

## ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر نورآباد)

تاریخ دریافت مقاله: ۹۶/۰۱/۱۳ تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۶/۰۸/۲۹

یعقوب ابدالی\* (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران)  
محمدتقی رضویان (استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم و زمین، دانشگاه شهید بهشتی)  
احسان علی‌پوری (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران)  
سامان نادى زاده شورابه (دانشجوی دکتری سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی)

### چکیده

در سال ۱۳۸۶ طرح مسکن مهر در قالب یکی از سیاست‌های کلیدی دولت برای بخش ساختمان و مسکن به کار برده شد. طرح مسکن مهر با مشخصه اصلی حذف قیمت مسکن، بزرگ‌ترین طرح ملی در حوزه مسکن است که با تدبیر دولت و بر اساس قانون اساسی به منظور کمک به تأمین مسکن اقشار هدف (دهک‌های درآمدی پایین و میانی) طراحی شده است. با وجود گذشت چیزی حدود یک دهه از پروژه مسکن مهر، اهدافی که برای مسکن مهر در نظر گرفته شده بود به آن دست نیافته‌اند و مسائل چالش‌برانگیزی در این پروژه به وجود آمده است. پروژه مسکن مهر، بزرگ‌ترین طرح ملی مسکن می‌باشد که به علت گستردگی طرح و نو بودن آن نیاز به بررسی نتایج حاصل از این تجربه احساس می‌شود. از این رو هدف اصلی این مقاله ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر شهر نورآباد در ابعاد میزان دسترسی‌ها، کیفیت محلات در مسکن مهر، استحکام و زیبایی، میزان ازدحام و شلوغی و همچنین امکانات اولیه است. روش این پژوهش توصیفی - تحلیلی و ابزار جمع‌آوری اطلاعات شامل مطالعات اسنادی و پیمایشی از طریق توزیع پرسشنامه و مصاحبه با ساکنان می‌باشد. جامعه آماری این پژوهش ساکنان مسکن مهر نورآباد و روش نمونه‌گیری با توجه به محدودیت افراد، به صورت تصادفی انجام گرفته است و از میان ۲۵۵ خانوار اسکان‌یافته تا تاریخ ۱۳۹۵/۳/۳۱ تعداد ۱۸۰ خانوار با مراجعه نگارندگان درب منازل پاسخ‌دهندگان مورد پرسش قرار گرفته‌اند. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزارهای SMART-PLS و SPSS انجام شد که نتایج نشان داد که رضایتمندی ساکنین مسکن مهر در ابعاد دسترسی و استحکام و زیبایی در سطح متوسطی قرار دارد و رضایتمندی از ابعاد کیفیت درون محله‌ای، ازدحام و امکانات اولیه از سطح متوسط پایین‌تر است. همچنین، بین رضایتمندی از مسکن مهر و مؤلفه‌های آن رابطه معنادار و مستقیمی وجود دارد.

**واژه‌های کلیدی:** ارزیابی، رضایتمندی، کیفیت مجتمع، مسکن مهر، شهر نورآباد.

\* نویسنده رابط: Yaghub.abdali@ut.ac.ir

## مقدمه

یکی از ویژگی‌های عصر ما شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها و پیروی از آن، توسعه شهرهای کوچک و بزرگ است. تا سال ۱۹۰۰، از هر هشت نفر تنها یک نفر در مناطق شهری زندگی می‌کرده است. اما قرن بیستم نیمی از جمعیت جهان شهرنشین شده است که دو سوم آن در جهان سوم زندگی می‌کنند. به موازات این افزایش جمعیت و شهرنشینی همواره مسائل و مشکلات جدیدی در جوامع مطرح می‌شود که از مهم‌ترین آن‌ها مسئله تأمین مسکن می‌باشد (حسینی و همکاران، ۱۳۹۴). مسکن نوعی دارایی به حساب می‌آید که خانواده‌ها بر روی آن سرمایه‌گذاری مالی می‌کنند و سهم زیاد و قابل توجهی از ترازنامه مالی خانواده را به خود اختصاص می‌دهد (Bernanke & et al, ۱۹۹۹). مسکن هم‌اکنون عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضاست که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد. به عبارت دیگر از میان نیازهای اولیه بشر (غذا، لباس و مسکن)، تأمین مسکن مشکل‌ترین آن‌هاست. اهمیت تأمین مسکن در طرح‌های شهری به‌گونه‌ای است که معمولاً بیش از پنجاه درصد از سطح شهر را شامل می‌شود. مسلماً در حال حاضر در سطح جهانی مسأله‌ای که درباره‌ی مسکن از آن صحبت می‌شود، کمبود واحدهای مسکونی است؛ درعین حال آنچه به کیفیت واحدهای مسکونی بازمی‌گردد نیز در بسیاری از نقاط دنیا رعایت نمی‌شود (رضایی و همکاران، ۱۳۹۳). بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده‌ای بر ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد. از یک سو، اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به‌عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی، تلقی می‌شود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹). پس از انقلاب صنعتی، فرایند شهرنشینی در جهان به‌طور فزاینده‌ای رشد کرد و به دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن را به وجود آورد. در واقع مسکن به‌عنوان یکی از پدیده‌های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست‌به‌گریبان بوده و در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. از این رو در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای در حال توسعه، سیاست‌های متنوعی برای تأمین مسکن به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد ارائه شد (رضایی و همکاران، ۱۳۹۳). این در حالی است که کشور ایران نیز به‌طور گسترده با چنین مسائلی روبه‌روست و در دهه‌های اخیر به علت رشد سریع جمعیت

شهری و تغییرات شدید در ساختار شهرهای کشور، نگرش به این مقوله اهمیتی مضاعف پیدا کرده است؛ لذا کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب مساکن موجود، همواره به‌عنوان یکی از معضلات اجتماعی- اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است؛ به‌گونه‌ای که همیشه برای حل این مشکل برنامه‌های گوناگونی تدارک دیده شده است؛ اما برنامه‌ریزی‌های انجام‌شده برای حل این مسأله کمتر با موفقیت همراه شده؛ به‌طوری‌که ما با داشتن بیش از ۷۵ سال سابقه برنامه‌ریزی و داشتن سازمان برنامه، هنوز موفق به حل مشکل تأمین مسکن نشده‌ایم و این معضل اجتماعی هنوز با اشکال مختلف چهره می‌نماید. وجود چنین شرایطی، موجب فراهم گشتن زمینه مناسب به‌منظور طرح مسکن اجتماعی به‌عنوان یکی از شیوه‌های تأمین مسکن در برنامه‌های دوم و سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور گردید، که این امر در برنامه چهارم توسعه با جدیت کامل با اجرای مسکن اجتماعی با عنوان مسکن مهر تا حدودی جامه عمل پوشید (پورمحمدی، ۱۳۹۱). برنامه مسکن مهر در چارچوب واگذاری زمین به استعداد ساخت یک‌میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی از سوی وزارت راه و شهرسازی طراحی شده است (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹). سیاست‌های مسکن مهر از جمله مهم‌ترین سیاست‌های مسکن در دولت نهم و به‌تبع آن در دولت دهم بوده‌اند (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰). در سال ۱۳۸۶ طرح مسکن مهر در قالب یکی از سیاست‌های کلیدی دولت برای بخش ساختمان و مسکن به‌کار برده شد (سلطان‌پناه و حسینی، ۱۳۹۱). طرح مسکن مهر با مشخصه اصلی حذف قیمت مسکن، بزرگ‌ترین طرح ملی در حوزه مسکن است که با تدبیر دولت و بر اساس قانون اساسی به‌منظور کمک به تأمین مسکن اقشار هدف (دهک‌های درآمدی پایین و میانی) طراحی شده است (آئینی، ۱۳۹۰). با وجود گذشت چیزی حدود یک دهه از پروژه مسکن مهر، اهدافی که برای مسکن مهر در نظر گرفته شده بود به آن دست نیافته‌اند و مسائل چالش‌برانگیزی در این پروژه به وجود آمده است. یکی از این مسائل عدم برخورداری ساکنین از خدمات شهری می‌باشد.

در واقع آنچه طی سال‌های اخیر به نام پروژه مسکن مهر در وزارت راه و شهرسازی مطرح‌شده، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد بوده است (نسترن و رعنائی، ۱۳۹۰). از این‌رو انجام پژوهش حاضر می‌تواند به بهبود رضایت ساکنان مساکن مهر از جنبه‌های مختلف مسکن مهر بیانجامد و سازمان‌های ذی‌ربط را در جهت برنامه‌ریزی هرچه بهتر مجتمع‌های مسکن مهر را یاری نماید و نواقص و مشکلات موجود در مسکن مهر نورآباد لرستان را متناسب با نیازهای ساکنان رفع نماید. از این‌رو، پژوهش حاضر در پی تحلیل مؤلفه‌های رضایتمندی از مجتمع‌های مسکن مهر همچون امکانات اولیه، میزان ازدحام، استحکام و زیبایی،

دسترسی و کیفیت درون محله‌ای در شهر نورآباد و رابطه‌ی آن با مؤلفه‌های رضایت‌مندی سکونتی است و در پاسخ به استدلال تحقیق فرضیه‌های زیر مطرح شده است:

الف) وضعیت مؤلفه‌های رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکن مهر در شهر نورآباد پایین‌تر از سطح متوسط است.

ب) بین رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکن مهر و مؤلفه‌های رضایت‌مندی سکونتی ارتباط مستقیم و معناداری وجود دارد.

تحقیق حاضر و نتایج آن می‌تواند برای برنامه‌ریزان، مدیران شهری حوزه مورد مطالعه (شهر نورآباد لرستان) و نیز سایر شهرهای استان مفید واقع شود.

### پیشینه تحقیق

در سال‌های اخیر و در طی یک دهه از گذشت پروژه مسکن مهر پژوهش‌هایی در این رابطه به خصوص کیفیت مسکن مهر در داخل کشور صورت گرفته است که خلاصه‌ای از آن‌ها در جدول (۱) ذکر شده است.

جدول شماره ۱. پیشینه‌ی پژوهش

ردیف	پژوهشگر	سال	عنوان پژوهش	نتایج پژوهش
۱	ایمان و کاوه	۱۳۹۱	سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان	نتایج حاکی از آن است که میزان رضایت از زندگی ۲۲,۴ درصد از پاسخگویان کم، ۵۱,۸ درصد متوسط و ۲۵,۸ درصد زیاد است، همچنین نتایج ضریب رگرسیونی نشان می‌دهد که متغیرهای مشارکت، درآمد، تعلق مکانی، مقطع تحصیلی، هزینه خانواده، بعد پیامدی، محل سکونت قبلی، وضعیت تأهل، سن، بعد عقیدتی، اعتماد اجتماعی به ترتیب میزان اهمیتی که در تبیین متغیر وابسته داشته‌اند، وارد شده‌اند و در مجموع ۸۱ درصد از متغیر وابسته را تبیین کرده‌اند.
۲	رفعیان و همکاران	۱۳۹۳	سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر مورد شناسی: مهرشهر زاهدان	در این مقاله با استفاده از روش‌های آمار توصیفی و مدل‌هایی همچون آزمون T و رگرسیون خطی، سعی گردیده است میزان رضایت‌مندی ساکنان مسکن مهر زاهدان (محله مهرشهر) در چهار سطح مورد ارزیابی قرار گیرد. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که کیفیت محیط شهری مهرشهر زاهدان در تمام سطوح، در سطح پایینی قرار گرفته است. با این حال

<p>میزان رضایتمندی از محیط سکونتی، اندکی بیش از رضایتمندی از کیفیت محیط شهری می‌باشد. ضمناً در بین کلیه زیرشاخص‌ها، تنها کیفیت دو شاخص خدمات دسترسی و حمل و نقل و همچنین تسهیلات بیرونی بالاتر از میانگین قرار گرفته‌اند.</p>				
<p>نتایج این مقاله نشان می‌دهد که ساکنان مجتمع در بسیاری از شاخص‌ها، مانند دسترسی مناسب به کاربری‌ها و خدمات شهری و همچنین دسترسی به شبکه حمل و نقل، رضایت نسبی دارند.</p>	<p>سنجش میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد)</p>	۱۳۹۳	درودی و همکاران	۳
<p>در تجزیه و تحلیل از نرم‌افزار Spss و روش آزمون‌های همبستگی و T تک نمونه‌ای استفاده شده، نتایج نشان می‌دهد که سطح رضایتمندی سکونتی در مجتمع‌های مسکن مهر شهر ماهشهر ۲،۸۳ می‌باشد که نشان از رضایت نسبی یا متوسط رو به پایین ساکنان این شهر است. شاخص‌های تسهیلات مجتمع، امنیت و روشنایی و تهویه از نقاط ضعف و شاخص کالبدی و سطح اقتصادی بیشترین تأثیر را در رضایتمندی ساکنان دارند.</p>	<p>ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر)</p>	۱۳۹۴	حجازی	۴
<p>در تجزیه و تحلیل از نرم‌افزار Spss استفاده شده، نتایج نشان می‌دهد که رضایتمندی از سکونت در طرح مسکن مهر شهر امیدیه با میانگین ۲،۷۲ در سطحی متوسط به پایین و ضعیف است.</p>	<p>ارزیابی سطح رضایتمندی ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تأکید بر مسکن پایدار (مطالعه موردی: شهرستان امیدیه)</p>	۱۳۹۵	فیروزی و همکاران	۵

منبع: مطالعات نگارندگان

### مبانی نظری

ارزیابی و شناخت رضایت از مجتمع‌های سکونتی، جز مباحث مهم دهه‌های اخیر است (Ulyani Mohd Najib et al., 2011). بنابراین رضایت تز محل سکونت، معادل حس رضایتی

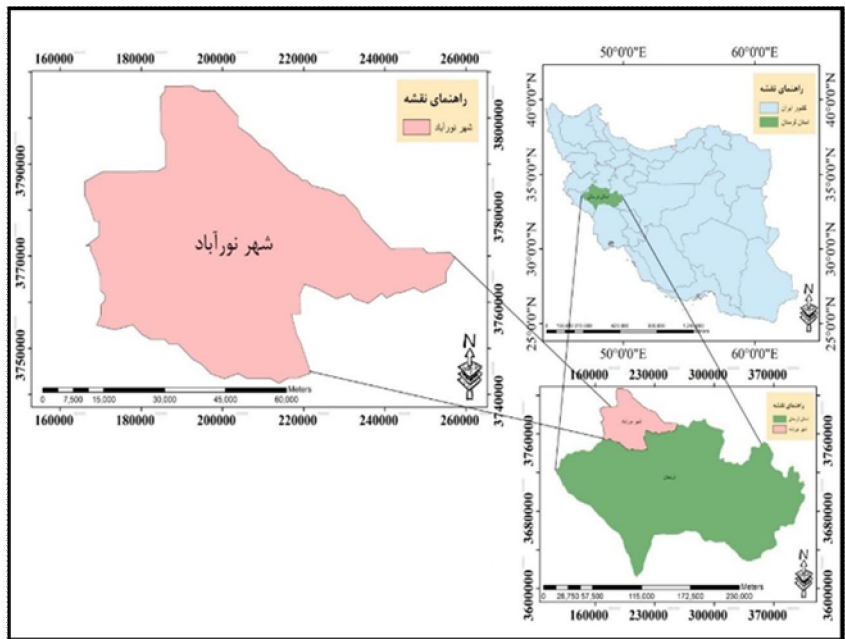
است که یک فرد یا عضوی از اعضای یک خانوار از مسکن فعلی خود، درک می‌کند و یا به لحاظ تجربی حس می‌کند. رضایتمندی سکونتی را می‌توان رابطه میان افراد و محیط سکونتی آن‌ها دانست. رضایتمندی سکونتی، مفهومی پیچیده می‌باشد؛ زیرا شامل رضایت از واحد مسکونی، محله، منطقه و شهر است و به عنوان پیش‌بینی کننده‌ای کلیدی از برداشت‌های شخصی کیفیت زندگی، مورد استفاده قرار می‌گیرد (Onibokun, 1974; Walton, 2008: 406). یکی از جنبه‌های رضایت از زندگی، رضایت از محیط مسکونی و به تبع آن رضایت مسکونی می‌باشد. در واقع رضایت زندگی وابستگی نزدیکی با رضایت مسکونی دارد. این مفهوم، ساختار ادراکی پیچیده‌ای می‌باشد که از رشته‌های مختلف جامعه‌شناسی، برنامه‌ریزی، جغرافیا، بهزیستی و غیره شکل گرفته است (Lu, 1999; Johansson & Campbell et al, 1976; Montgomery, ۱۹۹۸).

در مطالعات مختلف، محیط‌های مسکونی و ویژگی‌های عینی و ذهنی با تنوعات رضایتی، مشخص گردیده‌اند، چنان که اوگو رضایتمندی سکونتی را درجه رضایت افراد از وضعیت‌های کنونی خود می‌داند و آن را روشی غیرمالی و ارکانی در جهت ارزیابی کیفیت مسکن می‌داند (Teck hong, 2012: 109; Braubach, 2007). مطالعات تجربی در زمینه رضایتمندی سکونتی، غالباً دارای دو رویکرد مشخص هستند: ویژگی‌های عینی، به ساختار اجتماع مانند مکان جغرافیایی اشاره دارند که مقدار فضاهای باز عمومی جزئی از این ویژگی هستند؛ البته ویژگی‌های عینی، به تنهایی نشان‌دهنده رضایتمندی نیستند؛ بلکه باید تفسیری ذهنی از ویژگی‌های عینی باشند، در حالی که ویژگی‌های ذهنی، به شخصیت، آمال و خواسته‌های فردی اشاره می‌کنند (Aragones, 1990: 313; Adrian, 2007 & Amerigo).

دستیابی به مسکن مناسب یکی از جنبه‌های رضایت از زندگی می‌باشد. یکی از برنامه‌های تأمین مسکن مناسب در کشور، طرح مسکن مهر یا طرح مسکن ۹۹ ساله است که در سال ۱۳۸۶ به مرحله اجرایی درآمد. این طرح بر حذف قیمت زمین از قیمت خانه استوار شده است و بر این اساس واگذاری‌ها بدون احتساب ارزش زمین انجام گرفته است. نکته‌ای که در کلیه طرح‌های شهری و به ویژه طراحی مجتمع‌های مسکونی مسکن مهر باید مد نظر قرار گیرد، بحث طراحی این پروژه‌ها متناسب با ویژگی‌ها و خصوصیات ساکنین آن است تا بتوان با ساخت و ساز متناسب و متنوع، حس تعلق و وابستگی، رضایت سکونتی، مشارکت‌پذیری ساکنین و به طور اساسی رضایت از زندگی در این سکونتگاه‌ها بالا برد.

## محدوده مورد مطالعه

شهرستان دلفان به مرکزیت شهر نورآباد، بین ۴۷ درجه و ۵۸ دقیقه طول جغرافیایی و ۳۴ درجه و ۴۰ دقیقه عرض جغرافیایی در شمال استان لرستان واقع شده و از طرف شمال شرقی به همدان، از طرف شمال غربی به استان کرمانشاه، از سمت شرق شهرستان نهاوند، از سمت جنوب غربی به شهرستان کوهدشت و از سمت جنوب شرقی به شهرستان سلسله محدود شده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶). شهرستان دلفان دارای جمعیتی بالغ بر ۱۴۴۱۶۱ نفر است. محدوده مورد مطالعه ما شهر نورآباد است که بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی بالغ بر ۶۰۲۳۴ نفر است. پروژه ۵ هکتاری مسکن مهر نورآباد در تاریخ ۱۳۹۱/۲/۸ آغاز به کار کرد که قرارداد آن با شرکت‌های خصوصی بسته شد و می‌بایست در ۶۴۱ واحد که تعداد ۱۴ بلوک آن به صورت دوطبقه و مابقی واحدهای مسکونی در ۳ طبقه ساخته شود. مساحت عرصه هرکدام از این بلوک‌ها ۲۰۰ متر و زیربنای ساختمان یا اعیانی آن‌ها ۱۰۵ متر می‌باشد و تاکنون ۲۵۵ واحد تکمیل گشته و تعداد ۱۴۹۹ نفر اسکان یافته است. بعد خانوار در این ۲۵۵ خانوار اسکان یافته تقریباً ۵/۵ نفر می‌باشد. شکل (۱) موقعیت شهر نورآباد را در استان لرستان نشان می‌دهد.

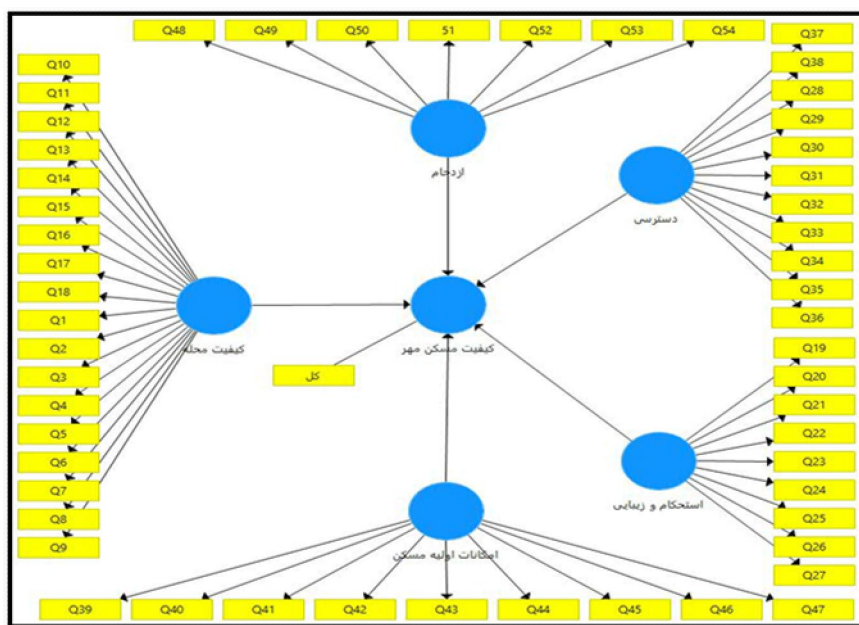


شکل ۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه (تهیه و ترسیم: نگارندگان)

## روش تحقیق

تحقیق حاضر از نظر هدف از نوع تحقیقات کاربردی است. از طرف دیگر از نظر روش جمع‌آوری اطلاعات و داده‌ها، تحقیق حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری این پژوهش ساکنین و متقاضیان مسکن مهر شهر نورآباد است که تا تاریخ ۱۳۹۵/۳/۳۱ اسکان یافته‌اند. روش نمونه‌گیری با توجه به محدودیت افراد، به صورت تصادفی انجام گرفته است و از میان ۲۵۵ خانوار اسکان یافته تا تاریخ ۱۳۹۵/۳/۳۱ تعداد ۱۸۰ خانوار با مراجعه نگارندگان درب منازل پاسخ‌دهندگان مورد پرسش قرار گرفته‌اند. در ضمن روش گردآوری اطلاعات به صورت میدانی بوده، و ابزار گردآوری در این پژوهش عبارت‌اند از مصاحبه و توزیع یک نوع پرسشنامه در میان ساکنین مسکن مهر شهر نورآباد است، علاوه بر آن مطالعات کتابخانه‌ای جهت گردآوری مبانی نظری تحقیق انجام گرفته است. از آزمون  $t$  تک نمونه‌ای و تعیین ضرایب همبستگی به منظور آزمون فرضیه‌ها استفاده شده است و داده‌ها در محیط نرم‌افزاری SPSS و Smart PLS وارد و خروجی حاصل از آن مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. از آنجایی که استفاده از آزمون  $t$  مشروط بر مشخص نبودن انحراف معیار و شرط لازم انجام آزمون نیز محاسبه انحراف معیار است، باید ترتیبی اتخاذ شود تا برآوردی از انحراف معیار جامعه برای نمونه‌ها به دست آید. در واقع آزمون  $t$  تک نمونه‌ای بر این مفروضه استوار است که تعداد  $n$  مشاهده به صورت تصادفی مستقل، از جامعه‌ای با توزیع نرمال استخراج شده و یک متغیر با مقیاس فاصله‌ای تنظیم شده است (مهدوی و طاهرخانی، ۱۳۸۵: ۲۳۰-۲۲۹). از این رو برای هر یک از پرسش‌ها که پاسخ آن به صورت طیف ۶ گزینه‌ای در نظر گرفته شده میانگین ۳/۵ است. از مجموع میانگین‌ها نیز میانگین فرضی جامعه‌ی آماری در هر یک از مؤلفه‌ها به دست می‌آید. در پایان، از مجموع امتیازات تمامی مؤلفه‌ها امتیاز نهایی جامعه‌ی آماری به دست خواهد آمد. برای ترسیم مدل مفهومی پژوهش و تحلیل روابط از مدل سازی مسیری PLS با کمک نرم‌افزار Smart PLS بهره برده شده است. شکل (۲) مدل مفهومی پژوهش را مشاهده می‌کنید. برای ترسیم نقشه محدوده مورد مطالعه نیز از نرم‌افزار Arc GIS کمک گرفته شده است.





شکل ۲: مدل مفهومی پژوهش، (منبع: نگارندگان)

## نتایج و بحث

یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که جامعه آماری مورد مطالعه از سرپرستان خانوار مسکن مهر تشکیل شده و در این پژوهش تلاش گردیده است تا سن سرپرستان خانواده مورد پرسش قرار گیرد که ۴/۶ درصد کمتر از ۳۰ سال، ۵۱/۷ درصد بین ۳۰-۴۰ سال، ۲۸/۷ درصد بین ۴۱-۵۰ سال، ۹/۲ درصد بین ۵۱-۶۰ سال و ۵/۷ درصد بیشتر از ۶۰ سال سن دارند. که از این تعداد ۲۰/۷ درصد بی‌سواد، ۳۴/۵ درصد زیر دیپلم، ۲۴/۱ درصد دیپلم و ۲۰/۷ درصد دارای تحصیلات دانشگاهی می‌باشند. از نظر وضعیت اشتغالی نیز ۶۳/۵ درصد شاغل و ۳۶/۵ درصد غیر شاغل می‌باشند و به لحاظ تنوع شغلی ۲۱/۶ درصد کارمند، ۱/۱ درصد کشاورز، ۲۹/۵ درصد کارگر، ۱۱/۴ درصد کاسب، ۳۰/۷ درصد شغل آزاد و ۵/۷ درصد خانه‌دار (زنان سرپرست) می‌باشند و همچنین به لحاظ درآمد ماهیانه، ۲۶/۷ درصد دارای درآمد ۵۰۰ هزار تومان و پایین‌تر و ۵۲/۳ درصد دارای درآمد ۵۰۰ هزار تومان تا یک میلیون، ۱۴ درصد بین یک میلیون تا یک و نیم میلیون و ۷ درصد بیشتر از یک و نیم میلیون می‌باشند. آمار اقتصادی برداشت شده نشان می‌دهد که در محدوده مورد مطالعه، افشار متفاوت از نظر موقعیت اجتماعی-اقتصادی سکونت دارند.

از نظر بعد خانوار نتایج بررسی نشان می‌دهد که ۵/۶ درصد ۲-۱ دو نفر، ۲۵/۶ درصد ۳ نفر، ۳۵/۶ درصد ۴ نفر، ۲۲/۲ درصد ۵ نفر و ۱۱/۱ درصد نیز بیشتر از ۶ نفر هستند. از لحاظ تعداد اتاق در هر واحد مسکونی نیز ۹۷/۸ درصد دارای ۲ اتاق و ۲/۲ درصد دارای ۳ اتاق هستند، این نتایج نشان می‌دهد واحدهای مسکونی که دارای ۳ اتاق هستند با همکاری اشخاص متقاضی پس از دریافت زمین به صورت خودساز و در ۲ طبقه مورد ساخت قرار گرفته‌اند. لازم به ذکر است که بیشتر واحدهای مسکونی در ۳ طبقه مورد ساخت قرار گرفته‌اند و نتایج حاکی از ۷۸/۷ درصد ۳ طبقه و ۲۱/۳ درصد ۲ طبقه است. از لحاظ وضعیت مالکیت نتایج پژوهش نشان می‌دهد که ۸۹/۷ درصد مالک واحد مسکونی خود می‌باشند و ۱۰/۳ درصد مستأجر می‌باشند که نشان‌دهنده این است بعضی از مالکین تمایل به سکونت در مسکن مهر ندارند و یا اینکه متقاضی مسکن مهر نبوده‌اند و یا به‌عنوان خریدار از متقاضی خریداری کرده‌اند و واحد مسکونی خود را به اجاره داده‌اند و به‌عنوان یک پشتوانه مالی برای آینده خود خریداری کرده‌اند. همچنین نتایج پژوهش نشان می‌دهد که ۸۹ درصد متقاضی مسکن مهر بوده‌اند و در پروژه مسکن مهر ثبت‌نام نموده‌اند و تنها ۱۱ درصد به‌عنوان خریدار از متقاضی عمل به خرید واحد مسکونی نموده‌اند. نتایج یافته‌های توصیفی پژوهش نشان می‌دهد که از سراسر محلات شهر اعم از پردرآمد و کم‌درآمد، متقاضی مسکن مهر بوده‌اند که محلات کوی جهادگران، ۲۴ متری طالقانی و کوی پاسداران هر کدام به ترتیب با ۱۴/۴ درصد، ۱۲/۲ درصد و ۱۱/۱ درصد دارای بیشترین متقاضی بوده‌اند.

جدول ۳. مؤلفه‌ها و گویه‌های رضایتمندی از مجتمع‌های مسکن مهر

مؤلفه	گویه	پاسخ
امکانات اولیه مسکن	آب آشامیدنی، برق، گاز، حمام، دستشویی	طیف ۶ گزینه‌ای
استحکام و زیبایی	کیفیت ساخت، مصالح به کار رفته، نما و نقشه ساختمان	طیف ۶ گزینه‌ای
دسترسی	خدمات بهداشتی، درمانی، آموزشی، تفریحی، ورزش	طیف ۶ گزینه‌ای
ازدحام	تناسب تعداد افراد خانوار با تعداد اتاق‌ها و مساحت مسکن	طیف ۶ گزینه‌ای
کیفیت محله	امنیت محله، روشنایی کوچه‌ها، فضای سبز، نظافت محله	طیف ۶ گزینه‌ای

منبع: نگارندگان

فرضیه نخست تحقیق به شرح زیر بوده است:

الف) وضعیت مؤلفه‌های رضایتمندی از مجتمع‌های مسکن مهر در شهر نورآباد پایین‌تر از سطح متوسط است.

برای آزمون این فرضیه از آزمون  $t$  تک نمونه‌ای بهره گرفته شده است. میانگین هر یک از پرسش‌ها که پاسخ آن‌ها به صورت طیف ۶ گزینه‌ای است  $3/5$  در نظر گرفته شده است. از مجموع میانگین‌ها، میانگین فرضی جامعه‌ی آماری در هر یک از مؤلفه‌ها به دست می‌آید. سرانجام، مجموع امتیازات تمامی مؤلفه‌ها امتیاز نهایی جامعه‌ی آماری را به دست خواهد داد. در ادامه مؤلفه‌های رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکن مهر به تفکیک تحلیل خواهد شد.

### مؤلفه امکانات اولیه

جدول ۴. سطح مؤلفه‌ی امکانات اولیه با توجه به آزمون  $t$  تک نمونه‌ای

ارزش آزمون = $3/5$					T	شاخص	
سطح معناداری ٪۹۵		اختلاف میانگین	میانگین	سطح معناداری			درجه آزادی
بیشترین	کمترین						
-۰.۸	-۰.۴۷	-۰.۲۷۷	۲,۲۷۲	۰.۰۵	۱۶۵	-۲,۸۱۶	امکانات اولیه مسکن

منبع: یافته‌های تحقیق

با توجه به جدول شماره ۴ که نشان‌دهنده‌ی وضعیت امکانات اولیه است و با توجه به مقدار  $t$  که برابر با  $-2/816$  و درجه آزادی ۱۶۵ و سطح معناداری  $0/005$  و میانگین  $2/27$  که از میانگین فرضی  $3/5$  کمتر است، مقدار کیفیت امکانات اولیه در حد ضعیف یا پایین‌تر از حد متوسط و مناسب است.

### مؤلفه استحکام و زیبایی

جدول ۵. سطح مؤلفه‌ی استحکام و زیبایی با توجه به آزمون  $t$  تک نمونه‌ای

ارزش آزمون = $3/5$					T	شاخص	
سطح معناداری ٪۹۵		اختلاف میانگین	میانگین	سطح معناداری			درجه آزادی
بیشترین	کمترین						
۱,۲۳	۰.۹۱	۱,۰۷۱	۴,۰۷	۰.۰۰	۱۶۹	۱۲,۹۹۰	استحکام و زیبایی

منبع: یافته‌های تحقیق

با توجه به جدول شماره ۵ که نشان دهنده‌ی وضعیت استحکام و زیبایی است و با توجه به مقدار  $t$  که برابر با ۱۲/۹۹۰ و درجه آزادی ۱۶۹ و سطح معناداری ۰/۰۰۰ و میانگین ۴/۰۷ که از میانگین فرضی ۳/۵ بیشتر است، مقدار کیفیت استحکام و زیبایی در حد رضایتمندی خوب و مناسب است با این که مقدار معناداری آن ۰/۰۰۰ است؛ اما با مقایسه مقدار میانگین به دست آمده با میانگین فرضی به این نتیجه می‌رسیم که میزان رضایتمندی از شاخص استحکام و زیبایی در سطح مناسبی است و رضایتمندی ساکنان مسکن مهر نورآباد را در این شاخص به همراه داشته است.

### مؤلفه دسترسی

جدول ۶. سطح مؤلفه‌ی دسترسی با توجه به آزمون  $t$  تک نمونه‌ای

ارزش آزمون = ۳/۵				T	شاخص		
سطح معناداری		اختلاف میانگین	میانگین			سطح معناداری	درجه آزادی
کمترین	بیشترین						
۱,۱۸	۸۷	۱,۰۲۴	۴,۰۲	۰,۰۰۰	۱۶۹	۱۲,۹۳۴	دسترسی

منبع: یافته‌های تحقیق

با توجه به جدول شماره ۶ که نشان دهنده‌ی وضعیت شاخص دسترسی است و با توجه به مقدار  $t$  که برابر با ۱۲/۹۳۴ و درجه آزادی ۱۶۹ و سطح معناداری ۰/۰۰۰ و میانگین ۴/۰۲ که از میانگین فرضی ۳/۵ بیشتر است، مقدار کیفیت شاخص دسترسی در حد رضایتمندی مناسب است با این که مقدار معناداری آن ۰/۰۰۰ است؛ اما با مقایسه مقدار میانگین به دست آمده ۴/۰۲ با میانگین فرضی ۳/۵ به این نتیجه می‌رسیم که میزان رضایتمندی از شاخص دسترسی در سطح مناسبی است.

## مؤلفه ازدحام

جدول ۷. سطح مؤلفه‌ی ازدحام با توجه به آزمون t تک نمونه‌ای

ارزش آزمون = ۳/۵						T	شاخص
سطح معناداری ٪۹۵		اختلاف میانگین	میانگین	سطح معناداری	درجه آزادی		
بیشترین	کمترین						
-۱,۰۲	-۱,۳۵	-۱,۱۸۸	۱,۸۱	.۰۰۰	۱۶۹	-۱۴,۱۷۲	ازدحام

منبع: یافته‌های تحقیق

با توجه به جدول شماره ۷ که نشان‌دهنده‌ی وضعیت شاخص ازدحام است و با توجه به مقدار آماره t که برابر با  $-۱۴/۱۷۲$  و درجه آزادی ۱۶۹ و سطح معناداری  $۰/۰۰۰$  و میانگین  $۱/۸۱$  که از میانگین فرضی  $۳/۵$  کمتر است، مقدار کیفیت شاخص ازدحام در حد ضعیف یا پایین‌تر از حد متوسط و مناسب است.

## مؤلفه کیفیت محله و درون محله‌ای

جدول ۸. سطح مؤلفه‌ی کیفیت درون محله‌ای با توجه به آزمون t تک نمونه‌ای

ارزش آزمون = ۳/۵						T	شاخص
سطح معناداری ٪۹۵		اختلاف میانگین	میانگین	سطح معناداری	درجه آزادی		
بیشترین	کمترین						
-۰,۳۲	-۰,۷۰	-۰,۵۱۲	۲,۴۹	.۰۰۰	۱۷۱	-۵,۳۳۰	کیفیت محله

منبع: یافته‌های تحقیق

با توجه به جدول شماره ۸ که نشان‌دهنده‌ی وضعیت شاخص ازدحام است و با توجه به مقدار آزمون t که برابر با  $-۵/۳۳۰$  و درجه آزادی ۱۷۱ و سطح معناداری  $۰/۰۰۰$  و میانگین  $۲/۴۹$  که از میانگین فرضی  $۳/۵$  کمتر است، مقدار کیفیت شاخص کیفیت درون محله‌ای در حد ضعیف یا پایین‌تر از حد متوسط و مناسب است.

## استنتاج نهایی

جدول ۹. سطح رضایتمندی از کل ابعاد با توجه به آزمون t تک نمونه‌ای

ارزش آزمون = ۳/۵						T	شاخص
سطح معناداری %۹۵		اختلاف میانگین	میانگین	سطح معناداری	درجه آزادی		
کمترین	بیشترین						
-۰.۳۲	-۰.۶۵	-۰.۴۹۳	۳	.۰۰۰	۹۵	-۵,۹۷۹	کل

منبع: یافته‌های تحقیق

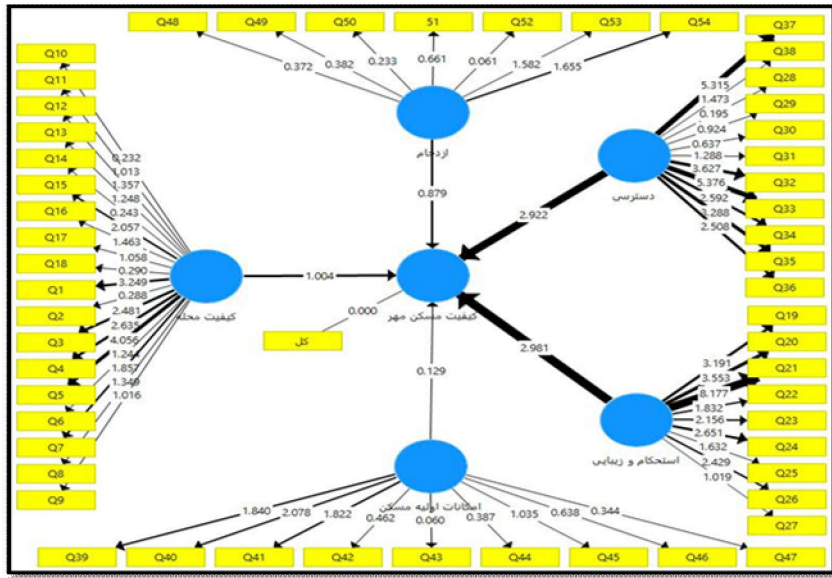
با توجه به جدول شماره ۹ که نشان دهنده وضعیت رضایتمندی از مجتمع‌های مسکن در همه ابعاد است و با توجه به مقدار آزمون t که برابر با  $-۵/۹۷۹$  و درجه آزادی ۹۵ و سطح معناداری  $۰/۰۰۰$  و میانگین ۳ که از میانگین فرضی  $۳/۵$  کم‌تر است، می‌توان گفت که میزان رضایتمندی کلی از مجتمع‌های مسکن مهر در حد ضعیف یا پایین‌تر از حد متوسط است. بنابراین بر طبق جداول و توضیحات اشاره شده در این بخش می‌توان گفت که فرضیه نخست تأیید می‌شود.

## مدل‌سازی مسیری PLS

در پژوهش‌هایی که هدف، آزمون مدلی خاص از روابط بین متغیرها است از روش مدل معادلات ساختاری استفاده می‌شود. مدل‌سازی مسیری PLS یکی از روش‌های مدل معادلات ساختاری است. یک مدل کامل مسیری PLS شامل دو بخش اندازه‌گیری (مدل بیرونی) و ساختاری است. در قسمت اندازه‌گیری، ارتباطات با سازه‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد و در قسمت ساختاری عامل‌های مورد بررسی با یکدیگر جهت آزمون فرضیه‌ها مورد توجه هستند. با توجه به نرمال بودن توزیع داده‌ها و وجود همبستگی لازم بین متغیرها می‌توان از مدل‌های معادلات ساختاری<sup>۱</sup> استفاده کرد. با توجه به شکل (۴) مشاهده می‌کنیم که متغیرهای دسترسی با  $۲,۹۹۲$  و استحکام و زیبایی  $۲,۹۸۱$  دارای بیشترین رضایتمندی در میان پاسخگویان را با توجه به مدل مسیری را نشان می‌دهد و متغیرهای کیفیت محله  $۱,۰۰۴$ ، ازدحام  $۰,۸۷۹$  و امکانات اولیه با  $۰,۱۲۹$  به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است که پررنگ

<sup>۱</sup> SmartPLS

بودن تحلیل مسیر در شکل (۴) نشان دهنده رضایتمندی رو به بالا است و فرضیه نخست در این آزمون به نحو دیگری مورد تأیید قرار گرفت.



شکل ۴: تحلیل مسیر (منبع: یافته‌های تحقیق)

فرضیه دوم تحقیق به شرح زیر بوده است:

(ب) بین رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکن مهر و مؤلفه‌های رضایتمندی سکونتی ارتباط مستقیم و معناداری وجود دارد.

جدول ۱۰. رابطه رضایتمندی از مجتمع‌های مسکن مهر و مؤلفه‌های آن

محلّه	دسترسی	ازدحام	امکانات اولیه	استحکام و زیبایی	رضایتمندی مسکن مهر
۰/۵۶۹	۰/۳۴۶	۰/۴۷۳	۰/۴۸۸	۰/۵۷۰	ضریب
۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	سطح معناداری
۱۷۲	۱۷۰	۱۷۰	۱۷۰	۱۶۶	تعداد

منبع: یافته‌های تحقیق

برای ارتباط بین رضایتمندی مجتمع‌های مسکن مهر و مؤلفه‌های آن از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. جدول شماره ۱۰ نشان می‌دهد که رابطه‌ای معنادار و مستقیمی بین رضایتمندی مسکن مهر با مؤلفه‌های استحکام و زیبایی، امکانات اولیه، ازدحام، دسترسی و کیفیت درون محله‌ای وجود دارد و در سطح ۹۵ درصد اطمینان معنی‌دار هستند. بنابراین بر پایه جداول و توضیحات اشاره شده در این بخش، فرضیه‌ی دوم تحقیق نیز اثبات می‌شود.

### نتیجه‌گیری

هدف پژوهش حاضر، سنجش رضایتمندی از کیفیت مسکن مهر شهر نورآباد لرستان می‌باشد، نمونه آماری این پژوهش ۱۸۰ خانوار از میان ۲۵۵ خانوار اسکان یافته می‌باشد. شاخص‌های پژوهش شامل دسترسی، استحکام و زیبایی، امکانات اولیه، کیفیت درون محله‌ای و ازدحام می‌باشند که برای سنجش میزان رضایتمندی از مسکن مهر از نرم‌افزارهای Smart PLS و SPSS استفاده شده است. نتایج به دست آمده با توجه به یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که رضایتمندی ساکنین مسکن مهر در ابعاد دسترسی و استحکام و زیبایی در سطح متوسطی قرار دارد و رضایتمندی از ابعاد کیفیت درون محله‌ای، ازدحام و امکانات اولیه از سطح متوسط پایین‌تر است. همچنین، بین رضایتمندی از مسکن مهر و مؤلفه‌های آن رابطه معنادار و مستقیمی وجود دارد.



## منابع و مآخذ:

۱. ایمان، م.، کاوه، م.، ۱۳۹۱. سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان. فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۲، شماره ۵: ۳۲-۱.
۲. آئینی، م.، ۱۳۹۰. اندازه‌گیری برخی شاخص‌های مدیریت شهری در طرح‌های مسکن مهر. فصلنامه مطالعات کمی در مدیریت، دوره ۲، شماره ۱: ۱۵۳-۱۴۱.
۳. پوراحمد، ا.، زنگنه، س.، ابدالی، ی.، الله قلی پور، س.، ۱۳۹۶. نقش طراحی محیطی در پیشگیری از وقوع جرائم شهری مطالعه موردی شهر نورآباد. فصلنامه دانش انتظامی لرستان، دوره ۵، شماره ۱: ۱۳۶-۱۱۱.
۴. پورمحمدی، م.، ۱۳۹۱. برنامه‌ریزی مسکن. چاپ دهم. انتشارات سمت. ۱۷۲ صفحه.
۵. حبیبی، ک.، بهزادفر، م.، ترابی، ک.، محکی، و.، ۱۳۸۹. نقد و آسیب‌شناسی سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی عملیاتی مسکن مهر در ایران. فصلنامه آبادی، شماره ۶۹: ۱۳-۶.
۶. حجازی، س.، ۱۳۹۴. ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر)، فصلنامه توسعه اجتماعی (توسعه انسانی سابق)، دوره ۹، شماره ۲.
۷. حسینی، م.، برقچی، م.، باقرزاده، ف.، صیامی، ق.، ۱۳۹۴. ارزیابی تأثیرات زیست‌محیطی گسترش بی‌رویه شهرها، مطالعه موردی پروژه مسکن مهر- شهر طرقله. فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال پنجم، شماره ۱۸: ۵۸-۴۳.
۸. درودی، م.، جهانشاهلو، ل.، شهریاری، س.، ۱۳۹۳. سنجش میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد)، فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره نهم، صفحات ۱۴۱-۱۲۵.
۹. رضایی، م.، کمائی‌زاده، ی.، و سرائی، م.، ۱۳۹۳. اولویت‌بندی تناسب مکان‌گزینی پروژه‌های مسکن مهر شهر یزد با استفاده از رهیافت ترکیبی AHP - VIKOR. مجله آمایش جغرافیایی فضا، سال چهارم، شماره یازدهم: ۱۲۴-۱۰۵.
۱۰. رفیعیان، م.، مسعودی راد، م.، رضایی، م.، مسعودی راد، م.، ۱۳۹۳. سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر (مورد شناسی: مهرشهر زاهدان)، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۱۲: ۱۳۵-۱۵۰.

۱۱. سعیدی رضوانی، ن.، کاظمی، د.، ۱۳۹۰. بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵: ۱۳۲-۱۱۳.
۱۲. سلطان پناه، ه.، حسینی، س.، ۱۳۹۱. کیفیت (QFD) در ارزیابی کیفی پروژه‌های ساختمانی (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهرستان سنندج). فصلنامه مدیریت صنعتی، سال هفتم، شماره ۲۱: ۶۶-۵۵.
۱۳. فیروزی، م.، نعمتی، م.، داری پور، ن.، ۱۳۹۵. ارزیابی سطح رضایتمندی ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تأکید بر مسکن پایدار (مطالعه موردی: شهرستان امیدیه). فصلنامه شهر پایدار، دوره ۲ شماره ۳: ۹۴-۷۷.
۱۴. مهدوی، م.، طاهرخانی، م.، ۱۳۸۵. کاربرد آمار در جغرافیا. نشر قومس، تهران.
۱۵. نسترن، م.، رعنائی، ا.، ۱۳۹۰. تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه‌های آماده‌سازی اراضی مسکن مهر. دو فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، شماره ۴: ۱۱۱-۱۲۳.

16. Adrians, C.C.M. (2007), Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). (Journal of housing and built environment ,304-287,22.
17. Amerigo, Maria, Aragones, Juan Ignacio,(1990 ,(Residential Satisfacation In Council Housing, Journal of Environmental Psychology,10.
18. Bernanke, B.S, Gerler, M and Gilchrist, S) .1999 ,(The financial accelerator in A quantitative business cycle framework .In J. B. Taylor &M. Woodford (Eds.), Handbook of Macroeconomics, Vol. 1) ,pp. 1341-1393.(
19. Braubach, M. (2007), Housing and Health: The Eastern European Challenge ,Open House International26.8-22 ,(2)
20. Campbell, A., Converse, P.E., Rodgers, W.L) 1976 ,(the Quality of American Life. Russell Sage Foundation, New York.
21. Djebuarni, R., Al-Abed, A. (2000), Satisfaction Level with Neighbourhood in Low-Income Public Housing in Yemen. Property Management, 18(4), 230-242.
22. Lu, M. (1999), Determinants of residential satisfaction: ordered logit vs. regression models, Growth and Change, 30(2). 264-278.
23. Montgomery, H., Johansson, U.S (1988), Life values: their structure and relation to life conditions. Applied Behavioral Economics, Vol 1, 420-437.

24. Onibokun, A.G. (1974), Evaluating Consumers 'Satisfaction with Housing: An Application of a System Approach. *Journal of American Institute of Planners*, 40(3), 189-200.
25. Teck-Hong. T, (2012), Housing satisfaction in medium- and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia ,*Habitat International* 36.
26. Ulyani Mohd Najib, Nurul., Aini Yusof, Nor ,.Zainul Abidin, Nazirah. (2011), PRACTICE BRIEFING Student residential satisfaction in research universities ,*Journal of Facilities Management.*(۳)<sup>۹</sup> ,
27. Walton.D, Murray. J, Thomas, A, (2008 ,(Relationships Between Population Density and the Perceived Quality of Neighbourhood, *Soc Indic Res* 89.