

ارزیابی میزان رضایتمندی از مسکن‌های سازمانی شهر اصفهان

مسعود تقوایی^۱، عطیه علی اکبری^۲

تاریخ وصول: ۱۳۹۶/۰۱/۲۵، تاریخ تایید: ۱۳۹۷/۰۷/۰۸

چکیده

بهبود کیفیت زندگی و رضایتمندی شهروندان از محیط مسکونی‌شان از اهداف مهم مدیریت شهری است. یکی از سیاست‌های مسکن در ایران، مسکن سازمانی است، مسکن سازمانی در سطح ملی در زمین‌های دولتی ایجاد شده است. پس از گذشت سال‌ها از اجرای آن، ضرورت بررسی نتایج حاصل از این تجربه به لحاظ میزان موفقیت و رضایتمندی در ایجاد کیفیت زندگی احساس می‌شود. هدف این مقاله ارزیابی میزان رضایتمندی از مسکن‌های سازمانی و بررسی کیفیت محیط مسکونی آنها با توجه به شاخص‌های موثر در مسکن پایدار (زیست محیطی، دسترسی، زیرساختی - کالبدی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی) در شهر اصفهان است، حال آن‌که رضایتمندی، مفهومی چند بعدی دارد و از شاخص‌های مختلفی شکل می‌گیرد. این تحقیق از نوع کاربردی و با ماهیت توصیفی - تحلیلی و پیمایشی است. در جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات از روش‌های اسنادی و میدانی و ابزار پرسش‌نامه استفاده شده است. جامعه آماری، افراد ساکن در مسکن‌های سازمانی کوی بهار و کوی اساتید شهر اصفهان می‌باشد. حجم نمونه به روش کوکران، ۳۸۴ نفر و تعداد ۳۵ نفر کارشناسان و ۳۵ نفر مدیران تعیین شده‌اند. در این پژوهش از نرم افزار SPSS و روش آزمون خی دو، تحلیل عاملی و تکنیک SWOT استفاده شده‌اند. بر اساس آزمون خی ۲ مقدار sig در بعد کالبدی کمتر از ۰,۰۵ بوده که بیانگر معناداری فرضیه می‌باشد بدین معنا که در سه پرسش‌نامه از بخش کالبدی در تمامی گویه‌ها رضایت دارند. بر اساس آزمون تحلیل عاملی وضعیت شاخص‌های شش‌گانه از نظر ساکنان خانه‌های سازمانی رضایتبخش است. یافته‌های حاصل از مدل SWOT نشان داد که راهبرد‌های بازنگری با مجموع ضرایب ۶/۷۷ به عنوان اولویت نخست و راهبرد تهاجمی با مجموع ضرایب ۶/۴۹ در اولویت ثانوی رضایتمندی مسکن قرار می‌گیرند.

کلیدواژه‌ها: مسکن، مسکن سازمانی، رضایتمندی سکونتی، کوی اساتید و کوی بهار شهر اصفهان.

۱- استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی و برنامه‌ریزی، دانشگاه اصفهان، اصفهان.

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیا و برنامه‌ریزی، دانشگاه اصفهان، اصفهان. (نویسنده مسئول)
a.aliakbarigeo95@yahoo.com

مقدمه

مسکن بعد از غذا اصلی‌ترین نیاز زیستی انسان بوده که با رشد جمعیت نیاز به مسکن روز به روز بیشتر احساس می‌شود، لذا علاوه بر تعداد، ترکیب و چگونگی توزیع جمعیت در سطح منطقه، عوامل دیگری از قبیل وضع معیشت، هنجارهای سکونت، هسته‌ای یا گسترده بودن خانوارها و سطح درآمد خانوار در آن تأثیر دارند (ملکی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۵۷). فعالیت‌های اجتماعی ساکنین، فضاهایی را طلب می‌کند که در درون آن‌ها فعالیت‌های جمعی تحقق یابند (محسنی، ۱۳۹۱: ۲). در این راستا افراد و دولت‌ها، همواره کوشیده‌اند که در راستای تأمین سرپناهی که ضمن دارا بودن شرایط مناسب کالبدی و فیزیکی، واجد استانداردهای لازم از نظر تأمین سلامت جسمی و روحی، آسایش و امنیت، دسترسی به خدمات و تسهیلات، زیست بوم مناسب و شاد و هویت بخشی به خانواده باشد را فراهم کنند. (شکوئی، ۱۳۵۵: ۲۵). رضایتمندی از مسکن نشان ارتقاء و توسعه پایدار یک جامعه می‌باشد. مسکن در غالب واحدهای ساختمانی جهت سکونت خانوارهای ساکن، نقش ارزشمندی در ثبات خانواده، رشد اجتماعی و اقتصادی و بالا بردن ضریب ایمنی افراد جامعه و خصوصاً ارتقای سطح فرهنگی و آرامش روحی اعضای خانوار داشته‌است. علاوه بر این یکی از مولفه‌های توسعه پایدار و پایداری محیط‌های شهری و روستایی رضایتمندی مردمی است که در یک محیط مسکونی زندگی می‌کنند (بیزدانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۶). در کشور ما همگام با بسیاری از کشورها در راستای ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و برقراری عدالت اجتماعی، تأمین مسکن و کاهش در هزینه ساخت و تولید، مسکن در بسیاری از برنامه‌های اقتصادی دولت در دهه‌های مختلف با عناوینی چون مسکن حداقل، مسکن اجتماعی، اجاره به شرط تملیک، مسکن سازمانی، مسکن مهر و... پیگیری شده است (رضایی خوشان، ۱۳۹۴: ۵۴). با توجه به حجم بالای ساخت مسکن و هزینه بسیار ساخت این گونه واحدهای مسکونی، میزان رضایتمندی ساکنان این واحدها، همواره مورد بحث کارشناسان حوزه اجتماعی - اقتصادی مسکن بوده‌است. چنین به نظر می‌رسد که سیاست نامبرده تأکید ویژه‌ای بر جنبه کمی مسکن داشته و بیش از توجه به جنبه‌های اجتماعی، بعد اقتصادی و آماری مسکن را نشانه رفته‌است. از این رو، روش سنجش رضایتمندی کیفیت سکونت مسکن سازمانی در این پژوهش به کار گرفته شده است. ضمن آن که نتایج حاصل از چنین پژوهشی می‌تواند در ارتقای سطح کیفی محدوده‌های سکونت و نیز افزایش میزان اثر بخشی در حل مشکل مسکن، موثر باشد (رفیعیان، ۱۳۹۳: ۱۳۶). در این راستا سنجش رضایتمندی به عنوان یکی از روش‌های کارآمد (در زمینه محیط‌های ساخته شده)، سکونت مطرح می‌شود که تحقیقات گسترده‌ای را به دنبال داشته است (amergio & aragonest, 1997: 49). در نظریه مکان که در روانشناسی محیطی مطرح می‌شود، رضایتمندی ساکنان را با تجربه خشنودی یا لذت ناشی از زندگی در مکانی خاص می‌توان مشخص نمود. لنسینگ و مارانز، رضایتمندی را یکی از معیارهای اصلی سنجش کیفیت محیط می‌دانند و کیفیت محیط را به این شکل تعریف می‌کنند: «محیط با کیفیت مناسب، احساس رفاه و رضایتمندی را برای ساکنان آن، از طریق ویژگی‌های اجتماعی و فیزیکی و یا نمادین به وجود می‌آورد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۱). از سوی دیگر با توجه به این که مدت زمان زیادی از ساخت و تحویل واحدهای موسوم به خانه‌های سازمانی می‌گذرد، تحقیقات اندکی با موضوع مسکن‌های سازمانی و به ویژه جنبه کیفی آن صورت پذیرفته‌است. امری که عدم توجه به آن می‌تواند تأثیر سیاست ساخت مسکن سازمانی را کم رنگ و حتی از بین ببرد و آن را بی نتیجه نماید. با این حال اگرچه معمولاً اهمیت نسبی کیفیت مسکن هنوز موضوعی مورد بحث است، اما بهبود و در پی آن حفظ کیفیت محیط مسکونی از اهمیت حیاتی برخوردار است (رفیعیان و مولودی، ۱۳۹۰: ۳۰).

مسکن سازمانی یکی از طرح‌های مسکن شهری است که در طول تاریخ برنامه ریزی مسکن کشور اجرا شده است. با این حال، برآورد رضایت ساکنان از این طرح‌ها کمتر مورد بررسی قرار گرفته است. در مقاله حاضر به بررسی میزان رضایتمندی از مسکن‌های سازمانی در در کوی بهار و کوی اساتید شهر اصفهان پرداخته شده است. به نظر می‌رسد مسکن در اصفهان با مشکلات مختلفی رو به رو می‌باشد. چنانچه این مسکن‌ها به خوبی طراحی شده باشند و امکانات

و تسهیلات در آن‌ها به درستی تعبیه شده باشند زمینه توسعه در این بخش از شهر فراهم می‌شود و مردم می‌توانند از مسکن سالم تر و ایمن‌تر برخوردار گردند. تقویت ساختار کالبدی مسکن سازمانی در کوی بهار و کوی اساتید شهر اصفهان نیازمند مدیریت صحیح، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و عزم و توجه جدی دولت می‌باشد که سبب ایجاد محیطی مناسب از نظر برنامه‌ریزی، معماری، تاسیسات زیربنایی و خدمات شهری می‌شود. نتایج حاصل از چنین پژوهشی می‌تواند در ارتقای سطح کیفی محدوده‌های سکونتی سازمانی و افزایش دخالت‌های دولت و بخش خصوصی در زمینه حل مشکل مسکن، ایجاد زمینه‌های لازم برای تقویت مشارکت ساکنان در اداره امور محله مسکونی خود، تقویت تعاملات اجتماعی و تقویت احساس تعلق به مکان مؤثر باشد.

از این رو یکی از اهداف پژوهش ارزیابی جنبه‌های غیرکمی مسکن در کنار جنبه‌های کمی آن می‌باشد. ضمناً از آنجا که از نتایج حاصل از رضایتمندی، می‌توان به سنجش تحقق اهداف ساخت مسکن‌های سازمانی پرداخت و از آن در جهت بهبود و ارتقای سطح محیط سکونتی مسکن‌های سازمانی به کار بست؛ در این پژوهش سعی بر آن است تا ضمن سنجش رضایتمندی سکونتی که نشان دهنده کیفیت آن در برآورده کردن اهداف سازندگان آن است، بازخورد ایجاد مسکن سازمانی تا این مرحله مورد ارزیابی قرارگیرد. از این رو در پژوهش حاضر مسکن‌های سازمانی شهر اصفهان به عنوان نمونه مطالعه انتخاب و مورد ارزیابی قرار گرفته است.

این پژوهش در راستای بررسی دو سوال و دو فرضیه مرتبط انجام می‌شود. که سوال اول این که میزان رضایت ساکنان از مسکن سازمانی در چه سطحی می‌باشد؟ و فرض بر این است که ساکنان مسکن سازمانی از شاخص‌های کالبدی رضایت نداشته باشند. سوال دیگر این است که نظر ساکنان، مدیران و متولیان در این خصوص چیست؟ و فرض بر این است که ساکنان از ابعاد شش گانه رضایت دارند.

دیدگاه ها و مبانی نظری

مقوله مسکن، بسیار پیچیده و گسترده است و دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و مالی است (زیاری و دیگران، ۱۳۸۹: ۳۳). بنابراین تعاریف مختلفی در این مورد ارائه شده است، از جمله اینکه مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد و دارای ابعادی متنوع و فراتر از یک سرپناه فیزیکی است (حکمت نیا و انصاری، ۱۳۹۱: ۱۹۴). هایدگر انسان را به معنی زندگی یک موجود فنا شونده از زمین تعبیر می‌کند و می‌گوید انسان تا جایی هست که سکنی دارد. بر اساس نظر هایدگر، خانه به عنوان ماشین و ابزاری در نظر گرفته شده است و سکونت به رابطه مصرفی صرف، کاهش یافته است (آقاصفری، ۱۳۸۹: ۶۸). در دومین اجلاس اسکان بشر که در سال ۱۹۹۶ در استانبول برگزار شد، مسکن چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف، بالای سر هر شخص نیست. سرپناه مناسب یعنی: آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، بهداشت و آموزش، دسترسی به محل کار و تسهیلات و ... است که همه این موارد باید با توجه به توانایی و قدرت مردم تامین شود (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۳۹). از طرفی مسکن را عنصر اصلی جامعه پذیری افراد نسبت به جهان؛ و کالایی کلیدی در سازمان اجتماعی فضا معرفی کرده‌اند، که در شکل گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده‌ای دارد (Short, 2006: 199 - 200).

مسکن یکی از مهمترین شاخص‌های توسعه یافتگی از نظر فیزیکی یا کالبدی به شمار می‌آید (رفیعی، ۱۳۷۹: ۳۴).

برنامه ریزی مسکن نیز جزئی از نظام برنامه ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاهای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که بر حسب موضوع در چهارچوب برنامه ریزی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد. تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزای مختلف مسکن است. شاخص‌های مسکن به

عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه ویژه‌ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار است. شاخص‌های مسکن نه تنها به عنوان ابزاری توصیفی به بیان وضع موجود مسکن در ابعاد مختلف می‌پردازند، بلکه می‌توان از آن برای سطح بندی مراکز مختلف نیز استفاده کرد، و در نهایت تصویر روشنی از نحوه برخورداری مسکن در گذشته، حال و آینده داشته و سیاست‌ها و راهبردهای مناسبی در آینده اتخاذ نمود (عزیزی ۱۳۸۴: ۳۴). با توجه به اهمیت شاخص‌های انتخابی، در این پژوهش سعی بر آن بوده که مجموعه‌ای از معیارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، زیست محیطی، دسترسی و فرهنگی با توجه به پوشش هر چه بهتر ابعاد مسأله در نظر گرفته شود، که در ادامه به آنها اشاره شده است.

کیفیت محیط مسکونی شهری، مفهومی واجد ارزش ذهنی محسوب می‌شود. این ارزش به واسطه ارزش محیط مسکونی شهری که در بر دارنده ویژگی‌های اساسی نظیر رضایتمندی فردی از مسکن، محل و همسایگان است، تعیین می‌شود. (حاجی حسینی و شهابیان، ۱۳۹۳: ۲۵۹). مفهوم رضایتمندی را می‌توان نوعی از واکنش افراد در مقابل تاثیرهای رفتاری، ادراکی و عاطفی انسان‌های دیگر و محیط پیرامون آن دانست (Francescato et al, 1987: 243). رضایتمندی سکونتی را می‌توان رابطه میان افراد و محیط سکونتی آن‌ها دانست (Walton, 2008: 406). به طور کلی نظریه رضایتمندی سکونتی به منظور تعیین یک چارچوب راهنما برای شناخت خصوصیات ساختاری خانوارها و بافت محل سکونت آن‌ها (اعم از خانه و محله)، که بر جوانب گوناگون رضایتمندی تأثیر گذار است، به کار می‌رود. در تعریفی دیگر، رضایتمندی سکونتی معادل میزان رضایت تجربه شده افراد از موقعیت سکونتی فعلی خود محسوب می‌شود (رفعیان، ۱۳۸۹: ۶۹).

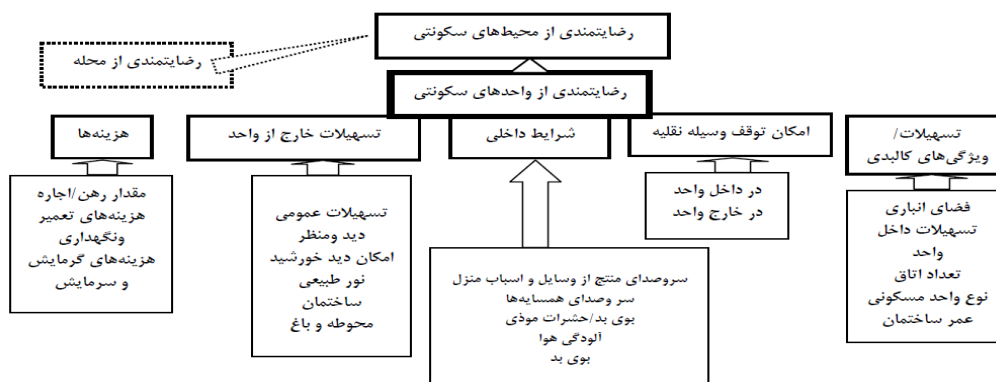
بر اساس نظریه مک کری مؤلفه‌های مهم در رضایتمندی سکونتی به شرح زیر می‌باشد:

- سنجش رضایتمندی سکونتی در دو بعد عینی و ذهنی.

- مطالعه رضایتمندی در سه حوزه رضایتمندی مسکن، رضایتمندی واحد همسایگی و رضایت مندی محله.

- رضایتمندی مسکن توسط رضایتمندی محله قابل پیش بینی است (McCrea et al, 2005: 125).

خانه‌های سازمانی که اصولاً به نام خانه‌های دولتی هم خوانده می‌شود، به آن دسته از واحدهای مسکونی اطلاق می‌گردد که بر طبق قانون از اعتبارات عمومی و از محل فروش خانه‌های بلا استفاده و فرسوده سازمانی احداث شده است و در اختیار وزارتخانه‌ها و موسسات دولتی و یا وابسته دولت بر حسب نیاز قرار می‌گیرد تا به کسانی که عهده دار شغل معینی هستند و در طول دوره اشتغال، برای سکونت در قبال اجاره بهای مشخصی که ضوابط و آیین نامه مربوطه تعیین می‌کند، واگذار می‌گردد. خانه‌های سازمانی کارمندی، کارکردی فراتر از یک مسکن صرف دارد. چرا که خانه سازمانی کارمندی، تامین بخشی از نیازهای سکونتی نیروهای موثر در توسعه مناطق را بر عهده دارد. تامین کننده نیازهای سکونتی دولت اعم از نظامی و غیر آن، در نقاطی خاص که استقرار کارکنان را ضروری می‌سازد می‌باشد (سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان، ۱۳۹۶).



شکل ۱: نمودار مدل تجربی سنجش رضایتمندی از واحدهای سکونتی، مأخذ: (Van pol, 1997: 155)

سابقه مختصر از مسکن سازمانی در برنامه های توسعه قبل و بعد از انقلاب اسلامی

مسئله خانه‌های سازمانی بارها در برنامه‌های عمرانی کشور مورد توجه قرار گرفته است. براین اساس برنامه سوم عمرانی که نقطه آغاز این حرکت است با دیدی کلی به این موضوع می‌نگرد و منظور از ساختمان خانه‌های سازمانی را تامین مسکن کارمندان و ماموران دولت در نواحی مختلف کشور می‌داند. در برنامه چهارم عمرانی تعریف را مفصل بیان می‌کند و هدف را ایجاد خانه‌های سازمانی خصوصا در مناطق مرزی یا نقاط فاقد خانه‌های قابل سکونت و همچنین خانه سازی برای کادرهای انتظامی کشور تعیین می‌کند که شامل:

۱- مناطق مرزی ۲- مناطقی که امکان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در آنها نیست. ۳- مناطقی که شرایط مناسب جهت زیست را ندارند با تاکید بر ماموران نظامی و امنیتی کشور (۱۳۴۶).

در برنامه پنجم در فصل بیست و یکم (مسکن) به احداث خانه‌های سازمانی نگرشی جدید دارد. در این برنامه علاوه بر پیش بینی خانه برای معلمان و سایر کارمندان دولت و همچنین افسران و درجه‌داران نیروهای سه گانه و نیروهای نظامی، ساخت خانه‌های سازمانی در روستاها نیز مورد توجه قرار گرفته و احداث هشت هزار خانه سازمانی برای کادر خدماتی دولت پیش بینی شده است. برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در قسمت سیاست‌ها و سرمایه گذاری‌های بخشی با ارائه تعریف جامع تر، هدف از اجرای برنامه تامین مسکن کارمندی را، تامین مسکن سازمانی کارمندان در مناطق محروم و دور افتاده جهت جذب نیروهای متخصص و افزایش کارایی دستگاه‌های اجرایی و همچنین تامین نیازهای مسکونی سازمانی ارتش جمهوری اسلامی ایران می‌داند. براین اساس می‌بینیم در همه برنامه‌های توسعه کشور بر نقش خانه‌های سازمانی به عنوان وسیله‌ای موثر در جذب نیروهای متخصص، رفع قسمتی از تنگنای جذب نیروهای مورد نیاز توسعه در مناطق محروم، پرکردن حفره‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه کمبودهای کیفی و کمی مسکن مورد نیاز کارکنان دولت و به تبع آن توزیع متعادل منطقه‌ای خانه‌های سازمانی تاکید شده است می‌باشد (سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان، ۱۳۹۶).

پیشینه پژوهش

بررسی سطح رضایتمندی محیط مسکونی خانوار، موضوع پژوهش‌های مختلفی است. براندشتر در پژوهشی در سال ۲۰۰۴، پس از تجزیه و تحلیل‌های گسترده، شش متغیر را به عنوان شاخص‌هایی که تأثیر زیادی در فرایند رضایت مندی مسکونی دارند، استخراج کرد (Brandstetter, 2011).

رضایتمندی سکونتی از آنجا که بخشی از حوزه رضایتمندی از زندگی در معنای عام محسوب می‌شود، یکی از موضوعات بسیار مطالعه شده در زمینه محیط مسکونی می‌باشد (Ge & Hokao, 2006).

در مطالعات انجام گرفته در مورد رضایت مسکونی، این نکته به اثبات رسیده که محله، یک عنصر بسیار قوی پیش بینی کننده رضایت مسکونی می‌باشد. به غیر از عناصر کالبدی، بخش‌های دیگری از رضایت محله، رضایتمندی افرادی است که در منطقه زندگی می‌کنند (Abdul Mohit et al. 2010).

رسی در سال ۱۹۵۵ اصلی ترین پژوهش را در زمینه عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی خانوارها انجام داد. پس از رسی در خلال دهه ۱۹۶۰ تا ۱۹۷۰ رضایتمندی مسکونی برای مدتی در زمینه طراحی داخلی و معماری در مجتمع‌های مسکونی، مورد استفاده قرار گرفت و از دهه ۱۹۸۰ تا به امروز، رضایتمندی مسکونی در جهت ارزیابی و بهبود عملکرد وضعیت مسکن، اندازه گیری می‌شود (Brandstetter, 2011).

فرانچسکو و همکارانش در سال ۱۹۷۹ به این نتیجه رسیدند که در بازار آزاد، این مردم هستند که می‌توانند با توجه به ویژگی های کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و غیره یک محله، مسکن خود را انتخاب کنند.

در ایران نیز پژوهش‌های بسیاری در زمینه رضایتمندی مسکونی صورت گرفته است از جمله:

ذبیح و همکاران (۱۳۹۱) رابطه بین میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تاثیر آن‌ها بر روابط انسان را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج به دست آمده از آن، حاکی از وجود رابطه قوی بین رضایت از یک مجتمع و تاثیر آن بر روابط افراد بود.

رفعیان و همکاران (۱۳۸۸)، عزیزی و آراسته (۱۳۹۱)، رضائی و کمائی‌زاده (۱۳۹۱) و یزدانی و همکاران (۱۳۹۶) به ترتیب با بررسی رضایتمندی ساکنان محله نواب تهران، شهر یزد، مسکن مهر فاطمیه یزد و کوهدشت با استفاده از روش‌های آماری مختلف به این نتیجه رسیده‌اند که رضایتمندی ساکنان از محیط مسکونی و مسکن خود در حد متوسط است. سعید ملکی (۱۳۹۴) در مقاله‌ای دیگر تحت عنوان « بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در شهر اهواز» به بررسی موضوع مسکن می‌پردازد و عنوان می‌کند که شاخص مسکن شاید کلیدی‌ترین ابزار در برنامه ریزی باشند. با توجه به پژوهش‌های صورت گرفته در حوزه رضایتمندی سکونتی، می‌توان گفت که در زمینه رضایتمندی از مسکن سازمانی، که قدمت آن به برنامه‌های توسعه قبل از انقلاب بر می‌گردد، تاکنون هیچ تحقیق و پژوهشی صورت نگرفته است. از این رو، این پژوهش، در راستای رفع این خلأ و شناخت کافی از کمبودهای مسکن‌های سازمانی صورت گرفته است.

روش تحقیق

با توجه به ماهیت موضوع و مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر این پژوهش روش توصیفی-پیمایشی با استفاده از ابزار پرسشنامه و جمع‌آوری داده‌ها به صورت میدانی است. که به منظور تقویت پایه‌های نظری و دقت در گردآوری اطلاعات از روش‌های مطالعه اسناد و مدارک، نیز استفاده شده است. در ادامه با در نظر گرفتن شرایط جغرافیایی، اجتماعی و فرهنگی محدوده مورد مطالعه متغیرها یا معرف‌های سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی مسکن سازمانی در ابعاد زیست محیطی، دسترسی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تعیین گردید. حجم نمونه در این پژوهش به صورت تصادفی- طبقه‌ای با استفاده از فرمول کوکران مشخص شد و تعداد ۳۸۴ پرسشنامه شهروندان و مدیران و متولیان هر کدام به تعداد ۳۵ پرسشنامه تعیین گردید. همچنین پایایی آن با استفاده از الفای کرونباخ در محیط SPSS حدود ۰/۸۶ محاسبه گردید. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و آزمون فرضیات از روش‌های آمار توصیفی و استنباطی مانند فراوانی، روش کای اسکوئر و تکنیک‌های تحلیل عاملی و مدل SWOT جهت وزن‌دهی هر یک از شاخص‌های داخلی و خارجی استفاده شده است. شاخص‌های مورد بررسی در هر یک از ابعاد در جدول زیر ارائه می‌گردد:

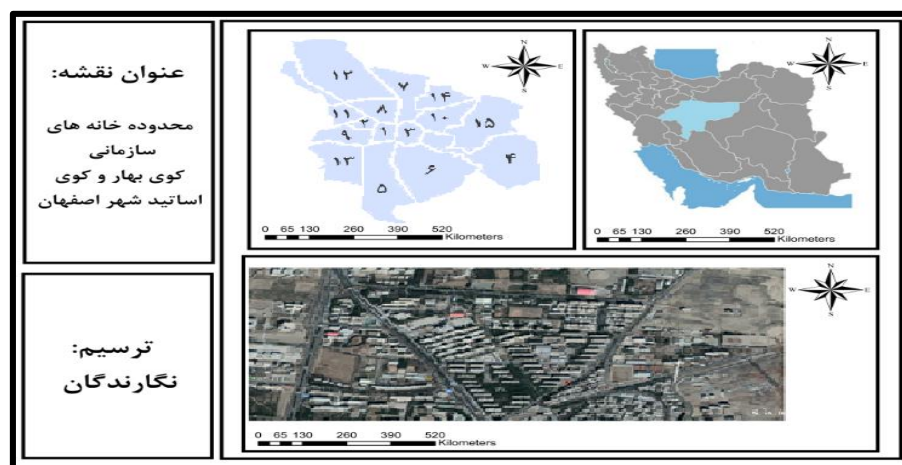
جدول شماره ۱: معرفی ابعاد و شاخص‌های پژوهش

ردیف	ابعاد	شاخص‌ها
۱	زیست محیطی	اب و هوای منطقه و محل زندگی، وضعیت زیست محیطی مجتمع (پاکیزگی، فضای سبز، باز و مشترک درون مجتمع، وضعیت سیستم جمع‌آوری و دفع زباله، وضعیت آفتاب‌گیری ساختمان‌ها، زیبا سازی محل بازی و تفریح مخصوص کودکان)
۲	دسترسی	دسترسی به محل کار، میزان دسترسی به خدمات انتظامی و امنیتی، دسترسی عمومی ساکنان مجتمع به فضاهای ورزشی، دسترسی به خدمات روزانه در محیط مسکونیدسترسی ساکنان مجتمع به فضاهای سبز و پارک‌ها، دسترسی مسکن به مراکز آموزشی و مدارس، دسترسی مسکن به مراکز بهداشتی و درمانی، رضایتمندی ازدسترسی به حمل و نقل عمومی واتوبوس
۳	زیرساختی و کالبدی	مساحت و سطح زیر بنای مسکن، طرح و نقشه مسکن، کیفیت مصالح و اجزای به کار رفته در مسکن، ارزیابی از سیستم دفع فاضلاب در مجتمع مسکونی، وضعیت روشنایی محیط مجتمع مسکونی، عملیات آماده سازی (معبر، کوچه، بلوک)، منظر و سیما مجتمع مسکونی
۴	فرهنگی	رضایت از همسایگان از جنبه منزلت اجتماعی، مشارکتی، فرهنگی، میزان تناسب مسکن با پایگاه اجتماعی و فرهنگی، میزان سازگاری واحد مسکونی با باورهای فرهنگی و مذهبی، فرهنگ آپارتمان نشینی، تعلق روحیه شهروندی به شهروندی مسکونی، میزان کسب احترام و منزلت اجتماعی در مجتمع

۵	اجتماعی	مشارکت در امور مربوط به (نقش ساکنین در بهبود کیفیت زندگی)، تمایل با رضایتمندی به ارتباط با همسایگان و میل به همبستگی، میزان آسیب های اجتماعی موجود در مجتمع مسکونی (جرم، سرقت)، رضایتمندی از انجام کارهای گروهی (ورزشی، فرهنگی، مذهبی)، میزان امنیت، استقلال و حفظ حریم شخصی با زندگی در مجتمع، میزان تامین آسایش روانی - فکری با زندگی در خانه های سازمانی
۶	اقتصادی	میزان هزینه ماهیانه شما در چه وضعیتی است، نحوه واگذاری مسکن چگونه است، سکونت در مجتمع از لحاظ صرفه اقتصادی، تسهیلات ارائه شده در واحد مسکونی، هزینه حمل و نقل و دسترسی به مرکز شهر از لحاظ اقتصادی، تاثیر کیفیت مصالح در افزایش راندمان اقتصادی

قلمرو پژوهش

شهر تاریخی اصفهان با جمعیت ۲۲۴۳۲۴۹ نفر در سال ۱۳۹۵ به عنوان سومین کلانشهر در کشور می باشد. این شهر در طول جغرافیایی ۵۱ درجه و ۳۹ دقیقه و ۴۰ ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی ۳۲ درجه و ۳۸ دقیقه و ۳۰ ثانیه شمالی قرار گرفته است (اعتمادی نیا و مصلحی، ۱۳۹۱: ۱۴۰). اصفهان دارای ۱۵ منطقه شهری می باشد (سالنامه آماری شهر اصفهان، ۱۳۹۵). در این پژوهش که به بررسی وضعیت کیفیت مسکن سازمانی اصفهان پرداخته شده است، تنها دو بخش از شهر انتخاب شده اند. که یک بخش آن مربوط به محله کوی بهار اصفهان و دیگری کوی اساتید دانشگاه اصفهان می باشد. در تصویر زیر محدوده این قسمت های شهر اصفهان نشان داده شده است.



شکل ۲: محدوده مورد مطالعه کوی بهار و کوی اساتید، ۱۳۹۷

تحلیل یافته ها

یافته های توصیفی

در این پژوهش روش آمارگیری با استفاده از پرسشنامه صورت گرفته است که همانطور که پیش از این گفته شد بر اساس فرمول کوکران ۳۸۴ پرسشنامه به عنوان نمونه تعیین گردید. جامعه آماری مورد بررسی در پژوهش، ساکنان خانه های سازمانی شهر اصفهان (محدوده کوی بهار و کوی اساتید) می باشد. با توجه به موضوع مطرح شده در بعد رضایت مندی شهروندان از کیفیت سکونتی، معیارها در شش شاخص عمده (وضعیت زیست محیطی، دسترسی، کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی) طبقه بندی شده اند. براساس جدول شماره ۱، از بین ۳۸۴ نفر از ساکنان خانه های سازمانی ۶۷/۷ درصد را مردان و ۳۲/۳ درصد را زنان تشکیل داده اند. نتایج نشان داد که بیشترین فراوانی سطح تحصیلات مربوط به تحصیلات در مقطع لیسانس با فراوانی ۳۸/۳ درصد بوده است. از این افراد ۱/۲ درصد را مجرد ها و ۹۵/۱ درصد را افراد متأهل تشکیل داده اند. همانطور که مشاهده می شود، بیشترین فراوانی در تعداد افراد خانوار مربوط به خانوارهای ۳ نفره با فراوانی ۳۳/۳ درصد بوده است. بیشترین سطح درآمد بر اساس جدول زیر، بیشتر از ۳ میلیون تومان

با فراوانی ۲۸/۹ درصد بوده است. از لحاظ نحوه سکونت نیز، اکثریت پاسخگویان به صورت اجاره‌ای با فراوانی ۶۹ درصد و کمترین آن‌ها مربوط به بخش خریداری شده و رهن با فراوانی ۵/۰ درصد می‌باشد.

جدول شماره ۲: ویژگی‌های عمومی پرسش‌شوندگان کوی بهار و کوی اساتید براساس تحلیل آماری، ۱۳۹۷

سوالات عمومی	جنسیت	میزان سواد	وضعیت تاهل	تعداد اعضای خانوار	درآمد	نحوه سکونت
طبقات	مرد ٪۶۷/۱۷ زن ٪۳۲/۲۳	سیکل (٪۱۱)	فوق مجرد (٪۱،۲) متاهل (٪۹۵،۱)	۱ نفر (٪۲۴،۷)	زیر ۵۰۰ هزار (٪۱۱)	ثبت نام
		دیپلم (٪۲۷)		۲ نفر (٪۲۸،۱)	۱ تا ۵۰۰ میلیون (٪۲۶)	اولیه (۳.۶٪)
		دیپلم (٪۳۹،۴)		۳ نفر (٪۳۳،۳)	۱ تا ۲ میلیون (٪۷،۲۴)	اجاره‌ای (۶۹٪)
		لیسانس (٪۳۸،۳)		۴ نفر (٪۹،۹)	۲ تا ۳ میلیون (٪۲۷،۹)	خریداری (۰.۵٪)
		فوق لیسانس ٪۳۰،۲ دکتری (٪۶)		۵ نفر (٪۳،۹)	بیش از ۳ میلیون (٪۲۸،۹)	رهن اجاره (۲۳.۲٪)

بر اساس جدول شماره ۲ سوالات مربوط به بعد زیست محیطی مربوط به خانه‌های سازمانی آورده شده است. به این ترتیب آب و هوای منطقه و محل زندگی با فراوانی ۳۵/۷ درصد و میانگین ۳/۶۷ درصد وضعیت مطلوبی را دارا می‌باشد. در گویه مربوط به پاکیزگی و بهداشت و تمیز بودن، بیشترین فراوانی مربوط به وضعیت مطلوب با ۳۴/۹ درصد و میانگین ۳/۳۸ درصد بوده است. از لحاظ وضعیت فضای سبز، باز و مشترک درون مجتمع نیز، وضعیت در حالت نسبتاً مطلوب با بیشترین درصد پاسخگویی، ۳۷/۵ درصد و میانگین ۳/۲۹ درصد می‌باشد. وضعیت سیستم جمع‌آوری و دفع زباله در مجتمع نیز در وضعیت نسبتاً مطلوب با فراوانی ۴۶/۴ درصد و میانگین ۲/۸۹ درصد می‌باشد. در گویه‌های مربوط به وضعیت آفتابگیری ساختمان‌ها و زیبا سازی محل بازی و تفریح مخصوص کودکان نیز وضعیت در حالت نسبتاً مطلوب به ترتیب با فراوانی ۳۹/۵ درصد و میانگین ۴۷/۴ درصد می‌باشد.

جدول شماره ۳: بررسی آماره خانه‌های سازمانی در بعد زیست محیطی بر حسب درصد - محدوده کوی بهار و کوی اساتید اصفهان.

۱۳۹۷

گویه‌ها	بسیار نا مطلوب	نا مطلوب	نسبتاً مطلوب	مطلوب	بسیار مطلوب	بی‌اسم	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات
۱-۲- آب و هوای منطقه و محل زندگی	۶/۳	۱۳	۱۶/۱	۳۵/۷	۲۸/۹	۰	۳/۶۷	۱/۱۹	۳۲/۴۲
۲-۲- وضعیت زیست محیطی مجتمع (پاکیزگی)	۱/۳	۱۹/۳	۳۲	۳۴/۹	۱۲/۵	۰	۳/۳۸	۰/۹۷	۲۸/۶۹
۳-۲- فضای سبز، باز و مشترک درون مجتمع	۱/۶	۱۹/۵	۳۷/۵	۲۹/۷	۱۱/۲	۰/۵	۳/۲۹	۰/۹۶	۲۹/۱۷
۴-۲- وضعیت سیستم جمع‌آوری و دفع زباله	۰	۳۳/۳	۴۶/۴	۱۸	۲/۳	۰	۲/۸۹	۰/۸۷	۲۶/۶۴
۵-۲- وضعیت آفتاب‌گیری ساختمان‌ها	۱	۲۸/۹	۳۶/۵	۲۶/۳	۷/۳	.	۳/۰۹	۰/۹۳	۳۰/۰۹
۶-۲- زیبا سازی محل بازی و تفریح مخصوص کودکان	۳/۴	۲۷/۱	۴۷/۴	۱۹/۸	۱/۶	۰/۸	۲/۸۸	۰/۶۶	۲۲/۹۱

مطابق جدول شماره ۳، فراوانی گویه های مربوط به بعد دسترسی آورده شده است. به این ترتیب میزان دسترسی به محل کار با فراوانی ۳۳/۳ درصد و میانگین ۳/۷۶ درصد در وضعیت بسیار مطلوب قرار گرفته است. وضعیت گویه های میزان دسترسی به خدمات نظامی و همچنین دسترسی ساکنان مجتمع به فضاهای ورزشی به ترتیب با ۴۷/۷ درصد و ۴ درصد با میانگین های ۰/۷۵ درصد و ۰/۸۴ درصد در وضعیت نسبتاً مطلوب قرار گرفته اند. همچنین دسترسی به خدمات مورد نیاز روزانه ساکنان مجتمع خانه های سازمانی با بالاترین فراوانی ۳۲ درصد و میانگین ۱/۶۷ درصد در وضعیت مطلوب بوده است. از لحاظ دسترسی به فضاهای سبز و پارک ها نیز با فراوانی ۳۳/۹ درصد وضعیت نسبتاً مطلوبی را دارا می باشد. از نظر شهروندان ساکن در خانه های سازمانی وضعیت دسترسی به مراکز آموزشی، بهداشتی و درمانی و دسترسی به حمل و نقل عمومی نیز در وضعیت نسبتاً مطلوبی قرار گرفته است که فراوانی این سه گویه به ترتیب ۵۵/۷، ۵۶ و ۴۷/۶ درصد و میانگین های ۳/۱۷، ۲/۹۸ و ۳/۱۹ درصد می باشد.

جدول شماره ۴: بررسی آماره خانه های سازمانی در بعد دسترسی بر حسب درصد - محدوده کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

گویه ها	تعداد نا مطلوب	تعداد مطلوب	نسبتاً مطلوب	مطلوب	بسیار مطلوب	بی پاسخ	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات
۱-۳ دسترسی به محل کار	۲/۱	۱۸	۱۴/۶	۳۱/۵	۳۳/۳	۰/۵	۳/۷۶	۱/۱۵	۳۰/۵۸
۲-۳ میزان دسترسی به خدمات انتظامی و امنیتی	۱	۲۴/۲	۴۷/۷	۲۶/۶	۵	۰	۳/۰۱	۰/۷۵	۲۴/۹۱
۳-۳ دسترسی عمومی ساکنان مجتمع به فضاهای ورزشی	۲/۳	۳۰/۷	۴۳	۲۱/۱	۲/۹	۰	۲/۹۱	۰/۸۴	۲۸/۸۶
۴-۴ دسترسی به خدمات روزانه در محیط مسکونی	۰	۱۳	۳۰/۲	۳۲	۲۴/۰۲	۰/۵	۳/۶۷	۰/۹۸	۲۶/۷۰
۵-۳ دسترسی ساکنان مجتمع به فضاهای سبز و پارک ها	۰	۱۳/۵	۲۷/۳	۳۳/۹	۲۴/۷	۰/۵	۳/۷۰	۰/۹۹	۲۶/۷۵
۶-۳ دسترسی مسکن به مراکز آموزشی و مدارس	۱	۱۴/۳	۵۵/۷	۲۳/۴	۵/۵	۰	۳/۱۷	۰/۷۷	۲۴/۲۹
۷-۳ دسترسی مسکن به مراکز بهداشتی و درمانی	۱/۳	۲۲/۴	۵۶	۱۶/۹	۳/۴	۰	۲/۹۸	۰/۷۶	۲۵/۵۰
۸-۳ رضایتمندی از دسترسی به حمل و نقل عمومی واتوبوس	۰/۵	۱۷/۴	۴۷/۴	۳۱/۸	۲/۹	۰	۳/۱۹	۰/۷۷	۲۴/۱۳

بر اساس جدول شماره ۴، در بررسی وضعیت کالبدی و زیر بنایی خانه های سازمانی از دیدگاه شهروندان مساحت و سطح زیر بنای مساکن با فراوانی ۴۴/۳ درصد پاسخگویان، وضعیت نسبتاً مطلوبی را دارا بوده است. از لحاظ طرح و نقشه مساکن با ۵۲/۱ درصد فراوانی وضعیت نامطلوبی را دارا بوده است. از نظر زیربنایی نظیر سیستم دفع فاضلاب در مجتمع، وضعیت روشنایی و آماده سازی (معبر، کوچه و ...)، بر اساس درصد پاسخ دهندگان، وضعیت نسبتاً مطلوب را دارا می باشد که به ترتیب فراوانی گویه ها، برابر با ۴۴ درصد، ۳۷/۲ درصد و ۴۳/۵ درصد و میانگین ۲/۶۷، ۲/۹۴ و ۲/۸۰ درصد می باشد. منظر و سیمای مجتمع مسکونی از لحاظ میزان رضایت از سوی پاسخ گویان وضعیت نامطلوب را دارا بوده است که فراوانی پاسخ گویی به آن ۲۲/۷ درصد و میانگین ۲/۱۱ درصد می باشد.

جدول شماره ۵: بررسی آماره خانه های سازمانی در بعد زیرساختی و کالبدی بر حسب درصد-محدوده کوی بهار و کوی اساتید اصفهان ۱۳۹۷

گویه ها	تعداد نا مطلوب	نا مطلوب	نسبتا مطلوب	مطلوب	تعداد مطلوب	بی پاسخ	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات
۴-۱- مساحت و سطح زیر بنای مسکن	۱	۲۹/۲	۴۴/۳	۲۴	۱/۶	۰	۲/۹۵	۰/۷۹	۲۶/۷۷
۴-۲- طرح و نقشه مسکن	۲/۱	۵۲/۱	۳۵/۴	۸/۳	۲/۱	۰	۲/۵۶	۰/۷۶	۲۹/۶۸
۴-۳- کیفیت مصالح و اجزای به کار رفته در مسکن	۲/۱	۴۱/۴	۴۲/۴	۱۲/۲	۱/۸	۰	۲/۷۰	۰/۷۷	۲۸/۵۱
۴-۴- ارزیابی از سیستم دفع فاضلاب در مجتمع مسکونی	۱/۶	۴۲/۲	۴۴	۱۱/۲	۱	۰	۲/۶۷	۰/۸۳	۲۷/۳۴
۴-۵- وضعیت روشنایی محیط مجتمع مسکونی	۱/۶	۳۲	۳۷/۲	۲۸/۶	۵	۰	۲/۹۴	۰/۸۳	۲۸/۲۳
۴-۶- عملیات آماده سازی (معبر، کوچه، بلوک)	۱	۳۷	۴۳/۵	۱۶/۹	۱/۶	۰	۲/۸۰	۰/۷۸	۲۷/۸۵
۴-۷- منظر و سیما مجتمع مسکونی	۲۲/۷	۵۰/۳	۲۰/۶	۶	۵	۰	۲/۱۱	۰/۸۴	۳۹/۸۱

مطابق با جدول شماره ۵، از لحاظ فرهنگی، رضایتمندی ساکنان خانه‌های سازمانی از جنبه منزلت اجتماعی، مشارکتی و فرهنگی، میزان تناسب مسکن با پایگاه اجتماعی و فرهنگی، سازگاری واحدهای مسکونی با باورهای مذهبی، تعلق روحیه شهروندی با زندگی در مجتمع و میزان کسب احترام و منزلت اجتماعی ساکنان در وضعیت نسبتا مطلوبی از دیدگاه شهروندان قرار دارد که فراوانی پاسخگویی به آن به ترتیب هر گویه ۴۸/۴، ۴۱/۱، ۵۱/۳، ۴۸/۷ و ۴۹/۵ درصد با میانگین های ۳/۰۵، ۲/۷۹، ۲/۸۰، ۲/۶۶ و ۲/۷۰ درصد را شامل می‌شود. به طور کلی وضعیت فرهنگ آپارتمان نشینی براساس درصد پاسخگویان نامطلوب می‌باشد با ۴۶/۶ درصد که می‌توان گفت که دلیل این تفاوت‌ها در وضعیت فرهنگی، در کنار هم زندگی کردن افرادی است از شهرهای مختلف با فرهنگ‌های متفاوت در یک مجتمع که وضعیت نامطلوب را از دیدگاه ساکنان به وجود آورده است.

جدول شماره ۶: بررسی آماره خانه های سازمانی در بعد فرهنگی بر حسب درصد- محدوده کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

گویه ها	تعداد نا مطلوب	نا مطلوب	نسبتا مطلوب	مطلوب	تعداد مطلوب	بی پاسخ	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات
۵-۱- رضایت از همسایگان از جنبه منزلت اجتماعی، مشارکتی، فرهنگی	۲/۱	۲۲/۹	۴۸/۴	۱۹	۶/۸	۰/۸	۳/۰۵	۰/۸۸	۲۸/۸۵
۵-۲- میزان تناسب مسکن با پایگاه اجتماعی و فرهنگی	۲/۳	۳۵/۴	۴۱/۱	۱۸/۸	۰/۵	۱/۸	۲/۷۹	۰/۷۹	۲۸/۳۱
۵-۳- میزان سازگاری واحد مسکونی با باورهای فرهنگی و مذهبی	۱	۳۲/۶	۵۱/۳	۱۲/۵	۱/۳	۱/۳	۲/۸۰	۰/۷۱	۲۵/۳۵
۵-۴- فرهنگ آپارتمان نشینی	۱۰/۷	۴۶/۶	۳۴/۱	۶/۵	۱/۳	۰/۸	۲/۴۰	۰/۸۱	۳۳/۷۵
۵-۵- تعلق روحیه شهروندی به شهر و مجتمع مسکونی	۳/۹	۳۶/۵	۴۸/۷	۸/۳	۱/۳	۱/۳	۲/۶۶	۰/۷۴	۳۷/۸۱
۵-۶- میزان کسب احترام و منزلت اجتماعی در مجتمع	۵/۷	۳۱/۸	۴۹/۵	۱۰/۷	۱/۶	۰/۸	۲/۷۰	۰/۷۹	۲۹/۲۵

بنابر جدول شماره ۶، در بعد اجتماعی نظر ساکنان در فعالیت های اجتماعی مربوط به مجتمع خانه های سازمانی در تمامی گویه های مورد بررسی شده، از لحاظ رضایتمندی در حد متوسط و وضعیت نسبتاً مطلوبی قرار دارند. به این صورت که از نظر مشارکت در امور مربوط به مجتمع مانند نقش ساکنان در بهبود کیفیت زندگی، تمایل به ارتباط با همسایگان و میل به همبستگی، انجام کارهای گروهی، حفظ امنیت و استقلال و حریم شخصی خانوارها، تأمین آسایش روانی و فکری در خانه های سازمانی با فراوانی های ۳۵/۹، ۴۸/۴، ۴۲/۲، ۴۷/۴، ۵۱/۳ و ۴۶/۹ درصد، نسبتاً مطلوب می باشند.

جدول شماره ۷: بررسی آماره خانه های سازمانی در بعد اجتماعی بر حسب درصد- محدوده کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

گویه ها	تعداد نا مطلوب	تعداد مطلوب	نسبتاً مطلوب	مطلوب	تعداد مطلوب	بی پاسخ	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات
۱-۶- مشارکت در امور مربوط به (نقش ساکنین در بهبود کیفیت زندگی)	۱	۲۲/۹	۳۵/۹	۳۳/۶	۶/۵	۰	۳/۲۱	۰/۹۰	۲۸/۰۳
۲-۶- تمایل با رضایتمندی به ارتباط با همسایگان و میل به همبستگی	۱/۶	۲۴	۴۸/۴	۲۴/۵	۱/۶	۰	۳	۰/۷۸	۲۶
۳-۶- میزان آسیب های اجتماعی موجود در مجتمع مسکونی (جرم، سرقت)	۲/۱	۳۳/۶	۴۲/۲	۲۰/۱	۲/۱	۰	۲/۸۶	۰/۸۲	۲۸/۶۷
۴-۶- رضایتمندی از انجام کارهای گروهی (ورزشی، فرهنگی، مذهبی)	۲/۶	۳۲/۶	۴۷/۴	۱۶/۹	۵	۰	۲/۸۰	۰/۷۶	۲۷/۱۴
۵-۶- میزان امنیت، استقلال و حفظ حریم شخصی با زندگی در مجتمع	۱	۲۳/۴	۵۱/۳	۲۱/۶	۲/۳	۰/۳	۳	۰/۷۶	۲۵/۳۳
۶-۶- میزان تأمین آسایش روانی - فکری با زندگی در خانه های سازمانی	۲/۱	۳۵/۹	۴۶/۹	۱۲/۵	۲/۱	۰/۵	۲/۷۶	۰/۷۷	۸۹/۲۷

مطابق با جدول شماره ۷ ساکنان خانه های سازمانی از سکونت در خانه های سازمانی از لحاظ صرفه اقتصادی، رضایتمندان در وضعیت نسبتاً مطلوبی قرار دارند به این معنا که این خانه ها توانسته است به ساکنان از نظر مالی و اقتصادی وضعیت قابل قبول و رضایت بخش داشته باشد که فراوانی پاسخگویی به این گویه ۴۲/۲ درصد با میانگین ۲/۷۳ درصد می باشد؛ اما از لحاظ تأثیر خانه های سازمانی در وضعیت هزینه های ماهیانه خانوارها، وضعیت نحوه واگذاری، تسهیلات و خدمات ارائه شده، هزینه های حمل و نقل از محل زندگی به مرکز شهر و کیفیت مصالح و دوام آنها در افزایش راندمان اقتصادی از نظر ساکنان نامطلوب بوده است که به ترتیب پاسخ گویی به این گویه ها ۴۲/۲، ۴۱/۱، ۴۲/۷، ۴۴/۵، ۵۰ درصد می باشد.

جدول شماره ۸: بررسی آماره خانه های سازمانی در بعد اقتصادی بر حسب درصد- محدوده کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

گویه ها	تعداد نا مطلوب	تعداد مطلوب	نسبتاً مطلوب	مطلوب	تعداد مطلوب	بی پاسخ	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات
۱-۷- میزان هزینه ماهیانه شما در چه وضعیتی است	۲/۳	۴۲/۲	۳۱/۵	۲۱/۹	۲/۱	۰	۲/۷۹	۰/۸۱	۳۱/۵۴
۲-۷- نحوه واگذاری مسکن چگونه است	۳/۱	۴۱/۱	۳۸/۳	۱۶/۹	۰	۰/۵	۲/۶۹	۰/۷۸	۲۸/۹۹

۲۹/۳۰	۰/۸۰	۲/۷۳	۰	۱/۳	۱۵/۴	۴۲/۲	۳۸	۳/۱	۳-۷ سکونت در مجتمع از لحاظ صرفه اقتصادی
۳۰/۹۹	۰/۷۵	۲/۴۲	۰/۵	۰	۶/۳	۴۰/۴	۴۲/۷	۱۰/۲	۴-۷ تسهیلات ارایه شده در واحد مسکونی، مجتمع
۲۸/۴۰	۰/۸۳	۲/۵۷	۰/۵	۰/۵	۹/۱	۴۱/۱	۴۴/۵	۴/۲	۵-۷ هزینه حمل و نقل و دسترسی به مرکز شهر از لحاظ اقتصادی
۳۰/۸۹	۰/۷۶	۲/۴۶	۰/۵	۰/۵	۸/۳	۳۴/۱	۵۰	۶/۵	۷-۶ تاثیر کیفیت مصالح در افزایش راندمان اقتصادی

یافته های استنباطی

سنجش میزان رضایتمندی از مسکن های سازمانی

در این پژوهش برای سنجش رضایتمندی از مسکن های سازمانی از آزمون خی ۲ استفاده شده است: $\chi^2 = \sum_i^n$ بر اساس جدول فوق از پرسشنامه شهروندان، از آنجایی که *sig* آزمون در هر ۷ قسمت از بعد کالبدی و زیر بنایی کمتر از ۵ درصد است فرضیه *H0* رد می شود و فرضیه *H1* پذیرفته شده و معنادار می باشد و ساکنان از بعد کالبدی رضایتمندی ندارند.

جدول شماره ۹: آزمون خی ۲ بعد کالبدی- شهروندان کوی بهار وکوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

آزمون کای ۲ (بعد زیربنایی و کالبدی- شهروندان)							
متغیر	۱-۴	۲-۴	۳-۴	۴-۴	۵-۴	۶-۴	۷-۴
کای ۲	۲۶۶/۵۲۱	۳۹۲/۶۶۷	۳۲۱/۳۶۵	۳۵۴/۳۵۹	۲۳۷/۳۲۸	۲۹۷/۳۸۰	۲۸۷/۷۷۱
درجه آزادی	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴
sig	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰

در جدول آزمون کای ۲ مربوط به بخش کارشناسان، در هر ۵ سوال مطرح شده *sig* کمتر از ۰/۰۵ بوده و بنابراین فرضیه *H0* رد و فرضیه *H1* پذیرفته می شود و در مجموع می توان گفت که کارشناسان از بعد کالبدی رضایتمندی ندارند.

جدول شماره ۱۰: آزمون خی ۲ بعد کالبدی- کارشناسان مسکن و شهرسازی، ۱۳۹۷

آزمون کای ۲ (بعد زیربنایی و کالبدی- کارشناسان)					
متغیر	۱-۴	۲-۴	۳-۴	۴-۴	۵-۴
کای ۲	۲۲/۹۴۳	۲۱/۳۴۳	۲۳/۶۲۹	۱۴/۷۱۴	۱۲/۶۵۷
درجه آزادی	۳	۳	۳	۳	۳
sig	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۲	۰/۰۵

در آزمون کای ۲ مربوط به بخش مدیران و متولیان تنها در سه سوال مطرح شده در آن مقدار *sig* کم تر از ۰/۰۵ می باشد که نشان از معناداری و تأیید فرضیه *H1* و رد فرضیه *H0* شده است. به این ترتیب که رضایتمندی در گویه های مساحت و زیر بنا، کیفیت مصالح و اجزای به کار رفته و سیستم دفع فاضلاب در بخش کالبدی وجود دارد و فرضیه در گویه های زیر قابل قبول است؛ اما در گویه های مربوط به طرح و نقشه ساختمان و وضعیت روشنایی از دیدگاه مدیران رضایتمندی وجود ندارد و مقدار *sig* در این دو گویه بالاتر از ۰/۰۵ است که معنا دار نمی باشد و فرضیه در این گویه ها رد می شود.

جدول شماره ۱۱: آزمون خی ۲ بعد کالبدی- مدیران و متولیان خانه های سازمانی شهر اصفهان، ۱۳۹۷

آزمون کای ۲ (بعد زیربنایی و کالبدی- مدیران)					
متغیر	۱-۴	۲-۴	۳-۴	۴-۴	۵-۴
کای ۲	۱۰/۳۷۱	۱/۰۰۰	۱۲/۰۰۰	۱۴/۸۵۷	۶/۷۱۴
درجه آزادی	۳	۳	۴	۴	۳
sig	۰/۰۱۶	۰/۸۰۱	۰/۰۱۷	۰/۰۵	۰/۰۸۲

بررسی مهم ترین عوامل موثر بر میزان رضایت ساکنان مسکن سازمانی

در این قسمت به بررسی میزان صحت دسته بندی مدل تجربی رضایتمندی از مجتمع های سازمانی پرداخته شده است با توجه به جدول (شماره ۱۱) نتایج شاخص KMO نشان می دهد که کفایت مدل در حد متعادلی مورد تأیید است (KMO بالاتر از ۰/۷) آزمون بارتلت هم این مسئله را تأیید می کند. لازم به ذکر است که در این تحلیل برای استخراج مؤلفه ها از روش تحلیل مؤلفه های اصلی و برای دوران عامل ها از دوران وارمکس استفاده شده است. از مجموع پرسشنامه در تحلیل عاملی، مقدار KMO در همه عامل ها بالاتر از ۰/۷ است که برای انسجام درونی داده ها مناسب می باشد. همچنین مقدار sig در همه عوامل عدد ۰/۰۰ را نشان داده است که کمتر از ۰/۰۵ می باشد که بیانگر این است که تحلیل عاملی برای شناسایی ساختار مدل عامل مناسبی است. از مجموع همه ابعاد پرسشنامه تنها ۹ عامل بالاتر از یک وجود داشته که در تحلیل باقی مانده اند. درصد واریانس هم بیانگر این است که تعداد عامل ها در هر بعد چند درصد از متغیرها را تفسیر و توضیح می دهد (تقوایی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۴۱).

جدول شماره ۱۲: جدول مقدار KMO در آزمون تحلیل عاملی برای پرسشنامه مردمی کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

نام عامل	مقدار KMO	درجه آزادی	درصد واریانس	تعداد عامل ها
زیست محیطی	۰/۶۵۷	۱۵	۶۵/۳۴	۲
دسترسی	۰/۸۱۷	۲۸	۶۴/۲۴	۲
کالبدی	۰/۷۴۸	۲۱	۶۰/۴۱	۲
فرهنگی	۰/۸۲۷	۱۵	۵۸/۷۰	۱
اجتماعی	۰/۸۲۳	۱۵	۵۶/۸۶	۱
اقتصادی	۰/۷۷۰	۱۵	۶۴/۹۴	۱

جدول شماره ۱۳: مقدار بار عاملی در هر متغیر برای پرسشنامه مردمی کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

نام عامل	کد متغیر	بار عاملی	نام عامل	کد متغیر	بار عاملی	نام عامل	کد متغیر	بار عاملی
عامل زیست محیطی	۱-۲	۰/۹۰۵	عامل زیربنایی و کالبدی	۱-۳	۰/۷۹۲	عامل دسترسی	۱-۴	۰/۵۱۲
	۲-۲	۰/۸۹۸		۲-۳	۰/۷۱۳		۲-۴	۰/۴۲۷
	۳-۲	۰/۵۱۶		۳-۳	۰/۶۴۸		۳-۴	۰/۷۳۲
	۴-۲	۰/۸۲۰		۴-۳	۰/۷۴۲		۴-۴	۰/۶۷۸
	۵-۲	۰/۵۱۹		۵-۳	۰/۴۱۷		۵-۴	۰/۸۵۳
	۵-۲	۰/۵۱۹		۶-۳	۰/۸۳۱		۶-۴	۰/۷۷۶
	۶-۲	۰/۸۳۳		۷-۳	۰/۸۹۳		۷-۴	۰/۸۶۳
		۸-۳	۰/۷۵۰					

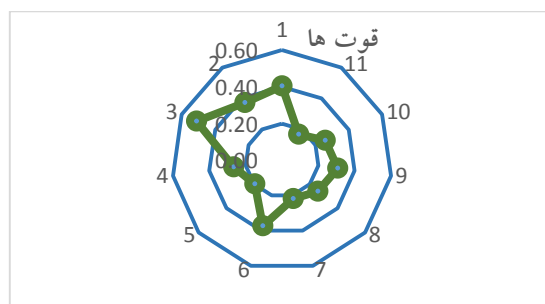
نام عامل	کد متغییر	بار عاملی	نام عامل	کد متغییر	بار عاملی	نام عامل	کد متغییر	بار عاملی
عامل فرهنگی	۱-۵	۰/۷۳۹	عامل اقتصادی	۱-۶	۰/۷۶۲	عامل اجتماعی	۱-۷	۰/۶۶۸
	۲-۵	۰/۷۳۲		۲-۶	۰/۷۲۰		۲-۷	۰/۵۰۸
	۳-۵	۰/۷۵۱		۳-۶	۰/۷۴۷		۳-۷	۰/۶۷۶
	۴-۵	۰/۷۲۰		۴-۶	۰/۷۵۱		۴-۷	۰/۶۵۲
	۵-۵	۰/۸۴۷		۵-۶	۰/۷۷۴		۵-۷	۰/۷۷۱
	۶-۵	۰/۸۰۰		۶-۶	۰/۷۶۹		۶-۷	۰/۷۹۸

تحلیل عوامل و استراتژی‌های مرتبط با مسکن سازمانی

تحلیل سوات از ابزارهای مدیریت راهبردی برای تطابق ضعف‌ها و قوت‌های درونی، با فرصت‌ها و تهدیدهای بیرونی است. سوات نمی‌تواند موقعیت‌های تصمیم‌گیری حساس را تحلیل کند، در این تحلیل، عوامل مجزا به صورت خلاصه و کلی توصیف می‌شوند (تقوایی، کیومرثی، ۱۳۹۱: ۱۵۴). برای شناسایی این عوامل، تحلیل سوات روشی نظام یافته و انتخابی راهبردی ارائه می‌دهد که بهترین تطابق را بین آنها ایجاد کند، و می‌تواند با استفاده از آن چهار نوع استراتژی ارائه نماید: استراتژی SO، استراتژی WO، استراتژی ST و استراتژی WT. در این قسمت با استفاده از نظر کارشناسان خبره و آشنا با مسکن سازمانی کوی بهار و کوی اساتید شهر اصفهان و بررسی‌های نگارندگان، قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها برآورد گردید و نتایج آن در جداول زیر شرح داده شده است. با توجه به جدول شماره (۱۳) و نمودار شماره (۲)، بیشترین ضریب نهایی را فضای سبز، پارک‌ها و فضای باز و مشترک درون مجتمع (0/51) و کمترین ضریب نهایی را طرح و نقشه مسکن (0/17)، به خود اختصاص داده‌است، که نشان از وضعیت مطلوب فضای سبز و مشترک و وضعیت نامطلوب نقشه‌های مسکن در مجتمع می‌باشد.

جدول شماره ۱۴: جدول رتبه بندی نقاط قوت برای خانه های سازمانی کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

نقاط قوت			
امتیاز نهایی	وزن اولیه	ضریب اولیه	سوالات
۰/۴۰	۰/۱۱	۳/۸	تاثیر آب و هوای منطقه در مکان یابی مجتمع ها
۰/۳۷	۰/۱۰	۳/۵۶	تامین شرایط زیست و محیطی مجتمع (از نظر پاکیزگی و رعایت بهداشت و تمیز بودن)
۰/۵۱	۰/۱۲	۴/۲۸	فضای سبز، پارکها و فضای باز و مشترک درون مجتمع
۰/۲۷	۰/۰۹	۳/۰۸	زیبا سازی محل بازی و تفریح مخصوص کودکان
۰/۲۰	۰/۰۷	۲/۶۵	وضعیت آفتاب گیری ساختمان ها
۰/۳۷	۰/۱۰	۳/۶۵	دسترسی به خدمات عمومی در محیط مجتمع مسکونی
۰/۲۲	۰/۰۸	۲/۸	تسهیلات و خدمات ارائه شده در واحد مسکونی و مجتمع
۰/۲۶	۰/۰۹	۳/۰۵	مشارکت در امور مربوط به مجتمع مسکونی (نقش ساکنین در بهبود کیفیت زندگی)
۰/۳۱	۰/۰۹	۳/۳۱	انجام کارهای گروهی (ورزشی، فرهنگی، مذهبی در مجتمع)
۰/۲۶	۰/۰۹	۳/۰۵	خدمات زیرساختی مانند آب برق و گاز بر اساس اصول صحیح
۰/۱۷	۰/۰۷	۲/۴۵	طرح و نقشه مسکن
۳/۳۴	۱/۰۰	۳۵/۷۷	مجموع

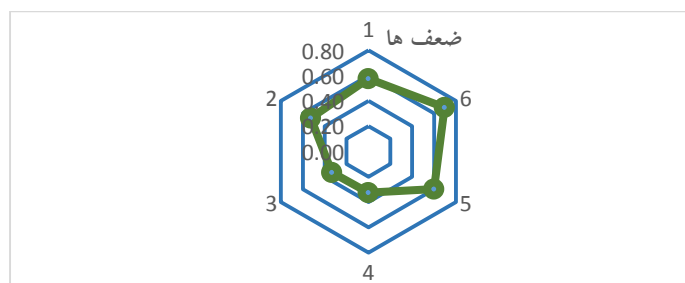


نمودار شماره ۲: نمودار امتیاز بندی قوت ها

مطابق با جدول شماره (۱۴) و نمودار شماره (۳) بیشترین ضریب نهایی مربوط به گویه عملیات آماده سازی (معبر، کوچه، بلوک) (۰/۷۰) و کمترین آن مربوط به فرهنگ آپارتمان نشینی و کیفیت مصالح و اجزای به کار رفته در مسکن (۰/۳۳) می باشد و این نشان می دهد که بیشترین نقطه ضعف این مجتمع ها پایین بودن فرهنگ آپارتمان نشینی می باشد.

جدول شماره ۱۵: جدول رتبه بندی نقاط ضعف برای خانه های سازمانی کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

نقاط ضعف ها			
سوال	ضریب اولیه	وزن اولیه	امتیاز نهایی
وضعیت سیستم جمع آوری و دفع زباله در مجتمع	۳/۲۲	۰/۱۸	۰/۵۸
میزان سازگاری واحد مسکونی و مجتمع با باورهای فرهنگی و مذهبی	۳/۰۸	۰/۱۷	۰/۵۷
کیفیت مصالح و اجزای به کار رفته در مسکن	۲/۴۵	۰/۱۴	۰/۳۳
فرهنگ آپارتمان نشینی	۲/۴۲	۰/۱۳	۰/۳۳
میزان آسیب های اجتماعی موجود در مجتمع مسکونی (جرم، سرقت و ...)	۲/۲۸	۰/۱۸	۰/۶۰
عملیات آماده سازی (معبر، کوچه، بلوک)	۳/۵۴	۰/۲۰	۰/۷۰
مجموع	۱۷/۹۹	۱/۰۰	۳/۰۶



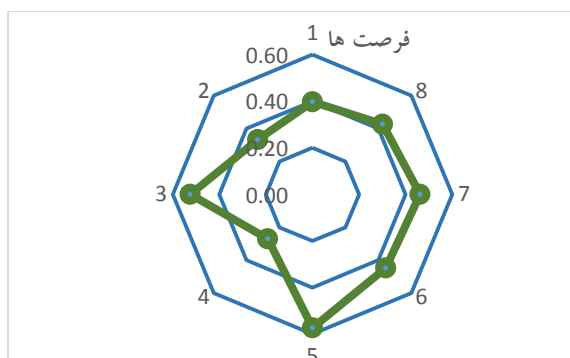
نمودار شماره ۳: نمودار امتیاز بندی نقاط ضعف

جدول شماره (۱۵) و نمودار شماره (۴)، نشان می دهد که دسترسی عمومی ساکنان مجتمع به مراکز تفریحی و فضای سبز و پارک ها و معابر اصلی و محل کار بیشترین ضریب نهایی (۰/۵۷) را به خود اختصاص داده است.

جدول شماره ۱۶: جدول رتبه بندی فرصت ها برای خانه های سازمانی کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

نقاط فرصت ها			
سوال	ضریب اولیه	وزن اولیه	امتیاز نهایی
میزان کسب احترام و منزلت اجتماعی با زندگی در مجتمع مسکونی سازمانی	۳/۲۸	۰/۱۲	۰/۴۰
میزان دسترسی به خدمات انتظامی و امنیتی	۳	۰/۱۱	۰/۳۳

۰/۵۲	۰/۱۴	۳/۷۷	دسترسی مسکن به مراکز آموزشی و مدارس و به مراکز بهداشتی و درمانی
۰/۲۷	۰/۱۰	۲/۷۱	ارتباط با همسایگان در مجتمع و میل به همبستگی اجتماعی
۰/۵۷	۰/۱۵	۳/۹۴	دسترسی عمومی ساکنان مجتمع به مراکز تفریحی و فضاهای سبز و پارک‌ها و معابر اصلی و محل کار
۰/۴۵	۰/۱۳	۳/۴۸	میزان امنیت، استقلال و حفظ حریم شخصی خانوار با زندگی در این مجتمع
۰/۴۶	۰/۱۳	۳/۵۴	سکونت در خانه‌های سازمانی از لحاظ صرفه اقتصادی
۰/۴۳	۰/۱۳	۳/۴	دسترسی عمومی ساکنان مجتمع به خدمات فرهنگی فضاهای ورزشی (مسجد، وسایل ورزشی و...)
۳/۴۳	۱/۰۰	۲۷/۱۲	مجموع

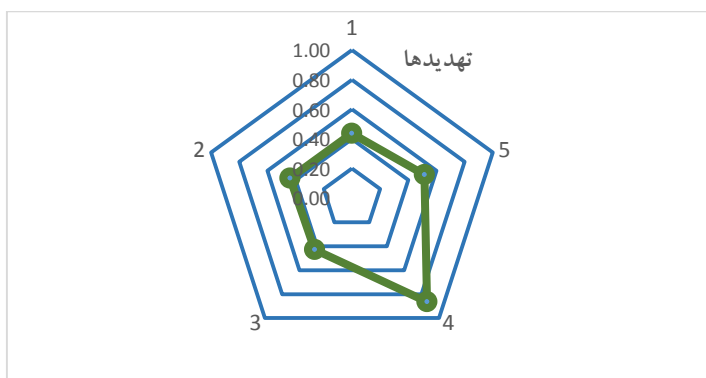


نمودار شماره ۴: امتیاز بندی فرصت‌ها

براساس نتایج بدست آمده از جدول شماره (۱۶) و نمودار شماره (۵)، تاثیر کیفیت مصالح به کار برده شده در افزایش راندمان اقتصادی کمترین ضریب نهایی (۰/۴۳) را دارا می‌باشد که نشان می‌دهد خانه‌های سازمانی از لحاظ اقتصادی کیفیت پایینی دارند.

جدول شماره ۱۷: جدول رتبه بندی تهدیدها برای خانه‌های سازمانی کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

تهدیدها			
امتیاز نهایی	وزن اولیه	ضریب اولیه	سوالات
۰/۴۴	۰/۱۸	۲/۴	میزان تامین اسایش روانی - فکری با زندگی در خانه‌های سازمانی و تناسب با پایگاه اجتماعی
۰/۴۴	۰/۱۸	۲/۴	هزینه‌های عمومی و هزینه حمل و نقل و دسترسی به مرکز شهر از لحاظ اقتصادی صرفه اقتصادی
۰/۴۳	۰/۱۸	۲/۳۷	تاثیر کیفیت مصالح به کار برده شده در افزایش راندمان اقتصادی
۰/۸۶	۰/۲۶	۳/۳۷	تعلق روحیه شهروندی به شهر با زندگی در این مکان و مجتمع
۰/۵۱	۰/۲۰	۲/۶	وجود گسل‌ها در منطقه
۲/۶۸	۱/۰۰	۱۳/۱۴	مجموع



نمودار شماره ۵: نمودار امتیاز بندی تهدیدها

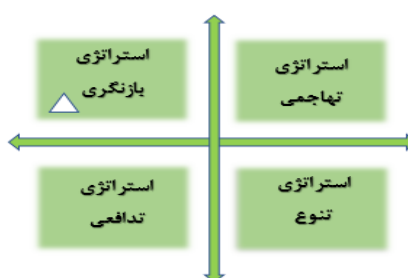
تدوین استراتژی های رضایتمندی از مسکن های سازمانی

طبق نتایج بدست آمده ، راهبردها و استراتژی‌ها به سمت استراتژی بازنگری هدایت و این استراتژی به کار گرفته می‌شود، بر اساس بهره‌گیری از نتایج مدل تحلیلی SWOT، استراتژی‌های رضایتمندی از مسکن سازمانی در شهر اصفهان در چهار راهبرد تهاجمی، تنوع، بازنگری و تدافعی در جدول شماره (۱۷) و نمودار شماره (۶) تعیین می‌شود.

جدول شماره ۱۸: تدوین استراتژی های رضایتمندی از مسکن سازمانی کوی بهار و کوی اساتید اصفهان، ۱۳۹۷

برنامه ریزی برای ایجاد تسهیلات وامکانات مورد نیاز ساکنین و ایجاد مراکز و فراهم ساختن زمینه ای برای ایجاد مشارکت و کار گروهی ساکنین مسکن سازمانی.	SO1	(SO) تهاجمی
توجه جدی به مسأله مسکن سازمانی و آینده نگری در این زمینه	SO2	
توجه دولت به مسکن سازمانی شهر اصفهان و حل معضلات آن و بستر سازی قوی از سوی مسئولان برای حل مشکلات	SO3	
برخورداری از آب و هوای مطبوع و شرایط زیست محیطی مطلوب در مسکن سازمانی که سبب افزایش رضایتمندی ساکنان از محیط مسکونی خود می‌شود.	SO4	
تنوع بخشی به امکانات و خدمات موجود و دسترسی به خدمات فرهنگی و ورزشی، جلب رضایت ساکنان و از بین بردن نگرش منفی نسبت به سکونت در این مسکن.	SO5	
افزایش روحیه شهروندی به شهر با فراهم ساختن زمینه مشارکت و انجام کار گروهی برای بهبود کیفیت زندگی.	ST1	(ST) تنوع
تقویت بخش حمل و نقل و بالابردن سطح خدمات، امکانات، تسهیلات، و تجهیزات در محیط مسکونی جهت کاهش هزینه ها.	ST2	
عدم نوسازی و بهسازی مسکن سازمانی و پایین بودن کیفیت مصالح به کار برده شده نیازمند سیاست گذاری و برنامه ریزی صحیح و برنامه ریزی در مسکن سازمانی می باشد بدین معنا که برنامه ریزی هایی به اجرا در آید که هم سو و هماهنگ با ساماندهی مسکن سازمانی باشد.	ST3	
وارد عمل شدن بخش خصوصی و همکاری با بخش دولتی جهت بالا بردن کیفیت زندگی در این محیط های مسکونی و برنامه ریزی و حمایت از پروژه های قابل اجرا در این مناطق.	ST4	
عدم انطباق شرایط روانی - فکری با زندگی در خانه های سازمانی و عدم تناسب پایگاه اجتماعی اقتصادی با محیط مسکونی	ST5	
حمایت از تحقیقات و پژوهش ها و بازنگری در زمینه طرح های عمرانی در عملیات آماده سازی (معبر، کوچه، بلوک).	WO1	(WO) بازنگری
بازنگری در آیین نامه مربوط به مسکن سازمانی در راستای ارتقای رفاه ساکنان و بالا بردن کیفیت مسکن جهت افزایش سازگاری واحد مسکونی با باورهای فرهنگی و مذهبی.	WO2	
توجه ویژه مسئولان شهری به خصوص ارگان شهرداری در جهت بهبود سیستم جمع آوری و دفع زباله در محیط مسکونی و بالا سطح آگاهی ساکنین برای جمع آوری و دفع زباله در محیط مناسب.	WO3	

کاهش مشکلات اجتماعی (جرم، سرقت و ...) و بالا بردن امنیت در این محیط از طریق پررنگ تر کردن نقش خدمات امنیتی و انتظامی و بالا بردن استقلال و حریم شخصی خانوار.	WO4	(WT) تدافعی
فرهنگ سازی رسانه ای برای بالا بردن کسب احترام و منزلت اجتماعی ساکنین با زندگی در محیط مسکونی سازمانی و ارتقاء فرهنگ آپارتمان نشینی.	WO5	
به کارگیری سیاست های تنبیهی جهت کاهش آسیب های اجتماعی سبب بالارفتن آسایش روانی- فکری ساکنین می شود.	WT1	
به کارگیری سیاست های تشویقی بوسیله بالا بردن خدمات، امکانات و تسهیلات رفاهی و تفریحی که سبب افزایش انگیزه و تعلق روحیه شهروندان و ایجاد رغبت به شهر و محیط زندگی شود.	WT2	
فراهم کردن فضا برای فعالیت سرمایه گذاران در ساخت و ساز و بهسازی مساکن	WT3	
اصلاح نهادهای مدیریتی و کاهش هزینه های عمومی و بهبود شبکه حمل و نقل.	WT4	
شرایطی فراهم شود که ساکنان بتوانند مطالبات خود را به گوش مسئولین برسانند و مسئولین پاسخ گوی مطالبات و درخواست های مردم باشند و از مردم نظر خواهی شود.	WT5	



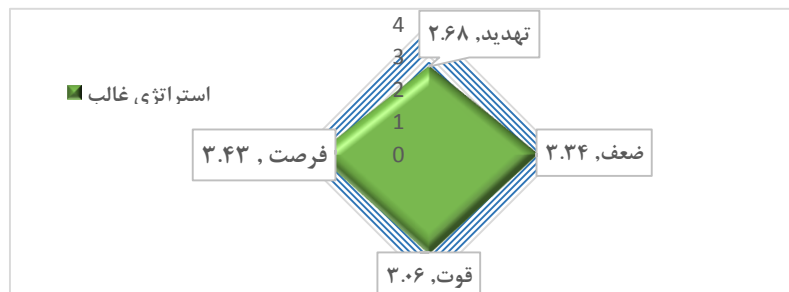
استراتژی غالب بر اساس دیدگاه کارشناسان سازمان مسکن و شهرسازی

نمودار شماره ۶: طبقه بندی راهبرد ها در پژوهش

به منظور شناسایی کلی میزان تأثیرگذاری هریک از نقاط ضعف، قوت، تهدید و فرصت مؤثر بر رضایتمندی از مسکن سازمانی در شهر اصفهان در جدول (شماره ۱۸) مجموع امتیازات کسب شده توسط هریک از عوامل و وزن های نهایی عوامل مرکب آورده شده است.

جدول شماره ۱۹: مجموع ضرایب عوامل مرکب استراتژی ها

امتیاز	شاخص
۶/۴۹	تتهاجمی (SO)
۵/۷۴	تنوع (ST)
۶/۷۷	بازنگری (WO)
۶/۰۲	تدافعی (WT)



نمودار شماره ۷: استراتژی غالب در پژوهش

نتایج حاصل از جدول شماره (۱۸) و نمودار شماره (۷) نشان می‌دهد که بیشترین مجموع امتیاز نهایی در حوزه راهبرد بازنگری می‌باشد و بیشترین میانگین (۳/۳۸) را به خود اختصاص داده است و بعد از آن به ترتیب راهبرد تهاجمی با میانگین (۳/۲۴)، راهبرد تدافعی با میانگین (۳/۰۱) و در آخر راهبرد تنوع با میانگین (۲/۸۲) در اولویت های بعدی قرار گرفته‌اند. لذا راهبرد غالب، راهبرد بازنگری می‌باشد، و باید با استفاده از فرصت‌ها نقاط ضعف را از بین برد. در نمودار شماره (۷)، کشیدگی نمودار با مجموع امتیاز نهایی ۳/۴۳ و ۳/۳۴ به ترتیب به سمت فرصت‌ها و ضعف‌های مسکن سازمانی شهر اصفهان میل دارد. این بدین معناست که علی‌رغم وجود فرصت‌های بالقوه، مسکن سازمانی با ضعف‌ها و تهدیدهای جدی مواجه می‌باشد، لذا نیازمند برنامه ریزی ضربتی و جامع جهت تبدیل ضعف‌ها و تهدیدها به قوت‌ها و فرصت‌ها و کاهش تهدیدات و مقابله با آن‌ها می‌باشد. با توجه به امتیاز نهایی دو حوزه داخلی و خارجی، در هر دو حوزه مورد بررسی، میانگین بالاتر از ۲/۵ و نزدیک به ۱۴ است؛ بنابراین راهبردهای تعیین شده بسیار عالی می‌باشد.

نتیجه گیری

یکی از اصلی‌ترین اجزای رضایتمندی از زندگی، میزان رضایتمندی از واحدهای سکونتی و محیط مسکونی است که برای تعیین یک چارچوب راهنما جهت شناخت بافت محل سکونت ساکنان (از جمله واحدهای مسکونی، واحد همسایگی) و بررسی تاثیر خصوصیات ساختاری خانوارها بر میزان ادراک جوانب گوناگون رضایتمندی به کار می‌رود. از آنجایی که مسکن چیزی بالاتر از سقف بالای سر است، توجه به ویژگی‌های مسکن در رفع نیازهای ساکنان، حل معضلات و مشکلات آن‌ها و دستیابی به مطلوبیت و رضایتمندی از محیط مسکونی، امری ضروری به نظر می‌رسد. بسیاری از عدم مطلوبیت‌های شهری به سرعت به مشکلات شهری تبدیل خواهد شد به همین دلیل اخیراً توجه بیشتری به رضایت از کیفیت زندگی در محیط مسکونی شده است. الگوی ارزیابی محیط‌های مسکونی، بویژه در مورد رضایت از محیط مسکونی و کیفیت آن، می‌تواند در شناسایی وضع موجود، آگاهی از نقاط قوت، ضعف و کاستی‌ها، فرصت‌ها، تهدیدها و ارائه راهکارها با هدف ارتقای کیفیت محیط سکونتی، موثر واقع گردد. در این زمینه یکی از بهترین الگوهای ارزیابی برای شناخت نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید مدل SWOT می‌باشد.

در این مقاله برای سنجش رضایتمندی از مسکن سازمانی و بررسی کیفیت محیط مسکونی آنها، ابتدا پرسشنامه به ابعاد دسترسی، زیرساختی - کالبدی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی دسته بندی شده است سپس بر اساس ابعاد، شاخص‌هایی در زمینه مسکن مطلوب در نظر گرفته شد. تعداد نمونه مورد بررسی ۳۸۴ پرسش نامه مردمی، ۳۵ پرسش نامه کارشناسان و ۳۵ پرسش نامه مدیران و متخصصان بوده‌است. پس از توزیع پرسشنامه های تهیه شده با استفاده از آزمون خی دو، تحلیل عاملی و SWOT رضایتمندی از مسکن سازمانی مورد بررسی قرار گرفت. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که آزمون خی دو در هر سه بخش شهروندان، مدیران و کارشناسان در رضایتمندی از بخش کالبدی و زیربنایی معنادار و مثبت بوده‌است، بنابراین در هر سه بخش بر اساس اطلاعات جمع آوری شده در این بعد رضایتمندی از خانه‌های سازمانی پایین می‌باشد و در تحلیل عاملی نیز داده‌ها متعادل بوده و دارای انسجام درونی است و میزان واریانس با درصد بالا متغیرها را نشان داده که عامل‌ها در ۶ دسته تقسیم بندی شده‌اند. نتایج حاصل از مدل SWOT نشان می‌دهد که راهبرد بازنگری (WO)، به عنوان اولویت نخست و راهبرد تهاجمی (SO)، به عنوان اولویت دوم در رضایت از مسکن مورد تایید قرار گرفت. امتیازهای نقطه قوت، ضعف، فرصت و تهدید به ترتیب ۳/۰۶، ۳/۳۴، ۳/۴۳ و ۲/۶۸ می‌باشد. بیشترین امتیاز در نقطه قوت در زمینه فضای سبز، پارک‌ها و فضای باز و مشترک درون مجتمع می‌باشد. با استفاده از این مدل ۱۲ عامل درونی (قوت و ضعف) و ۱۳ عامل بیرونی (فرصت و تهدید) بدست آمدند که راهبردهای آن ارائه شدند. لذا با توجه به نتایج بی‌توجهی به مقوله کیفیت مسکن و نیازهای ساکنان از مقبولیت مسکن سازمانی کاسته و نتایج نامطلوبی

در بر خواهد داشت، بنابراین ضرورت بازنگری در اهداف، نوسازی مسکن و ایجاد تسهیلات و امکانات تفریحی-رفاهی، حمل‌ونقل و خدمات عمومی از سوی بخش خصوصی و متولیان و برنامه‌ریزان، امری اجتناب‌ناپذیر به شمار می‌آید.

پیشنهادات

- ۱- توجه ویژه به شاخص زیست محیطی و نیاز مردم به ایجاد آرامش بصری روانی، زیبایی محیط، هوای پاک، احساس امنیت، وضعیت آب و هوای منطقه، انطباق نیاز افراد از یک مسکن راحت؛
 - ۲- ارتقاء اجتماعی محلات در جهت افزایش احساس تعلق به مکان و جلوگیری از کاهش شان اجتماعی و ایجاد هویت و حیثیت به مسکن از طریق حذف آسیب‌های اجتماعی و ایجاد انگیزه و رغبت شهروندان در این مجتمع‌ها؛
 - ۳- تقویت سیستم دفع فاضلاب، ایجاد فضاهای با عملکرد مختلط برای رفع نیازهای آموزشی، فرهنگی، ورزشی و ایجاد جذابیت بصری در آن‌ها؛
 - ۴- مشارکت فعالانه ساکنین در بهسازی ساختار کالبدی آن به وسیله گردهمایی‌ها و انجمن‌های محلی و خودجوش مردمی در یک محدوده برای وضعیت مسکن‌های سازمانی؛
 - ۵- ایجاد یک کمیته فنی جهت بررسی مشکلات و معضلات بخش مسکن سازمانی و ارائه راه حل برای رفع آن‌ها؛
 - ۶- بهبود وضعیت خدمات رسانی، سطح دسترسی به مراکز خدماتی در سطح خانه‌های موجود و بهبود شبکه حمل و نقل؛
 - ۷- کاهش هزینه‌های تمام شده برای افراد ساکن.
- همکاری دفاتر برنامه‌ریزی و کنترل زمین و مسکن شهری بر اساس ناحیه بندی در سطح شهر (این دفاتر با مسئولیت شهرداری‌ها، با کمک بخش خصوصی و با نظارت شورای شهر راه اندازی می‌شود).

منابع

- ۱- اعتمادی نیا، امیرعباس؛ مصلحی، محسن (۱۳۹۱)، "تحلیل و بررسی گردشگری و نقش آن در توسعه پایدار شهری نمونه موردی شهر اصفهان"، فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، سال چهارم، شماره ۱۳.
 - ۲- آقاصفری، علی، امیری، حکمت، دانش، جابر، بهشتیان، محمدجواد (۱۳۸۹)، "ویژگی های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد (۱۳۵۵-۱۳۸۵)"، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۲، صص ۸۲-۶۷.
 - ۳- پور احمد، احمد، فرهودی، رحمت الله، حبیبی، کیومرث، کشاورز، مهناز (۱۳۹۰)، "بررسی نقش کیفیت سکونتی در مهاجرت های درون شهری مطالعه موردی بافت قدیم شهر خرم آباد"، نشریه پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵.
 - ۴- تقوایی، مسعود، بسحاق، محمدرضا، سالاروند، اسماعیل (۱۳۹۱)، "آزمون فرضیه های پژوهش با استفاده از SPSS، انتشارات معظمی، صص ۱۶۸-۹.
 - ۵- تقوایی، مسعود، کیومرثی، حسین (۱۳۹۱)، کاربرد تکنیک ها و مدل ها در برنامه ریزی و مدیریت توریسم، انتشارات معظمی، صص ۲۱۶-۱۳.
 - ۶- حکمت نیا، حسن، انصاری، ژینوس (۱۳۹۱)، "برنامه ریزی مسکن شهر میند با رویکرد توسعه پایدار"، مجله پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۹، صص ۲۰۷-۱۹۱.
 - ۷- رضائی خبوشان، رضا؛ نعمتی مهر، مرجان (۱۳۹۴)، "سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگر های کیفیت زندگی مورد مطالعه: مسکن مهر شهر جدید پردیس"، مجله صفا، دوره ۲۵، شماره ۶۹، صص ۷۰-۵۳.
 - ۸- رفیعی، مینو (۱۳۷۹)، مسکن شهری به سوی برنامه ریزی محلی، ماهنامه شهرداری ها، شماره ۱۹.
 - ۹- رفیعیان، مجتبی، مولودی، جمشید (۱۳۹۰)، رویکردها و روش های سنجش کیفیت محیط مسکونی شهری، تهران، نشر آذرخش.
 - ۱۰- رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۳)، "سنجش رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر مورد مطالعه شهر زاهدان"، مجله جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، شماره ۱۲، صص ۱۵۰-۱۳۵.
 - ۱۱- سالنامه آماری شهر اصفهان، ۱۳۹۵.
 - ۱۲- سازمان مسکن و شهر سازی استان اصفهان، ۱۳۹۶.
 - ۱۳- شکرگزار، اصغر (۱۳۸۵)، توسعه مسکن شهری در ایران، انتشارات حق شناس، تهران.
 - ۱۴- شکوفی، حسین (۱۳۵۵)، حاشیه نشینان شهری، خانه های ارزان و سیاست مسکن تبریز، انتشارات موسسه تحقیقات اجتماعی و علوم انسانی، شماره ۱۷، سلسله شهر شناسی، شماره ۵.
 - ۱۵- عزیزی، محمدهدی (۱۳۸۴)، "جایگاه شاخص های مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن"، نشریه هنر های زیبا، شماره ۱۷، صص ۴۲-۳۱.
 - ۱۶- محسنی، حسین (۱۳۹۱)، "آسیب شناسی پروژه های مسکن مهر با تاکید بر فضاهای جمعی و عابر پیاده مورد مطالعه مسکن مهر قزوین"، مشهد، اولین کنفرانس ملی بنای ماندگار.
 - ۱۷- ملکی، سعید و همکاران (۱۳۹۴)، "سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر مطالعه موردی شیرین شهر اهواز"، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ششم، شماره ۲۳، صص ۱۶۸-۱۵۵.
 - ۱۸- یزدانی، محمد حسن، سلمانی، هاجر، پاشازاده، اصغر (۱۳۹۶)، "بررسی رضایتمندی ساکنان مجتمع های مسکن مهر مطالعه موردی مجتمع های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل"، نشریه جغرافیا و توسعه، شماره ۴۷، صص ۲۷۰-۲۵۳.
- 19-Brandstetter, M. C. G. de O. (2011).Consumer Behavior Analisis of RealEstate Market with Emphasis in Residential Mobility, Choice and Satisfaction Brazilian Cases, *The Built & Human Environment Review*,4(1), 56-80.
- 20-Ge, Jian. Hokao, Kazunori. (2006). Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities from the Viewpoints of Residential Preference, Residential Choice and Residential Satisfaction.*Journal of Landscape and Urban Planning*, 78(3), 165-178.
- 21-Abdul Mohit M. Ibrahim M. Razidah Rashid Y. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia; J. Habitat International, 34,18-27.

- 22-Short, J. R. (2006). *Urban theory: A critical assessment*: Palgrave Macmillan.
- 23-Amerigo.M and Aragone.J.A, 1997, A Theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction, *Journal of Environmental Psychology* (1997) 17.
- 24-Walton .D, Murray. J, Thomas, A, 2008, Relationships Between Population Density and the Perceived Quality of Neighbourhood, *Soc Indic Res* (2008)89.
- 25-McCrea, R., Stimson, R. J., Western, J. (2005). *Testing a General Model of Satisfaction with Urban Living*