نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال بیست و یکم، شماره ۶۲، پاییز ۱۴۰۰

تحلیل عوامل تأثیرگذار بر انتخاب محل سکونت و مسکن در شهر تبریز

دریافت مقاله: ۹۸/۲/۸ **پذیرش نهایی**: ۹۹/۱/۱۰

صفحات: ۴۷۴-۴۵۹

مینا فرخی صومعه: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.
Email: min.farokhi@yahoo.com

شهریور روستایی: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران[۱].
Email: Srostaei@yahoo.com

رسول قربانی: استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.
Email: Ghorbani.rasoul @gmail.com

چکیده

امروزه با توجه به رشد سریع جمعیت جهان و تمرکز آن در شهرها، دسترسی ساکنان نواحی شهری به مسکن مناسب و با کیفیت، مؤلفه اساسی تأثیرگذار بر چشم‌انداز بلندمدت جوامع انسانی می‌باشد. در عین حال با توجه به اثرات گسترده مسکن بر محیط‌های شهری و بر حیات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر و شهروندان شناخت عوامل تأثیرگذار بر انتخاب محل سکونت و مسکن مهم می‌باشد؛ بنابراین هدف از پژوهش حاضر شناخت عوامل مؤثر در انتخاب محل سکونت با تأکید بر ویژگی‌های مسکن بوده است. نوع تحقیق کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی- تحلیلی بوده است؛ و روش گردآوری داده‌ها به صورت کتابخانه‌ای و میدانی(پرسش‌نامه) می‌باشد. جامعه آماری تحقیق، ۳۸۴ خانوار از شهروندان ساکن در کلان‌شهر تبریز بوده است. سپس از آزمون‌های(آمار توصیفی و استنباطی)استفاده شده و در نهایت با تحلیل تشخیصی و با استفاده از نرم‌افزار SPSS۲۲ و GIS اقدام به تحلیل روابط بین متغیرها خواهد شد. نتایج پژوهش نشان داد که شاخص‌های جمعیت‌شناختی و سبک زندگی بر انتخاب محل سکونت و مسکن تأثیر می‌گذارد و وقتی ویژگی‌های جمعیت‌شناختی با سبک زندگی ترکیب و با هم مورد بررسی قرار می‌گیرد انتخاب محل سکونت توسط خانوارهای ساکن بر اساس تفاوت‌های فردی و نوع سبک زندگی پر اهمیت می‌شود. همچنین بر اساس نتایج پژوهش، انتخاب محل سکونت رابطه معناداری با نزدیکی به مراکز تجاری، مراکز مراقبت از فرزندان، مراکز فرهنگی، دسترسی به محل عبور پیاده، پارکینگ و دوربین هشدار در منزل دارد.

کلید واژگان: مسکن مطلوب، سبک زندگی، ترجیح محل سکونت، تحلیل تشخیصی، شهر تبریز.

---

۱ . **نویسنده مسئول:** تبریز ، دانشگاه تبریز،، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

مقدمه

مسکن ابتدایی‌ترین محیط ساخته شده برای رفاه انسان و کوچک‌ترین عنصر تشکیل‌دهنده سکونتگاه‌ها است (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۹۲: ۱۹۱و(Aragones, 2002; Junaidi & et al., 2012. بهبود مسکن خانوارها در جهت رفع نیاز، احساس راحتی، برخورداری از امکانات و افزایش رفاه عمومی در زندگی روزمره یکی از دغدغه‌های مهم خانوارها در زندگی است که تصمیم در مورد انتخاب آن از عوامل و محرکه‌های خرید به شمار می‌رود (Sirgy & et., 2005; Coolen & Jansen; 2012: 606: صابری فر و جنگی، ۱۳۹۶: ۱۲۲). بر این اساس داشتن مسکن مناسب از شاخص‌های زندگی مطلوب در جوامع به شمار می‌آید (Amo&Ilesanmi, 2013; Winston&Eataway, 2008:211; Marcus, 1997). افراد در طول زندگی آرزوی مالکیت بر مسکن خود را دارند و تلاش می‌کنند مسکنی را انتخاب کنند که با ویژگی‌های جمعیت‌شناختی و عوامل تأثیرگذار در انتخاب مسکن متناسب باشد، چرا که انتخاب مسکن و محل سکونت کیفیت زندگی خانواده را تحت تأثیر قرار می‌دهد. در این راستا، برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران نیز تلاش دارند تا برنامه‌های خود را بر مبنای انتظارات و ترجیح‌های افراد پایه‌ریزی کنند.

خانوارها در انتخاب مسکن اولویت‌هایی دارند که با توجه به درآمد و پس‌انداز می‌تواند در خرید متفاوت باشد و این عوامل و اولویت‌ها در تصمیم برای خرید و انتخاب مسکن تأثیر دارند (Mentaza Khan & et al., 2017:1). انتخاب مسکن در تصمیم‌گیری برای خریدن آن به ویژه برای اولین بار بسیار مهم می‌باشد. خرید یا اجاره یک خانه، فقط هزینه کردن مقدار زیادی از درآمد خانواده نیست؛ بلکه انتخاب همسایگان، انتخاب محله و تصمیم در انتخاب مسکنی است که بر شرایط زندگی و سکونت تأثیر می‌گذارد (Jin Jun, 2013: 395). با توجه به این که محل سکونت و محیط اطراف آن می‌تواند امنیت اقتصادی و اجتماعی خانوارها را تحت تأثیر قرار دهد، خانواده‌ها تغییر در وضعیت فعلی مسکن و بازسازی آن را برای بهبود اوضاع و احساس رضایت از انتخاب مسکن ترجیح می‌دهند (Moris & Winter, 1978). مطالعات صورت گرفته نشان می‌دهد که خریداران مسکن ویژگی‌هایی مثل قیمت، مساحت، طراحی داخلی، استفاده از فضا، روابط همسایگی و ویژگی‌های مکانی مثل دسترسی، حمل‌ونقل و غیره را در انتخاب مسکن مهم و ضروری تلقی می‌کنند(Dökmeci & Berkoz, 2000; Wang& Li, 2006; Opoku & Abdul-Muhmin, 2010; Zinas&Jusan, 2012). بررسی‌ها همچنین نشان می‌دهد که عوامل جمعیت‌شناختی مثل سن، درآمد و تعداد اعضای خانوار و سبک زندگی در انتخاب مسکن ساکنین شهری در زمینه مکان، محل سکونت و روابط همسایگی می‌تواند تأثیرگذار باشد(Walker& Li, 2007; Sirgy & et al., 2005). به علاوه، انتخاب مسکن و محل سکونت می‌تواند متأثر از وضعیت اقتصادی-اجتماعی و فیزیکی ساکنین در مناطق نیز باشد (Dökmeci 1996: 243 & et al.,). در کلان‌شهر تبریز افزایش قیمت زمین و مسکن منجر به کالایی شدن مسکن شده و بسیاری از خصوصیات مسکن نادیده گرفته شده است. تصمیم خانوارها در انتخاب مسکن و محل سکونت از وضعیت اقتصادی-اجتماعی خانوارها متأثر شده و تغییر سبک زندگی و دگرگونی‌های مسکونی باعث شده در ساخت و ساز و برخورداری مسکن ترجیح ها و انتظارات ساکنان مورد توجه قرار نگیرد. در صورت شناخت عوامل تعیین کننده در انتخاب مسکن و ترجیح ویژگی‌های مهم خانوارها می‌توان برنامه‌هایی کرد که رضایت‌مندی ساکنین را به دنبال داشته باشد. در همین ارتباط پژوهش حاضر سعی بر آن دارد که به تحلیل عوامل مؤثر در انتخاب محل سکونت و

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

مسکن و ارتباط آن با ویژگی‌های جمعیت‌شناختی و سبک زندگی بپردازد. سؤالی که در این پژوهش مطرح می‌باشد این است که، چه عواملی در انتخاب محل سکونت و مسکن خانوارها مؤثر می‌باشد؟

وضعیت مسکن در هر جامعه‌ای، ارتباط مستقیم با اوضاع اقتصادی و اجتماعی آن داشته و منتزع از آن نیست؛ و میزان دستیابی به وضعیت مطلوب مسکن در نواحی شهری به عنوان یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی-اجتماعی محسوب می‌شود(وارثی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۳۸). از این رو، برای بررسی و تحلیل وضعیت مسکن در هر کشور، بایستی ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن مورد توجه قرار گیرد.

تصمیم‌گیری خانوارها در مورد انتخاب مسکن تابع عوامل مختلفی مثل تقاضا، نیاز، علایق، ترجیح‌ها و ... است. ترجیح‌ها و انتخاب‌ها از اثرات زندگی مدرن می‌باشند و هر فرد در مسکنی با معیارهای انتخابی خود زندگی و تلاش می‌کند تا بهترین‌ها را در زندگی جایگزین کند (Zinas & Jusan, 2012: 283). همچنین، ترجیح‌ها تابعی از انتخاب‌ها و ارزش‌ها می‌باشند که در صورت انتخاب‌های درست و واقعی خود را نشان می‌دهند. در دهه‌های اخیر به دلیل تنوع در زندگی، پدیده شهرنشینی، مصرف‌گرایی و جهانی شدن تقاضا، علایق و ترجیح ساکنین در انتخاب مسکن و محیط‌های سکونتی تغییر یافته است. امروزه زندگی در سکونتگاه‌ها همراه با تغییر در سبک زندگی به سمت سودمحوری مسکن سوق پیدا کرده است. سبک زندگی اساس تمایز افراد از یکدیگر است و بستگی زیادی به انتخاب کنشگران دارد. در شهرها نیز به دلیل تنوع فرهنگی و اجتماعی حق انتخاب پر رنگ شده و سبک زندگی به عنوان روش و الگو معنای واقعی خود را پیدا کرده است، بنابراین نیاز به انتخاب آزادانه در مسکن با توجه به سبک زندگی می‌تواند بیانگر ترجیحات افراد باشد. به نظر مولین[1] و همکارانش انتخاب‌ها بازتابی از ترجیح‌ها می‌باشند. ما در دنیایی از تغییرات در انتخاب‌ها و اولویت‌هایمان زندگی می‌کنیم. این تغییرات زندگی ما را از یک مرحله به مرحله دیگری وارد می‌کند و شکل مناسب انتخاب‌ها و ترجیح‌ها، نقش مهمی در تأمین نیازهای افراد در خانه دارد (Molin et al, 1997). بسته به ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و حتی ویژگی‌های دموگرافیک افراد در جوامع مختلف، عوامل و معیارهایی که مطلوبیت فضایی یک خانه را تبیین می‌نمایند، متفاوت از یکدیگر است(حیدری و همکاران، ۱۳۹۷: ۵۹). هوی[2] و همکارانش در سال ۲۰۱۶ با توجه به سطح درآمد و ترجیح خانوارها به تعیین کاربری اراضی در طراحی شهرهای جدید پرداختند(Hui & et., 2016). رفیعیان و همکاران (۱۳۸۷) در پژوهشی تحت عنوان سنجش ارزش‌های محیطی تأثیرگذار در انتخاب واحدهای مسکونی ساکنین نواب با استفاده از روش انتخاب تجربی، سعی داشتند میزان اهمیتی که ساکنان برای هر یک از ارزش های محیطی خود قائل بودند را دریابند و نتایج نشان داد که جز متغیر ارزش تسهیلات واحد مسکونی، سایر متغیرهای ارزشی، تأثیر بالایی در نظر ساکنین برای انتخاب واحد مسکونی و ارزش‌های محیطی مرتب بر آن نداشته است.

در این حیطه مقاله پژوهشی علیمردانی و همکاران تحت عنوان "بازخوانی مفهوم مسکن و ارزیابی عوامل مؤثر بر مطلوبیت مسکن شهری" به بررسی کمی مسکن پرداخته است. نتایج نشان داد که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت و پایداری از مهم‌ترین مؤلفه‌های مسکن مناسب می‌باشد.

1 Molin.
2 Hui.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

چیآرازو[1] و همکاران (۲۰۱۴)، در مقاله‌ای تحت عنوان "اثرات کیفیت محیطی بر روی انتخاب مسکن"، تأثیر فضاهای مسکونی را در انتخاب محل زندگی ساکنین و اثرات آن بر روی گسترش افقی و دسترسی در شهر تارانتو (جنوب ایتالیا) را بررسی کرده‌اند. نتایج حاکی از این است که دسترسی به مراکز خرید و حمل‌ونقل عمومی با مسکن رابطه معناداری دارد. والکر و لی در سال ۲۰۰۷ در اورگان پورتلند تأثیر سبک زندگی در انتخاب محل سکونت را با تأکید بر ترجیح محل و رابطه با ویژگی‌های آینده را با روش تجربی با حجم نمونه ۶۱۱ نفری مورد بررسی قرار دادند. تورکیلد[2] در (۲۰۱۳)، مقاله‌ای با عنوان "انتخاب مسکن از دیدگاه سبک زندگی مطالعه موردی: دانمارک" نظریه انتخاب مسکن را بر اساس شاخص‌های سبک زندگی و ارائه نتایج مورد بررسی قرار داده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که برخی عوامل سبک زندگی در انتخاب محل سکونت مهم می‌باشند و ویژگی‌های فردی و شخصی به شدت بر انتخاب‌ها با وجود مدرنیته بودن تأثیر می‌گذارند.

با توجه به بررسی‌های انجام شده انتخاب محل سکونت و مسکن از اولویت‌های افراد در انتخاب مکان زندگی‌شان می‌باشد و وجود یا عدم وجود برخی از عوامل تأثیر زیادی بر ارزش ملک و احساس رضایت و راحتی از سکونت در محلات دارد. راهنما و چارچوب نظری این پژوهش، بر اساس نظریه تورکیلد و بر این اساس می‌باشد که انتخاب مسکن بر اساس ترجیحات افراد منجر به رضایتمندی بیشتر و در نتیجه دستیابی به درجه بالایی از تجانس بین موقعیت‌های واقعی و سطح ایده‌آل‌ها و انتظارات افراد از فضاهای مسکونی خود می‌شود.

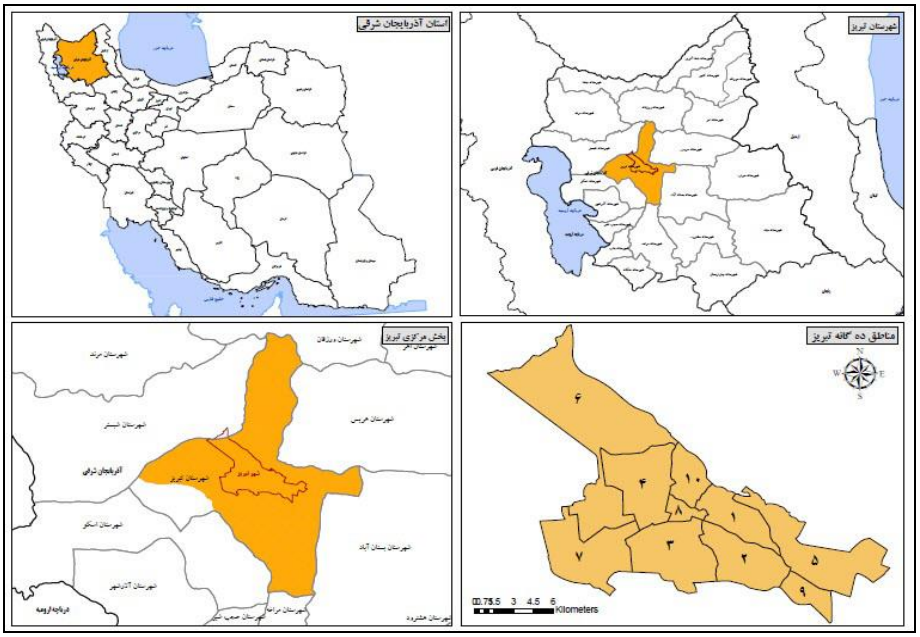
روش تحقیق

معرفی محدوده مورد مطالعه

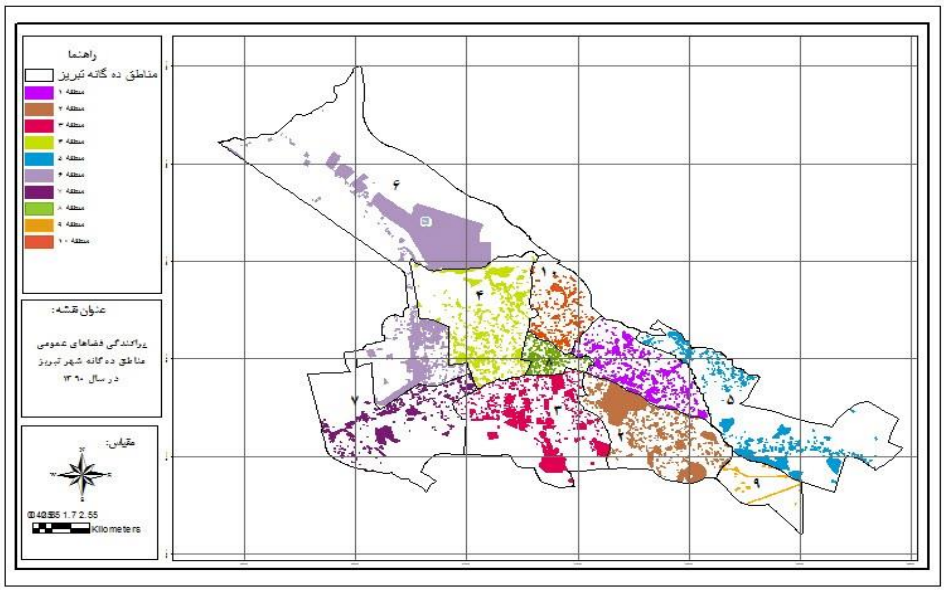
شهر تبریز مرکز استان آذربایجان شرقی بوده و مهمترین مرکز جمعیتی و قطب صنعتی در شمال غرب کشور است. تبریز وسعتی در حدود ۷/۲۴۹۹۰ هکتار(محدده طرح جامع) دارد و در ۱۵۰ کیلومتری جلفا، مرز ایران و جمهوری آذربایجان قرار گرفته است و شکل(۱) محدوده مورد مطالعه و مناطق ده‌گانه تبریز را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج آخرین سرشماری مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵، کلان‌شهر تبریز با جمعیتی بالغ بر ۱۵۵۸۶۹۳ نفر ششمین شهر پرجمعیت ایران است(مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). تراکم خالص مسکونی در شهر تبریز برابر با ۳۵۵ نفر در هکتار و تراکم ناخالص مسکونی ۶۷ نفر در هکتار می‌باشد(مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). شکل(۲) نشان می‌دهد که مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۸ در شهر تبریز از بیشترین کاربری فضاهای عمومی و مناطق ۶، ۷ و ۱۰ از کمترین فضاهای عمومی برخوردار می‌باشند و در پژوهش حاضر با توجه به برخورداری مناطق ده‌گانه کلان‌شهر تبریز از فضاهای عمومی مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۸ توسعه یافته و مناطق ۶، ۷ و ۱۰ کمتر توسعه یافته در نظر گرفته شده‌اند.

1 Chiarazzo
2 Thorkild

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]



شکل(۱). موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه



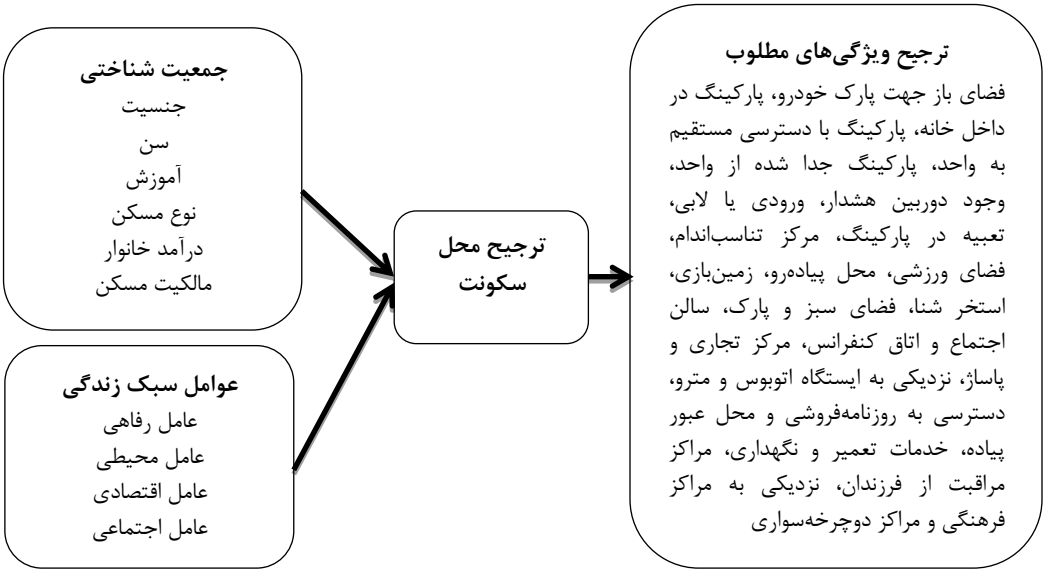
شکل(۲). پراکندگی فضاهای عمومی مناطق ده گانه تبریز در سال ۱۳۹۰

داده و روش کار

ماهیت تحقیق حاضر توصیفی-تحلیلی و از نظر هدف کاربردی است. در گردآوری آمار و اطلاعات، از روش کتابخانه‌ای در بخش ادبیات، روش پیمایشی در مصاحبه و روش پرسشنامه در بخش کمی استفاده شده است. قلمرو مکانی پژوهش کلان‌شهر تبریز می‌باشد. حجم نمونه با فرمول کوکران ۳۸۴ خانوار برآورد شده و نمونه-

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

گیری به روش تصادفی بوده است. عوامل سبک زندگی مستخرج از فعالیت، علایق و عقاید خانوارها در ۲۱ متغیر با استفاده از تحلیل عاملی به چهار عامل(رفاهی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی) تقلیل یافته است که به عنوان متغیرهای سبک زندگی در نظر گرفته شده‌اند. ترجیح ویژگی‌های مطلوب در انتخاب محل سکونت شامل فضای باز جهت پارک خودرو، پارکینگ در داخل خانه، پارکینگ با دسترسی مستقیم به واحد، پارکینگ جدا شده از واحد، وجود دوربین هشدار، ورودی یا لابی، تعبیه در پارکینگ، مرکز تناسب‌اندام، فضای ورزشی، محل پیاده‌رو، زمین‌بازی، استخر شنا، فضای سبز و پارک، سالن اجتماع و اتاق کنفرانس، مرکز تجاری و پاساژ، نزدیکی به ایستگاه اتوبوس و مترو، دسترسی به روزنامه‌فروشی و محل عبور پیاده، خدمات تعمیر و نگهداری، مراکز مراقبت از فرزندان، نزدیکی به مراکز فرهنگی و مراکز دوچرخه‌سواری بودند که از طریق پرسش‌نامه شاخص-های تحقیق در قالب سوالات طیف لیکرت طراحی و اطلاعات جمع‌آوری گردید. بنابراین روابط بین ترجیح محل سکونت و ترجیح برای ویژگی‌های پارکینگ با ۴ گویه، ۳ گویه درباره امنیت و ۱۳ گویه در مورد تفریح/ سرگرمی بررسی شده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش‌های آماری(توصیفی و استنباطی) در نرم‌افزار SPSS ۲۲ استفاده شده و در تحلیل آمار استنباطی آزمون t تک نمونه‌ای و تحلیل تشخیصی به کار گرفته شده است. روایی پرسشنامه توسط خبرگان(اساتید و متخصصان در حوزه مسکن) با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند و حجم نمونه ۳۰ نفر انتخاب و پایایی آن، از طریق آزمون آلفای کرونباخ مورد تأیید قرارگرفته و عوامل مربوط به ویژگی‌های ترجیح مسکن مطلوب با ۸۹۴٪ دارای پایایی است. شکل(۳) مدل مفهومی چارچوب نظری تحقیق را نشان می‌دهد.



شکل(۱). مدل مفهومی چارچوب نظری تحقیق

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

نتایج

در این پژوهش، ابتدا به بررسی ویژگی‌های جمعیت‌شناختی خانوارها از حیث متغیرهایی چون جنسیت، تحصیلات، سن، شغل و درآمد پرداخته شد. از میان پاسخ‌گویان ۱۷۵ خانوار (۴۶٪) در مناطق کمتر توسعه‌یافته و ۲۰۹ خانوار (۵۴٪) در ۵ منطقه توسعه یافته سکونت داشته‌اند. ۹۰٪ از پاسخ‌گویان متأهل و ۱۰٪ مجرد بوده و ۵۷٪ از پاسخ‌گویان کمتر از ۴۵ سال سن داشته‌اند. ۹٪ از پاسخ‌گویان دارای درآمدی بالای ۵ میلیون تومان و ۴۷٪ از ساکنین دارای تحصیلات دانشگاهی بوده‌اند. ۲۶٪ از پاسخ‌گویان در خانه‌های استیجاری سکونت داشته‌اند و ۷۲٪ در زمان پاسخ‌گویی به پرسشنامه مالکیت شخصی مسکن خویش را دارا بوده‌اند. در انتخاب مسکن مطلوب، ۴۲٪ از خانوارها ترجیح بسیار بالا را برای محل سکونت انتخاب نموده‌اند و همچنین نزدیکی به محل کار/ مدرسه برای خانوارهای ساکن، در انتخاب محل سکونت مطلوب بسیار مهم بوده و ۶۳٪ در ترجیح مکان آن را بسیار حیاتی و مهم اعلام کرده‌اند. در انتخاب محل سکونت مطلوب نیز خانوارها قسمت‌های پایین شهر را با درصد کمتر (۰,۳٪) و مناطق روستایی (۳٪) ترجیح داده‌اند.

ترجیح محل سکونت و ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی

رابطه بین ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی از دو جهت مورد آزمون قرار گرفت. در ابتدا، رابطه بین ۶ ویژگی جمعیت‌شناختی و چهار عامل سبک زندگی با استفاده از آزمون کای دو مستقل و تی تست مستقل بررسی گردید. سپس، رابطه بین ترجیح محل سکونت و ویژگی‌های جمیعت شناختی و سبک زندگی با استفاده از تحلیل تشخیصی مورد آزمون و تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

جدول(۱). آزمون کای دو ترجیح محل سکونت و ویژگی‌های جمعیت شناختی[۱]

ویژگی‌های جمیعت شناختی	ترجیح محل سکونت			ویژگی‌های جمیعت شناختی	ترجیح محل سکونت		
	توسعه‌یافته	کمتر توسعه‌یافته	کل		توسعه‌یافته	کمتر توسعه‌یافته	کل
جنسیتA				- بین سه تا چهار میلیون			
- مرد				فراوانی مشاهده‌شده			
فراوانی مشاهده شده	۱۵۰	۱۰۵	۲۵۵	فراوانی (قابل‌انتظار)	۴	۷	۱۱
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۳۹)	(۱۱۶)		(درصد./)	(۶)	(۵)	
(درصد./)	(۷۲)	(۶۰)	(۶۶)	- بالای پنج میلیون	(۲)	(۴)	(۳)
- زن				فراوانی مشاهده‌شده	۱۴	۹	۲۳
فراوانی مشاهده‌شده	(۵۹)	(۷۰)	۱۲۹	فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۳)	(۱۱)	
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۷۰)	(۵۹)		(درصد./)	(۷)	(۵)	(۶)
(درصد./)	(۲۸)	(۴۰)	(۳۴)				
مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴	مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴

۱ - نکته: فقط متغیرهایی از ویژگی جمعیت شناختی که دارای آزمون خی دو معنادار با ترجیح مکان بودند در جدول(۱) نشان داده شده است. درصدها، درصدهای حاصل از فراوانی مشاهده‌شده در ترجیح مکان می‌باشند. مجموع درصدها به علت تصادفی بودن ممکن است ۱۰۰ نباشد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

ویژگی‌های جمیعت شناختی	ترجیح محل سکونت			ویژگی‌های جمیعت شناختی	ترجیح محل سکونت		
	توسعه‌یافته	کمتر توسعه‌یافته	کل		توسعه‌یافته	کمتر توسعه‌یافته	کل
درآمدB				نوع مسکن C			
- کمتر از یک‌میلیون				- شخصی ویلایی			
فراوانی مشاهده‌شده	۲۰	۸	۲۸	فراوانی مشاهده‌شده	۴۹	۸۱	۱۳۰
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۵)	(۱۳)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۷۱)	(۵۹)	
(درصد./)	(۷۲)	(۶۰)	(۷)	(درصد./)	(۲۳)	(۴۶)	(۳۴)
-بین یک تا دو میلیون				- آپارتمان دوطبقه			
فراوانی مشاهده‌شده	(۷۷)	(۹۷)	۱۷۴	فراوانی مشاهده‌شده	۳۱	۲۱	۵۲
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۹۵)	(۷۹)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۲۸)	(۲۴)	
(درصد./)	(۳۷)	(۵۵)	(۴۵)	(درصد./)	(۱۵)	(۱۲)	(۱۴)
- بین دو تا سه میلیون				- آپارتمان چهار طبقه به بالا			
فراوانی مشاهده‌شده	(۶۴)	(۴۴)	۱۰۸	فراوانی مشاهده‌شده	۹۵	۴۹	۱۴۴
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۵۹)	(۴۹)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۷۸)	(۶۶)	
(درصد./)	(۳۱)	(۲۵)	(۲۸)	(درصد./)	(۴۵)	(۲۸)	(۳۸)
-بین سه تا چهار میلیون				- مجتمع مسکونی			
فراوانی مشاهده‌شده	(۳۰)	(۱۰)	۴۰	فراوانی مشاهده‌شده	۳۴	۲۴	۵۸
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۲۲)	(۱۸)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۳۲)	(۲۶)	
(درصد./)	(۱۴)	(۶)	(۱۰)	(درصد./)	(۱۶)	(۱۴)	(۱۵)
				مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴

A: $X^{۲}$= (۱۲, N= 384) =۵/۹۱۵P= 0/010, B: $X^{۲}$= (12, N=384) =20.198 P= 0/001,
C: $X^{۲}$= (12, N=384) = 23.392 P= 0.000

فراوانی مشاهده شده در جدول(۱) حاکی از آن است که ساکنین آپارتمان‌های چهار طبقه و بالا و خانوارهایی که دارای درآمدی بین یک تا دو میلیون می‌باشند زندگی در مناطق توسعه‌یافته را در ترجیح مکان دارند.

مرحله اول: برای بررسی رابطه بین مکان ترجیحی خانوارها و ویژگی‌های جمعیت شناختی و عوامل سبک زندگی، ۶ ویژگی جمعیت شناختی با ترجیح دو مکان توسعه‌یافته/ کمتر توسعه‌یافته با استفاده از آزمون کای دو مورد تحلیل قرار گرفت و برای آزمون تفاوت میانگین عوامل سبک زندگی و مکان ترجیحی خانوارها از آزمون t دو نمونه‌ای مستقل استفاده گردید. از نتایج آزمون کای دو تنها جنسیت، درآمد و نوع مسکن رابطه معناداری با ترجیح مکان دارند. مقایسه فراوانی مشاهده شده با فراوانی قابل انتظار در جدول(۲) نشان می‌دهد که اکثریت پاسخ‌گویان مرد و زن برای مسکن مناطق توسعه‌یافته/ مرکز شهر را ترجیح می‌دهند.

نتایج به‌دست‌آمده برای آزمون تفاوت میانگین عوامل سبک زندگی و مکان ترجیحی خانوارها با آزمون t دو نمونه‌ای مستقل نشان می‌دهد که در عامل رفاهی (مقدار t= -۱,۶۶۷ و سطح معناداری ۰,۰۰۵)، در عامل محیطی (مقدار t= -3.528 و سطح معناداری ۰,۹۸۸)، در عامل اقتصادی (مقدار t= -۳,۲۷۷ و سطح معناداری ۰,۰۲۸) و عامل اجتماعی (مقدار t= -0.707 و سطح معناداری ۰,۶۴۹) می‌باشد که بیانگر عدم وجود تفاوت معنادار بین عوامل سبک زندگی و ترجیح مکان در عوامل دوم و چهارم و وجود تفاوت معنادار در عوامل

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

اول و سوم است. به عبارتی تفاوتی در سبک زندگی اجتماعی در ترجیح مکان در مناطق توسعه یافته و کمتر توسعه یافته شهر وجود ندارد. ولی در سبک زندگی اقتصادی و رفاهی یا شهری تفاوت در ترجیح مکان وجود دارد. با مقایسه میانگین‌ها در بین دو گروه توسعه یافته(عامل محیطی در مناطق توسعه یافته شهر با میانگین= ۲,۲۷ و عامل اجتماعی با میانگین= ۳,۰۵) و مناطق کمتر توسعه یافته(عامل محیطی با میانگین= ۲,۵۲ و عامل اجتماعی با میانگین= ۳,۱۱) نیز می‌توان این عدم تفاوت میانگین را مشاهده کرد جدول(۲). پاسخ‌گویانی که مناطق توسعه یافته یا مراکز شهری را ترجیح می‌دهند نمرات بالای معناداری را در عوامل رفاهی و اقتصادی دارند. این بدین معنی است که خانوارهایی که ارزش بیشتری به اقتصاد(سودمحوری) و مسائل رفاهی و خدماتی می‌دهند در انتخاب مکان برای مسکن مطلوب مناطق توسعه یافته یا مراکز شهری را ترجیح می‌دهند و پاسخ‌گویانی که مناطق کمتر توسعه یافته شهر را در ترجیح مکان برای مسکن مطلوب خود انتخاب می‌نمایند در عامل محیطی و اجتماعی بالاترین نمره را دارند.

مرحله دوم: برای آزمون رابطه بین ترجیح محل سکونت و ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی، از تحلیل تشخیصی استفاده شده است. تحلیل تشخیصی از جمله روش‌های چند متغیره است که با تفکیک کردن مجموعه‌های متمایز مشاهدات (پیکسل‌های نماینده) و نیز تشخیص مشاهده‌های جدید (پیکسل‌های جدید) به گروه‌های تعریف شده که همان طبقات متغیر وابسته (کد صفر و کد یک) می‌باشند؛ سروکار دارد. با فرض اینکه متغیر وابسته از نوع اسمی دو وجهی باشد و بتوان آن را با کدهای صفر و یک مشخص کرد، این متغیر مفهوم عضویت در گروه‌های دوگانه را می‌دهد. در این مطالعه، ترجیح محل سکونت با دو گروه (مناطق توسعه یافته و کمتر توسعه یافته) متغیر وابسته و شش متغیر جمیعت شناختی و چهار عامل سبک زندگی متغیرهای مستقل می‌باشند و ۱۰ متغیر دوگانه ساختاری از شش متغیر جمعیت شناختی جمع‌آوری و به کار گرفته شد. برای مقایسه تأثیر ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی در پیش‌بینی ترجیح محل سکونت، سه مدل تحلیل تشخیصی مورد آزمون قرار گرفت: (۱) مدلی با متغیرهای دوگانه جمعیت شناختی به‌عنوان متغیر مستقل، (۲) مدلی با عوامل سبک زندگی به‌عنوان متغیر مستقل، (۳) مدلی شامل متغیرهای دوگانه جمعیت شناختی و عوامل سبک زندگی به‌عنوان متغیر مستقل. برای هر مدل از تحلیل تشخیصی، روش گام‌به‌گام (stepwise)؛ که متغیرهای مستقل را به ترتیب قدرت پیش‌بینی وارد مدل می‌کند؛ با اندازه‌گیری فاصله (Mahalanobis distance measure) مورد کاربرد قرار گرفت جدول(۳) خلاصه‌ای از سه مدل تحلیل تشخیصی می‌باشد. همچنین، هر مدل باید ماتریکس واریانس برابر داشته باشد و طبقه‌بندی معناداری را نشان دهد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

جدول(۲). آزمون تی تک گروهی: ترجیح محل سکونت و عوامل سبک زندگی[1]

ترجیح محل سکونت		
عوامل سبک زندگی	**مناطق توسعه‌یافته**	**مناطق کمتر توسعه‌یافته**
A عامل رفاهی	۱,۹۰	۲,۰۳
B عامل محیطی	۲,۲۷	۲,۵۲
C عامل اقتصادی	۲,۶۸	۲,۹۶
D عامل اجتماعی	۳,۰۵	۳,۱۱

A = t (۱,۶۷-) = ، P= ۰,۰۰۵ B= t (۳,۵۳-) = ، P= ۰,۹۸۸

C = t (۳,۲۸-) = ، P= ۰,۰۳ D = t (۰,۷۱-) = ، P= ۰,۶۴۹

مدل اول: فقط متغیرهای جمعیت شناختی را در نظر گرفته است. نتایج اولین مدل آنالیز تشخیصی نشان می‌دهد که توابع خطی در متغیرهای جنسیت، درآمد خانوار و نوع مسکن با گروه‌بندی ترجیح مسکن به مناطق توسعه یافته و کمتر توسعه یافته معنادار است. مقدار r^2 در مدل تشخیصی، در تابع خطی متغیرهای جمعیت شناختی در حدود ۵,۴٪ از واریانس در ترجیح محل سکونت را نشان می‌دهد. همچنین، مدل آنالیز تشخیصی توانسته است، ۶۰,۴٪ ترجیح محل سکونت خانوارها را به درستی تشخیص دهد. گروهی که مناطق توسعه یافته شهر را ترجیح می‌دهند مرکز ثقل بالاتری از گروهی که مناطق کمتر توسعه یافته شهر را ترجیح می‌دهند دارند و تابع تشخیصی در متغیر نوع مسکن مثبت بوده است و خانوارهایی که نوع مسکن را مهم می‌دانند گرایش بیشتری برای ترجیح محل سکونت در مناطق توسعه یافته شهر در انتخاب مسکن مطلوب دارند.

مدل دوم: فقط متغیر عامل سبک زندگی را در نظر گرفته است. نتایج مدل دوم آنالیز تشخیصی نشان می‌دهد که توابع خطی در متغیرهای رفاهی، محیطی و اقتصادی با گروه‌بندی ترجیح مسکن به مناطق توسعه یافته و کمتر توسعه یافته شهر معنادار می‌باشد. تابع خطی سه متغیر سبک زندگی در حدود ۳,۲٪ از واریانس در ترجیح محل سکونت را نشان می‌دهد؛ به عبارت دیگر، تابع خطی عوامل سبک زندگی تأثیرگذاری کمتری در بیان واریانس ترجیح محل سکونت از توابع خطی ویژگی‌های جمعیت شناختی در مدل اول داشته است. همچنین، مدل آنالیز تشخیصی توانسته است، ۵۸,۲٪ ترجیح محل سکونت خانوارها را به درستی تشخیص دهد. گروهی که مناطق کمتر توسعه یافته شهر را ترجیح می‌دهند مرکز ثقل بالاتری از گروهی که مناطق توسعه یافته را ترجیح می‌دهند دارند و تابع تشخیصی در هر سه متغیر سبک زندگی مثبت بوده است این نشان می‌دهد که خانوارها ارزش بالایی به عوامل رفاهی، محیطی و اقتصادی می‌دهند و آن‌ها را مهم می‌دانند و گرایش بیشتری برای ترجیح محل سکونت در مناطق توسعه یافته شهر در انتخاب مسکن مطلوب دارند.

مدل سوم: متغیرهای جمعیت شناختی و عوامل سبک زندگی را در نظر گرفته است. نتایج مدل سوم آنالیز تشخیصی نشان می‌دهد که توابع خطی در متغیرهای جنسیت، درآمد، نوع مسکن، متغیر رفاهی، محیطی و

۱ - نکته: نمرات میانگین متغیرهای سبک زندگی در هر عامل مورداستفاده قرارگرفته است. عوامل در طیف لیکرت با پنج مقیاس (۱= کاملاً مخالف، ۲= مخالف، ۳= تا حدودی مخالف، ۴= موافق و ۵= کاملاً موافق) قرار داشتند.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

اقتصادی با گروه‌بندی ترجیح مسکن به مناطق توسعه یافته و کمتر توسعه یافته شهر معناداری بالایی دارد. توابع خطی ۶ متغیر سبک زندگی در حدود ۸٫۲٪ از واریانس در ترجیح محل سکونت را نشان می‌دهد؛ به عبارت دیگر، توابع خطی ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی تأثیرگذاری بیشتری در بیان واریانس ترجیح محل سکونت از توابع خطی ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی در مدل اول و دوم داشته است. همچنین، مدل آنالیز تشخیصی توانسته است، ۶۲٪ ترجیح مکان خانوارها را به‌درستی تشخیص دهد. گروهی که مناطق کمتر توسعه یافته شهر را ترجیح می‌دهند مرکز ثقل بالاتری از گروهی که مناطق توسعه یافته را ترجیح می‌دهند دارند و تابع تشخیصی در متغیرهای درآمد و نوع مسکن مثبت بوده است. این نشان می‌دهد که خانوارهایی که ارزش بالایی به درآمد و نوع مسکن می‌دهند گرایش بیشتری برای ترجیح محل سکونت در مناطق توسعه یافته شهر در انتخاب مسکن مطلوب دارند.

با توجه به نتایج حاصل از تحلیل تشخیصی که نشان می‌دهد که ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی یا ترکیب آن‌ها بر ترجیح محل سکونت تأثیر دارد فرضیه اول تأیید می‌شود. مقایسه نسبت آماری سه مدل تشخیصی نشان می‌دهد که مدل سوم بیشترین تأثیر را در بیان واریانس در ترجیح محل سکونت داشته است. نسبت آماری مدل سوم ۶۲٪ بود درحالی‌که مدل دوم (۵۸٫۲٪) است.

جدول (۳). تحلیل تشخیصی مدل‌های سه‌گانه در ترجیح محل سکونت، ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی

تحلیل تشخیصی	مدل اول جمعیت شناختی	مدل دوم سبک زندگی	مدل سوم جمعیت شناختی و سبک زندگی
آماره Wilk's Lambda(لامبدای ویلکز)	۰٫۹۴۶	۰٫۹۶۸	۰٫۹۱۷
Discriminant function coefficients Constant	0.۹۰۴	۱٫۴۱	۱٫۲۷۲
جنسیت	-0.553		-۰٫۶۶۶
درآمد خانوار	---		۰٫۵۱۵
نوع مسکن	0.854		۰٫۴۱۷
عامل رفاهی	---	۱٫۰۰۰	-۰٫۰۷۴
عامل محیطی	---	۰٫۵۲۵	-۰٫۰۷۳
عامل اقتصادی	---	۰٫۵۲۱	-۰٫۰۶۸
Canonical correlation (r)(همبستگی کانونی)	0.۲۳۳	۰٫۱۷۸	۰٫۲۸۷
r^2	۰٫۰۵۴	۰٫۰۳۲	۰٫۰۸۲
Group centroid مناطق توسعه‌یافته مناطق کمتر توسعه‌یافته	 ۰٫۲۱۹ -۰٫۲۶۱	 -۰٫۱۶۵ ۰٫۱۹۷	 -۰٫۲۷۴ ۰٫۳۲۷
Cutting score (Zcu)'	۰٫۰۴۲	۰٫۰۳۲	۰٫۰۵۳
Hit ratios مناطق توسعه‌یافته مناطق کمتر توسعه‌یافته	 ٪۵۸٫۹ ٪۶۲٫۳	 ٪۵۹٫۳ ٪۵۷٫۷	 ٪۶۵٫۱ ٪۵۸٫۳
کل	٪۶۰٫۴	٪۵۸٫۶	٪۶۲
Press's Q	۱۶٫۶۶	۱۱٫۳۴	۲۴

منبع: یافته‌های حاصل از پرسش‌نامه، ۱۳۹۷.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

ترجیح محل سکونت و ترجیح ویژگی‌های مسکن مطلوب

ترجیح برای ۴ ویژگی مربوط به پارکینگ، ۳ ویژگی امنیت و ۱۳ ویژگی مربوط به تفریح/سرگرمی با ترجیح مکان در دو گروه مناطق توسعه یافته و کمتر توسعه یافته شهر با استفاده از آزمون کای دو مستقل مورد بررسی قرار گرفته است. ۴ ویژگی مربوط به پارکینگ شامل: فضای باز جهت پارک ماشین مقابل منزل، پارکینگ در داخل خانه، پارکینگ با دسترسی مستقیم به واحد و پارکینگ جدا شده از واحد بوده است. ۳ ویژگی امنیتی شامل وجود دوربین هشدار، ورودی یا لابی و تعبیه در پارکینگ بود. ۱۳ ویژگی مربوط به ورزش/تفریح و سرگرمی شامل مرکز تناسب‌اندام و فضای ورزشی، محل پیاده‌رو، زمین‌بازی (فوتبال، بسکتبال، والیبال و..)، استخر شنا، فضای سبز و پارک، سالن اجتماع و اتاق کنفرانس، مرکز تجاری و پاساژ، نزدیکی به ایستگاه اتوبوس و مترو، دسترسی به روزنامه‌فروشی و محل عبور پیاده، خدمات تعمیر و نگهداری، مراکز مراقبت از فرزندان، نزدیکی به مراکز فرهنگی و مراکز دوچرخه‌سواری بوده است. ترجیح این ویژگی‌ها در متغیرهای دوگانه "ترجیح می‌دهم" و "ترجیح نمی‌دهم" بررسی شده است.

یافته‌های جداول توافقی آزمون کای دو نشان می‌دهد که ترجیح محل سکونت در چهار ویژگی مربوط به تفریح/سرگرمی(مراکز تجاری و پاساژ، دسترسی به محل عبور پیاده، مرکز مراقبت از فرزندان و نزدیکی به مراکز فرهنگی)، یک ویژگی پارکینگ(پارکینگ با دسترسی مستقیم از واحد) و یک ویژگی امنیت(دوربین هشدار در خانه) که توسط خانوارها ارجح بوده معنادار است. بیشتر خانوارهایی که مناطق کمتر توسعه یافته شهر را ترجیح می‌دهند دسترسی به مراکز تجاری و پاساژ، دسترسی به محل عبور پیاده و نزدیکی به مراکز فرهنگی را بیشتر ترجیح می‌دهند در حالی که خانوارهایی که ترجیح محل سکونت خود را مناطق توسعه یافته شهر انتخاب کرده‌اند دسترسی به مراکز مراقبت از فرزندان، پارکینگ با دسترسی مستقیم از واحد و بودن دوربین هشدار در خانه را ترجیح می‌دهند جدول(۴). در نهایت باید گفت که ترجیح محل سکونت رابطه معناداری با ویژگی‌های پارکینگ، امنیت و تفریح/سرگرمی دارد؛ بنابراین، فرضیه دوم نیز تأیید می‌گردد.

جدول (۴). جدول توافقی: ترجیح محل سکونت و ترجیح ویژگی‌های مطلوب

ویژگی‌های ترجیح	ترجیح محل سکونت			ویژگی‌های ترجیح	ترجیح محل سکونت		
	توسعه‌یافته	کمتر توسعه‌یافته	کل		توسعه‌یافته	کمتر توسعه‌یافته	کل
۱- مراکز تجاری و پاساژ (تفریح/سرگرمی)				**۴- نزدیکی به مراکز فرهنگی (تفریح/سرگرمی)**			
(ترجیح می‌دهم) فراوانی مشاهده‌شده	۱۱۵	۱۱۶	۲۳۱	(ترجیح می‌دهم) فراوانی مشاهده‌شده	۸۲	۸۹	۱۷۱
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۲۶)	(۱۰۵)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۹۳)	(۷۸)	
(درصد./)	(۵۵)	(۶۶)	(۶۰)	(درصد./)	(۳۹)	(۵۱)	(۴۵)
(ترجیح نمی‌دهم) فراوانی مشاهده‌شده	۹۴	۵۹	۱۵۳	(ترجیح نمی‌دهم) فراوانی مشاهده‌شده	۱۲۷	۸۶	۲۱۳
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۸۳)	۷۰		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۱۶)	(۹۷)	
(درصد./)	(۴۵)	(۳۴)	(۴۰)	(درصد./)	(۶۱)	(۴۹)	(۵۵)
مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴	مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴
۲- دسترسی به محل عبور پیاده (تفریح/سرگرمی)				**۵- پارکینگ با دسترسی مستقیم از واحد (پارکینگ)**			
(ترجیح می‌دهم) فراوانی مشاهده‌شده	۱۱۸	۱۲۰	۲۳۸	(ترجیح می‌دهم) فراوانی مشاهده‌شده	۱۱۹	۱۱۸	۲۳۷

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

ویژگی‌های ترجیح	ترجیح محل سکونت			ویژگی‌های ترجیح	ترجیح محل سکونت		
	توسعه‌یافته	کمتر توسعه‌یافته	کل		توسعه‌یافته	کمتر توسعه‌یافته	کل
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۳۰)	(۱۰۹)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۲۹)	(۱۰۸)	
(درصد./)	(۵۶)	(۶۹)	(۶۲)	(درصد./)	(۵۷)	(۶۷)	(۶۲)
(ترجیح نمی‌دهم)				(ترجیح نمی‌دهم)			
فراوانی مشاهده‌شده	۹۱	۵۵	۱۴۶	فراوانی مشاهده‌شده	۹۰	۵۷	۱۴۷
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۸۰)	(۶۷)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۸۰)	(۶۷)	
(درصد./)	(۴۴)	(۳۱)	(۳۸)	(درصد./)	(۴۳)	(۳۳)	(۳۸)
مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴	مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴
۳- مرکز مراقبت از فرزندان (تفریح/سرگرمی)				**۶- دوربین هشدار (امنیت)**			
(ترجیح می‌دهم)				(ترجیح می‌دهم)			
فراوانی مشاهده‌شده	۱۲۸	۱۲۵	۲۵۳	فراوانی مشاهده‌شده	۱۴۸	۱۴۲	۲۹۰
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۳۸)	(۱۱۵)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۱۵۸)	(۸۰)	
(درصد./)	(۶۱)	(۷۱)	(۶۶)	(درصد./)	(۷۱)	(۸۱)	(۷۶)
(ترجیح نمی‌دهم)				(ترجیح نمی‌دهم)			
فراوانی مشاهده‌شده	۸۱	۵۰	۱۳۱	فراوانی مشاهده‌شده	۶۱	۳۳	۹۴
فراوانی (قابل‌انتظار)	(۷۱)	(۶۰)		فراوانی (قابل‌انتظار)	(۵۱)	(۶۷)	
(درصد./)	(۳۹)	(۲۹)	(۳۴)	(درصد./)	(۲۹)	(۱۹)	(۲۴)
مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴	مجموع	۲۰۹	۱۷۵	۳۸۴

۱- X^2= (۱، N=۳۸۴)= ۵،۰۴۰، P= ۰،۰۲۵ ؛ ۴- X^2= (۱، N=۳۸۴)= ۵،۲۰۹، P= ۰،۰۲۲

۲- X^2= (۱، N=۳۸۴)= ۵،۹۳۰، P= ۰،۰۱۵ ؛ ۵- X^2= (۱، N=۳۸۴)= ۴،۴۳۷، P= ۰،۰۳۵

۳- X^2= (۱، N=۳۸۴)= ۴،۳۹۵، P= ۰،۰۳۶ ، ۶- X^2= (۱، N=۳۸۴)= ۵،۴۹۷، P= ۰،۰۱۹

نتیجه‌گیری

تأثیر سبک زندگی و ویژگی‌های جمعیت شناختی بر ترجیح محل سکونت و روابط بین ترجیح محل و ترجیح ویژگی‌های مسکن از اهداف اصلی تحقیق حاضر است. فرضیه‌های مربوط به این روابط با استفاده از مدل مفهومی انتخاب مسکن در شکل(۱) نشان داده شده است. مالکان، مدیران و توسعه‌دهندگان عوامل سبک زندگی را در انتخاب محل سکونت مهم می‌دانند. یافته‌ها نشان می‌دهد که مردان و زنان سکونت در مناطق توسعه یافته را در ترجیح مسکن مطلوب دارند. ساکنین آپارتمان‌های چهار طبقه و بالا و خانوارهایی با درآمدی بین یک تا دو میلیون زندگی سکونت در مناطق توسعه یافته شهر را در ترجیح خود دارند. با توجه به نتایج آزمون، میانگین محاسبه شده‌ی نتایج آزمون کای دو نشان داده است که از شش ویژگی جمعیت شناختی، تنها درآمد، جنسیت و نوع مسکن رابطه معناداری با ترجیح محل دارند. با توجه به یافته‌ها، خانوارهایی که ارزش بیشتری به اقتصاد(سودمحوری) و مسائل رفاهی و خدماتی می‌دهند در انتخاب مکان برای مسکن مطلوب مناطق توسعه یافته یا مراکز شهری را ترجیح می‌دهند و پاسخ‌گویانی که مناطق کمتر توسعه یافته شهر را در ترجیح محل برای مسکن مطلوب خود انتخاب کرده‌اند در عامل محیطی و اجتماعی بالاترین نمره را دارند. برای مقایسه تأثیر ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی در پیش‌بینی ترجیح محل، سه مدل تحلیل تشخیصی مورد آزمون قرار گرفته است. نتایج نشان می‌دهد که توابع خطی ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی تأثیرگذاری بیشتری در بیان واریانس ترجیح محل از توابع خطی ویژگی‌های جمعیت شناختی و

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

سبک زندگی در مدل اول و دوم داشته است. همچنین، مدل آنالیز تشخیصی توانسته است، ۶۲٪ ترجیح محل سکونت خانوارها را به‌درستی تشخیص دهد. گروهی که مناطق کمتر توسعه یافته شهر را ترجیح می‌دهند مرکز ثقل بالاتری از گروهی که مناطق توسعه یافته را ترجیح می‌دهند دارند و تابع تشخیصی در متغیرهای درآمد و نوع مسکن مثبت بوده است. با توجه به نتایج حاصل از تحلیل تشخیصی ویژگی‌های جمعیت شناختی و سبک زندگی یا ترکیب آن‌ها بر ترجیح محل سکونت تأثیر دارد بنابراین فرضیه اول تأیید می‌شود. یافته‌های جداول توافقی در فرضیه دوم نیز نشان می‌دهد که ترجیح محل سکونت در چهار ویژگی مربوط به تفریح/سرگرمی (مراکز تجاری و پاساژ، دسترسی به محل عبور پیاده، مرکز مراقبت از فرزندان و نزدیکی به مراکز فرهنگی)، یک ویژگی پارکینگ (پارکینگ با دسترسی مستقیم از واحد) و یک ویژگی امنیت (دوربین هشدار در خانه) که توسط خانوارها ارجح می‌باشند معنادار است و فرض دوم نیز تأیید می‌گردد.

پیشنهادها

پژوهش انجام یافته اولین مطالعه در حوزه سبک زندگی مسکونی و ارتباط آن با ترجیح مسکن خانوارها است. به همین دلیل، نتایج به دست آمده از این پژوهش انتظار می‌رود در پژوهش‌های بعدی برای پژوهشگرانی که علاقه‌مند به پژوهش بر سبک زندگی می‌باشند مورد استفاده قرار بگیرد و نواقص این پژوهش توسط آنان تکمیل گردد. برای رسیدن به اهداف پژوهش، این مطالعه تنها بر روی خانوارهای شهر تبریز با ۳۸۴ حجم نمونه متمرکز شده است که می‌تواند در پژوهش‌های بعدی به محلات و نواحی برای دست‌یابی به نتایج بهتر محدود شود. محدودیت بعدی این پژوهش مربوط به تحلیل داده‌ها است؛ که در پژوهش‌های بعدی می‌توان از نرم‌افزار GIS هم در تحلیل داده‌ها و ایجاد خروجی به صورت نقشه استفاده کرد.

منابع

حکمت نیا، حسن و موسوی، میر نجف. (۱۳۹۲). **کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای**، تهران، انتشارات آزادپیما.

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

رفیعیان، مجتبی، عسگری، علی و عسگری‌زاده، زهرا، (۱۳۸۷). **سنجش ارزش‌های محیطی تأثیرگذار در انتخاب واحدهای مسکونی ساکنین نواب با استفاده از روش انتخاب تجربی**، نشریه بین‌المللی مهندسی صنایع و مدیریت تولید، ۱۹(۱۶): ۲۲-۱۳.

صابری فر، رستم و جنگی، حسین، ۱۳۹۶، **بررسی شاخص‌های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنین گروه-های حاشیه‌نشین شهر مشهد**، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۷(۴۶): ۱۵۷-۱۳۹.

علیمردانی، مسعود، موسوی، نورا... و فلاوند، مرتضی، ۱۳۹۲، **بازخوانی مفهوم مسکن و ارزیابی عوامل موثر بر مطلوبیت مسکن شهری**، شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان، ۱۱(۹۲): ۴۹-۴۲.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]

[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

مرکز آمار ایران (۱۳۹۵-۱۳۸۵). **سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن.**

وارثی، حمیدرضا، ایزدی، ملیحه و محمودزاده، محمود، ۱۳۹۳، **تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی تأثیرگذار در برنامه‌ریزی مسکن استان‌های کشور**، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۵(۳۷): ۱۵۴-۱۳۳.

Amao, F. L., & Ilesanmi, A. O., (2013), **Housing delivery in Nigeria: Repackaging for sustainable development,** African and Asian studies, 1, 80-85.

Aragones, J. I., (2002), **The dwelling a place: Behaviors and symbolism,** In J. I. Aragones, G. Francescato, & T.Garling (Eds.), **Residential environments: Choice**, satisfaction, and Behavior, pp. 163-182. Westport, CT: Bergin & Garvey.

Chiarazzo, V., Coppola, P., Dellolio, L., Ibeas, A., & Ottomanelli, M., (2014), **The Effects of Environmental Quality on Residential Choice Location**, Social and Behavioral Sciences, Volume 162, 178-187.

Coolen, H., Jansen, S and Goetgeluk, R., (2012), **The measurement and analysis of housing preference and choice**, Springer Science+Business Media.

Dökmeci, V., Berköz, L., (1996), **Residential-location preferences according to demographic characteristics in Istanbul,** Landscape and Urban Planning pp. 45-55.

Dökmeci, V., Berköz, L., Levent, H., Yurekli, H., (2000), **Residential preferences in Istanbul,** Habitat International, 20(2), 241-251.

Hui, E., Zhong, J., & Kahung, Y., (2016), **Land use, Housing preferences and income poverty: In the context of a fast rising market,** Land use Policy, 58, 289-301.

Jin Jun, M., (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.

Junaidi AB, Rosmadi F, Amer SG., (2012), **Penilaian awal impak perlaksanaan Dasar Perumahan Negara terhadap sector perumahan di Kuala Lumpur,** Geografia-Malaysian Journal of Society and Space 8 (6), 90-108.

Marcus, C. C. (1997), **House as a mirror of self,** Berkeley, CA: Conari Press. Measurement**,** 1stNational Conference on Environment-Behaviour Studies, Faculty of Architecture, Planning & Surveying, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam, Selangor, Malaysia, November 2009, pp. 14-15.

Mentaza Khan, P. A. Azmi, A., Juhari, N.H., Khair, N., Daud, S. Z., (2017), **Housing preference for first time home buyer in Malaysia,** International Journal of Real Estate Studies, Volume 11 Number 2.

Molin E, Oppewal H & Timmermans, H., (1997), **Modelling group preferences using a decompositional preference approach,** Group Decision and Negotiation 6 (4), 339-350.

Morris, E. W., & Winter, M., (1978), **Housing, family and society,** New York, NY: John Wiley & Sons, Inc.

Opoku, R. A., & Abdul-Muhmin, A. G., (2010), **Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia**. Habitat International, 34, 219–227.

Sirgy, M. J & Grzeskowiak, S & Chenting, S., (2005), **Explaining housing preference and choice: The role of self-congruity and functional congruity**, Journal of housing and the built environment. 20, 329-347. DOI: 10.1007/s10901-005-9020-7.

Thorkild, A., (2013). **Residential Choice from a Lifestyle Perspective**, Housing, Theory and Society, 23,(2), 109–130.

Walker, J. L., & Li, J., (2007), **Latent lifestyle preferences and household location,** Journal of Geographical Systems, 9, 77-101.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]
[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]

Wang D, Li SM (2006), **Socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China,** Habitat International, 30, 305-326.

Winston, N., Eastaway, M.P., (2008), **Sustainable housing in the urban context: international sustainable development indicator sets and housing,** Social Indicators Research, 87 (2), 211-221.

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

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.54.7]

[DOI: 10.52547/jgs.21.62.459]