but must incorporate residents' well-being and satisfaction as fundamental components of housing policy. To improve future housing programs, policymakers must prioritize key factors influencing resident satisfaction and adopt a comprehensive, human-centered approach to housing development.



فرا تحلیل مطالعات رضایتمندی ساکنان از پروژه مسکن مهر در راستای تحقق سیاست‌های کلی مسکن

سمیه حق‌روستا^۱، * مجتبی رفیعیان^۲، اسفندیار زبردست^۳

۱. دکتری رشته شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

۲. استاد، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

۳. استاد، گروه شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشکده شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران



20.1001.1.23452544.1403.12.47.7.2

چکیده

سیاست‌های کلی مسکن که در سال ۱۳۸۹ ابلاغ شد، بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و نیازمند (بند سوم)، حمایت از تولید طرح‌های حرفه‌ای، انبوه و صنعتی مسکن (بند ششم) و رعایت ارزش‌های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده در معماری مسکن (بند هشتم) تأکید کرده است. در همین راستا، طرح مسکن مهر به منظور پاسخ‌گویی به نیاز جامعه به مسکن ارزان قیمت در دستور کار دولت نهم قرار گرفت. یکی از موضوعات بسیار مهم، ارزیابی این طرح‌ها و بررسی میزان رضایت ساکنان از پروژه‌های عظیم مسکن‌سازی در کشور است. لذا هدف از پژوهش حاضر تحلیل پژوهش‌های انجام‌شده در زمینه میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر است. به این منظور، مطالعات صورت گرفته در سراسر کشور، طی سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰ گردآوری و بررسی شد. از این تعداد پژوهش، در مجموع ۲۲ مورد که از طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت استفاده کرده بودند، دارای ویژگی‌های سنجش فراتحلیل شناخته شدند. پس از بررسی محتوایی مقالات و تعیین چهار مؤلفه رضایتمندی سکونت، شامل کیفیت مسکن، ویژگی‌های اقتصادی-اجتماعی، ویژگی‌های کالبدی-فضایی و ویژگی‌های زیست‌محیطی واحد همسایگی، میانگین کلی رضایتمندی در نرم افزار CMA برآورد شد. نتایج نشان می‌دهد میزان رضایت ساکنان از این پروژه در فاصله اطمینان ۹۵ درصد، معادل ۲/۸۷ بوده که پایین‌تر از میانگین نظری (۳) است. میزان رضایت از کیفیت مسکن و ویژگی‌های کالبدی-فضایی، اقتصادی و زیست‌محیطی به ترتیب ۲/۸۸، ۲/۹۳ و ۳/۲۲ است. بنابراین وضعیت رضایت از مسکن مهر به‌ویژه در ابعاد کیفیت واحد مسکونی و ویژگی‌های کالبدی-فضایی با حد مطلوب فاصله دارد. تأمین مسکن فقط از طریق ساختمان‌سازی تعریف نمی‌شود، بلکه مؤلفه‌های رضایتمندی شهروندان نیز باید در دستور کار برنامه‌های مسکن‌سازی قرار گیرد.

طبقه‌بندی JEL: O18, R31, P25, R51.

تاریخ دریافت: ۲۱ تیر ۱۴۰۲

تاریخ پذیرش: ۲۳ آبان ۱۴۰۲

تاریخ انتشار: ۱ مهر ۱۴۰۳

نوع مقاله: علمی - پژوهشی

کلیدواژه‌ها:

فرا تحلیل، رضایتمندی سکونت، مسکن مهر، سیاست‌های کلی مسکن.

* نویسنده مسئول:

دکتر مجتبی رفیعیان

نشانی: تهران، دانشگاه تربیت مدرس

تلفن: ۹۸(۹۱۲)۱۸۶۰۸۸۷+

پست الکترونیک: rafiei_m@modares.ac.ir

۱. مقدمه

مسکن، مانند غذا، نیاز اساسی و زیستی به شمار می‌رود؛ به‌طوری که دسترسی به مسکن امن، محکم، قابل دسترس، مقرون به‌صرفه و دارای خدمات پایه را باید حق اجتماعی افراد دانست. در اسناد فرادست کشور، از جمله قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (مواد ۳، ۳۱ و ۴۳)، سیاست‌های کلی نظام و برنامه‌های توسعه پنج‌ساله کشور، بر موضوع تأمین مسکن تأکید شده است (پورمحمدی، ۱۳۹۳، ص. ۱۱۵). براساس اصل ۳۱ قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. مطابق قانون اساسی جمهوری اسلامی، دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، به‌خصوص روستانشینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. بنابراین دسترسی به مسکن مناسب از نیازهای اساسی آحاد مردم کشور بوده و تأمین آن یکی از وظایف اساسی همه دولت‌ها تکلیف شده است.

وقوع انقلاب اسلامی تغییرات اساسی در گرایش‌ها، شعارها و اهداف نهادهای برنامه‌ریز و مجری در امر مسکن پدید آورد؛ اما به‌دلیل بروز مسائلی همچون جنگ و تأثیر آن بر تخریب واحدهای مسکونی و مهاجرت، مسکن همچنان به‌عنوان یک مسئله در کشور باقی ماند (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۰). در همین راستا، مقام معظم رهبری در بهمن ۱۳۸۹ سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن را ابلاغ کردند. سیاست‌های کلی مجموعه‌ای از سیاست‌های هدف‌گراست که برای تحقق اهداف قانون اساسی تبیین می‌شود. این سیاست‌ها برای همه قوا و نهادهای زیرمجموعه آن الزام‌آورند. دولت‌ها موظف‌اند برنامه‌ها و اقدامات اجرایی خود را در راستای این سیاست‌ها تنظیم کنند. از این‌رو تحلیل برنامه‌های اجرایی تدوین‌شده و اقدامات متناظر آن‌ها توسط دولت، به‌عنوان مجری این سیاست‌ها، و تعیین میزان تحقق، دلایل عدم تحقق و واکاوی علل انحراف آن‌ها از اهداف تصریح‌شده، امری ضروری است.

سیاست‌های کلی مسکن بر مدیریت زمین، احیای بافت‌های فرسوده، تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و نیازمند، بهبود وضعیت مسکن روستایی، اصلاح نظام مالیات‌ها، حمایت از تولید طرح‌های حرفه‌ای و انبوه، اجباری کردن استانداردهای ساخت‌وساز، رعایت ارزش‌های فرهنگی و تقویت پژوهش‌های حوزه مسکن تأکید می‌کند (سیاست‌های کلی مسکن، ۱۳۸۹). از این‌رو کاهش هزینه ساخت و تولید مسکن در بسیاری از برنامه‌های اقتصادی دولت در دهه‌های مختلف با عناوینی همچون مسکن حداقل، مسکن اجتماعی، اجاره به شرط تملیک، مسکن مهر و اقدام ملی مسکن پیگیری شده است (رضایی‌خوشان و نعمتی‌مهر، ۱۴۰۰، ص. ۹۴). مسکن مهر یکی از مهم‌ترین پروژه‌هایی است که دولت نهم و دهم با شعار عدالت‌محوری و با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن قشرهای

کم‌درآمد و نیازمند، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن از سید هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان در دستورکار خود قرار داد (نسترن و رعنائی، ۱۳۸۹، ص. ۱۱۳).

میزان موفقیت این طرح که به تأمین مسکن قشرهای کم‌درآمد (موضوع بند ۳ سیاست‌های کلی مسکن) از طریق تولید انبوه و صنعتی مسکن (موضوع بند ۶ سیاست‌های کلی مسکن) معطوف است، به میزان رضایت ساکنان آن بستگی دارد (موضوع بند ۸ سیاست‌های کلی مسکن). هرچند پروژه مسکن مهر یکی از گسترده‌ترین طرح‌های مسکن شهری است که در طول تاریخ برنامه‌ریزی مسکن کشور اجرا شده، مطالعات گسترده‌ای در زمینه برآورد رضایت ساکنان از این طرح در مقیاس ملی انجام نشده است.

در مطالعات جهانی نیز، موضوع رضایت از سکونت از دیرباز مورد توجه محققان و نظریه‌پردازان بوده است. رضایتمندی، که تابعی از میزان کامروایی و ارضای نیازهای جسمی و روانی فرد تعریف می‌شود، مفهومی برخاسته از نظریه‌های انگیزش و نیازها در روان‌شناسی است که همه زمینه‌ها و ابعاد زندگی را در بر می‌گیرد. یکی از جنبه‌های رضایت از زندگی، رضایت از محیط مسکونی است (یزدانی، سلمانی و پاشازاده، ۱۳۹۶). متخصصان رشته‌های مختلف، مانند جامعه‌شناسی، روان‌شناسی، برنامه‌ریزی و جغرافیا، از زوایای مختلف به این مهم پرداخته‌اند (Lu, 1999, p. 268)؛ زیرا رضایت از سکونت جزء مهم از کیفیت زندگی عمومی افراد تلقی می‌شود و خانه مکانی است که فرد در آن پناه، استراحت و امنیت می‌یابد. سنجش رضایت مسکونی تفاوت بین محیط مسکونی واقعی و مطلوب را روشن می‌کند (Kabisch, Poessneck, Soeding & Schlink, 2022, p. 1870).

با توجه به اهمیت موضوع در اسناد ملی و بین‌المللی، در این مطالعه، با بررسی مقالات منتشرشده در نشریات علمی-پژوهشی طی سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰، به فراتحلیل مطالعات رضایتمندی ساکنان از کلان‌پروژه مسکن مهر پرداخت و چهارچوب پژوهش‌های انجام شده را واکاوی کند. با بررسی دقیق و موشکافانه تحقیقات انجام‌شده در این زمینه، به سؤال‌های زیر پاسخ داده شده است:

- توزیع مقاله‌های چاپ‌شده با موضوع رضایتمندی ساکنان از پروژه مسکن مهر چگونه است؟
- برای سنجش میزان رضایتمندی سکونت، چه متغیرهایی بررسی شده است؟
- با توجه به تحقیقات انجام‌شده، رضایت ساکنان از پروژه مسکن مهر چه میزان بوده است؟

- میزان رضایت / نارضایتی ساکنان در چه زمینه‌هایی بیشتر و در چه زمینه‌هایی کمتر است؟
- برای افزایش میزان رضایتمندی ساکنان چه راهکارهایی می‌توان عرضه کرد؟

۲. چارچوب نظری

۱-۲. مفهوم‌شناسی مسکن

مسکن موضوعی چندوجهی و پیچیده است؛ از یک سو کالایی مادی تلقی می‌شود که قابلیت تولید، مصرف، تخریب و خریدوفروش دارد و از سوی دیگر مفهومی قابل درک و تجربه‌پذیر است (Ruonavaara, 2017, pp. 178-179). در کنار واژه house، به معنای ساختار فیزیکی مسکن، واژه home به معنای انسانی و نمادین خانه توجه دارد. در این مفهوم، خانه ماهیت اجتماعی - فضایی دارد که با مفهوم امنیت و هویت پیوند خورده است (Handel, 2019, p. 1046). از همین رو مطالعات مسکن میان رشته‌ای بوده و علوم مختلف، از روان‌شناسی، علوم اجتماعی و اقتصاد تا تاریخ، معماری و فلسفه، به آن می‌پردازند. مطالعات سیاست عمومی، اقتصاد، حقوق و برنامه‌ریزی به توسعه فضایی مسکن، به معنای مکانی که زندگی در آن اتفاق می‌افتد، می‌پردازند. مطالعات فرهنگی، اجتماعی، روان‌شناسی محیط و معماری، بر تجربه زندگی افراد در یک مکان مشخص تأکید دارند و جغرافیای فرهنگی، روان‌شناسی و فلسفه نیز به جنبه‌های عاطفی، مادی، مکانی، زمانی و اجتماعی محیط زندگی ناظر است (Hatuka & Roni, 2017, pp. 278-279). هرچند امروز مسکن چیزی بیش از سرپناه صرفاً فیزیکی است و کل محیط مسکونی (شامل خدمات و تسهیلات مورد نیاز زندگی) را در بر می‌گیرد، دولت‌ها اغلب از دریچه سیاست عمومی به موضوع مسکن می‌پردازند و بر تأمین تعداد واحدهای مسکونی براساس میزان تقاضا توجه می‌کنند؛ از این رو اقدامات انجام‌شده فاقد جامعیت لازم است و در آن‌ها جنبه‌های فرهنگی و هویتی مسکن نادیده گرفته می‌شود.

۲-۲. مسکن گروه‌های کم‌درآمد

در پی جنگ‌های جهانی، با افزایش نیاز به بازسازی‌های گسترده، مهاجرت و افزایش جمعیت شهرها، ارتقای استانداردهای زندگی و تقاضای فزاینده مسکن، تأمین مسکن به یکی از دغدغه‌های اصلی دولت‌ها تبدیل شد؛ به طوری که در دهه پنجاه و شصت میلادی، تحقیقات درباره مسکن به طور گسترده بر اندازه‌گیری و تخمین میزان نیاز به مسکن متمرکز بودند (Smith, 2012, p. 26; Cullingworth, 1960, p. 26). در دهه هفتاد میلادی، مطالعات حوزه اقتصاد سیاسی با مراجعه به آرای مارکس، به تأثیر سیاست‌های دولتی بر بازار مسکن متمرکز بوده و بر نقش دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد جامعه، به ویژه جامعه کارگری، تأکید داشته

است (Clarke & Ginsburg, 1976, p. 4). از آن زمان تا کنون، سیاست‌های تأمین مسکن قشرهای کم‌برخوردار، با اصطلاحاتی چون مسکن اجتماعی، مسکن حمایتی و مسکن قابل استطاعت، از دغدغه‌های مهم دولت‌ها بوده است. مسکن اجتماعی شکلی از اجاره مسکن به گروه‌های کم و میان درآمد جامعه است که توسط دولت و مؤسسات غیرانتفاعی برای تأمین مسکن ارزان قیمت مدیریت می‌شود. مسکن اجتماعی ممکن است فقط نیازهای اساسی و اولیه انسان را برای داشتن سرپناه تأمین کند و از سایر نیازهای روان‌شناختی، اجتماعی، زیبایی‌شناختی و شکوفایی غفلت ورزد.

نگاهی به سیاست‌های اجرایی بخش مسکن در ایران نشان می‌دهد مسئله تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد همواره از مسائل اساسی دولت‌ها بوده و مورد توجه برنامه‌های توسعه کشور قرار گرفته است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۰). مسکن اجتماعی، کوچک‌سازی، انبوه‌سازی، مسکن مهر، اقدام ملی مسکن و نهضت ملی مسکن از جمله این سیاست‌ها به شمار می‌رود. مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن قشرهای کم‌درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن از سبد هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح شد (پرهیزکار و شاهدی، ۱۳۸۹، ص. ۴۵).

۳-۲. رضایتمندی سکونت

رضایتمندی، که تابعی از میزان ارضای نیازهای جسمی و روانی فرد تعریف می‌شود، مفهومی برخاسته از نظریه‌های انگیزش و نیازها در روان‌شناسی است و همه زمینه‌ها و ابعاد زندگی را در بر می‌گیرد. مفهوم رضایتمندی به دامنه گسترده‌ای از تمایلات و مطلوبیت‌ها برای رفع نیازهای پایه یا متعالی انسان اشاره دارد (رفیعیان، عسگری و عسگری‌زاده، ۱۳۸۸، ص. ۵۸). مفهوم رضایتمندی در بُعد سکونت از اوایل دهه شصت میلادی، برای اثربخشی طرح‌های توسعه مسکن به کار رفت و معیار مناسبی برای سنجش مقدار پیشرفت طرح‌های مسکن بود (Abdul Mohit & AlKhanbashiRaja, 2014, p. 49). امروزه رضایتمندی سکونتی به میزان رضایت خانوار از وضعیت مسکن اشاره دارد و رویکردی هنجاری برای ارزیابی کیفیت واحدهای مسکونی است (Adeleye, Akinpelu & Azeez, 2018, p. 714).

در یک رویکرد، حس رضایتمندی ساکنان و نگرانی آن‌ها از محیط مسکونی از ابعاد ذهنی مفهوم کیفیت زندگی در نظر گرفته می‌شود. با این استدلال که ارتقای کیفیت زندگی در محلات شهری و تأمین نیازهای مادی و روانی ساکنان، موجبات زندگی آسوده، باکیفیت و نهایتاً

رضایتمندی شهروندان را فراهم می‌آورد (زنگانه، پریزادی و مسکنی، ۱۴۰۰، ص. ۳۵). رضایتمندی مسکونی موضوعی چندبُعدی است که هم شرایط مسکن و هم وضعیت محیط مسکونی و محله را در بر می‌گیرد (Borgoni, Michelangeli & Pirola, 2018, p. 3). به منظور تجزیه و تحلیل رضایتمندی سکونت اغلب از مدل‌ها، تعاریف و شاخص‌های پیچیده استفاده می‌شود؛ زیرا مفهومی ذهنی است و به قضاوت خانوارها براساس هنجارهای مورد پذیرش خود در مورد مسکن برمی‌گردد. چنانچه وضعیت موجود مسکن با هنجارهای خانوار مطابقت نداشته باشد، سطح رضایتمندی کاهش خواهد یافت (Teck-Hong, 2012, p. 110).

مسکن را باید بیش از سرپناه صرفاً فیزیکی در نظر گرفت. امروزه اثربخشی طرح‌های توسعه مسکن براساس ویژگی‌های کیفی مسکن و محیط مسکونی سنجیده می‌شود. از این‌رو دولت‌ها در سیاست‌های تأمین مسکن قشرهای کم‌برخوردار، علاوه بر ویژگی‌های کمی، باید به ویژگی‌های کیفی، جنبه‌های روان‌شناختی و حس رضایتمندی ساکنان آن توجه ویژه داشته باشند و موجبات ارتقای کیفیت زندگی در محلات شهری را فراهم آورند.

۳. روش تحقیق

در این پژوهش، برای ارزیابی میزان رضایت ساکنان از پروژه مسکن مهر از روش فراتحلیل استفاده شده است. فراتحلیل راهی است برای ترکیب آماری نتایج مجموعه‌ای از مطالعات پژوهشی درباره یک موضوع به منظور به دست آوردن نتیجه‌گیری کلی درباره آنچه پیشینه‌های پژوهشی نشان می‌دهد (هومن، ۱۳۹۱، ص. ۱۲). از روش فراتحلیل زمانی می‌توان استفاده کرد که مطالعات علمی متعددی به یک سؤال مشخص بپردازند و در هر مطالعه اندازه‌گیری‌هایی گزارش شود که احتمال می‌رود تا حدی خطا داشته باشد. هدف این است که از رویکردهای آماری برای به دست آوردن یک برآیند نزدیک به حقیقت براساس نحوه درک این خطا استفاده شود (شیرمهنجی، مرادی‌زاده و نوراحمدی، ۱۴۰۰، ص. ۵۱۷).

اکثر فراتحلیل‌ها برای مقایسه دو متغیر (هم‌بستگی بین متغیرها) و یا تعیین اثر یک مداخله (مقایسه متغیرها قبل و بعد از مداخله) به کار می‌روند. با وجود این، تعداد محدودی از محققان از فراتحلیل برای سنتز داده‌های منفرد استفاده کرده‌اند. همانند فراتحلیل زوجی که در آن داده‌های دو گروه منحصربه‌فرد ترکیب می‌شود، هدف از فراتحلیل منفرد تولید یک تخمین خلاصه است (Barker et al., 2021, p. 8). هدف از این مقاله، تخمین میانگین کلی از وضعیت رضایتمندی سکونتی در پروژه مسکن مهر است.

انجام فراتحلیل شامل این مراحل است: تعریف موضوع، جست‌وجو در پایگاه‌های اطلاعاتی، غربالگری و انتخاب مطالعات مناسب، استخراج نتایج کمی مطالعات، تحلیل آماری و محاسبه

ضرایب اثر و در نهایت تفسیر و پاسخ به سؤال پژوهش. در ادامه مراحل فراتحلیل در موضوع رضایتمندی سکونت از پروژه مسکن مهر تبیین می‌شود.

۱-۳. فرایند انجام فراتحلیل

۱-۱-۳. تعریف موضوع و سؤال پژوهش

میزان رضایت ساکنان از پروژه مسکن مهر در تعدادی از مقالات بررسی شده است. با این حال، تفاوت‌های بسیاری، به‌ویژه در زمینه نمونه‌های مورد مطالعه، مدل‌های به‌کاررفته و نتایج مطالعات، مشاهده می‌شود. با توجه به این تفاوت‌ها و اهمیت درک میزان رضایت از این پروژه عظیم مسکن‌سازی در سطح کشور، سؤال اصلی پژوهش عبارت است از:

– نتایج مطالعات، چه میزان رضایتمندی ساکنان از پروژه مسکن مهر را نشان می‌دهد؟

۲-۱-۳. جست‌وجو در پایگاه‌های اطلاعاتی

این پژوهش به‌طور نظام‌مند تمام مقالات قابل دستیابی از تعدادی از منابع پایگاه داده، شامل نورمگز، سید و گوگل اسکولار، را مرور می‌کند. به این منظور، ابتدا مطالعات مربوط به موضوع پژوهش با کلیدواژه‌های «رضایتمندی»، «سکونت» و «مسکن مهر» و معادل انگلیسی آن‌ها جست‌وجو شد. در مرحله بعد، عناوین تکراری حذف شد. سپس عناوین مقالات با توجه به کلیدواژه‌های مورد نظر بررسی و عنوان‌های نامرتبط کنار گذاشته شد.

۳-۱-۳. معیارهای غربالگری مطالعات

یکی از مهم‌ترین مراحل فراتحلیل، انتخاب مطالعات مناسب برای ورود به تحلیل و استخراج اطلاعات آن‌هاست که باید قاعده‌مند و براساس چارچوب معین انجام شود. پس از مطالعه چکیده مقالات، بر مبنای چارچوب تعریف‌شده برای فراتحلیل، مطالعات غربالگری می‌شود. معیارهای انتخاب مطالعات به این شرح بود:

۱. مقالاتی بررسی شد که متن کامل آن‌ها در پایگاه‌های اطلاعاتی در دسترس باشد؛
۲. فقط از مقالات منتشرشده در مجلات علمی دارای مجوز از وزارت علوم استفاده شده و مقالات کنفرانسی یا مقالات منتشرشده در نشریات غیرعلمی کنار گذاشته شد؛^۱
۳. برخی پژوهش‌ها به شناسایی عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونت و یا بررسی اثر

۱. نشریات فارسی با جست‌وجو در پرتال نشریات علمی وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، به آدرس <https://journals.msrt.ir>، بررسی شد.

متغیرهای فردی (جنسیت، سن، قومیت و...) بر این شاخص پرداخته‌اند و میزان رضایت کلی از مسکن مهر را گزارش نکرده‌اند. با توجه به سؤال اصلی پژوهش، این دست مطالعات حذف شد؛

۴. از مطالعاتی استفاده شد که از طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت برای ارزیابی میزان رضایتمندی سکونت‌ی استفاده کرده‌اند و داده‌های آن‌ها برای استخراج و ورود به فراتحلیل در هر مطالعه کامل باشد.

۳-۱-۴. استخراج مطالعات

با جست‌وجوی کلیدواژه‌های مربوط به موضوع در پایگاه‌های اطلاعاتی، ۲۹۸ مطالعه یافت شد. سپس با بررسی و فیلتر عنوان این مقالات و کنار گذاشتن عنوان‌های نامرتبط، تعداد ۹۶ مقاله حاصل شد. در ادامه با بررسی چکیده مقالات با محوریت بررسی میزان رضایتمندی سکونت‌ی پروژه مسکن مهر، ۳۹ مطالعه استخراج شد. سپس مقالات براساس چارچوب تعریف‌شده برای فراتحلیل مورد بررسی قرار گرفت. از این تعداد، دو مطالعه به دلیل چاپ در نشریات غیرعلمی حذف شد. از مجموع ۳۷ مقاله باقی‌مانده، ۱۳ مقاله یا به شناسایی عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونت‌ی پرداخته‌اند و یا اثر متغیرهای فردی بر میزان رضایت را بررسی کرده‌اند که به دلیل عدم انطباق با سؤال پژوهش حذف شدند. از ۲۴ مقاله باقی‌مانده، ۲ مقاله از طیف‌های ۴ و ۶ گزینه‌ای لیکرت برای سنجش میزان رضایت استفاده کرده بودند که با حذف این مطالعات، در مجموع ۲۲ مقاله وارد تحلیل شدند. ویژگی‌های این مقالات در **جدول ۱** گزارش شده است.

۳-۱-۵. تجزیه و تحلیل اطلاعات

به منظور ترکیب نتایج مطالعات، یکی از مسائل مهمی که باید در هر فراتحلیل مورد توجه قرار گیرد، بررسی ناهمگنی مطالعات به منظور انتخاب مدل اثرات ثابت^۲ یا اثرات تصادفی^۳ است. در مدل اثرات ثابت، فرض بر این است که همه مطالعات منفرد اندازه اثر یکسان دارند. در این مدل، اندازه اثرات یکی است و تنوع اندازه اثر مشاهده‌شده از مطالعه‌ای به مطالعه دیگر به دلیل خطای تصادفی هر مطالعه است. برخلاف مدل اثرات ثابت، در مدل اثرات تصادفی، فرض بر متفاوت بودن اندازه اثر جوامع آماری مورد مطالعه در فراتحلیل است. همچنین وزن مطالعات در مدل اثرات ثابت، نسبت به مدل اثرات تصادفی، تفاوت بیشتری دارند (**شیرمهنجی و دیگران، ۱۴۰۰، ص. ۵۲۳**). از آزمون Q کوکران برای تحلیل ناهمگنی و تشخیص استفاده از مدل اثرات ثابت یا تصادفی استفاده شده است. **جدول ۲** نتایج آزمون کوکران را که در نرم‌افزار CMA^۴ انجام شده است، نشان می‌دهد.

2. fixed effect
3. random effect
4. Comprehensive Meta-Analysis Software

جدول ۱. فهرست مقالات استخراج شده برای انجام فراتحلیل

محقق	سال	نشریه	جامعه تحقیق	استان مورد بررسی
رضایی و کمائی زاده	۱۳۹۱	مطالعات شهری	مسکن مهر فاطمیه شهر یزد	یزد
حجازی	۱۳۹۳	توسعه اجتماعی	مسکن مهر ماهشهر	خوزستان
رفیعیان، مسعودی راد، رضایی و مسعودی راد	۱۳۹۳	جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای	مهرشهر زاهدان	سیستان و بلوچستان
ملکی، حسینی، ویسی و مختاری	۱۳۹۴	پژوهش و برنامه‌ریزی شهری	مسکن مهر شیرین شهر	خوزستان
رهنما و کمانداری	۱۳۹۴	جغرافیای اجتماعی شهری (مطالعات نواحی شهری قدیم)	مسکن مهر شهرک مهرگان کرمان	کرمان
یزدانی و دیگران	۱۳۹۵	انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران	مسکن مهر کوهدشت	لرستان
نوری و اسدپور	۱۳۹۵	مطالعات شهری	مسکن مهر دهقان	اصفهان
فیروزی، نعمتی و داری پور	۱۳۹۵	مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی	مسکن مهر امیدیه	خوزستان
شاهی آق‌باغی، زنگنه، خدابنده‌لو و درودی نیا	۱۳۹۵	مطالعات جغرافیایی مناطق خشک	مسکن مهر سبزوار	خراسان رضوی
ضابطیان، صادقی و حسین آبادی	۱۳۹۶	انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران	مسکن مهر قم	قم
یزدانی، سلمانی و پاشازاده	۱۳۹۶	جغرافیا و توسعه	مجمع‌های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل	مازندران
Etmnani-Ghas- rodashti, Majedi & Paydar	2017	Housing, Theory and Society	مسکن مهر صدرا	فارس
طاهر طلوع‌دل، پورباقر و مهدوی	۱۳۹۶	معماری و شهرسازی ایران	مسکن مهر پردیس	تهران
حیدری مقدم، زیاری، حاتمی نژاد و پوراحمد	۱۳۹۸	جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)	مسکن مهر خرم‌آباد	لرستان

ادامه جدول ۱. فهرست مقالات استخراج شده برای انجام فراتحلیل

محقق	سال	نشریه	جامعه تحقیق	استان مورد بررسی
پورا احمد، عاشوری و حاتمی	۱۳۹۸	پژوهش و برنامه‌ریزی شهری	مجتمع مسکن مهر و وحدت شهر شیراز	فارس
یزدانی، پاشازاده و سعیدی	۱۳۹۸	جغرافیا و برنامه‌ریزی	مسکن مهر شام‌اسبی	اردبیل
موسوی، باسقا و نصرتی‌نژاد	۱۳۹۸	رفاه اجتماعی	مسکن مهر پرند	تهران
برزگر و قربانی	۱۳۹۸	جامعه‌شناسی مسائل اجتماعی ایران	مسکن مهر گرگان	گلستان
احمدی و چاره‌جو	۱۳۹۹	برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)	مسکن مهر شهرک بهاران سنندج	کردستان
کوزه‌گر کالجی و سلیمی‌سبحان	۱۳۹۹	توسعه فضاهای پیراشهری	مسکن مهر پرند و پردیس	تهران
رضایی‌خوشان و نعمتی‌مهر	۱۴۰۰	صفه	مسکن مهر پردیس	تهران
زنگانه و دیگران	۱۴۰۰	مطالعات جغرافیایی نواحی ساحلی	مسکن مهر رشت	گیلان

براساس نتایج، آزمون P-value در سطح معناداری ۵ درصد رد می‌شود و فرضیه ناهمگنی مطالعات تأیید می‌شود. بنابراین نتایج آزمون نشان می‌دهد مطالعات فراتحلیل ناهمگن‌اند و برای برآورد اندازه اثر متوسط باید از مدل اثرات تصادفی استفاده کرد.

جدول ۲. نتایج آزمون همگنی (کوکران)

۳۱۸۷/۲۸۴	Q-Value
۱۸	درجه آزادی Q
۰/۰۰۰	P-value



(منبع: خروجی نرم‌افزار CMA)

۴. یافته‌های تحقیق

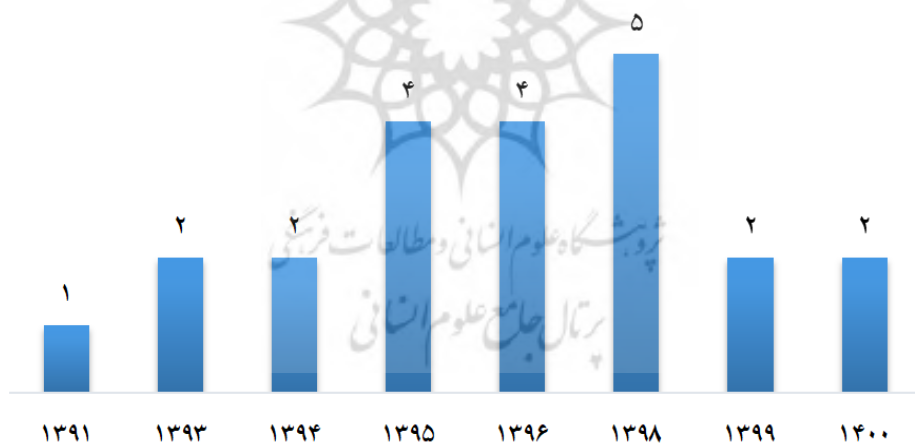
در این بخش که مهم‌ترین بخش از فرایند فراتحلیل است، نتایج ترکیب و برابند اندازه اثر مطالعات مطرح می‌شود و در نهایت اندازه اثر متوسط به دست می‌آید. پیش از اجرای فراتحلیل کمی و محاسبه اندازه اثر متوسط، ویژگی‌های کیفی مقالات مورد مطالعه بررسی و تحلیل می‌شود.

۱-۴. یافته‌های کیفی

در این پژوهش، ۲۲ مقاله مورد بررسی از نظر زمانی، قلمروی جغرافیایی و محتوایی (متغیرهای مورد بررسی) تحلیل می‌شود.

۱-۱-۴. طبقه‌بندی زمانی و مکانی مطالعات

جست‌وجوی مقالات در پایگاه‌های اطلاعاتی، بدون توجه به محدودیت زمانی صورت گرفته است؛ اما بررسی سال انتشار مطالعات استخراج شده نشان می‌دهد مقالات نهایی از سال ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰ در نشریات منتشر شده‌اند. تعداد مقالات منتشر شده به تفکیک سال انتشار در شکل ۱ نشان داده شده است.

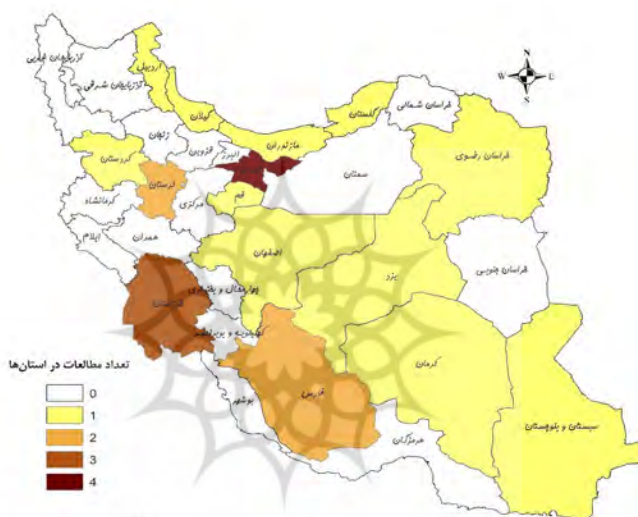


فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان

شکل ۱. تعداد مقالات منتخب به تفکیک سال انتشار

با توجه به شروع پروژه مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ و تداوم آن طی سال‌های بعد، اولین مقالات منتشر شده در خصوص بررسی رضایتمندی سکونت در سال ۱۳۹۱ انجام شده و با گذشت زمان، به‌ویژه پس از ده سال، مطالعات این حوزه افزایش یافته است؛ به‌طوری که در سال ۱۳۹۸، پنج مقاله مرتبط با این موضوع انجام شده است. تعداد این مطالعات از سال ۱۳۹۹ و با

توزیع جغرافیایی مقالات منتخب، به تفکیک استان‌های ایران در شکل ۲ ارائه شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، مطالعه رضایتمندی سکونت از پروژه مسکن مهر در استان‌های آذربایجان شرقی، آذربایجان غربی، البرز، ایلام، بوشهر، چهارمحال و بختیاری، خراسان جنوبی و شمالی، زنجان، سمنان، قزوین، کرمانشاه، کهگیلویه و بویراحمد، مرکزی، هرمزگان و همدان انجام نشده است که همین امر نتایج مطالعه را تحت تأثیر قرار می‌دهد.



شکل ۲. توزیع جغرافیایی مقالات منتخب به تفکیک استان

۴-۱-۲. طبقه‌بندی محتوایی مطالعات

در مقالات منتخب، شاخص‌ها و متغیرهای متنوعی برای ارزیابی رضایتمندی سکونت به کار برده شده است. برخی محققان فقط به ویژگی‌های مسکن، مانند استحکام بنا و کیفیت ساخت، پرداخته‌اند و بعضی دیگر ویژگی‌های محیط مسکونی، مانند دسترسی به امکانات و خدمات، تعاملات اجتماعی و وضعیت زیست‌محیطی، را نیز بررسی کرده‌اند. به منظور مقایسه مطالعات، طبقه‌بندی محتوایی به تفکیک دو مؤلفه کیفیت مسکن و کیفیت واحد همسایگی انجام می‌شود. ویژگی‌های کیفی محله نیز خود به ویژگی‌های کالبدی-فضایی، اقتصادی-اجتماعی و زیست‌محیطی تقسیم می‌شود. طبقه‌بندی محتوایی مقالات در **جدول ۳** ارائه شده است.

جدول ۳. طبقه‌بندی شاخص‌ها و مؤلفه‌های رضایتمندی سکونتی در مطالعات منتخب

مؤلفه	ابعاد و شاخص‌ها	تعداد مقالات
کیفیت مسکن (واحد و مجتمع مسکونی)	- کیفیت تأسیسات مسکن: کیفیت و دسترسی به آب آشامیدنی، برق، گاز، لوله‌کشی، سیستم گرمایشی و سرمایشی، کیفیت سرویس بهداشتی، حمام، آشپزخانه - ابعاد واحد مسکونی: پلان و ابعاد واحد مسکونی، تناسب افراد با مساحت، تعداد اتاق، تناسب افراد با اتاق - کیفیت ساخت: استحکام سازه، کیفیت ساخت، کیفیت مصالح ساختمانی - کیفیت مجتمع مسکونی: تعداد طبقات ساختمان، تعداد واحدهای مسکونی، تسهیلات و امکانات، مدیریت و نگهداری، نمای بیرونی و سیمای مجتمع، نورگیری و روشنایی، کیفیت دسترسی‌های درون مجتمع	۱۸
ویژگی‌های کالبدی - فضایی	- زیرساخت‌های اساسی: کیفیت دسترسی و حمل‌ونقل، دسترسی به وسایل نقلیه عمومی، تأسیسات و تجهیزات، کیفیت شبکه معابر، کیفیت خدمات عمومی، زیرساخت‌های نهادی، شبکه فاضلاب، عرض و شیب معابر - کیفیت‌های محیطی: دید و منظر و چشم‌اندازهای محیط، روشنایی، مبلمان شهری، وجود فضای گذران اوقات فراغت، پیاده‌مداری، تنوع کالبد و بناها، اختلاط کاربری‌ها - دسترسی به خدمات: دسترسی به مراکز خرید، مراکز بهداشتی - درمانی، خدمات اورژانسی، مراکز آموزشی، مسجد، زمین کودکان، فضای سبز و پارک، امکانات تفریحی - ورزشی، بانک‌ها و مؤسسات مالی	۲۲
کیفیت واحد همسایگی	- مشارکت اجتماعی: روابط همسایگی و تعاملات اجتماعی، اجتماع‌پذیری، جلسات هم‌اندیشی برای حل مشکلات - امنیت: امنیت روانی و اجتماعی، وضعیت جرم و جنایت، قابل اعتماد بودن همسایه‌ها، مناسب بودن محله برای رشد کودکان	۲۱
ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی	- حس تعلق: احساس تعلق و دل‌بستگی، حس ماندگاری در واحدهای مسکن مهر، حس مالکیت حقیقی مسکن محل زندگی - وضعیت اقتصادی: مالکیت مسکن، هزینه خرید واحد مسکونی، فرایندهای مالی مسکن‌دار شدن، وضعیت قانونی زمین و ساختمان	
ویژگی‌های زیست محیطی	بهداشت محیط، وضعیت آلودگی صوتی در محله، پاکیزگی خیابان‌ها، کوچه‌ها و پیاده‌روها، وضعیت جمع‌آوری زباله، کیفیت سیستم جمع‌آوری فاضلاب، استفاده از مصالح سازگار با اقلیم، رضایت از فضاهای سبز	۱۷

محققان برای بررسی میزان رضایت از کیفیت واحد و مجتمع مسکونی، از معیارهای تأسیسات مسکن، ابعاد واحد مسکونی، کیفیت ساخت و کیفیت مجتمع مسکونی استفاده کرده‌اند. در مجموع از ۲۲ مقاله منتخب، ۱۸ مقاله در بررسی‌های خود به معیار کیفیت مسکن توجه کرده‌اند. برای بررسی ویژگی‌های کالبدی - فضایی واحد همسایگی، معیارهای زیرساخت‌های اساسی، کیفیت‌های محیطی و دسترسی به خدمات در ۲۲ مقاله منتخب واکاوی شده است. ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی نیز از طریق معیارهای مشارکت اجتماعی، حس تعلق ساکنان به محیط پیرامون و وضعیت اقتصادی ارزیابی شده که در ۲۱ مقاله به این موارد پرداخته شده است. به ویژگی‌های زیست‌محیطی واحد همسایگی، شامل بهداشت محیط، وضعیت آلودگی و رضایت از فضاهای سبز، نیز در ۱۷ پرداخته شده است.

۲-۴. یافته‌های کمی

در این قسمت که مهم‌ترین بخش از فرایند فراتحلیل است، نتایج ترکیب مطالعات و برآیند اندازه اثر گزارش می‌شود. براساس طبقه‌بندی محتوایی مطالعات، میانگین هریک از چهار بُعد کیفیت مسکن، ویژگی‌های کالبدی - فضایی، ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی و ویژگی‌های زیست‌محیطی واحد همسایگی به‌صورت مستقل نیز وارد مدل شده و برآیند میانگین آن‌ها گزارش شده است. در **جدول ۴**، میانگین‌های غیرروزی میزان رضایتمندی سکونتی در مطالعات منتخب بیان شده است.

در ۲۲ پژوهش منتخب، در مجموع ۶۱۵۷ نمونه برای تحلیل رضایتمندی سکونتی در پروژه مسکن مهر بررسی شده است. همان‌طور که در **جدول ۴** مشاهده می‌شود، بیشترین تعداد نمونه برای مطالعات منفرد، ۴۰۰ نفر است (نک: رضایی و کمانی‌زاده، ۱۳۹۱) که رضایتمندی سکونتی در مسکن مهر فاطمیه شهر یزد را بررسی کرده‌اند. بیشترین میانگین رضایت از سکونت، ۳/۴۵ (نک: ملکی و دیگران، ۱۳۹۴) و کمترین ۲/۲۱ (نک: کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان، ۱۳۹۹) است. همچنین بیشترین میزان رضایت از مؤلفه‌های کیفیت مسکن، ویژگی‌های کالبدی - فضایی، اقتصادی - اجتماعی و زیست‌محیطی به‌ترتیب ۳/۸، ۳/۴، ۳/۹ و ۴/۳ است (به‌ترتیب نک: رهنما و کمانداری، ۱۳۹۴؛ زنگنه و دیگران، ۱۴۰۰؛ Etminani-Ghas-rodashti et al., 2017؛ ملکی و دیگران، ۱۳۹۴).

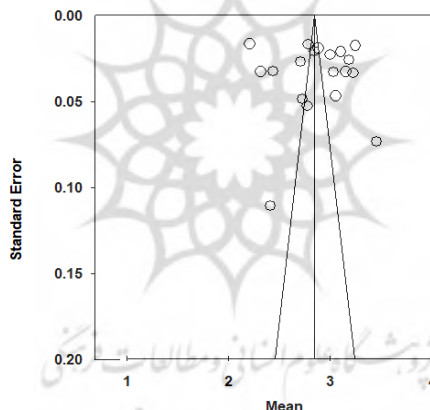
جدول ۴. میانگین رضایتمندی سکونتی در مطالعات منتخب

میانگین رضایتمندی سکونتی				کیفیت مسکن	تعداد نمونه	سال انتشار	محقق
میانگین کلی	ویژگی‌های زیست‌محیطی	ویژگی‌های کالبدی	ویژگی‌های اجتماعی-قلمی				
۳٫۲۲	۳٫۴۵	۳٫۳۴	۲٫۹۶	۳٫۰۷	۴۰۰	۱۳۹۱	رضایی و کمائی‌زاده
۲٫۷	۲٫۶۰	۲٫۸۱	۲٫۸۱	۲٫۲۰	۲۰۰	۱۳۹۳	حجازی
۲٫۳۱	-	۱٫۹۹	۲٫۷۰	۲٫۵۸	۱۴۰	۱۳۹۳	رفعیان و دیگران
۳٫۱۹	۳٫۵۰	۲٫۸۶	۳٫۲۱	۳٫۸	۲۷۸	۱۳۹۴	رهنما و کمانداری
۳٫۴۵	۴٫۳۰	۳٫۸۸	۲٫۵۰	-	۱۵۷	۱۳۹۴	ملکی و دیگران
۲٫۸۴	۲٫۱۰	۳٫۰۰	۲٫۹۷	۲٫۷	۳۲۳	۱۳۹۵	یزدانی، گراوند و پاشازاده
۲٫۴۱	۱٫۳۸	۲٫۱۲	۲٫۹۳	۲٫۶۵	۱۵۰	۱۳۹۵	نوری و اسدپور
۲٫۷۲	۴٫۰۰	۲٫۱۳	۲٫۵۲	۲٫۴۶	۲۴۱	۱۳۹۵	فیروزی و دیگران
۲٫۷۹	-	۲٫۵۲	۲٫۹۷	۳٫۱۱	۳۴۰	۱۳۹۵	شاهی آق‌باغی و دیگران
۳٫۲۵	۳٫۰۵۷	۳٫۱۷	۳٫۳۵	۳٫۴۷	۲۳۷	۱۳۹۶	ضابطیان و دیگران
۲٫۷۷	-	۲٫۷۷	-	-	۱۰۰	۱۳۹۶	طاهرطلوع‌دل و دیگران
۳٫۰۴	۳٫۵۴	۳٫۳۸	۳٫۳۱	۳٫۰۲	۳۶۰	۱۳۹۶	یزدانی و دیگران
۳٫۰۵	۳٫۶۱	۳٫۹۱	۳٫۱۴	۲٫۳۹	۳۰۰	2017	Etminani-Ghasrodashti et al.
۳٫۱۰	۲٫۶۵	۲٫۸۰	۳٫۳۶	-	۳۸۴	۱۳۹۸	حیدری‌مقدم و دیگران
۲٫۴۴	-	۲٫۱۱	۲٫۸۰	۲٫۴۱	۳۹۸	۱۳۹۸	موسوی و دیگران
۲٫۸۸	-	۲٫۵۰	۳٫۰۸	-	۳۴۰	۱۳۹۸	برزگر و قربانی
۳٫۱۶	۳٫۳۱	۳٫۰۴	۳٫۰۵	۳٫۲۷	۳۸۴	۱۳۹۸	پوراحمد و دیگران
۲٫۵۳	۲٫۹۷	۲٫۸۶	۲٫۱۷	۲٫۴۰	۲۰۰	۱۳۹۸	یزدانی، پاشازاده و سعیدی
۲٫۲۱	۲٫۱۸	۲٫۱۲	۲٫۲۵	-	۳۸۰	۱۳۹۹	کوزه‌گرالچی و سلیمی‌سبحان
۲٫۷۰۸	۲٫۵۷۰	۲٫۶۸۷	۲٫۷۷۰	۲٫۷۲۸	۱۵۰	۱۳۹۹	احمدی و چاره‌جو
۳٫۰۰	۲٫۹۰۰	۲٫۴۷۵	۳٫۴۱۵	۳٫۳۲۰	۳۸۰	۱۴۰۰	زنگانه و دیگران
۳٫۰۳۴	۲٫۸۸۰	۳٫۴۲۰	۲٫۹۷۸	۲٫۹۰۰	۳۱۵	۱۴۰۰	رضایی‌خبوشان و نعمتی‌مهر

۴-۲-۱. بررسی تورش انتشار^۵

تورش انتشار زمانی اتفاق می‌افتد که نتیجه تحقیق بر تصمیم‌گیری درباره انتشار آن تأثیر بگذارد؛ به‌طوری که مطالعاتی که اندازه اثرهای بزرگ‌تر و معناداری را گزارش می‌کنند، احتمال چاپ بیشتری در مجلات دارند. اگر تورش در نتایج مطالعات منفرد زیاد باشد، نتایج فراتحلیل مورد تردید قرار می‌گیرد. برای بررسی این موضوع در مطالعات، نمودار کیفی و آزمون تورش انتشار انجام می‌شود. تقارن اندازه اثر مطالعات در سمت چپ و راست نمودار نشان‌دهنده نبود تورش انتشار است و عدم تقارن به این معناست که تحلیل دچار تورش ناشی از انتشار شده است (شیرمهنجی و دیگران، ۱۴۰۰، ص. ۵۲۶).

از نظر تفسیری، مطالعاتی که خطای استاندارد پایین دارند و در بالای قیف جمع می‌شوند، دارای سوگیری انتشار نیستند. ولی هرچه مطالعات به سمت پایین قیف کشیده می‌شود، خطای استاندارد آن‌ها بالا می‌رود و سوگیری انتشارشان افزایش می‌یابد (ودادهیر و نادری، ۱۳۹۸، ص. ۲۷۱).



شکل ۳. تورش انتشار و نمودار کیفی فراتحلیل (منبع: خروجی نرم‌افزار CMA)

همان‌طور که در شکل ۳ مشاهده می‌شود، پراکندگی اندازه اثرها نسبتاً متقارن است. در این نمودار، محور عمودی خطای معیار، محور افقی اندازه اثر استاندارد شده (در اینجا برآورد میانگین) و دایره‌های کوچک نیز اندازه اثر هر مطالعه را نشان می‌دهد. تقارن نمودار و تجمع متغیرهای مطالعات در بالای نمودار بر عدم سوگیری انتشار دلالت دارد؛ بنابراین در فراتحلیل انجام‌شده، تورش انتشار وجود ندارد و نتایج فراتحلیل قابل قبول است.

5. publication bias

۲-۲-۴. محاسبه میانگین واقعی و نمودار انباشت

برای انجام فراتحلیل و محاسبه میانگین واقعی رضایتمندی سکونت، داده‌های تعداد نمونه، میانگین و انحراف معیار هر مطالعه وارد نرم‌افزار CMA شد و خروجی آن به صورت شکل ۴، که نمودار انباشت مطالعات نامیده می‌شود، ارائه شد. نمودار انباشت نتایج فراتحلیل را به صورت گرافیکی نمایش می‌دهد. ستون سمت چپ نام یا کد مطالعات و مربع‌ها اندازه تأثیر هریک از مطالعات است. بازه‌های اطمینان نیز توسط خطوط افقی نشان داده شده است. اندازه اثر نهایی با یک الماس نمایش داده می‌شود.

براساس این نمودار، بالاترین میانگین رضایتمندی سکونتی ۳/۴۶ است (نک: ملکی و دیگران، ۱۳۹۴) است و بیشترین وزن به دست آمده ۱۲/۸ درصد است (نک: ضابطیان و دیگران، ۱۳۹۶). میزان رضایت به دست آمده از مطالعه نوری و اسدیپور (۱۳۹۵) کمترین وزن را دارد. مطالعاتی که حجم نمونه بیشتری دارند، از فاصله اطمینان کوچک‌تر و برعکس مطالعات با حجم نمونه کمتر از فاصله اطمینان بزرگ‌تری برخوردارند.



شکل ۴. برآورد میانگین و نمودار انباشت رضایتمندی سکونت از پروژه مسکن مهر (منبع: خروجی نرم‌افزار CMA)

میانگین واقعی رضایتمندی سکونت از پروژه مسکن مهر ۲/۸۷ (با فاصله اطمینان ۲/۶۸ تا

۳/۰۶ است که نشان می‌دهد سطح رضایتمندی سکونتی در پروژه مسکن مهر در کشور بسیار پایین و کمتر از میانگین نظری (۳) است. فراتحلیل براساس مؤلفه‌های چهارگانه رضایتمندی سکونتی (کیفیت مسکن، اجتماعی - اقتصادی، کالبدی - فضایی و زیست‌محیطی) نیز انجام شده تا مشخص شود ساکنان مسکن مهر از کدام مؤلفه بیشترین و از کدام مؤلفه کمترین رضایت را دارند.

جدول ۵. برآورد میانگین رضایتمندی سکونتی براساس مؤلفه‌های چهارگانه

مؤلفه	میانگین وزنی	فاصله اطمینان	
		کران پایین	کران بالا
کیفیت مسکن	۲/۸۷	۲/۵۸	۳/۱۶
ویژگی‌های کالبدی - فضایی	۲/۸۸	۲/۷۱	۳/۰۶
ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی	۲/۹۳	۲/۷۶	۳/۱۰
ویژگی‌های زیست‌محیطی	۳/۲۲	۲/۷۳	۳/۷۲



(منبع: خروجی نرم‌افزار CMA)

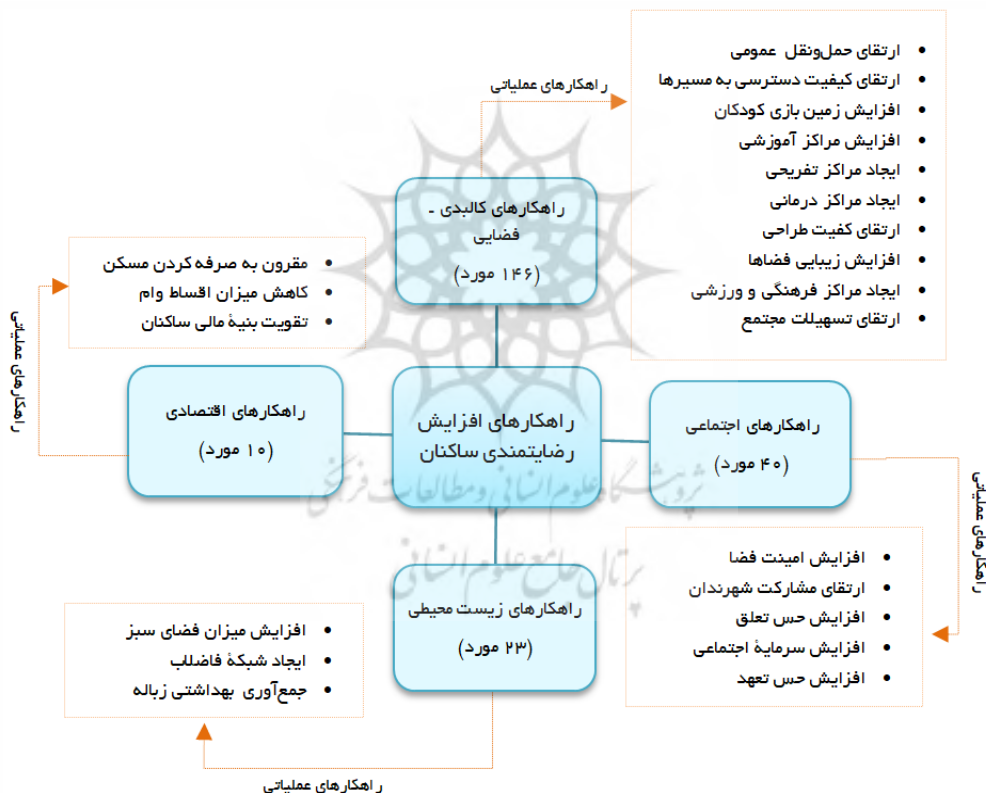
همان‌طور که **جدول ۵** نشان می‌دهد، ساکنان مسکن مهر از کیفیت مسکن کمترین میزان رضایت (۲/۸۷) را دارند؛ بنابراین می‌توان نتیجه گرفت برنامه‌ریزان مسکن به معیارهای رضایت از واحد مسکونی و مجتمع کمتر توجه کرده‌اند. میزان رضایت از ویژگی‌های کالبدی - فضایی و اجتماعی - اقتصادی نیز کمتر از میانگین نظری (۳) است. در مقابل، بیشترین میزان رضایت مربوط به مؤلفه زیست‌محیطی است (۳/۲۲) که نشان می‌دهد میزان رضایت مردم از ویژگی‌های بهداشتی محیط، کمی بیش از میانگین نظری است.

در مجموع نتایج تحلیل نشان می‌دهد میزان رضایتمندی ساکنان از سکونت در مسکن مهر مطلوب نیست و سطح رضایتمندی با وضعیت مطلوب اختلاف بسیاری دارد. در حقیقت در برنامه‌ریزی، ساخت و اجرای سیاست مسکن مهر بیش از هرچیز، جنبه‌های کمی مسکن مورد نظر بوده و آنچه در حال حاضر در مساکن مهر مشاهده می‌شود، نوعی زندگی منفعل، بی‌معنا و با کیفیت پایین است.

نتایج این پژوهش سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان در حوزه مسکن را آگاه می‌سازد که تأمین مسکن فقط از طریق ساختمان‌سازی تعریف نمی‌شود و مؤلفه‌های اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و اقتصادی نیز باید در رأس برنامه‌ریزی قرار بگیرد تا از این طریق بتوان سطح رضایت شهروندان از سکونت در این نوع مساکن را ارتقا داد.

۴-۳. راهکارهای افزایش رضایتمندی

در مقالات منتخب، راهکارهای افزایش میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر در چهار دسته کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی طبقه‌بندی شده است. با توجه به ماهیت مطالعات که اغلب ویژگی‌های کالبدی-فضایی مسکن را واکاوی کرده‌اند، اغلب راهکارها نیز معطوف به این مورد است. نتایج نشان می‌دهد در مجموع ۲۱۹ راهکار عملیاتی ارائه شده است که ۱۴۶ مورد به ویژگی‌های کالبدی-فضایی، ۴۰ مورد به ویژگی‌های اجتماعی، ۲۳ مورد به ویژگی‌های محیط‌زیستی و ۱۰ مورد نیز به ویژگی‌های اقتصادی اختصاص دارد. مهم‌ترین راهکارها به همراه فراوانی آن‌ها در شکل ۵ ارائه شده است.



۵. نتیجه

در اسناد فرادست کشور، مانند قانون اساسی و سیاست‌های کلی نظام، بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد تأکید شده است. در همین راستا، دولت‌های مختلف در قالب سیاست‌های مسکن اجتماعی، کوچک‌سازی، انبوه‌سازی، مسکن مهر، اقدام ملی و نهضت ملی مسکن همواره بر این مسئله تمرکز کرده‌اند. یکی از موضوعات بسیار مهم در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری، شناسایی چالش‌ها و مشکلات طرح‌ها و رفع نقایص آن‌هاست. بهترین روش برای ارزیابی طرح‌های مسکن‌سازی، بررسی میزان رضایت ساکنان و واکاوی ضعف‌ها و قوت آن‌هاست. در همین راستا، مطالعات پراکنده‌ای در سطح کشور در زمینه میزان رضایتمندی ساکنان از پروژه مسکن مهر انجام شده است. در پژوهش حاضر، به فراتحلیل مقالات منتشرشده در نشریات علمی کشور از سال ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰ پرداخته شده است. در مجموع ۲۲ مقاله که از طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت برای سنجش رضایتمندی استفاده کرده‌اند، وارد تحلیل شدند. تحلیل کیفی مطالعات نشان می‌دهد در سنجش رضایتمندی سکونتی، متغیرهای کیفیت مسکن و کیفیت واحد همسایگی مشتمل بر ویژگی‌های کالبدی-فضایی، اقتصادی-اجتماعی و زیست‌محیطی مورد توجه محققان بوده است.

طبق نتایج این مطالعه، پروژه مسکن مهر که موفقیت آن به میزان رضایت ساکنان بستگی دارد، موفق ارزیابی نمی‌شود. غالب بودن ماهیت اقتصادی طرح مسکن مهر سبب شده است از نقش آن در رفع یکی از نیازهای اساسی انسان غفلت شود. لذا ضرورت دارد در طرح‌های آینده عوامل مؤثر بر رضایتمندی ساکنان مورد توجه ویژه سیاست‌گذاران قرار بگیرد؛ زیرا تأمین مسکن فقط از طریق ساختمان‌سازی تعریف نمی‌شود و باید از طرق مختلف سطح رضایت شهروندان از سکونت در این نوع مساکن را ارتقا داد.

در مقالات منتخب، راهکارهای عملیاتی برای افزایش میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر معرفی شده است؛ اما در سطح کلان، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری متناسب با نیاز کشرهای کم‌درآمد، توجه به ابعاد انسانی تأمین مسکن و جنبه‌های هویتی و فرهنگی آن، افزایش میزان مطلوبیت و آسایش خانوارها، هویت‌بخشی به سکونتگاه‌ها و تقویت حس تعلق مکانی، ارتقای کیفیت ساختمان‌ها و محیط مسکونی، افزایش سطح خدمات و امکانات، بهبود عملکرد نظام مدیریت و برنامه‌ریزی مسکن و بسترسازی برای افزایش مشارکت شهروندان در فرایند برنامه‌ریزی تا اجرا و مدیریت طرح‌های مسکونی باید در دستورکار دولت‌ها قرار بگیرد تا از این راه میزان موفقیت طرح‌ها و پروژه‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد افزایش یابد و رضایت مخاطبان آن تأمین گردد.

ملاحظات اخلاقی

حامی مالی

این مقاله حامی مالی ندارد.

مشارکت نویسندگان

تمام نویسندگان در آماده‌سازی این مقاله مشارکت کرده‌اند.

تعارض منافع

بنابه اظهار نویسندگان، در این مقاله هیچ‌گونه تعارض منافع وجود ندارد.

تعهد کپی‌رایت

طبق تعهد نویسندگان، حق کپی‌رایت (CC) رعایت شده است.



References

- Abdul Mohit, M., & AlKhanbashiRaja, A. M. M. (2014). Residential Satisfaction-Concept, Theories and Empirical Studies. *Urban Planning and Local Governance*, 3, 47- 66. <https://doi.org/10.21837/pm.v12i3.131>.
- Adeleye, O. A., Akinpelu, O. P., & Azeez, T. O. (2018). Students' housing Satisfaction in Selected Public Tertiary Institutions in Oyo State, Nigeria. *International Journal of Economics, Commerce and Management United Kingdom*, 4(5), 712- 725. Retrieved from <https://ijecm.co.uk/wp-content/uploads/2018/05/6545.pdf>.
- Ahmadi, P., & Charehjou, F. (2020). Investigating the Level of Residents' Satisfaction with the Residential Quality of the Mehr Housing Project Focusing on Sustainable Housing Indicators. *Spatial Planning*, 40, 151-178. <https://doi.org/10.22108/sppl.2020.116756.1378>. (in Persian)
- Barker, T. H., Migliavaca, C. B., Stein, C., Colpani, V., Falavigna, M., Aromataris, E., & Zachary, M. (2021). Conducting proportional meta-analysis in different types of systematic reviews: A guide for synthesisers of evidence. *BMC Medical Research Methodology*, 21(189), 2-9. <https://doi.org/10.1186/s12874-021-01381-z>.
- Barzegar, S., & Ghorbani, A. R. (2019). Satisfaction Survey of Mehr Housing Project from the Perspective of Social Sustainability Case study: Mehr housing in Gorgan. *Journal of the Society of Iran's Social Problems*. 8(1), 62-80. Retrieved from <https://sid.ir/paper/515483/fa>. (in Persian)
- Borgoni, R., Michelangeli, A., & Pirola, F. (2018). Residential Satisfaction for a Continuum of Households: Evidence from European Countries. *University of Milan Bicocca Department of Economics, Management and Statistics. Working Paper*, 378. Retrieved from <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3151414>.
- Clarke, S., & Ginsburg, N. (1976). *The Political Economy of Housing. Housing Policy and Finance*. London: CSE Books.
- Cullingworth, J. B. (1960). *5 BMC Public Health Housing Needs and Planning Policy*. London: Routledge and Kegan Paul, Ltd.
- Etminani-Ghasrodashti, R., Majedi, H., & Paydar, M. (2017). Assessment of Residential Satisfaction in Mehr Housing Scheme: A Case Study of Sadra New Town, Iran. *Housing, Theory and Society*, 34(3), 323-342. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1298536>.
- Firoozi, M., Nemati, M., & Daripour, N. (2016). 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. <https://sanad.iau.ir/en/Article/1030478>. (in Persian)
- General Housing Policies. (2010). Announced by Leader of the Islamic Republic of Iran.(in Persian)
- Handel, A. (2019). What's in a Home? Toward a Critical Theory of Housing/Dwelling. *Politics and Space*, 37(6), 1045-62. <https://doi.org/10.1177/2399654418819104>.
- Hatuka, T., & Roni, B. (2017). Navigating Housing Approaches: A Search for Convergences among Competing Ideas. *Housing, Theory and Society*, 34(3), 277-96. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1223166>.
- Heidari Moghadam, M., Ziari, K., Hatami Nejad, H., & Pourahmad, A. (2019). Assessment and Evaluation of Housing Policies of Vulnerable Groups in Obtaining Residents' Satisfaction (Case of Khorramabad City). *Geography and Regional Planning*, 9(2), 139-155. <https://dor.org/20.1001.1.22286462.1398.9.2.10.6>. (in Persian)
- Hejazi, S. J. (2014). Analyzing Mass Housing Development User Satisfaction Maskane Mehr (Case Study: Mahshar Housing). *Social Development*, 9(2), 239-256. <https://dor.org/20.1001.1.25383205.1393.9.2.11.2>. (in Persian)
- Houman, H. A. (2011). *A Practical Guide to Meta-Analysis in Scientific Research*. Tehran: SAMT Publication. (in Persian)
- Kabisch, S., Poessneck, J., Soeding, M., & Schlink, U. (2022). Measuring Residential Satisfaction Over Time: Results From A Unique Long-Term Study of A Large Housing Estate. *Housing Studies*, 37(10), 1858-1876. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1867083>.
- Koozegar College, L., & Salimi Sobhan, M. R. (2020). Mass Housing and Satisfaction of Residents of Suburban Areas Case: Parand and Pardis in Tehran Province. *Journal of Urban Peripheral Development*, 2(1), 35-50. <https://dor.org/20.1001.1.26764164.1399.2.1.3.0>. (in Persian)
- Lu, M. (1999). Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs. Regression Models. *Growth and change*, 30, 264-287. <https://doi.org/10.1111/0017-4815.00113>.
- Mahin, N., & Ranayi, A. (2010). The Analysis of Participation's Implication in "Mehr" Land Developing Projects. *Armanshah Architecture & urban Development*, 3(4), 111-124. Retrieved from https://www.armanshahrjournal.com/article_32647.html?lang=en. (in Persian)
- Maleki, S., Hoseini, S. R., Veysi, E., & Mokhtari, S. (2015). Measurement of Citizens' Satisfaction with the Quality of Residential Housing Projects Case Study: Shirin Shahr

- Ahvaz. *Research and Urban Planning*, 6(23), 155-168. <https://dor.org/20.1001.1.22285229.1394.6.23.9.7>. (in Persian)
- Ministry of Roads & Urban Development. (2011). *Executive Policies of Housing Sector in Development Plans*. Retrieved 2021. Retrieved from <https://www.mrud.ir>. (in Persian)
- Mousavi, S. S., Basakha, M., & Nosrati, F. (2019). Residential Satisfaction and its Related Factors among the Residents in Mehr Housing Project of Parand City. *Social Welfare*, 19(73), 39-62. <https://doi.org/10.29252/refahj.19.73.39>. (in Persian)
- Noori, M. J., & Asadpoor, K. (2016). Investigating the Factors Affecting the Level of satisfaction among Residents in "MEHR" Housing Project in Dehaqan, Iran. *Motaleat Shahri*, 5(18), 63-76. Retrieved from https://urbstudies.uok.ac.ir/article_32061.html. (in Persian)
- Parhizkar, A., & Shahedi, N. (2009). Morouri bar Tarh'e Maskan'e Mehr dar Shahrhaye Zire 25000 nafar [A Review of the Mehr Housing Project in Cities with Less than 25,000 People]. *Abadi Magazine*, 69, 12-23. (in Persian)
- Pourahmad, A., Ashouri, H., & Hatami, A. (2019). Evaluation of Housing Satisfaction with Mehr Housing. *Research and Urban Planning*, 39, 63-74. <https://dor.org/20.1001.1.22285229.1398.10.39.5.3> (in Persian)
- Pourmohammadi, M. (2014). *Housing Planning*. Tehran: SAMT Publication. (in Persian)
- Rafieian, M., Masoudi Rad, M., & Rezaiee, M. (2014). The Evaluation of inhabitants' Satisfaction about the Residential Quality of the Mehr Housing, Case Study: Zahedan City. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 4(12), 135-150. <https://doi.org/10.22111/gaij.2014.1671>. (in Persian)
- Rafieian, M., Asgari, A., & Asgarizadeh, Z. (2009). Sanjesh'e Mizan'e Rezayatmandie Sokounati'e Sakenan'e Mahalleeye Navab [Measuring the Level of Residential Satisfaction of Nawab Neighborhood]. *Human Geography Research*. 67, 53-68. (in Persian)
- Rahnama, M. R., & Kamandari, M. (2015). Residents Satisfaction Assessment of Living Environment Quality in Kerman City (Case Study: Mehr Housing Project of Mehregan Town). *Urban Social Geography*, 2(1), 39-59. <https://doi.org/10.22103/juas.2015.1789>. (in Persian)
- Rezaei Khaboushan, R., & Nemati Mehra, M. (2021). Spatial Planning to Improve the Quality of the Housing Environment based on an Assessment of Residents' Satisfaction; Case Study Hesa Mehr Housing, Pardis New Town. *Soffeh*, 31(3), 79-96. <https://doi.org/10.52547/sofeh.31.3.79>. (in Persian)

- Rezayi, M., & Kamaeizadeh, Y. (2013). An Evaluation of the Satisfaction Level of the Residents of Maskan-e-Mehr Complexes Case Study: The Case of Fatemieh Site in Yazd. *Motaleate Shahri*, 2(5), 13-26. Retrieved from https://urbstudies.uok.ac.ir/article_5063.html?lang=en. (in Persian)
- Ruonavaara, H. (2017). Theory of Housing, From Housing, About Housing. *Housing, Theory and Society*, 35(2), 178-92. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1347103>.
- Shahi Aqbelaghi, A., Zanganeh, Y., & Khodabandehlo, H. (2016). Evaluation of the quality of urban environmental Factors, Case study: housing Mehr, Sabzevar. *Journal of Arid Regions Geographic Studies*, 26(7), 54-72. Retrieved from https://jargs.hsu.ac.ir/article_161430.html?lang=en. (in Persian)
- Shirmehenji, M. B., Moradizadeh, M., & Nourahmadi, M. J. (2021). Multilevel Meta-Analysis of the Relationship between Financial Liberalization and Income Inequality. *Journal of Economic Research*, 56(3), 507-534. <https://doi.org/10.22059/jte.2022.329472.1008529>. (in Persian)
- Smith, S. J. (2012). *International Encyclopedia of Housing and Home*. Elsevier Science.
- Taher Toloo Del, M. S., Poorbagher, S., & Mahdavi, L. (2018). Study of Residents' Satisfaction based on Physical and Aesthetical Factors (Case Study: Tehran Mehr Housing Complexes). *Journal of Iranian Architecture & Urbanism*, 8(1), 15-21. <https://doi.org/10.30475/isau.2018.62044>. (in Persian)
- 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. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.06.003>.
- The Constitution of the Islamic Republic of Iran. (in Persian)
- Vedadhir, A., & Naderi, H. (2019). Meta-Analysis of Theft Studies in Iran. *Journal of Social Problems of Iran*, 10(1), 263-285. <https://dor.org/20.1001.1.24766933.1398.10.1.6.8>. (in Persian)
- Yazdani, M. H., Geravand, L., & Pashazadeh, A. (2018). Sanjesh'e Mizane Rezayatmanie Sakenan'e Maskan'e Mehr az Keifiat'e Mohite Maskouni [Measuring Resident Satisfaction from neighborhood in Mehr Housing Project]. *Journal of Iranian Architecture & Urbanism*, 11, 137-150. Retrieved from https://www.isau.ir/article_62023_5f22a912350476b906dce8eda725765b.pdf. (in Persian)
- Yazdani, M. H., Pashazadeh, A., & Saeidi, S. (2019). Measuring satisfaction Mehr housing residents quality (Case study: Sham Asbi Mehr Housing in Ardabil). *Geography and Planning*, 23(67), 327-349. Retrieved from <https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/>

[article_8817.html?lang=en](#). (in Persian)

- Yazdani, M. H., Salmani, H., & Pashazadeh, A. (2017). Study the Satisfaction of Mehr Housing Residents Case Study: Ovshib and Mehre Velayat Complexes of Babol City. *Geography and Development*, 15(47), 253-270. <https://doi.org/10.22111/gdij.2017.3193>. (in Persian)
- Zabetian, E., Sadeghi, A., & Hosseinabadi, S. (2018). Measuring Resident Satisfaction in Mehr Housing Projects with Emphasis on Objective Aspects (Case Study: Mehr Housing Project in Qom City). *Journal of Iranian Architecture & Urbanism*, 8(2), 173-184. <https://doi.org/10.30475/isau.2018.62073>. (in Persian)
- Zanganeh, A., Parizad, T., & Maskani, S. (2021). Assessing the quality of the urban environment in Mehr housing in Rasht. *Geographical Studies of Coastal Areas Journal*, 2(3), 31-52. <https://dor.org/20.1001.1.27831191.1400.2.3.2.2>. (in Persian)

