

ارزیابی تطبیقی ابعاد انتخاب مسکن در مناطق شهری (مورد: مناطق یک و ۱۹ شهر تهران)

محمود آروین^۱

دکتر امین فرجی^۲

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۲/۰۸

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۷/۱۴

چکیده

انتخاب مسکن همواره منعکس‌کننده تأثیرات مشترک اولویت‌ها، شرایط بازار، مقررات، در دسترس بودن، عوامل شخصی و داخلی و خارجی مانند شیوه زندگی و طبقه اجتماعی می‌باشد. بررسی ترجیحات مسکن مبنای علمی خوبی برای فرآیند برنامه‌ریزی محیطی‌های مسکونی است. شناسایی ابعاد کمی و کیفی مسکن، نقش مهمی در تصمیم‌سازی در برنامه‌های توسعه شهری، مکان‌یابی مسکن جدید و پروژه‌های نوسازی دارد. هدف این پژوهش، ارزیابی تطبیقی ابعاد انتخاب مسکن در مناطق یک و ۱۹ شهر تهران است. در واقع پژوهش به دنبال بررسی این است که کدام یک از شاخص‌ها در این دو منطقه در انتخاب مسکن اهمیت و اولویت بالاتری دارند تا در فرآیندهای برنامه‌ریزی و توسعه شهری لحاظ شوند. تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر روش، توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری ساکنان مناطق یک و ۱۹ شهر تهران می‌باشند با توجه به فرمول کوکران حجم نمونه ۳۸۴ به‌دست‌آمده است. برای افزایش اعتبار داده‌ها هر منطقه ۲۰۰ پرسشنامه به صورت تصادفی بین سرپرست خانوارها توضیح گردید. گردآوری داده‌ها از طریق پرسشنامه‌ای با ۴ شاخص (اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و محیطی) و ۵۰ گویه انجام شده است که با استفاده از آزمون‌های فریدمن، میانگین، آنووا و تی با دو نمونه مستقل تحلیل گردیده است. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده، در منطقه ۱۹، بعد اقتصادی بالاترین میانگین (۴/۱۹) را به دست آورده است و بعد از آن شاخص‌های کالبدی، فرهنگی و محیطی قرار دارند. در منطقه یک، بعد کالبدی با میانگین (۳/۹۲) بالاترین میانگین را دارد و بعد از آن شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و محیطی قرار گرفتند.

واژگان کلیدی: مسکن، مسکن‌گزینی، ابعاد مسکن، ارزیابی تطبیقی، مناطق یک و نوزده

^۱ دانشجوی دکتر جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران

^۲ استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پردیس فارابی دانشگاه تهران، قم a.faraji@ut.ac.ir

۱- مقدمه

بیش از نیمی از منابع زمین در ناحیه شهری به طور کلی به کاربری مسکونی اختصاص دارد. زمین‌های مسکونی درون ساختار شهری به شکل مناطق مسکونی با ویژگی‌های متفاوت از یکدیگر توزیع می‌شوند. جمعیت شهری با توجه به ویژگی‌های هر بخش و اولویت‌هایی که باعث جذب به هریک از ویژگی‌ها می‌شود در این بخش‌ها سکونت می‌کنند (Digambar et al, 2010:3). برای بسیار از خانوارها، مسکن مهم‌ترین دارایی در سبد مالی آن‌ها است (قلی زاده و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۲۰). انتخاب مسکن، مهم‌ترین تصمیمی است که بخش عمده‌ای از بودجه خانوار - به شکل هزینه‌های مصرفی و هزینه‌های سرمایه‌ای - به خود اختصاص می‌دهد و به همین دلیل، به سرمایه‌ای با اهمیت تبدیل شده است (Maclennan, 1997:97). انتخاب مسکن به معنی توانایی خانوار برای یافتن خانه مقرون به صرفه با کیفیت متناسب با اولویت‌های هر خانوار از جمله نزدیکی به مشاغل، حمل‌ونقل و دیگر امکانات در تمام مراحل زندگی است (CMAP, 2014:2). مسکن محصول پیچیده و ناهمگن در بخش خود است و ساختارهای شناختی استفاده‌کنندگان در مورد ویژگی‌های مسکن و همچنین رفتارهای انتخابی آن‌ها نیز پیچیده است (Taiwo, 2018:48). انتخاب مسکن، موضوع مهمی برای خانواده‌ها محسوب می‌شود؛ زیرا دارایی و نیز کیفیت زندگی خانوار را تحت تأثیر قرار می‌دهد. خرید یا اجاره یک‌خانه، فقط هزینه کردن مقدار زیادی از درآمد خانواده نیست؛ بلکه انتخاب همسایگان، موقعیت و ویژگی‌های محیطی است که بر شرایط زندگی خانواده و کیفیت زندگی آن تأثیر می‌گذارد؛ بنابراین انتخاب مسکن، موضوع تحقیقی در برنامه‌ریزی و اقتصاد شهری بوده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۵: ۲). در بیشتر کشورها مسکن مهم‌ترین دارایی خانوارهاست. در بعضی از کشورها مثل سوئد بیش از ۷۰ درصد دارایی خانواده را شامل می‌شود (Jansson, 2017:107). خانوارها در انتخاب مسکن به مسائلی همچون ویژگی‌های ظاهری، محل استقرار، ویژگی‌های محیطی، خدمات محلی، فاصله تا مقاصد سفرهای روزانه، طراحی توجه می‌کنند. تفاوت این ویژگی‌ها موجب تفاوت دو واحد مسکونی، حتی در مجاورت یکدیگر می‌شوند. خانوارها با خرید یا اجاره مسکن، علاوه بر به دست آوردن یک واحد فیزیکی، مجموعه از خدمات عمومی، محیطی و فضایی را به دست می‌آورند. تفاوت‌های مکانی بر سایر جنبه‌های مسکن، همانند منزلت اجتماعی، دسترسی به فرصت‌های شغلی، دسترسی به خدمات و امکانات محیطی تأثیر می‌گذارد (برزگر، ۱۳۹۲: ۱۰۰). مطالعات در مورد انتخاب محیط مسکونی توجهی عمیق جهت روشن شدن انتخاب‌های مسکن با توجه به ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی خانوار مانند سن، اندازه خانواده، دستمزدها و شرایط فعلی مسکن ایجاد کرده است (Taiwo, 2018:48). همچنین انتخاب مسکن همواره منعکس‌کننده تأثیرات مشترک اولویت‌ها، شرایط بازار، مقررات، در دسترس بودن، عوامل شخصی و داخلی و خارجی مانند شیوه زندگی و طبقه اجتماعی می‌باشد. بررسی ترجیحات مسکن در ترکیب با مطالعه تغییرات جمعیتی و عوامل اجتماعی و اقتصادی مبنای علمی خوبی برای فرآیند

برنامه‌ریزی محیطی‌های مسکونی است. شناسایی ابعاد کمی و کیفی مسکن، نقش مهمی در تصمیم سازی در برنامه‌های توسعه شهری، مکان‌یابی مسکن جدید و پروژه‌های نوسازی دارد (Jansen et al, 2011:2). مقیمی و همکاران بیان کردند که توسعه‌های کلان مسکن اغلب بدون توجه به دیدگاه و ارزش‌های استفاده‌کنندگان طراحی شده است (Moghimi et al, 2016:74). آگاهی از اولویت‌های کاربر در طراحی راه‌حل‌های مناسب مسکن که سبب ایجاد محیط مسکونی با کیفیت بهتر می‌شود، اهمیت دارد (Kauko, 2006:92). راه‌حل‌های مسکن که با اولویت‌های مشتری سازگار نیستند ممکن نیست که به حل مسائل مسکن یا رضایت مشتری کمک کنند (Sirgy et al, 2005:329).

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، مهاجرپذیرترین استان کشور هم مطابق انتظار، تهران بوده که همه ساله جمعیت زیادی به این استان و شهر و مهاجرت می‌کنند. تمرکز سیاسی، اداری و اقتصادی در تهران موجب گشته تا از ۱۰ سال گذشته تاکنون، جمعیت بیشتری برای سکونت به پایتخت مهاجرت کنند. در چنین شرایطی، یافتن و فراهم کردن مسکن مناسب، اولین و مهم‌ترین چالشی است که فرد یا خانواده مهاجر با آن مواجه می‌شود. همچنین با تغییر شرایط در وضعیت اقتصادی و اجتماعی خانوارهای ساکن در شهر تمایل به تغییر مکان سکونت ایجاد می‌شود. انتخاب مسکن به‌وسیله مهاجران و خانوارهای ساکن با استفاده از شاخص‌هایی انجام می‌گیرد. با توجه به شاخص‌های موردنظر و وضعیت اجتماعی و اقتصادی خانوارها تصمیم می‌گیرند در کدام مناطق و محلات شهر ساکن شوند.

مناطق شهر تهران با توجه ویژگی‌های طبیعی و خدماتی ویژگی‌های ناهمسانی دارند که سبب شده بعضی از مناطق و محلات مطلوبیت بیشتری را داشته باشند. این ویژگی‌های مناطق شمال و جنوب یا پایین‌شهر یا جنوب شهر را رقم زده است. هدف این پژوهشی مقایسه تأثیر شاخص‌های انتخاب مسکن در منطقه یک و نوزده شهر تهران است. منطقه یک شهر تهران به‌عنوان منطقه در شمال شهر با وضعیت محیطی و خدماتی بهتر و منطقه ۱۹ در جنوب شهر دارای شرایط نامطلوب‌تری نسبت به مناطق بالا شهر می‌باشد. در واقع پژوهش به دنبال بررسی این است که کدام یک از شاخص‌ها در این دو منطقه در انتخاب مسکن اهمیت و اولویت بالاتری دارند.

۲- مبانی نظری

به طور کلی اصطلاح انتخاب مفهوم مسئولیت، آزادی و استقلال را بیان می‌کند. باین‌حال، انتخاب، عاری از محدودیت‌ها و فشارها نیست. به عبارت ساده، داشتن یک انتخاب مستلزم توانایی انتخاب گزینه‌ها، حتی گزینه‌ها راه‌حل‌های ناقص باشند. علاوه بر این ظرفیت داشتن اولویت‌ها را نشان می‌دهد و به همین دلیل بین گزینه‌ها تفاوت است. براون و کینگ (۲۰۰۵) انتخاب در زمینه مسکن را ترسیم نظریه عقلانیت الستر (۱۹۸۶) که متضمن تعامل سه بعدی کلیدی- عقاید، خواسته‌ها و مجموعه اطلاعات است را مورد بحث قرار می‌دهد. الستر این سه بعد را با یکدیگر ادغام می‌کند و

بیان می‌کند انتخاب منطقی این است که «مردم از آنچه که دارند بیشتر بهره را می‌برند». همان‌طور که دایره المعارف بین‌المللی مسکن و خانه، انتخاب مسکن را به‌عنوان توانایی انتخاب یک گزینه ترجیح داده از مجموعه گزینه‌های متمایز تعریف می‌کند (Wildish, 2015:5). اولویت‌ها و انتخاب‌ها در یک جامعه، اقدامات مداوم پویا بر اساس دینامیسم رفتاری افراد است. فرایند انتخاب به‌عنوان یک فرایند پویا در نظر گرفته می‌شود که افراد تشخیص می‌دهند یک مسئله را حل کنند. اولویت‌ها و انتخاب‌ها پدیده مادام‌العمر است. هر فردی درون چارچوبی از انتخاب گزینه‌های تلاش برای زندگی در هر منطقه‌ای زندگی و عمل می‌کند. اولویت تابعی از انتخاب است. مولین و همکاران (۱۹۹۶) این چنین بیان می‌کنند: انتخاب‌ها به نظر می‌رسند منعکس‌کننده اولویت‌ها باشند. بنابراین در این چارچوب، اولویت‌ها و انتخاب‌های مسکن مانند تمایلات دیگر زندگی عمل می‌کنند. اولویت‌ها و انتخاب‌های مسکن در چارچوب اولویت‌ها و انتخاب برای ویژگی‌های مسکن عمل می‌کنند (Zinas & Jusan, 2012:282). تحقیق در مورد اولویت‌های مسکن از چند دهه پیش در حال توسعه است. جایی که محققان به دنبال بررسی موضوع از دیدگاه‌های مختلف نظری و استفاده از متدولوژی‌های مختلف بوده‌اند. به‌عنوان مثال محققان بر بررسی اولویت‌های مصرف‌کننده در مورد خصوصیات و ویژگی‌های مسکن و رضایت از وضعیت فعلی مسکن متمرکز شده‌اند. همچنین نقش عواملی مانند ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی-اقتصادی و ارزش‌های تأثیرگذار بر اولویت مسکن و رابطه بین اولویت مسکن با قیمت خانه را بررسی کرده‌اند (Mulliner & Algrnas, 2018:2). Hooimeijer (۱۹۹۴) توضیح می‌دهد که قدرت انگیزشی برای تنظیم اولویت‌های مسکن در دو سطح متقابل وجود دارد: سطح اول بازار مسکن (منطقه‌ای) و سطح دوم خانوارهای فردی است. اولویت‌های خانوارها از طریق تغییرات در زندگی فردی و موقعیت بازار مسکن و تغییر ترکیب عرضه (وقوع فرصت‌های علمی یا نظری جدید) تغییر می‌کند (Hooimeijer, 1994:4).

انتخاب مسکن بستگی به چرخه عمر خانوار دارد که هر خانوار دارای نیازهای مختلف مسکن است. برای مثال خانوارهای جوان بدون بچه اغلب ترجیح می‌دهند که در محله‌های شهری زندگی کنند که دارای دسترسی بیشتر به مشاغل و فعالیت‌های شهری هستند و تمایل به اجاره‌دارند که منعکس‌کننده تحرک مسکونی بالاتری است. در مقابل خانوارهای دارای بچه احتمال بیشتری دارد که صاحب‌خانه شوند و ترجیح می‌دهند که در محله‌های حومه‌ای با مدارس با کیفیت زندگی کنند تا محیط همسایگی بهتری برای فرزندان خود فراهم کنند. خانوارهای سالمند ممکن است اولویت پایین‌تری برای بخش‌های با مدارس خوب نسبت خانوارهای فامیلی معمول دارای فرزند داشته باشند. زمانی که درآمد خانوار رشد می‌کند خانوار تمایل دارد برای پیدا کردن خانه از طریق فرایند فیلتری مسکن حرکت کند (Choi et al, 2018:2). عناصر انتخاب مسکن شامل موارد زیر است:

- اندازه خانوار. از خانوارهای ساکن مجرد تا خانواده‌های بزرگ حق انتخاب دارند.

- درآمد خانوار. خانوارها در طیف درآمدی دارای حق انتخاب هستند از جمله گزینه‌های که از لحاظ هزینه مسکن و حمل‌ونقل مقرون به صرفه هستند (هزینه خانوار و حمل‌ونقل ۴۵ درصد درآمد خانوار یا کمتر است).
- ویژگی‌های اعضای خانوار. خانوارها با وجود ویژگی‌های از جمله سن، نژاد، قومیت، وضعیت مسکن، نیازهای ویژه حق انتخاب مسکن دارند.
- تصدی/نوع خانه. منزل با شرایط و خواسته‌های خانوار از جمله اجاره، مالکیت و همچنین تک خانواده، خانه شهری یا نیازهای چندخانواده مطابقت دارد.
- امکانات/ خانوارها می‌توانند مسکن مطابق با اولویت‌های مطبوع از طریق کیفیت پارک‌ها، مدارس خوب، نزدیکی به مشاغل و یا دسترسی به حمل‌ونقل خوب پیدا کنند (CMAP,2014:2& Jun,2013:395).

محققان در هنگام مطالعه اولویت‌های مصرف‌کننده ویژگی‌های مسکن را دسته‌های مختلفی تقسیم کردند. به‌عنوان مثال لوویر و تیمرمنز (۱۹۹۰) ویژگی‌ها را به چهار دسته تقسیم می‌کند که عبارت‌اند از ویژگی‌های مسکن، ویژگی‌های محیط مسکونی، روابط اقتصادی و اجتماعی و موقعیت نسبی. درحالی‌که Cupchik و همکاران (۲۰۰۳) ویژگی‌های مسکن را به دو دسته اصلی تقسیم می‌کند: متغیرهای داخلی (درونی) و متغیرهای خارجی (بیرونی). ویژگی‌های داخلی شامل عوامل اندازه مسکن، طرح داخلی، طراحی و عملکرد، فضا، تعداد اتاق، ویژگی‌های بیرونی شامل عواملی مانند طراحی بیرونی و نما، کیفیت ساختمان و مصالح و فضای بیرونی است. همچنین شامل موقعیت و ویژگی‌های محیطی است. Hurtubia (۲۰۱۰) ویژگی‌های موقعیت را به سه دسته طبقه‌بندی کرده است: ویژگی‌های مربوط به کاربری زمین، ملاحظات اجتماعی-اقتصادی و حمل‌ونقل. ویژگی‌های موقعیت (مکان) شامل عواملی مانند دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، مدارس و سایر امکانات و خدمات جامعه است. Timmermans (۱۹۹۰) نشان می‌دهد که روابط اقتصادی و اجتماعی مانند فاصله از بستگان، دوستان و کار ممکن است مهم باشد. ویژگی‌های محیطی می‌تواند شامل عواملی مثل تمیزی، آلودگی زیست‌محیطی، ایمنی و امنیت، فضای سبز، عرض جاده‌ها و طرح خیابان باشد (Mulliner & Algrnas, 2018:3).

مسکن از ویژگی‌های مثل موقعیت، مالکیت، محله، قیمت و اندازه تشکیل شده است. براین اساس، منطق انتخاب مسکن پیچیده است. جغرافیدانان و جمعیت‌شناسان جنبه‌های جمعیت‌شناختی، اجتماعی-اقتصادی، سکونت و ویژگی‌های محله که بر انتخاب مسکن تأثیر می‌گذارد توجه دارند (Tao et al, 2015:475). انتخاب مسکن تحت تأثیر عملکرد پیچیده از ویژگی‌های مسکن و محیط مسکونی قرار دارد. هر یک از این ویژگی‌ها، با درجاتی متفاوت بری خانوارها و افراد اهمیت دارند. سلیقه شهروندان برای این انتخاب از عقلانیت و حتی احساسات آن‌ها تأثیر می‌گذارد (Del Giudice, 2009:2). مطالعات گسترده در مورد الگوهای رفتاری بین خانه و کار توسط Wachs و

همکاران (۱۹۹۳) ثابت می‌کند که انتخاب مکان مسکونی بر اساس بسیاری از عوامل جدایی خانه و کار که از کیفیت محله، کیفیت مدارس و امنیت درک شده مشخص می‌شود، دارای اهمیت است. به طور متفاوتی، مطالعه Levine (۱۹۹۸) شواهدی را نشان می‌دهد که زمان رفت‌وآمد مهم‌ترین عامل انتخاب مسکن در سطح منطقه‌ای است (Opoku & Abdul-Muhmin, 2010:220). شرایط محله مانند استاندارد امنیتی، سطح آلودگی و نزدیکی به امکانات عمومی بر انتخاب محیط مسکونی تأثیر می‌گذارد. مطالعات تجربی کیفیت مدارس در محلات که منجر به افزایش ارزش دارایی مسکونی می‌شود را مشخص کردند. نزدیکی به مجتمع‌های خرید تأثیرات مثبت و منفی دارد همچنین فاصله از مرکز شهر، نزدیکی به جنگل‌های شهری، جرم، آلودگی صوتی بر قیمت و انتخاب مسکن تأثیر می‌گذارد (De & Vupru, 2017:522).

خانوارها اغلب صفات مجموعه خدمات مسکن را در دو دسته مورد ارزیابی قرار می‌دهند: (۱) واحد مسکونی، (۲) ویژگی‌های مکانی. ویژگی‌های همسایگی و شهری می‌تواند بر اولویت‌های خانوارها تأثیر بگذارد و بنابراین تحرک مسکونی را موجب می‌شود و بر تقاضای مسکن تأثیر دارند. به‌رحال تأثیر ویژگی‌های مکانی مانند فاصله برای کار بر رفتارهای حرکتی مسکونی در مقایسه با انگیزه مسکن -محور و خانوار اولویت بعدی است. تحرک مسکونی عمدتاً یک رویداد جمعیت شناختی است که در جغرافیا منعکس شده است. ویژگی‌های تحرک به شدت با ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی خانوارها ارتباط دارد (Estiri, 2014:10). تحرک مسکونی احتمال اصلی برای تعادل مجدد بین مصرف واقعی خانوارها از خدمات مربوط به مسکن و نیازها و خواسته‌های آنها است (Mulder, 1996:210). از اواخر قرن بیستم محققان مختلف پاسخ متفاوتی به سؤال چرا مردم جابجا می‌شوند دادند. دو بخش متمایز در انگیزه‌های تحرک در ادبیات تحرک مسکونی مشخص می‌باشند (۱) تحرک در پاسخ به استرس مکان یا نارضایتی و (۲) تحرک برای حداکثر رساندن سود (Clark et al, 2006:324).

Priemus (۱۹۸۴) بیان می‌کند که عوامل متعددی تعداد فرصت‌های واقعی برای خانوار را

محدوده می‌کند مانند:

- مقررات دولتی
- فاکتورهای عرضه (مثل مکان، ماهیت، قیمت خانه‌های موجود)
- شفافیت در بازار مسکن (چگونگی اطلاع خانوار از عرضه)
- بودجه خانوار (با توجه به وضعیت مالی، درآمد، چشم‌انداز درآمد)

به این لیست می‌توان عوامل مؤثر بر رفتار مصرف‌کننده مانند رفتار جستجوی اطلاعات، محدودیت زمانی، شیوه زندگی، فرهنگ، خانواده، انگیزه، طبقه اجتماعی، گروه‌های مرجع و ادراک را افزود. این عوامل منجر به محدودیت‌هایی می‌شود که خانه را انتخاب می‌کند. بنابراین اغلب انتخاب بسیار زیاد نیست هرچند با افزایش بودجه خانوار، انتخاب نیز بزرگ‌تر می‌شود. به این دلیل عوامل

رفتار واقعی (به اصطلاح اولویت‌های آشکار شده) اغلب از اولویت‌های اصلی آن‌ها (به اصطلاح اولویت‌های بیان شده) متفاوت است (Jansen et al, 2011:3).

رویکردهای انتخاب محل سکونت

تئوری‌های تخصیص مکان از قرن گذشته وجود داشته است. باین‌حال، بیشتر تلاش‌ها از دهه ۱۹۵۰ اتفاق افتاده است. بر اساس تأکید نسبی هر رویکرد به گروه خاصی از متغیرهای به منظور توضیح تصمیم‌گیری خانوارها برای مکان مسکونی، رویکردها می‌تواند به طور گسترده‌ای به سه دسته متمایز - مدل‌های جغرافیایی، مدل‌های اجتماعی و مدل‌های اقتصادی تقسیم می‌شود. مدل‌های جغرافیایی عمدتاً بر پارامترهای دسترسی شامل فاصله از محل کار، مقصد خرید، امکانات و تسهیلات اجتماعی و همراه مفاهیم هزینه‌ای بر اساس وضعیت مقرون به صرفه و انتخابشان تأکید دارند. مدل‌های اجتماعی به عوامل اصلی چرخه زندگی یعنی سن و ساختار خانوارها، ویژگی‌های محله، کیفیت زندگی، آلودگی محیطی، روابط اجتماعی، روابط قومی و فرهنگی و شناخت اجتماعی به‌عنوان به متغیرهای توضیحی اصلی متکی هستند. مدل‌های اقتصادی به طور گسترده بر پارامترهای اقتصادی نظیر قیمت‌ها و کیفیت مسکن، یارانه‌ها، مالیات، دسترسی به امور مالی مسکن تأکید می‌کنند. برخی از مدل‌های ترکیبی نیز تکامل یافته‌اند که با استفاده از ترکیبی از متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و جغرافیایی گزینه‌های مسکونی را توضیح می‌دهند.

جدول شماره ۱: انواع مدل‌های انتخاب محل سکونت همراه با خصوصیات برجسته

مدل	خصوصیات برجسته	توسعه دهنده
اجتماعی	استفاده از پارامترهای چرخه زندگی به‌عنوان عامل تعیین‌کننده حیاتی برای مثال سن سرپرست خانوار و حضور کودکان قابل توجه است.	Rossi (۱۹۵۵)
	تحرک مسکونی داخل شهری وابسته به نقشه‌های ذهنی محدود یا تصاویری از بخش‌های شهر است.	Adams (۱۹۶۹)
	متغیرهای ادغام شده از قبیل امکانات رفاهی، ازدحام، مدرسه با کیفیت، نرخ جرم و غیره برای توضیح انتخاب‌های مسکونی	Speare et. Al (۱۹۷۴)
	مدل طبقه‌بندی مکان برای توضیح جداسازی نژادی و گروه‌بندی بخش‌های محروم جامعه	Alba and Logan (۱۹۹۱)
	تأکید بر متغیرهای مربوط به کمیت خدمات مورد نیاز به‌عنوان دوام، ناهمگنی و ثبات فضایی	Rapaport (۱۹۹۷)
اقتصادی	نقش حکومت ملی و محلی در مسکن به‌عنوان اثرات آن بر معادله حداکثر هزینه - سود برای حوزه مشخص تأکید شده است	Tiebout (۱۹۵۶) Ellickson (۱۹۷۱) Friedman (۱۹۸۱)
	استفاده از مدل‌های دومرحله‌ای پویا به جای مدل‌های استاتیک با متغیرهای مانند قیمت مسکن، درآمد فعلی، محدودیت‌های وام، ارزیابی قیمت و درآمد آینده، انتظارات از قیمت‌های آینده و غیره. ر رویکرد دینامیکی به علت نیاز به اطلاعات چند دوره‌ای زیاد ترجیح داده نمی‌شود.	Lee (۱۹۸۵)
	خانوارها در خرید مجموعه خدمات عمومی مطلوب با کمترین هزینه‌های ممکن در بازار رقابتی مجموعه‌های خدماتی مالیاتی متفاوت بررسی شده‌اند.	Goodspeed (۱۹۹۸)

ادامه جدول شماره ۱: انواع مدل‌های انتخاب محل سکونت همراه با خصوصیات برجسته

مدل	خصوصیات برجسته	توسعه‌دهنده
ترکیبی	<p>بر پایه سه مؤلفه (۱) فاصله از مکان‌های مهم مانند CBD؛ (۲) ماهیت کاربری زمین در محله؛ (۳) حکومت محلی در حوزه مسکونی واقع شده است.</p> <p>بیان نقش عوارض فضایی مانند اعتبار محله، آلودگی، کیفیت مدرسه و غیره.</p> <p>به همان اندازه بر پارامترهای دسترسی، اثرات محله، ارائه کالاهای عمومی و ساختار مالیاتی تأکید شد.</p> <p>باین حال پارامترهای دسترسی فاقد محتوای جغرافیایی صریح بودند زیرا آن‌ها فقط ویژگی‌های مکان بدون در نظر گرفتن فاصله از CBD در نظر گرفتند.</p>	<p>Smith, Rosen & Fallis (۱۹۸۸)</p> <p>Werezberger (۱۹۹۵)</p>

(Digambar et al, 2010:3)

با توجه به بررسی مطالعات مرتبط با اولویت‌ها و انتخاب مسکن و رویکردهای متفاوت، ابعاد و شاخص‌های بررسی انتخاب مسکن به صورت جدول شماره ۲ تدوین گردید. تفاوت این پژوهش در تدوین شاخص‌ها در مقایسه با پژوهش‌های گذشته (Guo & Bayoh et al, 2006, Ibrahim, 2017, De , Mulliner & Algrnas, 2018, Opoku et al, 2010, Morrow-Jones et al., 2004, Bhat, 2007 , Wang & Li 2004, Timmerman, 1990 & Louviere, Lindberg et al, 1989, & Vuprut 2017, Kauko, 2006, پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۵، ایزدی و همکاران، ۱۳۹۳)، این است که در این پژوهش شاخص‌های انتخاب مسکن در ابعاد اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و محیطی مشخص شده‌اند و تعداد زیادی از شاخص‌ها در نظر گرفته شده است. همچنین تفاوت این پژوهش با پژوهش‌های موجود، بررسی مقایسه‌ای دو منطقه از شهر است.

جدول شماره ۲: ابعاد و شاخص‌های تحقیق

شاخص	بعد
<p>پایین بودن جرائم شهری محله مثل سرقت، اعتیاد و...، با نشاط و سرزنده بودن محله، کم جمعیت بودن و تردد کمتر افراد در محله، نداشتن دید توسط خانه‌های هم‌جوار، کم بودن تعداد فرزندان همسایگان، میزان مشارکت اجتماعی مردم محله با یکدیگر، مناسب بودن شرایط محله مورد نظر برای رشد و تربیت کودکان، نزدیکی محل سکونت به اقوام و بستگان، انتخاب مسکن در محله‌ای با قومیت هماهنگ و یکدست، معروف بودن یک محله، میزان تأثیر سطح فرهنگ افراد محل سکونت، نظیر تحصیلات افراد، مناسب بودن محله برای رفت‌وآمد آسوده و راحت زنان.</p>	اجتماعی - فرهنگی
<p>پایین بودن قیمت خانه، پایین بودن میزان اجاره خانه ماهانه، پایین بودن میزان پول پیش (رهن) خانه، تسهیلات دولتی و بانکی (وام)، دریافت تسهیلات دولتی و بانکی (وام) در پول پیش (رهن)، تأثیر میزان شارژ ماهانه پایین، هم تراز بودن ساکنین محله از نظر اقتصادی، به ارث رسیدن خانه، بهبود اوضاع اقتصادی تان</p>	اقتصادی
<p>سن بنا یا عمر واحد مسکونی، تأثیر نوع مصالح مصرفی در داخل و خارج بنا، تأثیر اندازه متراژ واحد مسکونی، انتخاب خانه‌ای که دارای ۲ اتاق خواب یا بیشتر، نقشه داخلی ساختمان، عوامل درونی و طراحی داخلی ساختمان مانند سقف، شومینه، کفپوش، نور، طراحی بیرونی ساختمان مانند پرستیز، نما و...، جهت قرارگیری ساختمان نسبت به تابش نور خورشید (میزان نورگیری)، پایین بودن تعداد واحدها در مجتمع‌های مسکونی، میزان ارتفاع ساختمان از نظر داشتن چشم‌انداز زیبا از پنجره به بیرون، داشتن پارکینگ مجزا برای هر یک از واحدهای آپارتمانی، وجود آسانسور در واحدهای آپارتمانی، داشتن آشپزخانه اوپن و امروزی، داشتن انباری مجزا برای هر واحد ساختمانی، داشتن حیاط، سایر امکانات جانبی و کاربردی مانند کپسول‌های اطفای حریق، درب‌ازکن خودکار و...، داشتن امکانات لوکس در خانه مانند استخر، سونا، جکوزی و...</p>	کالبدی
<p>موقعیت مکانی مسکن و نزدیکی به مرکز شهر، نزدیکی منزل مسکونی به خیابان اصلی، نزدیکی به مراکز بهداشتی - درمانی، میزان دسترسی و نزدیکی به محل کار، نزدیکی به مراکز آموزشی (مهدکودک، مدرسه و...)، میزان دسترسی به آموزشگاه‌های علمی و هنری، نزدیکی به مراکز فرهنگی مثل کتابخانه، سینما، موزه و...، نزدیکی مراکز تجاری شهر، مسجد و هیئت‌های مذهبی، میزان اهمیت بهداشت عمومی منطقه و تمیزی محله، سرسبز بودن محله از لحاظ وجود درختان در اطراف منزل مسکونی، دسترسی به پارک‌ها، فضاهای گذران اوقات فراغت، خدمات، امکانات و تسهیلات رفاهی، وجود پیاده‌رو و جدول‌بندی مناسب مجاور واحد مسکونی بر اساس اصول شهری، با توجه به موقعیت جوی منطقه، توجه به قرارگیری موقعیت مکانی ساختمان نسبت به جهت وزش باد و آفتاب، عریض بودن (پهن بودن) کوچه یا خیابان محل سکونت، فاصله از بزرگراه‌ها، فاصله از مراکز نظامی و صنعتی</p>	محیطی

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷)

۳- روش‌شناسی تحقیق

تحقیق به بررسی دیدگاه‌های شهروندان مناطق یک و نوزده شهر تهران در ارتباط با شاخص‌های انتخاب مسکن می‌پردازد. از نظر هدف، تحقیق کاربردی است و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. به منظور تحقق هدف تحقق ابتدا با بررسی نظری پژوهش‌های مرتبط با انتخاب و اولویت مسکن شاخص‌های مناسب تدوین گردیده است. همان‌طور که در بخش شناخت محدوده بیان شده است دو منطقه یک و نوزده از نظر شرایط محیطی و اجتماعی و اقتصادی ساکنان باهم متفاوت هستند به‌عبارت‌دیگر منطقه یک در شمال شهر و منطقه نوزده در جنوب شهر قرار دارد. با توجه روش مقایسه‌ای این پژوهش حجم نمونه به‌دست‌آمده بین دو جامعه تقسیم‌شده است. با توجه به فرمول کوکران حجم نمونه ۳۸۴ به‌دست‌آمده است. برای افزایش اعتبار داده‌ها هر منطقه ۲۰۰ پرسشنامه به صورت تصادفی بین سرپرست خانوارها توضیح گردید. در این تحقیق برای توصیف شرایط اجتماعی و اقتصادی سرپرست پاسخگویان از متغیرهای سن، جنس، درآمد، تحصیلات، تعداد اعضای خانوار استفاده شده است. سؤالات پرسشنامه به صورت طیف لیکرت (بالاترین نمره ۵ و کمترین نمره ۱) تهیه شده است.

ابزار تحلیل

هدف اولیه تحلیل بررسی توصیفی داده‌های پاسخگویان و هدف ثانویه تحقیق بررسی استنباطی و دست‌یابی به اهداف اصلی تحقیق (مقایسه دو منطقه) است. برای بررسی داده‌های توصیفی پاسخگویان، داده‌های گردآوری‌شده وارد نرم‌افزار SPSS شد. جهت بررسی استنباطی داده‌ها از آزمون میانگین جهت بررسی وضعیت شاخص‌ها در دو منطقه، از آزمون ANOVA به منظور بررسی تفاوت متغیرهای تحقیق در بین گروه‌ها (سن، درآمد) و از آزمون تی با دو نمونه مستقل به منظور بررسی مقایسه کلی بین دو گروه (جنس، مالکیت خودرو) استفاده شده است. قبل از استفاده از این آزمون‌ها، وضعیت نرمال بودن داده‌ها با استفاده از آزمون کولمروف-اسمیرنوف پایایی شاخص‌های پرسشنامه از آلفای کرونباخ (جدول شماره) استفاده گردید. میزان به‌دست‌آمده از آزمون آلفای کرونباخ بالاتر از ۰٫۷ می‌باشد نشان از پایایی ابعاد تحقیق می‌دهد.

جدول ۳: نتایج آزمون آلفای کرونباخ

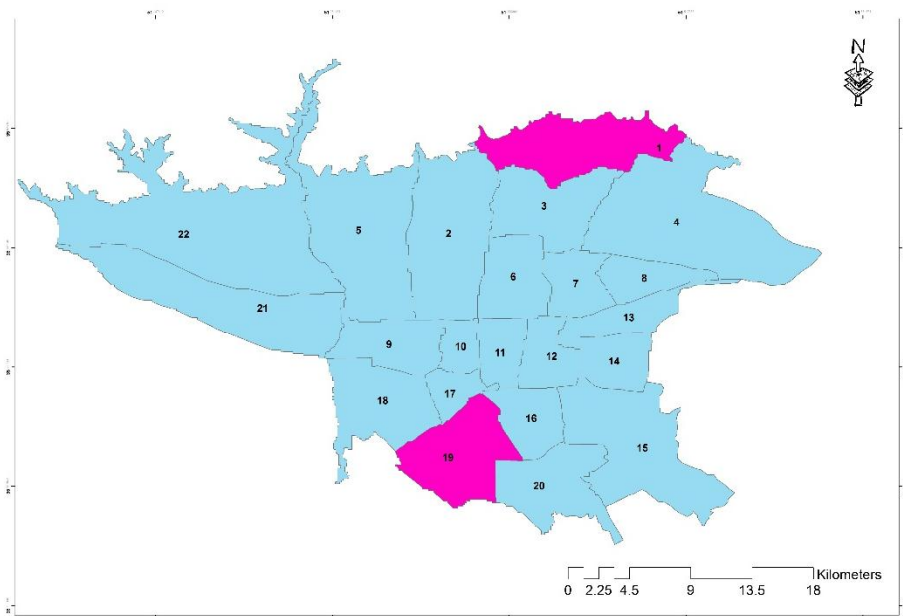
بعد	اجتماعی- فرهنگی	اقتصادی	کالبدی	محیطی
آلفای کرونباخ	۰٫۷۳۰	۰٫۷۳۲	۰٫۷۲۹	۰٫۷۳۱

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷)

منطقه یک شهرداری تهران و ناحیه شمیران جزو مطلوب‌ترین مناطق تهران به جهت دارا بودن منابع طبیعی و میراث فرهنگی و تاریخی به شمار می‌آید. هم‌چنین از دیرباز تاکنون مکان استقرار صاحب‌منصبان دولتی-حکومتی و فعالیت‌های بین‌المللی و دیپلماتیک بوده است (حق‌بین و

دریاباری، ۱۳۹۶: ۱۱۴). این منطقه از طرف شمال محدود به ارتفاعات ۱۸۰۰ متری دامنه جنوبی کوه‌های البرز از جنوب به بزرگراه چمران و از غرب به اراضی رودخانه درکه و از شرق نیز به انتهای بزرگراه ارتش محدود می‌شود. این منطقه به لحاظ طراحی شهری دارای بافتی شبه روستایی است و می‌توان آن را باغشهر نامید (قنبری و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۵۲). جمعیت منطقه بر اساس سرشماری سال ۹۵ بیش از ۴۸۷۵۰۸ نفر برآورد می‌شود (مرکز آمار، ۱۳۹۵).

منطقه ۱۹ شهرداری تهران از جمله مناطق حاشیه‌ای و جنوبی شهر تهران است که در حوزه دروازه ورودی جنوب غربی شهر قرار گرفته است. این منطقه از شمال با مناطق ۱۷ و ۱۸ هم‌جوار است. که به ترتیب محورهای زمزم و آیت اله سعیدی و مرز مشترک بین منطقه ۱۹ با مناطق هم‌جوار شمالی را شکل داده‌اند. از سمت شرق، خیابان بهمنیار و بزرگراه تندگویان، در حد فاصل بین این منطقه و منطقه ۱۶ واقع شده است. همچنین این منطقه از جنوب به بزرگراه آزادگان و حریم جنوب شهر تهران و از غرب به تقاطع آزادگان و ساوه محدود می‌گردد (موحد و همکاران، ۱۳۹۳: ۵۴۹). منطقه مذکور با مساحت ۹۶ کیلومتر مربع شامل ۱۳ محله و جمعیت ۲۴۱۸۳۱ نفر بوده که اغلب مهاجرینی از شمال و شمال غرب کشور هستند. با توجه به ویژگی مهاجرپذیری منطقه، قدرت برنامه‌ریزی برای جمعیت سیال کاهش می‌یابد و مدیران شهری با مشکلات عدیده‌ای مانند تخریب منابع طبیعی، ساخت‌وساز غیرمجاز، سد معبر، مشاغل غیررسمی و خدمات‌رسانی ناکافی روبرو هستند. بررسی ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی منطقه حاکی از آن است که بافت اجتماعی یکدست و هماهنگی ندارد و نوعی هماهنگی در ساختارهای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی منطقه مشاهده می‌شود. بر این اساس ناحیه یک شهرداری شامل محله خانی‌آباد با توجه به شاخص‌های جمعیتی، اجتماعی و اقتصادی در بهترین وضعیت و در مقابل ناحیه سه شهرداری محلات نعمت‌آباد و دولت‌خواه در بدترین وضعیت قرار دارند؛ ناحیه دو شهرداری یعنی محلات عبدالآباد و شهرک شریعتی از نظر شاخص‌های بالا حالت بینابینی دارند (فنی، ۱۳۹۴: ۸۲).



شکل شماره ۱: موقعیت مناطق یک و ۱۹ شهر تهران

۴- نتایج و یافته‌ها

یافته‌های توصیفی

قبل از بررسی وضعیت ابعاد تحقیق، مشخصات پاسخگویان در مؤلفه‌های سن، جنس، درآمد، تحصیلات و مالکیت خودرو ارائه می‌شود.

جدول شماره ۴: مشخصات توصیفی پاسخگویان در دو منطقه

منطقه ۱۹		منطقه یک		گروه‌ها	مؤلفه توصیفی
درصد	فراوانی	درصد	فراوانی		
۱۴	۲۸	۱۶	۳۱	۲۰ تا ۳۰ سال	سن
۴۲	۸۴	۴۳	۸۶	۳۰ تا ۴۰ سال	
۳۲٫۵	۶۵	۲۸	۵۶	۴۰ تا ۵۰ سال	
۱۱٫۵	۲۳	۱۴	۲۷	بالای ۵۰ سال	
۶۰	۱۲۰	۵۶	۱۱۱	مرد	جنس
۴۰	۸۰	۴۵	۸۹	زن	
۱۰٫۵	۲۱	۰	۰	۲ میلیون و کمتر	درآمد
۴۸٫۵	۹۷	۲۳	۴۵	۲ تا ۳ میلیون	
۲۴	۴۸	۵۱	۱۰۲	۳ تا ۴ میلیون	
۱۷	۳۴	۲۷	۵۳	بیشتر از ۴ میلیون	

ادامه جدول شماره ۴: مشخصات توصیفی پاسخگویان در دو منطقه

منطقه ۱۹		منطقه یک		گروه‌ها	مؤلفه توصیفی
درصد	فراوانی	درصد	فراوانی		
۷,۵	۱۵	۳	۵	زیر دیپلم	تحصیلات
۱۹,۵	۳۹	۹	۱۸	دیپلم	
۴۴,۵	۸۹	۲۵	۵۰	فوق دیپلم	
۲۳	۴۶	۵۵	۱۰۹	لیسانس	
۵,۵	۱۱	۹	۱۸	فوق لیسانس و بالاتر	
۶۲	۱۲۴	۷۸	۱۵۶	بله	مالکیت
۳۸	۷۶	۲۲	۴۴	خیر	خودرو

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷)

همان‌طور که گفته شد از ۴ بعد اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، محیطی و کالبدی استفاده شده است. و در برای هر بعد شاخص‌های در نظر گرفته شده است که بر اساس این شاخص‌ها وضعیت هر بعد به دست آمده است. در واقع ابعاد به‌عنوان متغیرهای پنهان و شاخص‌ها به‌عنوان سازه‌های مشاهده‌پذیر و قابل‌سنجش می‌باشند. جهت بررسی شاخص‌ها در مناطق از آزمون فریدمن استفاده شده است. آزمون فریدمن زمانی کاربرد دارد که نظرات یک گروه را در چند زمینه مورد بررسی قرار داده شود و بر اساس نظرات افراد این گروه، اولویت هر کدام از موارد را بر اساس رتبه‌بندی معنی‌دار مشخص شود. اولین بعدی که مورد بررسی قرار گرفته است بعد اجتماعی و فرهنگی است. برای بررسی وضعیت این بعد از ۱۲ شاخص بهره گرفته شد با استفاده از آزمون فریدمن اولویت‌بندی شاخص‌ها از نظر ساکنان منطقه ۱۹ مشخص گردید و در جدول شماره ۵ ارائه شده است. با توجه آزمون فریدمن شاخص‌های بر اساس میانگین رتبه‌بندی شده‌اند بالاترین میانگین نشان‌دهنده‌ی این است که از شرایط خوبی برخوردار است و پایین‌ترین نشان‌دهنده شرایط بد آن شاخص می‌باشد. در منطقه یک و ۱۹، بالاترین میانگین متعلق به شاخص پایین بودن جرائم شهری محله مثل سرقت، اعتیاد و... است و پایین‌ترین میانگین به‌دست آمده در منطقه یک مربوط به شاخص میزان مشارکت اجتماعی مردم محله با یکدیگر و در منطقه ۱۹ مربوط به شاخص معروف بودن یک محله با عنوان بالا شهر است.

جدول ۵: اولویت شاخص های اجتماعی-فرهنگی در انتخاب مسکن در مناطق یک و نوزده

منطقه ۱۹	منطقه یک	شاخص های اجتماعی فرهنگی
۹,۰۶	۹,۲۶	پایین بودن جرائم شهری محله مثل سرقت، اعتیاد و...
۶,۶۴	۶,۰۹	با نشاط و سرزنده بودن محله
۵,۸۲	۵,۰۲	کم جمعیت بودن و تردد کمتر افراد در محله
۸,۶۳	۸,۱۷	نداشتن دید توسط خانه های هم جوار
۶,۵۲	۷,۵۶	از نظر شما کم بودن تعداد فرزندان همسایگان
۵,۲۰	۴,۱۱	میزان مشارکت اجتماعی مردم محله با یکدیگر
۷,۵۵	۵,۶۳	مناسب بودن شرایط محله مورد نظر برای رشد و تربیت کودکان
۴,۵۱	۴,۹۵	نزدیکی محل سکونت به اقوام و بستگان
۴,۰۲	۶,۴۰	معروف بودن یک محله با عنوان بالا شهر
۷,۲۲	۷,۵۲	میزان تأثیر سطح فرهنگ افراد محل سکونت، نظیر تحصیلات افراد
۸,۱۱	۶,۱۰	مناسب بودن محله برای رفت و آمد آسوده و راحت زنان
۶,۷۳	۷,۱۹	اگر مستأجر هستید، همسایه نبودن با صاحب خانه

(منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۷)

میانگین شاخص های اقتصادی در مناطق یک و نوزده بر اساس آزمون فریدمن در جدول شماره ۶ ارائه شده است. همان طور که از نتایج آزمون فریدمن مشخص است شاخص پایین بودن قیمت خانه در دو منطقه بالاترین میانگین را و شاخص هم تراز بودن ساکنین محله از نظر اقتصادی کمترین میانگین را به دست آوردند.

جدول ۶: اولویت شاخص های اقتصادی در انتخاب مسکن در مناطق یک و نوزده

منطقه ۱۹	منطقه یک	شاخص های اقتصادی
۵,۳۴	۵,۳۳	در صورتی که مالک هستید، پایین بودن قیمت خانه
۶,۶۷	۴,۵۸	تا چه حد پایین بودن میزان اجاره خانه ماهانه
۳,۸۲	۳,۶۹	در صورتی که مستأجر هستید تا چه حد پایین بودن میزان پول پیش (رهن) خانه
۲,۵۱	۲,۵۰	تسهیلات دولتی و بانکی (وام) برای شما
۳,۱۳	۳,۶۳	تأثیر میزان شارژ ماهانه
۱,۵۳	۱,۲۷	هم تراز بودن ساکنین محله از نظر اقتصادی

(منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۷)

نتایج بررسی شاخص های محیطی در جدول شماره ۷ مشاهده می شود طبق نتایج آزمون فریدمن باید گفت در منطقه یک دسترسی به پارکها، فضاهای گذران اوقات فراغت، خدمات، امکانات و تسهیلات رفاهی بالاترین میانگین را به دست آورده است و بعد از آن به ترتیب، شاخص های میزان دسترسی و نزدیکی به محل کار، نزدیکی منزل به ایستگاه های حمل و نقل عمومی شهری و بین شهری، میزان اهمیت بهداشت عمومی منطقه و تمیزی محله، نزدیکی به مراکز تجاری

شهر، سرسبز بودن محله از لحاظ وجود درختان در اطراف منزل، نزدیکی به مراکز بهداشتی- درمانی، میزان دسترسی به آموزشگاه‌های علمی و هنری، نزدیکی به مراکز آموزشی مهدکودک، مدرسه و.. نزدیکی به مراکز فرهنگی مثل کتابخانه، سینما، موزه، وجود پیاده‌رو و جدول‌بندی مناسب مجاور واحد مسکونی بر اساس اصول شهری، توجه به قرارگیری موقعیت مکانی ساختمان نسبت به جهت وزش باد و بارش، موقعیت مکانی مسکن و نزدیکی به مرکز شهر و نزدیکی خانه شما به مسجد و هیئت‌های مذهبی در اولویت‌های بعدی قرار دارند. در منطقه ۱۹، شاخص میزان دسترسی و نزدیکی به محل کار بالاترین اولویت را دارد و بعد از آن به ترتیب شاخص‌های نزدیکی منزل به ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری و بین‌شهری، دسترسی به پارک‌ها، فضاهای گذران اوقات فراغت، خدمات، امکانات و تسهیلات رفاهی، میزان اهمیت بهداشت عمومی منطقه و تمیزی محله، نزدیکی به مراکز آموزشی مهدکودک، مدرسه و.. نزدیکی به مراکز تجاری شهر، سرسبز بودن محله از لحاظ وجود درختان در اطراف منزل، در انتخاب مسکن (خانه)، نزدیکی به مراکز بهداشتی- درمانی، وجود پیاده‌رو و جدول‌بندی مناسب مجاور واحد مسکونی بر اساس اصول شهری، موقعیت مکانی مسکن و نزدیکی به مرکز شهر، نزدیکی خانه شما به مسجد و هیئت‌های مذهبی، میزان دسترسی به آموزشگاه‌های علمی و هنری، توجه به قرارگیری موقعیت مکانی ساختمان نسبت به جهت وزش باد و بارش و نزدیکی به مراکز فرهنگی مثل کتابخانه، سینما، موزه قرار گرفتند.

جدول ۷: اولویت شاخص‌های محیطی در انتخاب مسکن در مناطق یک و نوزده

منطقه ۱۹	منطقه یک	شاخص‌های محیطی
۵,۸۰	۴,۲۷	موقعیت مکانی مسکن و نزدیکی به مرکز شهر
۱۱,۲۳	۱۰,۱۹	نزدیکی منزل به ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری و بین‌شهری
۷,۸۹	۸,۱۸	در انتخاب مسکن (خانه)، نزدیکی به مراکز بهداشتی- درمانی
۱۱,۴۷	۱۰,۷۴	میزان دسترسی و نزدیکی به محل کار
۸,۹۳	۷,۵۶	نزدیکی به مراکز آموزشی مهدکودک، مدرسه و..
۴,۹۷	۷,۹۴	میزان دسترسی به آموزشگاه‌های علمی و هنری،
۳,۹۴	۷,۳۱	نزدیکی به مراکز فرهنگی مثل کتابخانه، سینما، موزه
۸,۷۷	۹,۰۳	نزدیکی به مراکز تجاری شهر
۵,۶۰	۳,۴۴	نزدیکی خانه شما به مسجد و هیئت‌های مذهبی
۹,۴۸	۹,۲۰	میزان اهمیت بهداشت عمومی منطقه و تمیزی محله
۸,۱۵	۸,۹۰	سرسبز بودن محله از لحاظ وجود درختان در اطراف منزل
۱۰,۵۶	۱۰,۹۰	دسترسی به پارک‌ها، فضاهای گذران اوقات فراغت، خدمات، امکانات و تسهیلات رفاهی
۷,۲۸	۵,۶۷	وجود پیاده‌رو و جدول‌بندی مناسب مجاور واحد مسکونی بر اساس اصول شهری
۴,۴۵	۵,۱۷	توجه به قرارگیری موقعیت مکانی ساختمان نسبت به جهت وزش باد و بارش

بر اساس جدول شماره ۸ می‌توان اظهار داشت که شاخص سن بنا یا عمر واحد مسکونی در مسکن‌گزینی اولویت اول را در شاخص‌های کالبدی دارد و شاخص‌های تأثیر نوع مصالح مصرفی در داخل و خارج بنا، تأثیر اندازه متراژ واحد مسکونی، خانه‌ای که دارای ۲ اتاق خواب یا بیشتر باشد، تأثیر نقشه داخلی ساختمان، تأثیر عوامل درونی و طراحی داخلی ساختمان مانند سقف، شومینه، کفپوش، نور، طراحی بیرونی ساختمان مانند پرستیژ، نما، جهت قرارگیری ساختمان نسبت به تابش نور خورشید (میزان نورگیری)، پایین بودن تعداد واحدها در مجتمع‌های مسکونی، میزان ارتفاع ساختمان از نظر داشتن چشم‌انداز زیبا از پنجره به بیرون، داشتن پارکینگ مجزا برای هر یک از واحدهای آپارتمانی، جود آسانسور در واحدهای آپارتمانی، داشتن انباری مجزا برای هر واحد ساختمانی، داشتن حیاط، سایر امکانات جانبی و کاربردی مانند کپسول‌های اطفای حریق، در بازکن و داشتن امکانات لوکس در خانه مانند استخر، سونا، جکوزی و... ۳۰ به ترتیب در اولویت‌های بعدی قرار گرفتند. در منطقه ۱۹ نیز شاخص سن بنا یا عمر واحد مسکونی بالاترین میانگین را به دست آورده است و اولویت‌های بعدی در انتخاب مسکن به ترتیب شاخص‌های تأثیر نوع مصالح مصرفی در داخل و خارج بنا، خانه‌ای که دارای ۲ اتاق خواب یا بیشتر باشد، تأثیر اندازه متراژ واحد مسکونی، تأثیر نقشه داخلی ساختمان، پایین بودن تعداد واحدها در مجتمع‌های مسکونی، تأثیر عوامل درونی و طراحی داخلی ساختمان مانند سقف، شومینه، کفپوش، نور، وجود آسانسور در واحدهای آپارتمانی، داشتن پارکینگ مجزا برای هر یک از واحدهای آپارتمانی، داشتن انباری مجزا برای هر واحد ساختمانی، طراحی بیرونی ساختمان مانند پرستیژ، نما، میزان ارتفاع ساختمان از نظر، داشتن چشم‌انداز زیبا از پنجره به بیرون، داشتن حیاط، جهت قرارگیری ساختمان نسبت به تابش نور خورشید (میزان نورگیری)، سایر امکانات جانبی و کاربردی مانند کپسول‌های اطفای حریق، در بازکن و داشتن امکانات لوکس در خانه مانند استخر، سونا، جکوزی می‌باشند.

جدول ۸: اولویت شاخص‌های کالبدی در انتخاب مسکن در مناطق یک و نوزده

منطقه ۱۹	منطقه یک	شاخص‌های کالبدی
۱۲,۱۰	۱۰,۷۱	سن بنا یا عمر واحد مسکونی در مسکن‌گزینی
۱۱,۹۱	۹,۴۵	تأثیر نوع مصالح مصرفی در داخل و خارج بنا
۱۰,۴۲	۱۱,۶۱	تأثیر اندازه متراژ واحد مسکونی
۱۰,۷۳	۱۰,۵۷	خانه‌ای که دارای ۲ اتاق خواب یا بیشتر باشد
۱۰,۳۴	۹,۷۹	تأثیر نقشه داخلی ساختمان
۱۰,۲۸	۱۰,۶۷	تأثیر عوامل درونی و طراحی داخلی ساختمان مانند سقف، شومینه، کفپوش، نور
۸,۳۴	۸,۴۲	طراحی بیرونی ساختمان مانند پرستیژ، نما
۵,۹۰	۶,۹۰	جهت قرارگیری ساختمان نسبت به تابش نور خورشید (میزان نورگیری)
۱۰,۳۲	۱۰,۳۲	پایین بودن تعداد واحدها در مجتمع‌های مسکونی

ادامه جدول ۸: اولویت شاخص‌های کالبدی در انتخاب مسکن در مناطق یک و نوزده

منطقه ۱۹	منطقه یک	شاخص‌های کالبدی
۸,۳۴	۹,۱۲	میزان ارتفاع ساختمان از نظر داشتن چشم‌انداز زیبا از پنجره به بیرون
۹,۹۴	۱۱,۵۸	داشتن پارکینگ مجزا برای هر یک از واحدهای آپارتمانی
۱۰,۱۳	۱۲,۶۴	وجود آسانسور در واحدهای آپارتمانی
۹,۸۴	۸,۱۰	داشتن انباری مجزا برای هر واحد ساختمانی
۸,۲۰	۳,۹۸	داشتن حیاط
۳,۶۲	۳,۵۸	سایر امکانات جانبی و کاربردی مانند کپسول‌های اطفای حریق، دربازکن
۳,۰۳	۶,۴۷	داشتن امکانات لوکس در خانه مانند استخر، سونا، جکوزی و... در

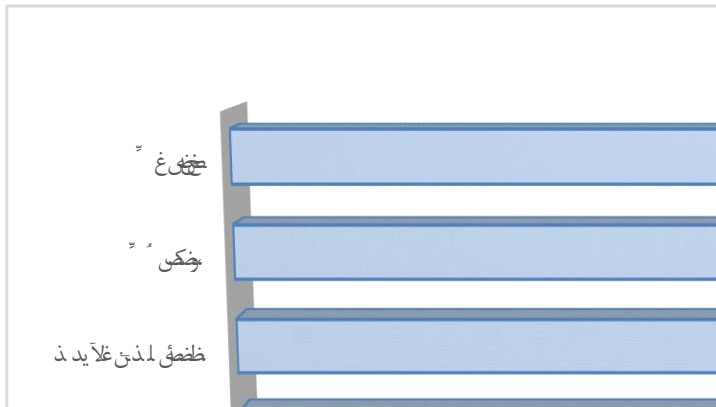
(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷)

برای مشخص کردن وضعیت کلی ابعاد تحقیق، شاخص‌های هر بعد باهم جمع شد و میانگین هر بعد به دست آمد. بر اساس نتایج به دست آمده، بعد اقتصادی بالاترین میانگین (۴,۱۹) را به دست آورده است و بعد از آن شاخص‌های کالبدی، فرهنگی و محیطی قرار دارند.



شکل ۲: میانگین ابعاد تحقیق در منطقه ۱۹

در منطقه یک، وضعیت ابعاد تحقیق بدین صورت است که بعد کالبدی با میانگین ۳,۹۲ بالاترین میانگین را کسب کرده است و بعد از آن شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و محیطی قرار گرفتند.



شکل ۳: میانگین ابعاد تحقیق در منطقه یک

برای مقایسه ابعاد انتخاب مسکن از نظر جنسیت از آزمون تی با دو نمونه مستقل استفاده شده است. برای خلاصه سایر آماره‌های مربوط به این آزمون حذف شده و میانگین به‌دست‌آمده برای تحلیل استفاده شده است. طبق جدول شماره ۹ میانگین بعد محیطی در منطقه ۱۹ برای زنان ۳,۲۳ و برای مردان ۳,۲۰ بوده است. در منطقه یک ۳,۲۸ برای زنان و ۳,۲۵ برای مردان به‌دست‌آمده است. میانگین مربوط بعد اجتماعی-فرهنگی برای زنان ۳,۳۸ و برای مردان ۳,۲۷ و در منطقه یک برای زنان ۳,۴۸ و برای مردان ۳,۳۶ به‌دست‌آمده است. میانگین بعد اقتصادی در منطقه ۱۹ برای زنان ۴,۱۵ و برای مردان ۴,۲۷ و در منطقه یک برای زنان ۳,۸۹ و برای مردان ۳,۸۴ همچنین میانگین مربوط به زنان در بعد کالبدی ۴,۰۶ و مردان ۳,۸۷ و مربوط به زنان در منطقه یک ۳,۹۳ و مردان ۳,۹۱ محاسبه شده است.

جدول ۹: مقایسه ابعاد انتخاب مسکن در گروه‌های جنسی

	محیطی		اجتماعی-فرهنگی		اقتصادی		کالبدی	
	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱
زن	۳,۲۳	۳,۲۸	۳,۳۸	۳,۴۸	۴,۱۵	۳,۸۹	۴,۰۶	۳,۹۳
مرد	۳,۲۰	۳,۲۵	۳,۲۷	۳,۳۶	۴,۲۷	۳,۸۴	۳,۸۷	۳,۹۱

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷)

جهت بررسی مقایسه ابعاد انتخاب مسکن در گروه‌های سنی از آزمون آنووا استفاده شده است. نتایج در جدول شماره ۱۰ ارائه شده است. بالاترین میانگین در بعد محیطی در منطقه ۱۹ مربوط گروه ۴۰ تا ۵۵ سال و در منطقه یک نیز مربوط به گروه سنی ۴۰ تا ۵۵ سال است. در منطقه ۱۹ بالاترین میانگین برای گروه ۴۰ تا ۵۵ سال و در منطقه یک برای گروه سنی ۲۰ تا ۳۰ سال است.

در بعد اقتصادی و در منطقه ۱۹ بالاترین میانگین برای گروه ۲۰ تا ۳۰ سال و در منطقه یک برای گروه ۴۰ تا ۵۵ سال به دست آمده است. در بعد کالبدی در منطقه ۱۹، بالاترین میانگین برای گروه سنی ۴۰ تا ۵۵ سال و در منطقه یک برای گروه ۳۰ تا ۴۰ سال محاسبه شده است.

جدول ۱۰: مقایسه ابعاد انتخاب مسکن در نظر گروه‌های سنی

کالبدی		اقتصادی		اجتماعی-فرهنگی		محیطی		گروه‌های سنی
منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	
۳,۷۷	۶,۶۴	۳,۷۷	۴,۶۱	۳,۶۸	۳,۲۵	۳,۱۶	۳/۰۴	سال ۳۰ تا ۴۰
۴,۰۱	۳,۸۰	۳,۹۵	۴,۳۹	۳,۴۶	۳,۲۸	۳,۲۴	۳,۲۰	سال ۴۰ تا ۵۵
۳,۹۸	۴,۲۳	۳,۹۸	۳,۹۵	۳,۲۵	۳,۴۶	۳,۳۶	۳,۳۴	سال ۵۵ تا ۴۰
۳,۵۳	۳,۹۱	۳,۲۴	۳,۷۴	۳,۲۴	۳,۲۶	۳,۲۴	۳,۰۹	بیشتر از ۵۵ سال

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷)

برای مقایسه ابعاد انتخاب مسکن در گروه‌های درآمدی از آن‌ها استفاده شده است. با توجه جدول شماره ۱۱ می‌توان گفت در منطقه ۱۹ و منطقه در بعد محیطی بالاترین میانگین مربوط به گروه ۳ تا ۴ میلیون است. در بعد اجتماعی-فرهنگی بالاترین میانگین در منطقه ۱۹، گروه ۳ تا ۴ میلیون و در منطقه یک، گروه ۲ تا ۳ میلیون، در بعد اقتصادی و منطقه ۱۹ بالاترین میانگین گروه درآمدی ۲ میلیون و کمتر و در منطقه یک، ۲ تا ۳ میلیون محاسبه شده است. گروه درآمدی ۳ تا ۴ میلیون در منطقه ۱۹ و گروه درآمدی ۲ تا ۳ میلیون در منطقه یک بالاترین میانگین بعد کالبدی را کسب کردند.

جدول ۱۱: مقایسه ابعاد انتخاب مسکن در نظر گروه‌های درآمدی

کالبدی		اقتصادی		اجتماعی-فرهنگی		محیطی		گروه‌های درآمدی
منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	
-	۳,۵۲	-	۴,۷۶	-	۳,۱۰	-	۳,۰۵	۲ میلیون و کمتر
۴,۰۴	۳,۸۳	۳,۹۶	۴,۳۷	۳,۶۰	۳,۳۷	۳,۱۳	۳,۱۷	۲ تا ۳ میلیون
۳,۸۲	۴,۱۹	۳,۸۲	۳,۷۹	۳,۴۰	۳,۴۸	۳,۳۲	۳,۴۶	۳ تا ۴ میلیون
۴,۰۲	۴,۱۲	۳,۸۸	۳,۹۷	۳,۲۶	۳,۲۱	۳,۲۶	۳,۰۶	بیشتر از ۴ میلیون

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷)

جهت مقایسه ابعاد انتخاب مسکن از نظر مؤلفه مالکیت خودرو از آزمون میانگین با تی دو نمونه مستقل استفاده شده است. همان‌طور که در جدول شماره ۱۲ مشخص است در بعد محیطی در

منطقه ۱۹ گروه دارای مالکیت خودرو میانگین ۴,۱۴ و گروه عدم مالکیت میانگین ۳,۳۲ و در منطقه یک، گروه مالک، میانگین ۳,۲۵ و گروه بدون خودرو ۳,۷۶ را به دست آوردند. بعد اجتماعی فرهنگی در منطقه ۱۹ با مالکیت خودرو، میانگین ۳,۳۴ و گروه بدون خودرو میانگین ۳,۶۵ و در منطقه افراد دارای خودرو، میانگین ۳,۴۳ و بدون خودرو میانگین ۳,۳۲ را کسب کردند. برای گروه صاحب خودرو در منطقه میانگین بعد اقتصادی ۴,۳۸ و برای گروه بدون خودرو ۴,۷۰ و در منطقه برای گروه صاحب خودرو ۳,۹۲ و برای گروه بدون خودرو ۳,۶۲ محاسبه شده است و در منطقه ۱۹ میانگین گروه صاحب خودرو از نظر بعد کالبدی، ۳,۱۷ و گروه بدون خودرو ۴,۱۸ و در منطقه یک به ترتیب ۳,۹۶ و ۳,۷۶ محاسبه شده است.

جدول ۱۲: مقایسه ابعاد انتخاب مسکن از نظر مالکیت خودرو

کالبدی		اقتصادی		اجتماعی-فرهنگی		محیطی		
منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	منطقه ۱	منطقه ۱۹	
۳,۹۶	۳,۷۷	۳,۹۲	۴,۳۸	۳,۴۳	۳,۳۴	۳,۲۵	۴,۱۴	بله
۳,۱۷	۴,۱۸	۳,۶۲	۴,۷۰	۳,۳۲	۳,۶۵	۳,۷۶	۴,۳۲	خیر

(منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۷)

۵- بحث و نتیجه گیری

نیاز به مسکن، یکی از نیازهای اساسی بشر و انتخاب آن مهم ترین و گران ترین تصمیمی است که خانوارها با آن مواجه اند. علاوه بر جنبه های کمی و هزینه ای مسکن، ارزش های و اولویت های خانوارها و افراد بر انتخاب مسکن تأثیر فراوانی دارند. در واقع در اکثر شهرها، نیمی از مساحت شهر به کاربری مسکونی تعلق دارند و سایر کاربری های اعم از خدماتی و تسهیلاتی برای کاربری مسکونی ارائه می شوند. اهمیت مسکن در سبد هزینه ای خانوار و تأثیر آن بر زندگی جاری و آینده خود و فرزندان سبب می شود تا ویژگی ها و ارزش های انتخاب مسکن در نزد شهروندان مهم باشد. همچنین آگاهی از اولویت ها و ترجیحات مسکن باعث ارائه راه حل های مناسب تر و بهبود برنامه های توسعه مسکن و ارائه خدمات مناسب به طور کلی افزایش کیفیت مسکن و محیط سکونتی می گردد. اهمیت این موضوع سبب شده است تا پژوهش حاضر به بررسی اولویت های انتخاب مسکن در دو منطقه از شهر تهران بپردازد. علاوه بر ویژگی های خانوارها مانند سن، جنس، درآمد، تحصیلات، مالکیت خودرو و... که بر انتخاب مکان سکونتی می گذارد، سکونت در دو منطقه از شهر با شرایط کالبدی، اجتماعی و اقتصادی متفاوت بر انتخاب ها و اولویت ها نیز مؤثر می باشد. بنابراین با استفاده از روش پیمایشی اقدام به جمع آوری نظرات ساکنان منطقه یک و نوزده شهر تهران گردید. منطقه یک در شمال شهر تهران دارای شرایط محیطی و کالبدی بهتر و منطقه ۱۹ در جنوب شهر تهران با

شرایط کالبدی متفاوت، محل اسکان خانواده‌های مهاجر شده است و در بخشی از این منطقه سکونتگاه‌های غیررسمی شکل گرفته است. از چهار بعد اجتماعی-فرهنگی، کالبدی، اقتصادی و محیطی استفاده شده است. جهت تحلیل داده‌ها از آزمون‌های فریدمن، آزمون میانگین، آزمون آنووا و تی با دو نمونه مستقل استفاده شده است. نتیجه آزمون فریدمن در بررسی شاخص‌های بعد اجتماعی و فرهنگی نشان داد در منطقه یک و ۱۹، بالاترین میانگین متعلق به شاخص پایین بودن جرائم شهری محله مثل سرقت، اعتیاد و... است و پایین‌ترین میانگین به‌دست‌آمده در منطقه یک مربوط به شاخص میزان مشارکت اجتماعی مردم محله با یکدیگر و در منطقه ۱۹ مربوط به شاخص معروف بودن یک محله با عنوان بالا شهر است. از شاخص‌های انتخاب مسکن در بعد اجتماعی مشارکت و نزدیکی به آشنایان است که این مفاهیم در سرمایه اجتماعی قرار می‌گیرند که با تحقیق Tu و همکاران (۲۰۱۷) بیان داشتند سرمایه اجتماعی بر انتخاب مسکن تأثیر می‌گذارد، همسو می‌باشد. در بعد اجتماعی، پالما و همکاران (۲۰۰۷)، عبدالرئوف و همکاران (۲۰۱۱) اهمیت موقعیت اقتصادی-اجتماعی همسایگان در انتخاب مسکن را تأیید کرده است. همچنین کاوانو و همکاران (۲۰۰۴) نقش فاصله تا منزل بستگان و آشنایان بر انتخاب مسکن را تأیید کردند. در بعد اقتصادی در منطقه یک و ۱۹، شاخص پایین بودن قیمت خانه در دو منطقه بالاترین میانگین را و شاخص هم تراز بودن ساکنین محله از نظر اقتصادی کمترین میانگین را به دست آوردند. والکر و همکاران (۲۰۰۲) نقش قیمت مسکن بر انتخاب مسکن را مهم ارزیابی کردند. و ابراهیم (۲۰۱۷) قیمت مسکن را مهم‌ترین عامل در انتخاب مسکن بیان کرد. طبق نتایج آزمون فریدمن باید گفت در منطقه یک دسترسی به پارک‌ها، فضاهای گذران اوقات فراغت، خدمات، امکانات و تسهیلات رفاهی بالاترین میانگین را به دست آورده است. همان‌طور که وانگ و لی (۲۰۰۴) و نورلیلا و کورتیس (۲۰۱۲) نقش امکانات محیطی بر انتخاب مسکن را تأیید کردند. در منطقه ۱۹، شاخص میزان دسترسی و نزدیکی به محل کار بالاترین اولویت را دارد. همان‌طور که دس روزیر و همکاران (۲۰۰۲) و پورا احمد و همکاران (۱۳۹۵) بیان می‌دارند که دسترسی به محل کار از جمله مهم‌ترین عواملی است که بیشترین تأثیر را بر انتخاب محیط سکونت دارد. خانوارها این عامل را در کنار دیگر جنبه‌های فیزیکی محیط در نظر می‌گیرند. همچنین لارسن و همکاران (۲۰۰۵) عقیده دارند که سرپرستان خانوار تلاش دارند تا هزینه‌های رفت‌و برگشت خود را بین محل کار و سکونت به حداقل برسانند.

در منطقه یک و ۱۹ شاخص سن بنا یا عمر واحد مسکونی در مسکن‌گزینی اولویت اول را در شاخص‌های کالبدی دارد. همان‌طور که جنسن و فیلیپس (۱۹۸۴)، هافمن و همکاران (۲۰۰۶) و تان (۲۰۱۶) اهمیت و تأثیر شاخص سن بنا بر انتخاب مسکن را تأیید کردند.

برای مشخص کردن وضعیت کلی ابعاد تحقیق، شاخص‌های هر بعد باهم جمع شد و میانگین هر بعد به دست آمد. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده، در منطقه ۱۹، بعد اقتصادی بالاترین میانگین (۴,۱۹) را به دست آورده است و بعد از آن شاخص‌های کالبدی، فرهنگی و محیطی قرار دارند. در

منطقه یک، وضعیت ابعاد تحقیق بدین صورت است که بعد کالبدی با میانگین ۳٫۹۲ بالاترین میانگین را کسب کرده است و بعد از آن شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و محیطی قرار گرفتند.

در ادامه اهمیت انتخاب مسکن از نظر جنسیت، سن، گروه‌های درآمد و مالکیت خودرو بیان شد. بالاترین میانگین مربوط با بعد اقتصادی در منطقه ۱۹ و کمترین میانگین مربوط به بعد محیطی در گروه زنان و بالاترین میانگین بعد اقتصادی و کمترین میانگین را بعد محیطی در گروه مردان به دست آورده است. بنابراین اهمیت انتخاب مسکن بین دو گروه زنان و مردان در دو منطقه برابر می‌باشد. بالاترین میانگین در بعد محیطی در منطقه ۱۹ مربوط گروه ۴۰ تا ۵۵ سال و در منطقه یک نیز مربوط به گروه سنی ۴۰ تا ۵۵ سال است. در منطقه ۱۹ بالاترین میانگین برای گروه ۴۰ تا ۵۵ سال و در منطقه یک برای گروه سنی ۲۰ تا ۳۰ سال است. در بعد اقتصادی و در منطقه ۱۹ بالاترین میانگین برای گروه ۲۰ تا ۳۰ سال و در منطقه یک برای گروه ۴۰ تا ۵۵ سال به دست آمده است. در بعد کالبدی در منطقه ۱۹، بالاترین میانگین برای گروه سنی ۴۰ تا ۵۵ سال و در منطقه یک برای گروه ۳۰ تا ۴۰ سال محاسبه شده است. به جز شاخص محیطی، سایر ابعاد از نظر گروه‌های سنی متفاوت می‌باشند. در همین راستا Abramsson & Andersson (۲۰۱۶) نقش تغییرات سن بر انتخاب مسکن را مورد بررسی قرار داده است. همچنین Li and Li (۲۰۰۶) بیان می‌کنند که سن و تحصیلات بر حق تصرف و انتخاب مسکن تأثیر دارند. در منطقه ۱۹ و منطقه یک در بعد محیطی بالاترین میانگین مربوط به گروه ۳ تا ۴ میلیون است. در بعد اجتماعی - فرهنگی بالاترین میانگین در منطقه ۱۹، گروه ۳ تا ۴ میلیون و در منطقه یک، گروه ۲ تا ۳ میلیون و منطقه ۱۹ بالاترین میانگین گروه درآمدی ۲ میلیون و کمتر و در منطقه یک، ۲ تا ۳ میلیون محاسبه شده است. گروه درآمدی ۳ تا ۴ میلیون در منطقه ۱۹ و گروه درآمدی ۲ تا ۳ میلیون در منطقه یک بالاترین میانگین بعد کالبدی را کسب کردند. تأثیر متغیر درآمد با تحقیق Carter (۲۰۱۱)، نصرالدین و همکاران (۲۰۱۴) و Opoku & Abdul-Muhmin (۲۰۱۰) و Choi و همکاران (۲۰۱۸) که تأثیر متغیر درآمد بر انتخاب مسکن را مورد بررسی قرار داد، همسو می‌باشد.

از نظر مؤلفه مالکیت خودرو، بالاترین میانگین مربوط به بعد اقتصادی در منطقه ۱۹ و کمترین میانگین بعد محیطی در منطقه یک است. از نظر گروه بدون خودرو بالاترین نیز مربوط به بعد اقتصادی در منطقه ۱۹ و کمترین نیز برای بعد کالبدی در منطقه یک به دست آمده است. بر اساس مطالعات مولین و تیمرمنز (۲۰۰۳) در بروکسل، دامنه انتخاب سکونتی خانوارهای دارای خودرو شخصی بیشتر از خانوارهای متکی به استفاده از وسایل حمل‌ونقل عمومی است.

به طور کلی باید بیان کرد که در منطقه ۱۹ به سبب شرایط اجتماعی و اقتصادی پایین‌تر، بعد اقتصادی بالاترین اولویت را دارد و در منطقه یک بعد کالبدی که ویژگی‌های درونی مسکن را دربر می‌گیرد بیشترین اهمیت را دارد. در واقع توان اقتصادی افرادی که در آن منطقه سکونت دارند و

ویژگی‌های محیطی منطقه سبب شده است که ویژگی‌های کالبدی مسکن مانند متراژ مسکن، تعداد اتاق و... برای خانوارها اهمیت بیشتری داشته باشند.

پیشنهادها:

- بهبود کیفیت مسکن در منطقه ۱۹ ارائه تسهیلات به‌ویژه از طرف شهرداری
- ساخت مسکن اجتماعی و مسکن مهر در مناطق بافت فرسوده و حاشیه‌نشین به‌جای ساخت در حاشیه و شهرهای جدید
- بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۹
- افزایش دسترسی به خدمات و زیرساخت‌ها (مانند فضای سبز) در منطقه ۱۹
- ایجاد صندوق‌های مسکن برای افزایش توان خرید و ساخت مسکن با کیفیت‌تر در منطقه ۱۹
- ایجاد سامانه از قیمت و شرایط محلات و مناطق جهت مشاوره و انتخاب مناسب مسکن
- رتبه‌بندی مشاورین املاک جهت مشاوره مناسب برای انتخاب مسکن مناسب

منابع

۱. ایزدی، حسن، بزرگر، سپیده، پاکشیر، عبدالرضا، حاجی پور، خلیل (۱۳۹۳) سنجش ارزش‌های محیطی اثرگذار بر رضایتمندی از محل سکونت، مورد شناسی: محدوده معالی آباد شیراز، جغرافیا و آمایش شهری و منطقه‌ای، شماره ۱۱، صص: ۴۶-۴۹.
۲. پوراحمد، احمد، رحمانی اصل، محمد، صفایی رینه، مصطفی (۱۳۹۵) بررسی و اولویت‌بندی ویژگی‌های محیطی تأثیرگذار بر انتخاب محل سکونت (مطالعه موردی: شهر کهنوج)، نشریه مطالعات نواحی شهری کران، شماره ۱، پیاپی ۶، صص: ۲۰-۱.
۳. حقیقین، مهدی، دریاباری، جمال‌الدین (۱۳۹۶) بررسی تغییر کاربری اراضی (مطالعه موردی: منطقه ۱ شهر تهران)، فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، سال نهم، شماره چهارم، صص: ۱۹۹-۱۱۱.
۴. فنی، زهره (۱۳۹۴) ارزیابی شهر پایدار از منظر شهر دوستدار خانواده و بانوان باردار (نمونه پژوهی: منطقه ۱۹ شهر تهران) شهر پایدار، دوره ۲، صص: ۹۰-۷۱.
۵. قلی زاده، علی اکبر؛ بهبودی، داوود، شکریمان، احسان (۱۳۸۹) مقایسه مدل قیمت هدانیک سنتی و مدل قیمت هدانیک رید در برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن (مطالعه موردی: مناطق شهری استان همدان). فصل نامه اقتصاد مقداری (بررسی‌های اقتصادی سابق) سال هفتم، شماره ۲، صص: ۱۴۷-۱۱۹.
۶. قنبری، ابوالفضل، واعظی، موسی، غلامحسینی، رحیم (۱۳۹۶) بررسی توزیع فضایی-مکانی کاربری فضایی سبز در منطقه یک شهر تهران با تأکید بر پایداری زیست‌محیطی، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای) سال هفتم، شماره ۳، صص: ۱۶۵-۱۴۹.
۷. موحد، علی، کمان رودی، موسی، ساسان پور، فرزانه، قاسمی کفرودی، سجاد (۱۳۹۳) بررسی پایداری محله‌های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۹ شهرداری تهران)، پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۴، صص: ۵۵۴-۵۴۱.
8. Abdul Rawoof, P., Pendyala, R. M., Bhat, C. R., & Waddell, P. A. (2011). Modeling the Choice Continuum: an Integrated Model of Residential Location, Auto Ownership, Bicycle Ownership, and Commute Tour Mode Choice Decisions. *Transportation*, 38 (6): 933-958.
9. Abramsson, M., & Andersson, E. (2016). Changing preferences with ageing—Housing choices and housing plans of older people. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 217-241.
10. Bayoh, I., Irwin, E. G., & Haab, T. (2006). Determinants of residential location choice: How important are local public goods in attracting homeowners to central city locations? *Journal of Regional Science*, 46(1), 97-120.
11. Carter, S. (2011). Housing tenure choice and the dual income household. *Journal of Housing Economics*, 20(3), 159-170.

12. Choi, Y., Kwon, Y. H., & Kim, J. (2018). The effect of the social networks of the elderly on housing choice in Korea. **Habitat International**, 74, 1-8.
13. Clark, W., Deurloo, M., & Dieleman, F. (2006). Residential mobility and neighbourhood outcomes. **Housing Studies**, 21(3), 323-342.
14. Council, A. (2015). Housing Choice and Preference: A Review of the Literature.
15. Dale-Johnson, D., & Phillips, G. M. (1984). Housing attributes associated with capital gain. **Real Estate Economics**, 12(2), 162-175.
16. De, U. K., & Vupru, V. (2017). Location and neighbourhood conditions for housing choice and its rental value: Empirical examination in an urban area of North-East India. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, 10(4), 519-538.
17. Des Rosiers, F., Theriault, M., Kestens, Y., & Villeneuve, P. (2002). Landscaping and House Values: An Empirical Investigation. **The Journal of Real Estate Research**, 23 (1), 139-161.
18. Digambar, A. P., & Mazumder, T. (2010). Residential Location Choice: A Study of Household Preferences for the City of Nagpur. **Institute of Town Planners, India Journal**, 7-3.
19. Eldin, R. N., Khalil, H. A. E., & Kamel, R. (2016). Residential Mobility in Egypt; a Must or a Myth. In **Dynamics and Resilience of Informal Areas** (pp. 223-237). Springer, Cham.
20. Estiri, H. (2014). **The Impacts of Household Behaviors and Housing Choice on Residential Energy Consumption** (Doctoral dissertation).
21. Guo, J. Y., & Bhat, C. R. (2007). Operationalizing the concept of neighborhood: Application to residential location choice analysis. **Journal of Transport Geography**, 15(1), 31-45.
22. Hofman, E., Halman, J. I., & Ion, R. A. (2006). Variation in housing design: identifying customer preferences. **Housing Studies**, 21(6), 929-943.
23. Hooimeijer, P. (1994). Hoe meet je woonwensen? Methodologische haken en ogen. **Bewoners preferen ties: Richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad**, 3-12.
24. Ibrahim, M. R. (2017). How do people select their residential locations in Egypt? The case of Alexandria. **Cities**, 62, 96-106.
25. Jansen, S. J., Coolen, H. C., & Goetgeluk, R. W. (2011). **The measurement and analysis of housing preference and choice** (p. 272). Springer.
26. Jansson, T. (2017). Housing choices and labor income risk. **Journal of Urban Economics**, 99, 107-119.
27. Jun, M. J. (2013). The effects of housing preference for an apartment on residential location choice in Seoul: A random bidding land use simulation approach. **Land use policy**, 35, 395-405.
28. Kauko, T. (2006). Expressions of housing consumer preferences: Proposition for a research agenda. **Housing, Theory and Society**, 23(2), 92-108.
29. Kawano, M., Yoshitake, T., Tatsumi, H., & Kajita, Y. (2004). Analysis of residential Choice Behavior at Community Scale. **ERSA conference papers**. Vienna, Austria.
30. Larsen, M., Van Ommeren, J., & Pilegaard, N. (2005). **Congestion and residential moving behaviour in the presence of moving costs**. Mimeo, Tinbergen Institute.
31. Li, S. M., & Li, L. (2006). Life course and housing tenure change in urban China: a study of Guangzhou. **Housing Studies**, 21(5), 653-670.

32. Lindberg, E., Gärling, T., & Montgomery, H. (1989). Belief-value structures as determinants of consumer behaviour: A study of housing preferences and choices. **Journal of Consumer Policy**, 12(2), 119-137.
33. Louviere, J. J., & Timmermans, H. (1990). Stated Preference and Choice Models Applied to Recreation Research: a Review. **Leisure Sciences**, 12, 9-32.
34. Maclennan, D. (1977). Information, Space and Measurement of Housing Preferences and Demand. **Scottish Journal of Political Economy**, 24, 97-115.
35. Moghimi, V., Jusan, M. B. M., & Izadpanahi, P. (2016). Iranian household values and perception with respect to housing attributes. **Habitat International**, 56, 74-83.
36. Molin, E., & Timmermans, H. (2003). Accessibility Considerations in Residential Choice decisions: Accumulated Evidence from the Benelux. **The 82nd Annual Transportation Research Board Meeting**. Washington D.C.
37. Morrow-Jones, H.A., Irwin, E.G., Roe, B., 2004. Consumer preference for neo-traditional neighborhood characteristics. **Housing Policy Debate** 15 (1), 171-202.
38. Mulder, C. H. (1996). Housing choice: Assumptions and approaches. Netherlands **Journal of Housing and the Built Environment**, 11(3), 209-232.
39. Mulliner, E., & Algrnas, M. (2018). Preferences for housing attributes in Saudi Arabia: A comparison between consumers' and property practitioners' views. **Cities**.
40. Nurlaela, S., & Curtis, C. (2012). Modeling Household Residential Location Choice and Travel Behavior and Its Relationship with Public Transport Accessibility. **15th Edition of the Euro Working Group on Transportation**. Paris: EWGT 2012.
41. Opoku, R. A., & Abdul-Muhmin, A. G. (2010). Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia. **Habitat international**, 34(2), 219-227.
42. Palma, A., Picard, N., & Waddell, P. (2007). Discrete Choice models with Capacity Constraints: an Empirical Analysis of the Housing Market of the Greater Paris Region. **Journal of Urban Economics**, 62 (2), 204-230.
43. Sirgy, M. J., Grzeskowiak, S., & Su, C. (2005). Explaining housing preference and choice: The role of self-congruity and functional congruity. **Journal of Housing and the Built Environment**, 20(4), 329-347.
44. Taiwo, D.O., Yusoff N. and Abdul Aziz N. (2018) "Housing preferences and choice in emerging cities of developing countries". **Journal of Advanced Research in Applied Sciences and Engineering Technology** 10, (1) 48-58.
45. Tao, L., Hui, E. C., Wong, F. K., & Chen, T. (2015). Housing choices of migrant workers in China: Beyond the Hukou perspective. **Habitat International**, 49, 474-483.
46. Teck-Hong, T. (2011). Neighborhood preferences of house buyers: the case of Klang Valley, Malaysia. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, 4(1), 58-69.
47. Tu, Y., Li, P., & Qiu, L. (2017). Housing search and housing choice in urban China. **Urban Studies**, 54(8), 1851-1866.
48. Walker, B., Marsh, A., Wardman, M., & Niner, P. (2002). Modelling Tenants' Choices in the Public Rented Sector: a Stated Preference Approach. **Urban Studies**, 39 (4), 665-688.
49. Wang, D., & Li, S. (2004). Housing Preferences in a Transitional Housing System: the Case of Beijing. **Environment and Planning**, 36, 69-87.
50. Wang, D., & Li, S. M. (2004). Housing preferences in a transitional housing system: the case of Beijing, China. **Environment and Planning A**, 36(1), 69-87.

51. Zinas, B. Z., & Jusan, M. B. M. (2012). Housing choice and preference: Theory and measurement. **Procedia-Social and Behavioral Sciences**, 49, 282-292.