فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۰(۱(پیاپی ۳۷))، ۷۰-۵۷
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، EBZ، GateWay-Bayern، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran، Civilica، RICeST، Ensani
شاپا: ۲۸۷۰-۲۳۴۵

فصلنامه علمی
اقتصاد و مدیریت شهری

بررسی نقش توان اقتصادی ساکنان بر لزوم ایجاد و رضایت از خدمات رفاهی در آپارتمان‌های شهر شیراز

پریسا نامیان دانشجوی دکتری پژوهش‌محور، گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شیراز، شیراز، ایران
محمد پروا* استادیار گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شیراز، شیراز، ایران
هادی کشمیری دانشیار گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شیراز، شیراز، ایران

نوع مقاله: پژوهشی
دریافت: ۹۹/۱۲/۰۹ پذیرش:۱۴۰۰/۰۴/۱۵

چکیده: انسان به‌عنوان موجودی کمال‌گرا همواره درصدد بهبود اوضاع پیرامون و محیط زندگی خود بوده است. تمایل به زندگی در مسکنی با حداکثر امکانات رفاهی در جهان معاصر، گواهی بر این میل ذاتی است. امروزه صنعت ساختمان و مسکن در کشور ایران به‌عنوان یکی از مهمترین بخش‌های اقتصاد دستخوش تغییرات گسترده‌ای شده است. هدف پژوهش حاضر، بررسی تأثیر توانمندی اقتصادی ساکنان بر لزوم ایجاد و رضایت از امکانات رفاهی در آپارتمان‌ها می‌باشد. روش پژوهش حاضر، توصیفی از نوع همبستگی است. به منظور جمع‌آوری داده‌ها از پرسش‌نامه محقق‌ساخته با آلفای کرونباخ ۰/۸۹ و مصاحبه استفاده گردید. جامعه موردبررسی ساکنان آپارتمان‌های منطقه ۱ شهر شیراز (منطقه توسعه‌یافته و پربرخوردار) است. از این جامعه بر اساس فرمول کوکران، ۳۸۳ نفر به صورت خوشه‌ای از میان ساکنان ۳۰ آپارتمان انتخاب شدند. سپس در نرم‌افزار SPSS 25 به بررسی ارتباط بین میزان درآمد ساکنان و متغیرهای پژوهش با استفاده از آمارهای توصیفی، همبستگی اسپیرمن و فریدمن پرداخته شد. نتایج نشان داد که میزان سرمایه اقتصادی در ایجاد خدمات رفاهی تأثیرگذار است، اما سرمایه اجتماعی و فرهنگی در میزان رضایت از این امکانات تأثیرگذاری بیشتری دارد.

واژگان کلیدی: توان اقتصادی، خدمات رفاهی، رضایت، آپارتمان، شهر شیراز

* نویسنده مسئول: uni.parva@yahoo.com

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

۱- مقدمه

مسکن به‌عنوان کوچکترین عنصر تشکیل‌دهنده سکونتگاه‌ها، یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان‌هاست (آزموده و حقیقی، ۱۳۹۷) که علاوه‌بر پدیده‌ای فرهنگی، جغرافیایی و اجتماعی، پدیده‌ای اقتصادی در هر منطقه به‌شمار می‌رود (پوردیهیمی، ۱۳۹۱). در بعد اقتصاد کلان نیز مسکن دارای اهمیت ویژه‌ای است که با سایر بازارها و بخش‌های اقتصادی، حلقه‌های ارتباطی پسین و پیشین قوی دارد و همچنین به عنوان دارایی خانواده‌ها، عامل ذخیره ثروت و منبع درآمد می‌باشد. مسکن علاوه‌بر تغییر در ترکیب اجزای ثروت خانوار می‌تواند سطح رفاه خانواده‌ها را نیز دستخوش تغییر و تحول کند؛ بدین معنی که مسکن علاوه‌بر ذخیره ثروت، در جوامع پیشرفته، نیازهای پیچیده فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی را که بر رفاه فردی تکیه دارد، تأمین می‌کند (قلی‌زاده و فولادگر، ۱۳۹۵).

تفکر حاکم بر نظام سرمایه‌داری، مفهوم فضای زندگی را به سمت کالایی مصرفی سوق داده که با سودای یکسان‌سازی امکانات برای تعداد زیادی از افراد در یک زمین مشخص، راه را برای بازاری رقابتی هموار کرده است که کیفیت معنوی فضای زندگی در آن فراموش شده است (خوشرو، ۱۳۹۹). امروزه ما خانه‌های قدیمی و با اصالت خود را براساس رابطه‌های شهرسازی مدرن که اغلب بررسی علمی درخصوص آن صورت نگرفته است به سکونت متکی بر تراکم اختصاص داده‌ایم و تنها به‌دلیل منافع مالی به آن گرایش پیدا کرده و متأسفانه آن را مدیریت نکردیم (فلامکی، ۱۳۹۹). روند تغییر سریع الگوی زندگی از خانه‌های حیاط‌دار به آپارتمان‌ها از یک طرف و تجارت پرسود سازندگان خصوصی در بازار که بیشترین سهم تولید مسکن در شهرها را برعهده دارند، مسائل حل‌نشده زیادی را باقی گذاشته که نیازمند آسیب‌شناسی است (خوشرو، ۱۳۹۹). اصطحکاک اجتماعی ساکنان بر سر مرزهای قلمرو خصوصی و عمومی و فقدان حس یگانگی منجر به بی‌تفاوتی، نگهداری ضعیف و عدم‌استفاده از امکانات رفاهی آپارتمان‌ها شده است (سرت و همکاران، ۱۳۸۹). ما فضاهایی را به خانه‌ها اضافه می‌کنیم که قرار نیست آسایش را به خانه اضافه کنند بلکه وجودشان مهم است، خدمات رفاهی از این دسته فضاها هستند. این اولین بار در طول تاریخ بشر است که موفق می‌شویم چنین خانه‌های گران قیمتی بسازیم که نه تضمین‌کننده آرامش و نه تأمین‌کننده آسایش ما است (خضریان و همکاران، ۱۳۹۵). متأسفانه امروزه سازندگان بخش خصوصی مسکنی را به بازار عرضه می‌کنند که روش زندگی را به ساکنان آینده تحمیل می‌کند. در این مسکن تا آنجا که ممکن است مسئله سود اقتصادی موردنظر قرار می‌گیرد و کیفیت زندگی جای خود را با کیفیت ظاهری تعویض می‌نماید (پوردیهیمی، ۱۳۹۱). آپارتمان‌های معاصر بدون حضور استفاده‌کنندگان آن، طراحی و ساخته می‌شوند و بی‌توجه به خواست کاربر دارای فضاهای عمومی مانند استخر، سالن ورزش و سالن اجتماعات و ... هستند که هزینه زیادی برای ساخت آن‌ها می‌شود و در عمل از آن‌ها استفاده نمی‌شود (خوشرو، ۱۳۹۹). اغلب خدمات رفاهی به‌دلیل درخواست سازندگان و تمایل قشر خاصی از جامعه در آپارتمان‌ها لحاظ می‌شود و در نتیجه، فضاهای مشترک اغلب آپارتمان‌های امروزی فاقد ویژگی‌های اساسی یک فضای جمعی مطبوع و کاربردی‌اند (سرت و همکاران، ۱۳۸۹)؛ لذا در این جریان لجام‌گسیخته که ساخت‌وساز را نه برای زیستن بلکه برای سودآوری می‌سازند وجود قوانینی که بایدها و نبایدها را مشخص کند بسیار اهمیت دارد.

در راستای بهبود بازدهی اقتصادی در معماری می‌توان با حذف آیتم‌های اضافی و مشخصه‌های غیرضروری عملکردی، به نتایج مطلوبی دست یافت. ساخت‌وسازهایی که بر این پایه است در نهایت هزینه‌های کمتری ایجاد کرده و باعث اقتصادی‌شدن معماری می‌شود. در کشورهای توسعه‌یافته بحث مشارکت بهره‌بردار در ابعاد مختلف مورد بررسی قرار

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

می‌گیرد و ارزیابی‌هایی پس از انجام پروژه در این راستا در پی سنجش میزان موفقیت آن نیز انجام می‌شود. موضوعی که در مبانی علمی ایران کمتر به آن پرداخته شده است و در بعد اجرا تقریباً پروژه‌ای را نمی‌توان نام برد که بعد از ساخت و در زمان بهره‌برداری موردبررسی نهادهای نظارتی به لحاظ پاسخگویی به نیازهای عملکردی و رضایت‌مندی ساکنان قرار گرفته باشد. معماران نیز با توجه به نقش واسط خود در ارتباط با کارفرما و کاربر باید توجه خود را به طراحی اقتصادی معطوف کنند، این کار علاوه‌بر قابل استفاده کردن طرح‌ها، صرفه‌جویی در منابع اقتصادی را نیز به‌دنبال خواهد داشت. بنابراین در این پژوهش با در نظر گرفتن توان اقتصادی به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌های تأثیرگذار بر سبک زندگی و نقش مهم اقتصاد در جایگزینی سبک زندگی به جای طبقات اجتماعی و فراگیر شدن این مسئله در ساخت‌وسازهای امروزی، به بررسی نقش توان اقتصادی ساکنین در طراحی امکانات رفاهی و میزان رضایت از آن پرداختیم. در این راستا، این پژوهش به بررسی فرضیه‌های زیر می‌پردازد:

- عملکرد فضاهای رفاهی نسبت به ارزش معاملاتی ملک در تمایل به ایجاد این فضاها اهمیت کمتری دارد.
- بین میزان درآمد ساکنان و تمایل به ایجاد امکانات رفاهی موجود در آپارتمان ارتباط معناداری وجود دارد.
- همکاری ساکنان در حفظ و نگهداری امکانات رفاهی در میزان رضایت‌مندی و استفاده از این امکانات مؤثر است.

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

باندارا[1] و همکاران (۲۰۲۰) به بررسی فضاهای عمومی مشترک در آپارتمان و تأثیرات آن بر تعاملات اجتماعی ساکنان پرداختند. نتایج نشان داد تعاملات اجتماعی ساکنان با ایجاد فضاهای رفاهی افزایش می‌یابد اما تعداد کمی از این امکانات استفاده میکنند و اغلب فضاها بدون کاربرد هستند. بخشی از این تعاملات به ساختار کالبدی محیط مثل تنوع و سازگاری کاربری‌ها، ایمنی، امنیت، تراکم و ظرفیت مناسب مرتبط است. بستر کالبدی در صورت تأمین این نیازها و ویژگی کیفی موردنظر کاربران می‌تواند نقش کلیدی جهت ایجاد محیطی سرزنده و جذاب همراه با تعامل افراد برای داشتن محیطی جذاب ایفا کند. برای تأمین کیفیت موردنیاز، طراح می‌تواند در تعاملی دوسویه با کاربران در فرایند برنامه‌ریزی و کمیت و کیفیت طراحی و عوامل مربوط به افزایش آسایش را شناسایی و طرح را در مسیر تحقق آنها، یعنی ایجاد زمینه برای انجام فعالیت‌های انتخابی و اختیاری هدایت کند. به‌عبارت دیگر با ایجاد کیفیت لازم، حداقل شرایط برای داشتن فعالیت و حضور بیشتر افراد در محیط مثل فعالیت‌های جمعی و تعاملات اجتماعی فراهم می‌شود.

کوادیر[2] (۲۰۱۹) در پژوهشی به بررسی امکانات رفاهی موجود در آپارتمان‌های مسکونی پرداخت. نتایج نشان داد که عوامل اقتصادی منجر به رونق مسکن شده است. از آنجایی که احساس تنهایی در شهرها افزایش یافته است، جامعه‌شناسان معتقدند ساخت فضاهایی که نیازهای جسمی و روحی ساکنان را برآورده کند بسیار مهم است اما ایجاد امکانات رفاهی برای افزایش ارتباطات اجتماعی به عوامل گوناگونی بستگی دارد. از نظر وسعت و گسترده بودن، بعضی از مناطق مسکونی با ضعف رفاهی همراه است که با ایجاد تسهیلات و زیرسیستم‌های رفاهی با تمایلات ساکنان می‌توان از بروز تنش‌های فکری سکونتگاه تا حدودی جلوگیری کرد.

ایون و کارسول[3] (۲۰۱۹) با بررسی و مقایسه روش‌های مدیریت آپارتمان‌های مسکونی نشان دادند ساختمانی که در ایجاد و حفظ امکانات رفاهی ضعیف عمل می‌کند، باعث عدم‌آسایش ساکنان خود می‌شود و

1- Bandara

2- Qadeer
3- Ewen & Carswell

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]
[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

این امر باعث افزایش احتمال جابه‌جایی ساکنین می‌گردد. چگونگی ارتباط فضای معماری با محیط طبیعی و عناصر طبیعی موجب پدیدآمدن کیفیتی در فضا می‌گردد که خود بر اشتیاق به فعالیت‌های جمعی در آن فضا مؤثر است. معمولی‌ترین جلوه‌های طبیعت مثل یک درخت یا یک فضای باز کوچک نیز می‌تواند لذت‌بخش باشد.

عابدین[1] و همکاران (۲۰۱۹) در بررسی عوامل ایجاد رضایت‌مندی ساکنان آپارتمان‌ها، به نقش مهم فضاهای رفاهی مشترک آپارتمان‌ها در رضایت ساکنان و نیز احساس تعلق به محیط زندگی پرداختند. نتایج نشان دادند در مجتمع‌های مسکونی، فضاهای عمومی رفاهی بستر مناسب بخش عمده‌ای از ارتباطات و تعاملات اجتماعی افراد می‌باشد. حضور مثبت افراد در اجتماع، سطح تعاملات مثبت اجتماعی را افزایش داده و سبب ارتقای کیفیت زندگی در محیط از طریق تقویت حس تعاون و شهروندی می‌گردد. محیط کالبدی نیز در ارتباط با رفتارهای انسان امکانات بالقوه‌ای دارد. در این راستا، فضاهای عمومی و رضایت‌بخش مجتمع‌های مسکونی به‌عنوان محیطی که امکان حضور ساکنان در کنار یکدیگر را فراهم می‌کند می‌تواند زمینه‌ساز ایجاد تعامل و حس خوشایندی بین آنها شود.

حسن[2] و همکاران (۲۰۱۹) در مطالعه‌ای، به بررسی رضایت‌مندی ساکنان آپارتمان‌ها از واحد همسایگی و خدمات عمومی ساختمان پرداختند. نتایج نشان داد ساکنان آپارتمان‌های با ارتفاع کوتاه نسبت به نحوه استفاده، تعمیرات و نگهداری خدمات رفاهی رضایت‌مندی بیشتری داشتند و در آپارتمان‌های با ارتفاع بیشتر این رضایت‌مندی کمتر بوده و تمایل به ایجاد امکانات رفاهی در فضاهای شخصی بیشتر است. به دلیل تراکم زیاد در این ساختمان‌ها و داشتن حریم شخصی و امنیت بیشتر نیاز به رفاه شخصی از تأثیرات این ساختمان‌هاست؛ زیرا ظرفیت داشتن امکانات بیشتر در حد محدوده مشخص برای افراد احساس می‌شود.

برت[3] و همکارانش (۲۰۱۸) در تحقیقی بر رابطه مستقیم میان میزان و نوع خدمات رفاهی ساختمان و بهای تمام‌شده آن تأکید کردند و بیان می‌کنند که به غیر از ملزومات رفاهی اولیه بنا، با اضافه‌شدن هر یک از امکانات رفاهی به ساختمان، قیمت آن به‌طور چشمگیری افزایش می‌یابد. هر چقدر کیفیت و فاکتورهای مثبت محل سکونت افزایش یابد، به دنبال آن تقاضا برای در اختیار داشتن آن مسکن بیشتر می‌شود. همچنین نتایج نشان دادند کیفیت و به‌روز بودن مسکن با میزان تمایل افراد برای خرید آن رابطه نزدیکی دارد.

ب) پژوهش‌های داخلی

رضوانی و همکاران (۱۳۹۸) با بررسی سنجش فقر مسکن و نحوه دسترسی به امکانات و خدمات در شهر شهریار با بهره‌گیری از توانمندی مدل‌های دلفی و AHP نشان دادند که محله‌های بردآباد شمالی، بردآباد جنوبی، بهار، بوستان، شاهد، کرشته، محمدآباد و فرزانگان جنوبی در شهر شهریار از لحاظ شاخص‌های مسکن و دسترسی، در وضعیت محرومیت بسیار زیادی می‌باشند. همچنین نتایج نشان دادند این محله‌ها در حاشیه شهر شهریار و به صورت اسکان غیررسمی ایجاد شده‌اند و بعضی از محله‌ها از لحاظ دسترسی به خدمات و امکانات و مسکن در سطح قابل‌قبولی قرار دارند. در واقع نوعی دوقطبی از لحاظ دسترسی به امکانات رفاهی در سطح محله‌های شهر شهریار ایجاد شده است. این امر طراحی خدمات رفاهی در ساختمان‌ها را با مشکل روبه‌رو می‌کند.

حیدری و همکاران (۱۳۹۷) در مطالعه‌ای، ترجیحات مسکونی را در ارتباط با سه مقیاس واحد مسکونی، ساختمان مسکونی و محله موردسنجش قرار دادند و اولویت‌های مختلفی که افراد در ارتباط با هرکدام از این شاخص‌ها در ذهن دارند را تحلیل کردند. این پیمایش در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت جام انجام

1- Abidin
2- Hassan
3- Barrett

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]
[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

شد. نتایج پژوهش نشان داد معیارهای مرتبط با انتخاب واحد مسکونی و محله برای ساکنان سه شهر مورد بررسی دارای تفاوت‌های معنی‌داری است. افراد در انتخاب محل زندگی خود ابتدا به انتخاب محله و سپس به انتخاب واحد مسکونی و در نهایت به ویژگی‌های ساختمان مسکونی توجه نشان می‌دهند. همچنین در انتخاب واحد مسکونی، هرچه مقیاس شهری کوچک‌تر می‌شود، تمایل به انتخاب خانه با ابعاد فضایی بزرگ‌تر و نیز تعداد اتاق‌های بیشتر، افزایش می‌یابد. در انتخاب محله نیز در شهرهای بزرگ، دسترسی به شبکه حمل‌ونقل عمومی و خدمات شهری اولویت دارد؛ این در حالی است که برای ساکنین شهرهای کوچک‌تر، بافت اجتماعی محله و نیز شناخت ساکنین آن در اولویت‌های بالاتر قرار دارد.

وفایی و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهشی به ارزیابی رفاه اجتماعی و همگرایی رفاه استان‌های ایران برای سنجش توسعه مناطق ایران پرداختند. نتایج نشان دادند از بین استان‌های مورد بررسی فقط استان‌های سمنان و بوشهر از متوسط رفاه، بالاتر هستند و بقیه این استان‌ها از متوسط رفاه، پایین‌تر بوده و واگرایی آنها به مفهوم کاهش رفاه استان‌ها طی زمان است. همچنین با توجه به اینکه بیشتر استان‌های ایران دارای رفاه پایین‌تر از متوسط رفاه جامعه می‌باشند؛ بنابراین عملکرد سیاست‌گذاران در این حوزه برای توسعه متوازن رفاه مناطق مناسب نیست و نکته مهم اینکه سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و امکانات رفاهی و فعالیت‌های پربازده در مناطق کم‌برخوردار باید اولویت داشته باشد تا رشد بالای مناطقی که رفاه اجتماعی پایین‌تری دارند، منجر به همسویی و همگرایی این مناطق به سمت متوسط رفاه گردد که این امر منجر به عملکرد هدفمند و جهت‌دار سیاست‌گذاران در زمینه شکل‌گیری رفاه اجتماعی و ارتقای متوازن سطح زندگی افراد جامعه می‌گردد. در طراحی فضاهای رفاهی باید توسعه متوازن رفاه اجتماعی را در نظر گرفت.

۳- مبانی نظری

صحبت از اقتصاد ملی و پیشرفت‌های اجتماعی بدون در نظر گرفتن صنعت ساختمان و تأثیرات آن بیهوده به نظر می‌رسد؛ زیرا مهمترین محصول این صنعت یعنی مسکن، با بخش‌های مختلفی از زندگی مردم پیوندی ناگسستنی دارد (Lepkova et al., 2016). یکی از مهمترین بخش‌های توسعه در جامعه مسکن می‌باشد که به‌دلیل دارا بودن جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی، تأثیرات گسترده‌ای بر سیمای جامعه دارد. از یک طرف اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است و از طرف دیگر به‌دلیل اشتغال‌زایی و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به‌عنوان ابزاری مناسب در راستای تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود (سیف‌الدینی و همکاران، ۱۳۹۲).

امروزه کیفیت زندگی به مفهومی تبدیل شده که به طور روزافزون در زمینه اقتصاد، از ابعاد تجربی و نظری مورد بررسی و تحقیق قرار گرفته است و به‌خصوص در اقتصاد شهری، این علاقه اساساً از این واقعیت سرچشمه می‌گیرد که کیفیت زندگی نقش مؤثری بر رقابت‌پذیری و رشد شهری دارد (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۳).

مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی‌هایی است که آن را از کالاهای دیگر متمایز کرده و تحلیل عرضه و تقاضا بازار آن را پیچیده می‌کند. اولین ویژگی آن، دو وجهی بودن کالای مسکن است که هم دارای خصیصه مصرفی است و هم به عنوان دارایی با آن برخورد می‌شود. مسکن بزرگ‌ترین مؤلفه ثروت اغلب خانواده‌ها است. در واقع برای اغلب خانوارها، مهم‌ترین معامله مالی، خرید مسکن می‌باشد. ساخت یک واحد مسکونی، بخش مهمی از مخارج خانوار یا حتی بهتر بگوییم کل ثروت خانوار را شامل می‌شود. همچنین مسکن انگیزه عمده برای پس‌انداز خانواده‌ها است

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]
[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

(فرجی‌ملایی و همکاران، ۱۳۹۳). بنابراین می‌توان گفت ارزش مبادله‌ای جایگزین ارزش مصرفی آپارتمان شده است.

مفهوم سرمایه یکی از غنی‌ترین چارچوب‌های تبیینی در ملاحظات جامعه‌شناختی و اقتصادی معاصر است (توسلی و موسوی، ۱۳۸۴). سرمایه به سه نوع سرمایه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تقسیم می‌شود. سرمایه اقتصادی؛ شامل درآمد و انواع منابع مالی است که خود به دو دسته سرمایه اقتصادی جاری و سرمایه اقتصادی غیرجاری تقسیم می‌شود. مسکن در دسته سرمایه اقتصادی غیرجاری قرار دارد. بوردیو[1] معتقد است موقعیت افراد بر حسب حجم و نوع سرمایه افراد مشخص می‌شود و جایگاه آن‌ها را ابتدا در خانواده و سپس در جامعه مشخص می‌کند. هر فردی به‌تدریج به هر چیزی از جمله سطح زندگی بالاتر عادت خواهد کرد و همراه با افزایش درآمد، نیازها و تقاضاهای ادراکی هم مطابق با آن افزایش می‌یابد. از طرف دیگر با افزایش درآمد، توان اقتصادی نیز افزایش می‌یابد (اکبرزاده و همکاران، ۱۳۹۲). توان اقتصادی بیانگر قدرت خرید و توانایی در کسب رفاه و امکانات زندگی است (وفایی و محمدزاده، ۱۳۹۷). رفاه عبارت است از: مجموعه‌ای سازمان‌یافته‌ای از قوانین، برنامه‌ها و سیاست‌هایی که در جهت پاسخگویی به نیازهای مادی و تأمین رضایت انسان عرضه می‌شود تا زمینه رشد او فراهم شود (آرمان‌مهر و فرهمندمنش، ۱۳۹۶).

همگام با رشد شهرنشینی، ساخت آپارتمان‌های مسکونی به عنوان یکی از راه‌های پاسخ به نیاز مسکن به سرعت گسترش یافت. با توجه به مزایا و افزایش ساخت آنها و همچنین تمایل افراد به زندگی به صورت جمعی در آپارتمان‌های مسکونی، آنچه که باید در طراحی این گونه مکان‌ها در نظر گرفته شود، توجه به ابعاد کیفی و کمی زندگی است. لازمه این مهم، توجه و به‌کارگیری معیارهایی است که شرایط محیط زندگی را برای افراد و ساکنین آپارتمان مطلوب می‌نماید (حسینی و همکاران، ۱۳۹۴). سازماندهی فضایی واحدهای مسکونی در دوران مدرن، تفکیک زمانی و مکانی نیازهای فردی و جمعی ساکنان را مورد توجه قرار می‌دهد تا بتواند به تمامی آنها پاسخگو باشد (Keat & Mohidin, 2020).

امروزه متقاضیان مسکن، خواسته‌های مشترکی دارند و آن‌ها نیازمند فضاهای خصوصی و خلوت در خانه‌های خود هستند اما ویژگی‌های خاصی در رابطه با فضاهای عمومی خود دارند. این امر با افزایش توان اقتصادی و تمایل به سبک‌های زندگی خاص پررنگتر می‌شود (ونتلینگ[2]، ۱۳۹۴). در برخی از موارد افزایش تمایل به امکانات رفاهی، خریداران را حاضر به پرداخت مبالغی تا ۷ برابر بیش از بناهای همجوار کرده است (Caplan et al., 2021). به همین دلیل است که سازندگان به دنبال ایجاد امکاناتی در ساخت آپارتمان‌ها در نقاط مختلف شهر هستند. امروزه آپارتمان‌ها علاوه بر فضاهای شخصی دارای فضاهای مشترکی هستند که تمام افراد به‌صورت عمومی از آن استفاده می‌کنند و طبق قانون تمام ساکنان آپارتمان حق استفاده یکسان از آن را دارند (قانون اصلاح تملک آپارتمان‌ها، ۱۳۷۶) که فضاهای رفاهی ساختمان‌ها در این بخش قرار می‌گیرند.

در آپارتمان‌ها با توجه به موقعیت مکانی، مساحت زمین و امکان ایجاد، فضاهای رفاهی متفاوتی طراحی می‌شوند. سالن اجتماعات، سالن انتظار، استخر، سالن ورزشی، بام سبز، فضای نگهبانی و پارکینگ مخصوص مهمان، از عمده‌ترین امکانات رفاهی هستند که در آپارتمان‌ها ایجاد می‌شوند. خدمات رفاهی در آپارتمان‌ها که باعث بهبود کیفیت مسکن شده‌اند، امروزه مشکلاتی را از نقطه‌نظر ملاحظات اجتماعی و اقتصادی در فضاهای مشترک به‌وجود آورده‌اند. به‌دلیل عدم‌هماهنگی بین گروه‌های مختلف اجتماعی ساکن در آپارتمان‌ها، ساکنان رفتارهای سکونتی متفاوت و متضادی از خود بروز می‌دهند که این امر موجب نامناسب شدن محیط زندگی در این گونه بناها شده است. البته در معماری سنتی

1- Pierre Bourdieu

2-

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

ایرانی افراد به‌طور مشترک از فضاهایی استفاده می‌کنند اما با این تفاوت که در این موارد جوامع بسیار همگن‌تر هستند و روابط نیز محکمتر است و اغلب نسبت‌های فامیلی بین افراد وجود دارد (بمانیان و امیری، ۱۳۹۶). در چند سال اخیر شاهد مقیاس حیرت‌آور از تجملگرایی در ایران هستیم که نتیجه آن سر برآوردن طبقه متوسط مرفه جدید است، در نتیجه ساکنان آپارتمان‌ها معمولاً همگونی اجتماعی و فرهنگی ندارند و فضاهای اشتراکی آپارتمان‌ها با معضلات فراوانی روبه‌رو است (پوردیهیمی، ۱۳۹۱). یکی از این معضلات، تشدید شکاف طبقاتی با استفاده از ظواهر کالبدی و امکانات رفاهی است. از دلایل این امر جایگزینی الگوهای رفتاری به جای طبقات اجتماعی است؛ یعنی افرادی که از یک الگو پیروی می‌کنند لزوماً متعلق به طبقه یکسانی نیستند. در این میان امکانات رفاهی ساختمان‌ها به نمادی از جلوه‌گری و خودشیفتگی تبدیل شده است.

پژوهش‌ها درخصوص بررسی اولویت‌های رضایتمندی ساکنان کم‌درآمد آپارتمان‌ها، ضرورت وجود امکانات رفاهی، کمترین میزان اهمیت را نشان داده‌اند (Byun & Ha, 2016). در میان ساکنان با درآمد متوسط یا پایین، از منظر خدمات رفاهی، ترجیح بر کاهش هزینه‌ها و انجام اقدامات برای بهبود دسترسی به خدمات عمومی در محله و همسایگی آپارتمان‌ها است (Yin et al., 2019)؛ این بدان معنا است که طرح‌های از پیش تعیین‌شده کمتر پاسخگوی نیاز خریداران است (ونتلینگ، ۱۳۹۴). اگر هویت، فرهنگ، سیاست و اقتصاد از عوامل مؤثر در شکل‌گیری مسکن بدانیم اکنون در آستانه دگرگونی در مسکن هستیم (بمانیان و زندی، ۱۳۹۶). خانه‌های ایرانی در دهه‌های اخیر به طرز چشمگیری دگرگون شده‌اند که این دگرگونی به‌دلیل تغییرات اقتصادی، اجتماعی و تکنولوژی می‌باشد اما بین نیازهای مردم در ابعاد مختلف و محیط فیزیکی زندگی باید هماهنگی وجود داشته باشد (Asadi & Tahir, 2012). تغییرات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی که در دهه‌های اخیر اتفاق افتاده است، تنوع گسترده‌ای در طراحی مسکن ایجاد کرده است؛ بنابراین ویژگی جمعیتی اقتصادی به‌تنهایی برای پیش‌بینی خدمات رفاهی کافی نیست (Jansen, 2012). مؤلفه‌های تأثیرگذار بر ایجاد و نحوه استفاده از خدمات رفاهی در ساختمان را می‌توان به پنج گروه اجتماعی، فرهنگی و مذهبی، فردی و خانوادگی و اقتصادی و سیاسی تقسیم‌بندی کرد (جدول ۱).

جدول ۱- مؤلفه‌های تأثیرگذار بر ایجاد و نحوه استفاده از خدمات رفاهی در آپارتمان

مؤلفه	شاخصه	منبع
اجتماعی	الگوهای مصرف، ارتباطات اجتماعی، ارزش‌ها، عادات، ایده‌آل‌ها	(بمانیان و زندی، ۱۳۹۶)
فرهنگی- مذهبی	اعتقادات فرهنگی- مذهبی	(بمانیان و زندی، ۱۳۹۶)
فردی و خانوادگی	سن، جنس، طبقه، تفریحات و اوقات فراغت، سلیقه فردی تحصیلات، تعداد افراد خانواده	(بمانیان و زندی، ۱۳۹۶)
اقتصادی	توان اقتصادی اجتماع، اقتصاد خانواده، اقتصاد فردی	Lepkova et al., 2016)
سیاسی	سرانه سطح خدمات به خانواده، سرانه سطح خدمات به فرد، سیاست سازندگان	(Jansen, 2012)

۴- روش تحقیق

پژوهش حاضر، توصیفی- تحلیلی از نوع همبستگی است. روش گردآوری داده‌ها برای ادبیات پژوهش، روش کتابخانه‌ای و برای داده‌های اصلی پژوهش، روش میدانی است. ابزار گردآوری داده‌ها، پرسش‌نامه محقق‌ساخته و مصاحبه با ساکنان آپارتمان‌های منطقه یک شهر شیراز می‌باشد. پرسش‌نامه در سه بخش تنظیم شد که در بخش اول اطلاعات جمعیت‌شناختی ساکنان و وضع موجود خدمات رفاهی، در بخش دوم میزان رضایت ساکنان از فضاهای رفاهی موجود و در بخش سوم میزان ضرورت ایجاد فضاهای رفاهی بررسی شد (جدول ۲).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

روایی به صورت نظری با بهره‌گیری از اساتید معماری و متخصصان حوزه اقتصاد در معماری انجام شد. همچنین به منظور سنجش پایایی پرسش‌نامه پژوهش با مقیاس اندازه‌گیری طیف لیکرت پنج گزینه‌ای، از روش آلفای کرونباخ استفاده شد که مقدار آن ۰/۸۹ به‌دست آمده است. جامعه آماری پژوهش را ساکنان آپارتمان‌های ساخته شده بین سال‌های ۱۳۹۷-۱۳۸۷ در منطقه یک که از مناطق پربرخوردار و توسعه‌یافته شهر شیراز می‌باشد، تشکیل می‌دهند. از این جامعه بر اساس فرمول کوکران[1] تعداد نمونه آماری ۳۸۳ نفر به‌دست آمد که به صورت خوشه‌ای از میان ساکنان ۳۰ آپارتمان انتخاب شدند. در زمان تکمیل پرسش‌نامه از هر آپارتمان با چهار نفر از ساکنان و در مجموع با ۱۲۰ نفر مصاحبه انجام شد. در فرایند مصاحبه به چرایی تمایل سازندگان به ایجاد فضاهای رفاهی و همچنین ضرورت وجود فضاهای رفاهی در آپارتمان‌ها و میزان استفاده از دید ساکنان با توجه به هزینه‌های نگهداری و خرید پرداخته شد. در مرحله بعد، اطلاعات جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزار SPSS 25 تجزیه‌وتحلیل شدند. در نهایت، با استفاده از آمارهای توصیفی و همبستگی اسپیرمن و آزمون فریدمن، به بررسی و ارتباط بین متغیرهای پژوهش پرداخته شد.

جدول ۲- مختصات توزیع پرسش‌نامه

تعداد سؤالات پرسش‌نامه به تفکیک	تعداد سؤالات	تعداد پرسش‌نامه توزیع شده	تعداد پرسش‌نامه دریافت شده
جمعیت‌شناختی ساکنان	۱۱	۴۳۰	۳۸۵
وضع موجود خدمات	۹		
رضایت نسبت به خدمات رفاهی	۵		
تمایل به ایجاد اخدمات رفاهی	۱۰		

۵- یافته‌های تحقیق

با بررسی مصاحبه‌های انجام گرفته، مؤلفه‌های تأثیرگذار بر لزوم ایجاد و تمایل به استفاده از خدمات رفاهی از نظر نمونه مورد مطالعه، در جدول ۳، ارائه شده است.

جدول ۳- مؤلفه‌های تأثیرگذار بر لزوم ایجاد و تمایل به استفاده از خدمات رفاهی

ردیف	مؤلفه	زیرمؤلفه	نظرات پاسخ‌دهندگان
۱	فردی، اقتصادی و سیاسی	سودآوری- ارزش ملک	سازندگان و مالکان در راستای سود و ارزش‌افزوده بیشتر ملک تمایل به ایجاد امکانات رفاهی دارند؛ درحالی‌که اکثر این امکانات غالباً بدون استفاده می‌باشند. سالن ورزش تنها فضای کاربردی در آپارتمان به نظر می‌رسد.
۲	اجتماعی، فرهنگی و مذهبی	افزایش رفاه	در صورت استفاده درست و مناسب ار امکانات رفاهی همچون استخر و نیز مطابقت با اعتقادات مذهبی ساکنان، افزودن این امکانات به بالا بردن پرستیژ ساختمان کمک می‌کند.
۳	اقتصادی، سیاسی و فردی	بالا رفتن فروش مسکن	با وجود هزینه‌های نگهداری بالای برخی از امکانات رفاهی، به دلیل مزایایی همچون افزایش ارزش ملک و فروش بهتر، رضایت ساکنان فراهم می‌شود.
۴	فرهنگی، مذهبی و اجتماعی	موانع استفاده از امکانات رفاهی	برخی از مشکلات اجتماعی و فرهنگی، مانع از استفاده درست از امکانات رفاهی می‌باشد که این امر نشان‌دهنده نبود فرهنگ درست استفاده از آن‌ها در بعضی از ساکنان می‌باشد.
۵	تکنولوژی، فردی و اقتصادی	تعبیه امکانات به‌روز در ساختمان	سالن اجتماعات و لابی تنها فضای کاربردی در ساختمان بیان می‌شود. امکاناتی نظیر سالن سونا و جکوزی، به دلیل مشکلات تأسیساتی و هزینه راه‌اندازی، کمتر یا اصلاً مورد استفاده قرار نمی‌گیرند.
۶	فردی، فرهنگی، مذهبی و اجتماعی	فرهنگ متفاوت- ناتوانی در درک	گاهی عدم‌فرهنگ درست برخی از ساکنان مانع استفاده همگانی از امکانات رفاهی شده و مکان‌هایی از قبیل اتاق ورزش را به انبار یا مکانی بلااستفاده تبدیل می‌کند.
۷	سیاسی، اقتصادی و فردی	ارتقای ارزش ملک	کارفرمایان برای افزایش ارزش ملک تمایل به وجود امکانات دارند. این امکانات نظیر سونا و جکوزی، از نظر برخی از ساکنان ضروری‌ترین به نظر می‌رسد.
۸	فردی، خانوادگی و اقتصادی	همگام نبودن با فرهنگ آپارتمان‌نشینی	می‌توان گفت که گاهی اصلی‌ترین دلیل خرید یک آپارتمان، وجود امکانات رفاهی می‌باشد. این در حالی است که با عدم‌همکاری برخی از ساکنان، فضاهای تعبیه شده برای همگان بلااستفاده می‌باشد.

۱- مجموع جمعیت ساکنان منطقه ۱ شیراز ۱۵۷۶۲۴ نفر

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

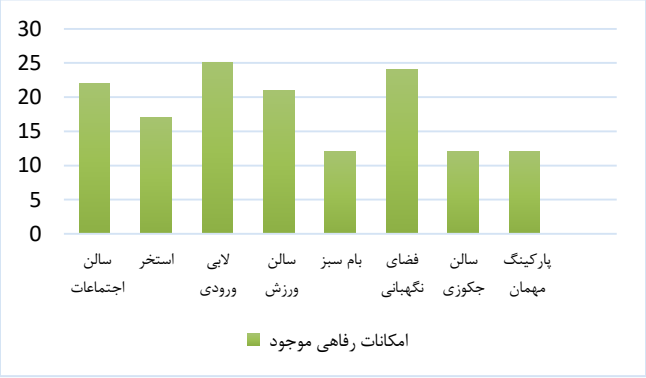
بررسی نتایج مصاحبه با ساکنان حاکی از آن است که در اکثر مواقع، خرید آپارتمان‌های دارای امکانات رفاهی، به علت پرستیژ اجتماعی و ارزش بالای ملک می‌باشد؛ در حالی که وجود تفاوت فرهنگی، هزینه‌های بالای نگهداری و نیز عدم‌همکاری برخی از ساکنان، استفاده از این امکانات را محدود نموده و نارضایتی ساکنان را به‌دنبال دارد.

نتایج حاصل از آمار توصیفی پژوهش نشان می‌دهد که از مجموع پاسخ‌دهندگان پژوهش، ۵۷/۴ درصد از آن‌ها دارای تحصیلات کارشناسی‌ارشد و دکتری و ۲/۹ درصد از آنها دارای تحصیلات کمتر از دیپلم هستند. در رابطه با میزان درآمد خانواده‌ها، ۶۳/۲ درصد از آن‌ها دارای درآمد ۱۰ تا ۱۵ میلیون می‌باشند. همچنین مساحت واحدهای آپارتمانی بررسی‌شده نشان می‌دهد که بیشترین درصد مربوط به واحدهایی با مساحت ۲۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع بوده و ۸۵/۱ درصد ازآپارتمان‌های بررسی شده، ۴ تا ۵ طبقه و به‌طور متوسط دارای ۶ واحد می‌باشند. در این پژوهش ۳۰ آپارتمان مورد بررسی قرار گرفتند که نتایج وضع موجود خدمات و فضاهای رفاهی موجود به شرح نمودار ۱ است.

جدول ۴- اهمیت فاکتورهای تأثیرگذار در راستای رضایت از امکانات رفاهی از دید پاسخ‌دهندگان

فاکتورهای تأثیرگذار در تمایل به ایجاد به رفاهی	درصد فراوانی	فراوانی
اهمیت وجود تعداد واحد کمتر در راستای افزایش ضایت از امکانات رفاهی	۶۵/۳	۲۵۰ نفر
اهمیت متراژ بیشتر در مقایسه با وجود امکانات رفاهی	۶۱/۴	۲۳۵ نفر
عدم‌رضایت از امکانات رفاهی موجود	۶۳/۵	۲۴۴ نفر
حداقل استفاده از امکانات رفاهی	۶۴/۵	۲۴۷ نفر
اهمیت وجود امکانات رفاهی در آپارتمان به دلیل پرستیژ اجتماعی و ارزش معاملاتی بیشتر ملک	۷۷/۵	۲۹۹ نفر
رضایت از هزینه‌های تأسیسات و نگهداری و شارژ امکانات رفاهی	۶۲/۹	۲۴۱ نفر

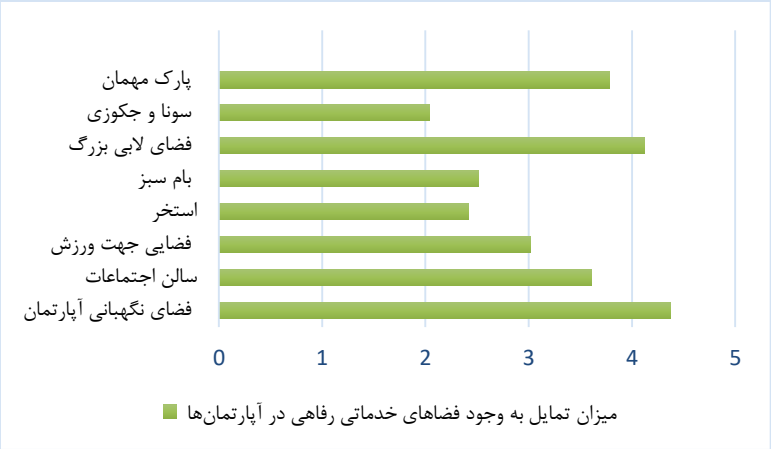
نتایج جدول ۴ نشان می‌دهد که ۶۳/۵ درصد از نمونه بررسی‌شده از امکانات رفاهی خود رضایت نداشته و ۶۴/۵ درصد از پاسخ‌دهندگان اظهار داشتند که میزان استفاده آن‌ها از امکانات رفاهی موجود کم است. این عدم‌رضایت ساکنان را می‌توان به دلایل استخراج‌شده از جدول ۳؛ یعنی وجود تفاوت فرهنگی، هزینه‌های بالای نگهداری و نیز عدم‌همکاری برخی از ساکنان، مرتبط دانست.



نمودار ۱- فراوانی فضاهای رفاهی موجود در آپارتمان‌های بررسی شده

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]



نمودار ۲- میزان تمایل به وجود فضاهای خدماتی در آپارتمان‌ها

نتایج نمودار ۲ بیانگر آن است که فضای نگهبانی با میانگین ۴/۳۷، ضروری‌ترین فضا در آپارتمان‌ها محسوب شده و پس از آن فضای ورودی (لابی) و سالن اجتماعات جزء فضاهایی بودند که پاسخ‌دهندگان خواستار استفاده از آنها در آپارتمان می‌باشند. علت این امر را می‌توان در تمایل به داشتن پرستیژ اجتماعی بالا و ارتقای ارزش ملک بیان نمود. همچنین نتایج نشان می‌دهد که استخر، جکوزی و سونا با میانگین ۲/۰۴، فضاهایی با درجه اهمیت کمتری می‌باشند که این نتیجه را احتمالاً می‌توان به اعتقادات مذهبی ، عدم‌فرهنگ استفاده صحیح و هزینه‌های بالای نگهداری از این فضاها، مرتبط دانست.

برای بررسی فرضیه اول پژوهش، عملکرد فضاهای رفاهی نسبت به ارزش معاملاتی ملک در تمایل به ایجاد این فضاها اهمیت کمتری دارد، از آزمون فریدمن بهره گرفته شد که نتایج آن در جدول ۵ ارائه گردیده است.

جدول ۵- نتایج آزمون فریدمن فاکتورهای تأثیرگذار بر ضرورت ایجاد خدمات رفاهی درآپارتمان‌ها

فاکتورهای تأثیرگذار در تمایل به ایجاد به رفاهی	میانگین رتبه	اولویت
پرستیژ اجتماعی	۱/۳۰	۳
عملکرد فضاها	۲/۲۹	۲
ارزش معاملاتی ملک	۲/۴۱	۱
مقدار آزمون	درجه آزادی	سطح معنی‌داری
۳۹۴/۲۲۵	۲	۰/۰۰۰

نتایج آزمون فریدمن در جدول ۵، نشان‌دهنده آن است که با توجه به سطح معنی‌داری خطای آزمون کمتر از ۰/۰۵، عملکرد فضاهای رفاهی، میانگین کمتری را نسبت به ارزش معاملاتی ملک نشان می‌دهد. بنابراین، این مؤلفه نسبت به مؤلفه ارزش معاملاتی ملک از اهمیت کمتری در تمایل به ایجاد فضاهای رفاهی برخوردار است. این نتیجه، فرضیه اول پژوهش را تأیید کرده و اولین اولویت مربوطه را افزایش ارزش معاملاتی ملک، بیان می‌کند.

برای بررسی فرضیه دوم پژوهش، بین میزان درآمد ساکنان و تمایل به ایجاد امکانات رفاهی موجود در آپارتمان ارتباط معناداری وجود دارد، از تحلیل همبستگی اسپیرمن استفاده شده است که نتایج آن در جدول ۶ ارائه می‌گردد.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]
[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

جدول ۶- نتایج تحلیل همبستگی اسپیرمن میزان درآمد ساکنان و تمایل به ایجاد خدمات رفاهی آپارتمان‌ها

		میزان تمایل به افزایش ارزش معاملاتی ملک
میزان درآمد	ضریب همبستگی	۰/۴۱
	سطح معناداری –P	۰/۰۰

نتایج تحلیل همبستگی اسپیرمن در جدول ۶، نشان می‌دهد که با توجه به سطح معنی‌داری ۰/۰۰ ($p < ۰/۰۵$) و همبستگی مثبت بین متغیرهای پژوهش، فرضیه دوم تأیید می‌شود. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که با افزایش درآمد، میزان تمایل به ایجاد خدمات رفاهی نیز بیشتر می‌گردد.

برای بررسی فرضیه سوم پژوهش، همکاری ساکنان در حفظ و نگهداری امکانات رفاهی در میزان رضایت‌مندی و استفاده از این امکانات مؤثر است، از تحلیل همبستگی اسپیرمن استفاده شده است که نتایج آن در جدول ۷ ارائه می‌گردد.

جدول ۷- نتایج تحلیل همبستگی اسپیرمن میزان رضایت از امکانات رفاهی و همکاری ساکنان در حفظ و نگهداری این امکانات

		همکاری ساکنان در جهت حفظ و نگهداری امکانات رفاهی
میزان رضایت	ضریب همبستگی	۰/۷۳
	سطح معناداری –P	۰/۰۰

نتایج جدول ۷ نشان می‌دهد که با توجه به سطح معنی‌داری ۰/۰۰ ($p<۰/۰۵$)، بین میزان رضایت ساکنان و همکاری برای حفظ و نگهداری امکانات رفاهی، ارتباط مثبت و معنی‌داری وجود دارد. در واقع با افزایش همکاری ساکنان در حفظ و نگهداری آپارتمان، رضایت آن‌ها از امکانات رفاهی نیز بیشتر می‌شود. شباهت دیدگاه‌های فرهنگی، مذهبی، اقتصادی و اجتماعی ساکنان، افزایش همکاری‌های مرتبط با استفاده صحیح از امکانات و نیز افزایش حس تعلق به محیط را در آنها به دنبال داشته و بر میزان رضایت و استفاده از امکانات رفاهی، تأثیرگذار خواهد بود.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

امروزه شاهد آن هستیم که الگوی مسکن در شرف بازنگری اساسی قرار گرفته و در این زمینه همگرایی حوزه‌های فرهنگ، اقتصاد و تکنولوژی از اهمیت بسیاری برخوردار می‌باشد. یکی از مهم‌ترین معیارهای بحث‌برانگیز در آپارتمان‌ها را می‌توان شاخصه امکانات رفاهی دانست که گاهی دلیل مهمی برای افزایش ارزش ملک و تصمیم برای خرید آن به شمار می‌رود. به عقیده جامعه‌شناسان، ایجاد خدمات رفاهی می‌تواند جذب و سرزندگی مخاطب در محیط مسکونی را به دنبال داشته و میزان فعالیت گروهی و نیز رضایت فردی ساکنان را افزایش دهد. عابدین و همکاران (۲۰۱۹) به نقش خدمات رفاهی در احساس تعلق به محیط اشاره کرده و با وجود شباهت اقتصادی ساکنان، تفاوت فرهنگی آنان علت عدم‌رضایت از ایجاد و کاهش تمایل به استفاده از این امکانات بیان نموده‌اند. به‌طوری که شبیه بودن رفتار فرهنگی در آپارتمان‌های کم واحد و خانوادگی، میزان رضایت بیشتری را فراهم نموده است. این پژوهش به بررسی تأثیر توانمندی اقتصادی ساکنان بر لزوم ایجاد و رضایت از امکانات رفاهی در آپارتمان‌های شهر شیراز پرداخته است. براساس یافته‌های پژوهش، ۶۵/۳ درصد از ساکنان معتقدند که هرچه تعداد واحدها در آپارتمان

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

کمتر باشد، میزان رضایت از این امکانات بیشتر است که نتایج این پژوهش با نتایج قلی‌زاده و فولادگر (۱۳۹۵)، خضریان و بیات (۱۳۹۵)، عابدین و همکاران (۲۰۱۹) و حسن و همکاران (۲۰۱۹) هم‌راستا است. این محققان تأکید کردند که در آپارتمان‌هایی با تعداد واحد بیشتر، رضایت‌مندی از امکانات رفاهی کمتر است. شاید دلیل این امر را بتوان در کاهش تفاوت در دیدگاه‌های مذهبی، فرهنگی و اجتماعی ساکنان در آپارتمان‌های با واحد کمتر بیان نمود. هم‌چنین می‌توان گفت که به‌دلیل هزینه‌های بالای ساخت این‌گونه امکانات در ساختمان‌ها، داشتن توان اقتصادی ساکنین شرط لازم ایجاد این خدمات است. همان‌طور که برت و همکاران (۲۰۱۸) به رابطه بین خدمات رفاهی و بهای تمام‌شده ساختمان اشاره کردند. کاهش این خدمات در مناطق کم‌برخوردار و متوسط گواه این ادعا است. در بررسی میزان رضایت ساکنان از امکانات رفاهی منطقه یک شهر شیراز نیز مسائل فرهنگی، مشکلات تأسیساتی و به دنبال آن افزایش هزینه‌های ماهیانه ساختمان، باعث نارضایتی ۶۲/۹ درصد از ساکنان نسبت به این امکانات شده‌است. در این پژوهش ۷۷/۵ درصد از ساکنان، دلیل تمایل به خرید واحدهای دارای امکانات رفاهی را پرستیژ بالای اجتماعی و نیز افزایش ارزش معاملاتی ملک بیان نمودند. در بررسی نمونه‌های مورد مطالعه، مشاهده شد که اکثر فضاهای رفاهی به‌دلیل مشکلات فرهنگی و اجتماعی و مذهبی، بدون کاربرد بوده و در برخی از موارد حتی تکمیل فضا انجام نگرفته است. این نتایج با نتایج پژوهش باندرا و همکاران (۲۰۲۰)، وفایی و همکاران (۱۳۹۷) و کیت[1] و همکاران (۲۰۲۰) هم‌راستا است. ۶۱/۴ درصد از ساکنین معتقدند که متراژ بالا و منطقه شهری در مقایسه با لزوم ایجاد فضاهای رفاهی از اهمیت بیشتری برخوردار است. در این منطقه مؤلفه اقتصادی، تأثیرگذارترین فاکتور بر ایجاد خدمات رفاهی بوده، در حالی که تأثیر مؤلفه‌های اجتماعی و فرهنگی و مذهبی بر میزان استفاده و رضایت از خدمات رفاهی بیشتر می‌باشد. زمانی که ارزش‌های فرهنگی و عادات با ارزش‌های اقتصادی جایگزین می‌شوند، شرایطی به‌وجود می‌آید که تغییر در برخی از الگوها اجتناب‌ناپذیر است؛ لذا باید ساکنان آپارتمان‌ها به قوانین زندگی مشترک جمعی احترام گذاشته و زمینه فرهنگی مشترک داشته باشند تا در این صورت، استفاده از این امکانات با حداقل ناسازگاری مواجه شود. از آنجا که تمایل به ایجاد خدمات رفاهی در آپارتمان‌ها از سوی سازندگان در راستای افزایش ارزش معاملاتی ملک است می‌توان گفت در این میان نقش افراد با توان اقتصادی بالا به‌عنوان یک سوی این معامله در رونق این امر بی‌تأثیر نبوده است. بنابراین ایجاد امکانات رفاهی با توجه به وضعیت اجتماعی و فرهنگی جامعه نیازمند بازنگری است. همچنین استفاده از تکنولوژی‌های نوین برای رفع مشکلات تأسیساتی این فضاها ضروری به نظر می‌رسد و لازم است سرانه‌ای برای امکانات رفاهی در نظر گرفته شود تا بتوان لزوم ایجاد این امکانات را با توجه به منطقه، مساحت و خانوار بررسی کرد.

نتایج آزمون فریدمن، فرضیه اول پژوهش را تأیید کرده و نشان می‌دهد مؤلفه عملکرد فضاهای رفاهی نسبت به مؤلفه ارزش معاملاتی ملک از اهمیت کمتری در تمایل به ایجاد فضاهای رفاهی برخوردار است. نتایج تحلیل همبستگی اسپیرمن، فرضیه دوم را تأیید نموده و همبستگی مثبت بین متغیرها حاکی از آن است که با افزایش درآمد، میزان تمایل به ایجاد خدمات رفاهی نیز بیشتر می‌گردد. نتایج تحلیل همبستگی اسپیرمن، با تأیید فرضیه سوم بیانگر آن است که بین میزان رضایت ساکنان و همکاری برای حفظ و نگهداری از امکانات رفاهی، ارتباط مثبت و معنی‌داری وجود داشته و با افزایش همکاری ساکنان در حفظ و نگهداری آپارتمان، رضایت آن‌ها از امکانات رفاهی نیز بیشتر می‌شود. با توجه به یافته‌های پژوهش پیشنهاد می‌گردد با تأمین خدمات و تسهیلات مورد نیاز ساکنان در راستای توسعه

1- Keat

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

کیفیت زندگی و سطح رفاهی اقدامات مفیدی صورت گیرد. از طرفی میزان مشارکت ساکنان در ارتقای کیفیت طراحی و ایجاد خدمات رفاهی باید مورد توجه قرار گیرد. برای تعمیم نتایج به مناطق شهر شیراز و نیز سایر شهرها پیشنهاد می‌شود که پژوهشی مشابه در مناطق دیگر با توجه به وضعیت فرهنگی و اجتماعی انجام گیرد و با یافته‌های پژوهش حاضر مقایسه گردد.

* این مقاله برگرفته از پایان‌نامه دکتری پریسا نامیان با عنوان «تأثیر سبک زندگی بر طراحی در معماری مسکن معاصر شیراز (با تمرکز بر آپارتمان‌های مسکونی بین سال‌های ۱۳۹۷-۱۳۸۷)» است که به راهنمایی دکتر محمد پروا و مشاوره دکتر هادی کشمیری در دانشگاه آزاد اسلامی واحد شیراز انجام شده است.

۷- منابع

آرمان‌مهر، محمدرضا؛ فرهمندمنش، آسیه. (۱۳۹۶). بررسی اثرات تغییرات قیمت بر رفاه خانوارهای شهری به تفکیک دهک‌های درآمدی و گروه‌های کالایی. *فصلنامه مدلسازی اقتصادی*، ۱۱(۳۹)، ۷۴-۴۹.

آزموده، محمد؛ حقیقی، فرشیدرضا. (۱۳۹۷). تأثیرگذاری شاخص‌های مبتنی بر دسترسی بر قیمت معاملات مسکن (موردمطالعه: منطقه ۶ شهر تهران). *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۷*(۲۷)، ۳۴-۱۹.

اکبرزاده، فاطمه؛ دهقانی، حمید؛ خوشفر، غلامرضا؛ جانعلی‌زاده چوب بستی، حیدر. (۱۳۹۲). بررسی تأثیر سه نوع سرمایه اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی بر شادی جوانان. *فصلنامه جامعه‌شناسی کاربردی*، ۲۴(۲)، ۸۸-۶۷.

بمانیان، محمدرضا؛ امینی، معصومه. (۱۳۹۶). *معماری اجتماعی؛ خانه ایرانی*. تهران: اول و آخر.

بمانیان، محمدرضا؛ زندی، مسلم. (۱۳۹۶). *مسکن ایرانی و سبک زندگی*. تهران: اول و آخر.

پوردیهیمی، شهرام. (۱۳۹۱). *شهر، مسکن و مجموعه‌ها*. چاپ اول، تهران: آرمان‌شهر.

توسلی، غلامعباس؛ موسوی، مرضیه. (۱۳۸۴). مفهوم سرمایه در نظریات کلاسیک و جدید با تأکید بر نظریه‌های سرمایه اجتماعی. نشریه *نامه علوم اجتماعی*، شماره ۲۶، ۳۲-۱.

حسینی، سیدباقر؛ کاملی، محسن؛ صفری، مصطفی؛ میرفخرایی، علی. (۱۳۹۴). بررسی مؤلفه‌های سنجش کیفیت شهرک‌های مسکونی-مطالعه موردی: شهرک امید. *دوفصلنامه معماری و شهرسازی پایدار*، ۴(۱)، ۱۰۰-۹۱.

حیدری، علی‌اکبر؛ سعدوندی، مهدی؛ دمشناس، الهام؛ دمشناس، الهه. (۱۳۹۷). اولویت‌بندی شاخص‌های مرتبط با ترجیحات مسکونی افراد در سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله، مورد مطالعاتی: مقایسه دیدگاه ساکنین سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام. *نشریه معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*، ۱۱(۲۵)، ۶۸-۵۷.

خضریان، علیرضا؛ بیات، مهدی. (۱۳۹۵). بررسی نقش سبک زندگی در تحول فضای معماری خانه‌ها (نمونه موردی: خانه‌های یزد). *اولین همایش ملی معماری و شهرسازی (اندیشه، نظریه و روش‌ها)*.

خوشرو، مهران. (۱۳۹۹). کاوش در زیست آپارتمانی؛ آسیب‌شناسی توسعه. *مجله کوچه باغ هنر و اندیشه با رویکرد شهر و معماری*، شماره ۳، ۶۶-۶۴.

سرت، خوسه لوئیس، کندلیس، خورخه؛ اردلان، نادر؛ صفدی، موشه؛ دوشی، بالکریشنا. (۱۳۸۹). *منشور حقوق اسکان*. ترجمه فریش فرهپور، تهران: نشر یادآوران.

سیف‌الدینی، فرانک؛ زیاری، کرامت‌اله، عظیمی، آزاده. (۱۳۹۲). تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران. *نشریه جغرافیا، ۱۱(۳۹)*، ۲۳۳-۲۱۲.

فرجی‌ملایی، امین؛ زیاری، کرامت‌اله؛ محمدپور، صابر. (۱۳۹۳). ارزیابی شاخص‌های اقتصادی- عملکردی بخش مسکن در مقیاس منطقه‌ای (مطالعه موردی: استان لرستان). *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۶*(۱۸)، ۲۲-۱۱.

فلامکی، منصور. (۱۳۹۹). بازتعریف خانه، روایتی از دریچه زمان. *مجله کوچه باغ هنر و اندیشه با رویکرد شهر و معماری*، شماره ۳، ۲۵-۱۶.

فیروزی، محمدعلی؛ نعمتی، مرتضی؛ داری‌پور، نادیا. (۱۳۹۳). سنجش تطبیقی تصویر ذهنی شهروندان و کارشناسان به مفهوم کیفیت محیط شهری در طرح مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر امیدیه). *دو فصلنامه پژوهش‌های منظر شهر*، ۱(۲)، ۲۸-۲۱.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]

قانون اصلاح تملک آپارتمان‌ها. (۱۳۷۶). *مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی*.

قلی‌زاده، اکبر؛ فولادگر، جواد. (۱۳۹۵). بررسی اثر مسکن بر سطح رفاه اجتماعی در استان اصفهان. *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۵۶، ۷۶-۵۵.

وفایی، الهام؛ محمدزاده، پرویز؛ اصغرپور، حسین؛ فلاحی، فیروز. (۱۳۹۷). ارزیابی رفاه اجتماعی و همگرایی رفاه استان‌های ایران برای سنجش توسعه مناطق ایران. *فصلنامه مدلسازی اقتصادی*، ۳ (۴۳)، ۲۳-۱.

ونتلینگ، جیمز و. (۱۳۹۴). *طراحی مسکن بر پایه سبک زندگی*. ترجمه حبیب قاسمی، چاپ دوم، تهران: کتابکده کسری.

Abidin, N. Z., Abdullah, M. I., Basrah, N., & Alias, M. N. (2019). Residential Satisfaction: Literature Review and A Conceptual Framework. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 385, 012040.

Asadi, M., & Tahir, M. M. (2012). The social relationship of contemporary residants in Iranian housing. *e-BANGI*, *7*(1), 8.

Bandara, W. D., Rathnayake, R., Mahanama, P. K. S., & Wickramaarachchi, N. (2020). An investigation on community spaces in condominiums and their impact on social interactions among apartment dwellers concerning the city of Colombo. *Social Sciences & Humanities Open*, *2*(1), 100043.

Barrett, G., Majid, S., Carpenter, S., & Will, T. (2018). Walkability, Amenities, and Housing Choice in Downtown Madison.

Byun, G., & Ha, M. (2016). The factors influencing residential satisfaction by public rental housing type. *Journal of Asian architecture and building engineering*, *15*(3), 535-542.

Caplan, A. J., Akhundjanov, S. B., & Toll, K. (2021). Measuring heterogeneous preferences for residential amenities. *Regional Science and Urban Economics*, *87*, 103646.

Ewen, H. H., & Carswell, A. (2019). Differences in conventional and seniors-oriented apartment management. *Facilities*.

Hassan, S. Z., Naeem, M. A., Waheed, A., & Thaheem, M. J. (2019). Assessment of socio-economic profile and residents' satisfaction living in apartments and single unit houses in Islamabad, Pakistan. *International Journal of Strategic Property Management*, *23*(5), 284-297.

Jansen, S. J. (2012). What is the worth of values in guiding residential preferences and choices?. *Journal of Housing and the built Environment*, *27*(3), 273-300.

Keat, O. W., & Mohidin, H. H. B. (2020). OCCUPANTS'SATISFACTION OF SERVICED APARTMENTS DESIGN: CASE STUDIES IN KUALA LUMPUR. *International Journal of Property Sciences (E-ISSN: 2229-8568)*, *10*(1), 39-53.

Klarl, T. (2016). The nexus between housing and GDP re-visited: A wavelet coherence view on housing and GDP for the US. *Econ Bull*, *36*(2), 704-720.

Lepkova, N., Butkiene, E., & Bełej, M. (2016). Study of customer satisfaction with living conditions in new apartment buildings. *Real Estate Management and Valuation*, *24*(3), 52-70.

Qadeer, B. A. (2019). The Role of Condominium Amenities in Community Building.

Yin, Y., He, Y., Zhang, L., & Zhao, D. (2019). Impact of Building Environment on Residential Satisfaction: A Case Study of Ningbo. *Sustainability*, *11*(4), 1197.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-23]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.57]