

تبیین مدل ارزیابی انتخاب و ترجیحات در ساختمان‌های مسکونی - آپارتمانی در مناطق شهری، مناطق ۱، ۶، ۱۳ و ۲۲ تهران*

نکیسا لطفی مهر^۱ - کمال رهبری منش^{۲*} - حسین ذبیحی^۲ - جمال الدین سهیلی^۴

۱. دانشجوی دکتری معماری، دانشکده معماری شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران.
۲. استادیار گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران (نویسنده مسئول).
۳. دانشیار تخصصی شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
۴. استادیار گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۷/۰۷ تاریخ اصلاحات: ۱۴۰۰/۱۰/۱۸ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۰/۱۰/۲۹ تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۳/۳۱

چکیده

با توجه به ماهیت مسکن، انتخاب یا ترجیح آن برای هر فرد از اهمیت خاصی برخوردار است. هدف این تحقیق، تعیین و بررسی الگوی ارتباط معیارهای ترجیحات مسکونی در بین شهروندان تهرانی است. روش تحقیق: این تحقیق به روش پیمایش مقطعی صورت گرفته و واحد تحلیل فرد است و جامعه آماری پژوهش را شهروندان تهرانی بالای هجده سال تشکیل می‌دهند. تعداد ۳۱۰ نفر به عنوان نمونه آماری و با توجه به نمونه‌گیری تصادفی سیستماتیک منتخب شدند. گردآوری اطلاعات پرسش‌نامه محقق ساخته و جهت تحلیل نتایج از شیوه‌های آماری هم‌چون تحلیل عاملی تاییدی، تفاوت میانگین‌های یک‌نمونه‌ای، تفاوت میانگین‌های چند نمونه‌ای و تحلیل مسیر بهره گرفته شد. نتایج آزمون تفاوت میانگین‌های تک نمونه‌ای نشان داد که تمامی شاخص‌ها از نظر پاسخگویان با اهمیت هستند. تحلیل تفاوت میانگین‌ها نشان داد که به ترتیب معیارهای «فرهنگی-اجتماعی»، «فیزیکی-کالبدی»، «محیطی» و «اقتصادی» در انتخاب مسکن دارای اهمیت هستند و این معیارها در مناطق مختلف شهری دارای یک میزان اهمیت می‌باشند و تفاوت معنی‌داری در مناطق مختلف مشاهده نشد. معیار «اقتصادی» اگرچه از نظر پاسخگویان کم‌ترین اهمیت را به خود اختصاص می‌دهد اما مدل مسیر نشان داد که تاثیر معنی‌داری بر اهمیت دیگر معیارها دارد. نتایج این تحقیق می‌تواند مدنظر برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران مسکن و هم‌چنین طراحان معمار قرار گیرد.

واژگان کلیدی: انتخاب مسکن، معماری مسکن، ساختمان‌های مسکونی-آپارتمانی، تحلیل عاملی تأییدی.

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «عوامل تاثیر گذار در ترجیح و گرایش‌های زیبا شناسانه معماری عامه پسند با تأکید بر جامعه‌شناسی ایران در دو دهه اخیر» است که به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره اول نویسنده سوم و مشاوره دوم نویسنده چهارم است که در سال ۱۴۰۱ انجام گرفته است.

۱. مقدمه و بیان مساله

مسکن یکی از نیازهای اساسی جامعه بشری و شاید از نخستین نیازهای انسان باشد که فرم فیزیکی یافته است. مسکن به عنوان تبلور فضایی و تجسم کالبدی فعالیت سکونتی انسان در محیط، خردترین واحد جغرافیایی شمرده می‌شود و شاخصی برای ارزیابی توسعه انسانی و مدنیت اجتماعی به شمار می‌رود (شمس و گمار، ۱۳۹۴؛ عابدینی و کریمی، ۱۳۹۵؛ Oladapo, 2006). مسکن در کلمه تجسم آرمان‌ها، باورها و عملکردهای انسانی است و نقش ارزشمندی در ثبات خانواده، پیشرفت اجتماعی و اقتصاد دارد. در حقیقت مسکن نیاز است نه خواسته (زیاری و قاسمی، ۱۳۹۴؛ عیدی قهرودی، ۱۳۸۴) مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را در بر می‌گیرد و دارای مقوله‌ای گسترده که شامل همه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (پورمحمدی، ۱۳۸۸). مسکن تاثیر عمیقی بر سلامت، رفاه اجتماعی و بهره‌وری اقتصادی فرد دارد (Jiboye, 2010). مسکن یکی از بخش‌های تشکیل دهنده رفاه عمومی است و چیزی نیست که بتوان آن را به توانایی مالی یک فرد محول کرد. مسکن بازتاب کالبدی توسعه است و یکی از مهم‌ترین شاخص‌های توسعه‌یافتگی از نظر فیزیکی یا کالبدی است (لطیفی و شیخی و عیسی لو، ۱۳۹۴). تهیه و تامین مسکن برای تمامی افراد جامعه، یکی از مهم‌ترین نیازها و امری اجتناب ناپذیر است، زیرا مسکن به ویژه مسکن مناسب، از این نظر که فراهم کننده آسایش و رفاه حق مسکن جزء حق جدای ناپذیری از حقوق بشر می‌باشد (توکلی نیا و ضرغامی، ۱۳۹۷). حق تامین مسکن مناسب برای آحاد جامعه، به تدریج از ابتدای قرن بیستم در کشورهای صنعتی به عنوان یکی از حقوق «شهروندی» به رسمیت شناخته شد و یکی از وظایف دولت‌ها، تامین مسکن مناسب برای مردم تعیین شده است (اطهاری، ۱۳۹۶). بر اساس اصل سی و یکم قانون اساسی، دسترسی به مسکن مناسب، حق هر ایرانی است و در بندهای ۲۹ و ۴۲ تامین حداقل سرپناه برای تمام شهروندان ایرانی در حوزه وظایف حاکمیت قرار داده شده است (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۷). مسکن مقوله‌ای چندبعدی است که با مفاهیم کمی و کیفی سروکار دارد. (رضایی‌راد و دیگران، ۱۳۹۲). هم‌چنان که در برنامه‌های ملی توسعه به مقوله‌ی مسکن و اهمیت آن در اقتصاد، اجتماع و فرهنگ کشور اشاره شده است؛ مسکن در زمره مهم‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی است (رضایی راد و رفعیان، ۱۳۸۹). موفقیت اجرای سیاست‌های تولید مسکن مستلزم شناخت ترجیحات مصرف‌کنندگان و تمایلات آن‌ها نسبت به ویژگی‌های خاص می‌باشد (رحیمی کاکه جوب و دیگران، ۱۳۹۱). فهم ترجیح رابطه‌ای مستقیم و بنیادین با سه مفهوم خوب، بد و بهتر دارد که از مفاهیم

مهم در علم ارزش‌شناسی محسوب می‌گردند (فراهانی و موحد، ۱۳۸۲). انتخاب مسکن بر اساس ترجیحات شخص منجر به کاهش سطح شکایات و در نتیجه دستیابی به درجه بالایی از تجانس بین موقعیت‌های واقعی و شرایط مورد نظر می‌شود (Wang & Li, 2004). تعریف و مفهوم عام مسکن واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود (زیاری، ۱۳۹۴). مسکن را نمی‌توان یک ساختار کالبدی صرف دانست بلکه نهادی چند وجهی می‌باشد که به ابعاد مختلفی توجه دارد که شامل مکان، کالبد، معماری، فیزیک، اقتصاد، عوامل اجتماعی و غیره (اجزاء شکوهی و ارفعی، ۱۳۹۳؛ انصاری، ۱۳۹۴).

بعد کیفی مسکن، دارای ابعاد وسیعی است که شامل مفاهیم اجتماعی، روان‌شناختی، فرهنگی، اعتقادی و ایدئولوژیک می‌باشد و به نوعی بر شکل مسکن تاثیر گذاشته و نحوه استفاده از مسکن و ترجیحاتی که افراد در جوامع مختلف از مسکن خویش دارند و نیز ایده‌آل‌ها و انتخاب آن‌ها تحت تاثیر قرار می‌دهد (حیدری و دیگران، ۱۳۹۷). طراحی این کاربری امری ورای پاسخ به برنامه است، چرا که باید چهره‌ای عمومی را در عین جریان زندگی خصوصی ساکنان خود، به نمایش گذارد. این به معنای پیروی از شرایط اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و به ویژه فلسفه فردی است که در جوامع گوناگون، از فرد به فرد متفاوت خواهد بود. در نتیجه شناسایی شیوه و ترجیحات رایج زندگی در جامعه و تاثیرات آن در طراحی ضروری است (أصفی و ایمانی، ۱۳۹۴).

ساکنین شهرها بنا به دلایل مختلف، تمایل به تغییر در مسکن خویش دارند و به طور طبیعی با مساله انتخاب مسکن مطلوب روبه‌رو می‌شوند، چنان‌چه موارد مربوط به این موضوع شناسایی شود، می‌تواند معماران، طراحان و سازندگان مسکن را در جهت هر چه مطلوب‌تر ساختن فضاهای زندگی افراد یاری دهد. انتخاب مسکن توسط افراد با توجه به میزان ترجیحات مسکونی آن‌ها صورت می‌گیرد و سنجش چنین ترجیحاتی، نیاز به ابزاری مناسب دارد. ترجیحات مختلف افراد در ارتباط با انتخاب مسکن مطلوب برای آن‌ها، متاثر از نوع نیازها و میزان تامین آن‌ها در خانه مورد نظرشان است (حیدری، ۱۳۹۶). انتخاب و ترجیح مسکونی به عوامل گسترده‌ای بستگی دارد (Ströbele & Hunziker, 2017).

ترجیحات مسکونی اشخاص نشان از تصویر ذهنی آرمانی خود از محیط مسکونی است که بعضا در واقعیت تجسم یافته و در بعضی اوقات نیز در قالب یک تصویر خیالی باقی می‌ماند. حقیقت این است که این ترجیحات، انگیزه و مقصود فرد را در انتخاب خانه مناسب جهت دهی می‌کند. به این طریق که افراد تا حد زیادی انتخاب خانه را بر اساس ترجیحات و مطلوب‌های ذهنی انجام می‌دهند (Coolen & Jansen, 2012, p. 609). به منظور دستیابی به صنعت مسکن پایدار، برنامه‌ریزان مسکن می‌بایست

جامعه آماری ما را افراد بالای هجده سال مناطق ۱، ۶، ۱۳ و ۲۲ تهران تشکیل می‌دهند. در انتخاب مناطق ایتیم طبقه اجتماعی و پراکندگی جغرافیایی مدنظر است. در ارتباط با نمونه‌ی لازم برای تحلیل عاملی و مدل ساختاری، هم‌فکری وجود ندارد. اما به زعم برخی از پژوهشگران حداقل حجم نمونه لازم ۲۰۰ نفر می‌باشد (Brown, 2015; Kline, 2010). در تحلیل عاملی تاییدی کم‌ترین حجم نمونه بواسطه فاکتورها است نه متغیرها. اگر از مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده شود، حدود ۲۰ نمونه برای هر فاکتور (متغیر پنهان) لازم است (Jackson, 2003). با توجه به این که در این تحقیق چهار متغیر پنهان وجود دارد، بنابراین برای تحلیل عاملی ۸۰ نمونه کافی بود. اما به دلیل پراکندگی مناطق شهری و ویژگی‌های مختلف این مناطق و از آن جایی که هدف فقط بررسی اعتبار سازه‌ای نبوده و میزان اهمیت معیارهای ترجیحات مسکونی در چهار منطقه شهر تهران مدنظر بوده است، طبیعتاً انتخاب ۸۰ نفر نمی‌توانست منطقی باشد، چرا که نتایج حاصل از این نمونه قابلیت تعمیم به مناطق منتخب را نمی‌توانست داشته باشد. بنابراین تعداد ۳۲۰ نفر به عنوان نمونه انتخاب شدند که در نهایت ۱۰ مورد به دلیل نقص پرسش‌نامه‌ها حذف شدند و در نهایت تحلیل‌ها بر روی نمونه ۳۱۰ نفری انجام گرفت. در جدول ۱ ویژگی‌های پاسخگویان ذکر شده است.

کارشان را با نیازها، خواسته‌ها و ترجیحات مصرف‌کنندگان یکپارچه سازند (Tech-Hong, 2012).
بنابر مساله تحقیق، سوال‌های مقاله حاضر عبارتند از: (۱) معیارها و شاخص‌های موثر بر انتخاب مسکن آپارتمانی کدامند؟ (۲) میزان اهمیت هر کدام از معیارها بر انتخاب مسکن چقدر است؟ (۳) میزان اهمیت هر کدام از شاخص‌های موثر بر انتخاب مسکن چقدر است؟ (۴) آیا تفاوتی در معیارهای موثر بر انتخاب مسکن بر حسب مناطق شهری وجود دارد؟ (۵) مدل عاملی طرح شده تا چه اندازه برازش تجربی مناسبی با داده‌های تجربی نشان می‌دهد؟ (۶) تاثیر هر کدام از معیارها بر یک‌دیگر در مدل ساختاری چقدر است؟ این پژوهش تلاش کرده به سوال‌های فوق پاسخ دهد.

۲. روش تحقیق

از آن جایی که در تحقیق حاضر هدف توصیف و تحلیل نگرش‌ها و عقاید نمونه‌ای از جامعه و تعمیم نتایج آن به جامعه می‌باشد، استراتژی پیمایش مقطعی مورد استفاده قرار گرفته است. تحقیق حاضر را از نظر گستره تحلیلی می‌توان جزء پژوهش‌های ژرفانگر، از نظر گستره زمانی جزء پژوهش‌های مقطعی و از نظر هدف جزء پژوهش‌های کاربردی محسوب نمود.

۲-۱- جامعه و نمونه آماری و شیوه نمونه‌گیری

جدول ۱: ویژگی‌های پاسخگویان

ویژگی	نوع یا مقدار	فراوانی	درصد
جنسیت	زن	۱۰۹	۳۵.۲
	مرد	۲۰۱	۶۴.۸
وضعیت تاهل	مجرد	۷۸	۲۵.۲
	متاهل	۲۳۲	۷۴.۸
تحصیلات	دیپلم و زیر دیپلم	۶۲	۲۰.۰
	کارشناسی	۷۷	۲۴.۸
	کارشناسی ارشد	۱۴۰	۴۵.۲
درآمد	دکتری	۳۱	۱۰.۰
	کم	۱۱۰	۳۵.۵
	متوسط	۱۸۵	۵۹.۷
منطقه محل سکونت	زیاد	۱۵	۴.۸
	منطقه ۱	۸۰	۲۵.۸
	منطقه ۶	۸۰	۲۵.۸
	منطقه ۱۳	۷۵	۲۴.۲
	منطقه ۲۲	۷۵	۲۴.۲
میانگین سن		۳۹.۲۱	
میانگین سال‌های سکونت		۱۴.۱۳	

روش نمونه‌گیری در مناطق مورد نظر به شکل تصادفی سیستماتیک بود، به این شکل که در مناطق منتخب ابتدا بر اساس نقشه منطقه از قسمت‌های مختلف منطقه به شکل تصادفی محلاتی انتخاب و در داخل محلات تعدادی بلوک انتخاب شد. بعد از انتخاب بلوک‌ها پرسشگران مبنای حرکت در بلوک را از سمت راست بلوک مشخص کرده و از هر سه خانواده ساکن در بلوک یک خانواده را برای مصاحبه انتخاب می‌کرد. شیوه گردآوری اطلاعات به شکل مصاحبه حضوری و با کمک پرسشگران خبره بوده است. از پرسشگران خواسته شده بود مصاحبه را از ساعت ۵ عصر تا ساعت ۸ عصر انجام دهند تا هم احتمال حضور افراد در خانواده‌ها بیشتر بوده و هم مزاحمتی از بابت زمان استراحت و کار برای آن‌ها ایجاد نشود. میانگین مدت زمان انجام هر مصاحبه ۲۰ دقیقه بوده است و فرآیند انجام مصاحبه‌ها حدوداً یک ماه به طول انجامید.

۲-۲- ابزار و نحوه گردآوری اطلاعات

دلیل استفاده از پرسش‌نامه محقق ساخته این بود که متغیرهای استفاده شده در تحقیق حاضر حاصل مطالعه اکتشافی از منابع مختلف علمی فارسی و خارجی بوده است که در پژوهش‌های مختلف مدنظر قرار گرفته بودند. بنابراین یافتن پرسش‌نامه استاندارد که تمامی متغیرها و معیارهای مدنظر تحقیق حاضر را در خود جای داده باشد، غیرممکن بود. بنابراین محققین با تدقیق لازم در پژوهش‌های قبلی سعی کرده‌اند تمامی ابعاد مورد نیاز را در آن بگنجانند. پرسش‌نامه به عنوان مهم‌ترین ابزار گردآوری اطلاعات در تحقیق حاضر، دارای سوال‌هایی بود که شاخص‌های مرتبط با متغیرهای تحقیق حاضر را در قالب سوال مطرح می‌سازد. پرسش‌نامه تدوین شده حاوی ۶۹ سوال در ارتباط ابعاد مختلف معیارها و هشت سوال در مورد ویژگی‌های جمعیت‌شناختی پاسخگویان بود. ۹ سوال اول مرتبط با معیار «اجتماعی- فرهنگی» بود که برای سنجش شاخص‌هایی از قبیل «امنیت»، «سرزندگی»، «تراکم جمعیتی»، «مقبولیت در اذهان عمومی» و «دل‌بستگی»، استفاده شده‌اند. سه سوال مرتبط با معیار «اقتصادی» است که برای سنجش شاخص‌هایی از قبیل «تسهیلات بانکی» و «قیمت»، استفاده شده‌اند. در مورد معیار «فیزیکی- کالبدی» ۴۳ سوال در پرسش‌نامه وجود داشت که ۲۳ شاخص «قدمت ساختمان»، «بازشوها»، «امکانات و تجهیزات»، «تناسبات بصری»، «مصالح»، «مترائز و مساحت واحد»، «سبک نما»، «جهت‌گیری ساختمان»، «ابعاد فضاهای داخلی»، «روابط عملکردی فضاها»، «اتاق‌ها»، «بالکن»، «کیفیت فضاهای ارتباطی»، «تعداد طبقات»، «طبقه واحد»، «امتیازات/ انشعابات»، «سازه و اسکلت»، «تعداد واحدها»، «امکانات رفاهی»، «انباری»، «پارکینگ»، «محوطه و منظرسازی» و «کیفیت ورودی» را مورد سنجش قرار می‌دهند. ۱۴

سوال آخر مربوط به معیار «محیطی» است که ۱۳ شاخص «موقعیت مکانی»، «نزدیکی به مرکز شهر»، «نزدیکی به خیابان‌های اصلی»، «نزدیکی به مراکز بهداشتی و درمانی»، «نزدیکی به محل کار»، «نزدیکی به مراکز آموزشی»، «نزدیکی به مراکز فرهنگی- تفریحی»، «تمیزی محله»، «فاصله از بزرگراه‌ها»، «کیفیت معابر»، «کیفیت زیرساخت‌های محله»، «کاربری‌های همجواری» و «دسترسی به حمل و نقل عمومی» را می‌سنجند.

بعد از تحویل سوالات از آن‌ها خواسته شد میزان اهمیت هر شاخص را با انتخاب یکی از گزینه‌های «خیلی زیاد» (نمره ۵)، «زیاد» (نمره ۴)، «نظری ندارم» (نمره ۳)، «کم» (نمره ۲) و «خیلی کم» (نمره ۱) مشخص کنند. هیچ کدام از سوال‌ها نیازمند کدگذاری معکوس نبودند و کسانی که گزینه «خیلی زیاد» را برای سوال‌ها انتخاب می‌کردند به منزله آن بود که اهمیت آن سوال را به عنوان سنجح شاخص مورد نظر در حد خیلی بالایی ارزیابی کرده‌اند و بر عکس کسانی که گزینه «خیلی کم» را انتخاب می‌کردند، این انتخاب به منزله اهمیت پایین آن سوال از نظر پاسخگو بود.

۲-۳- اعتبار^۱ و پایایی^۲ ابزار تحقیق

در این تحقیق، اعتبار متغیرها از طریق اعتبار صوری^۳ و اعتبار همگرا^۴ به عنوان جزئی از اعتبار سازه مدنظر قرار گرفت. اعتبار سازه یعنی مجموعه‌ای از متغیرهای سنجش شده^۵ تا چه اندازه انعکاس‌دهنده سازه پنهانی^۶ هستند که برای سنجش آن طرح شده‌اند (Hair et al., 2009). برای بررسی اعتبار صوری، پرسش‌نامه طراحی شده به همراه معیارها و شاخص‌های تحقیق در اختیار هفت نفر از خبرگان حوزه‌های جامعه‌شناسی (۱ نفر)، شهرسازی (۲ نفر)، معماری (۲ نفر)، عمران (۱ نفر) و اقتصاد گرایش شهری (۱ نفر) قرار گرفت. از خبرگان خواسته شد، میزان تناسب مفهومی سوال‌ها را برای سنجش معیارهای مورد نظر ارزیابی کنند. در این بخش میزان توافق خبرگان به عنوان ملاک اعتبار هر کدام از سوال‌ها در نظر گرفته شد. ملاک تشخیص توافق خبرگان هم کسب نمره میانگین ۳ از نمره ۵ برای هر کدام از سوال‌ها مشخص شده بود به گونه‌ای که هر کدام از سوال‌ها که میانگین نمره ۳ یا بالاتر را از نظر خبرگان دریافت کنند، به عنوان سوال معتبر شناخته می‌شدند. در نهایت تمامی سوال‌ها میانگینی بالاتر از مقدار مشخص شده (۳) کسب کردند که این موضوع بیانگر اعتبار صوری ابزار از نظر خبرگان بوده است. البته در کنار اعتبار صوری برای اطمینان از اعتبار ابزار تحقیق اعتبار همگرا نیز مدنظر قرار گرفت. برای تخمین اعتبار همگرا از تحلیل عاملی تاییدی استفاده شد. تحلیل عاملی تاییدی یک بخش مهم از مدل‌سازی معادلات ساختاری^۷ است و برای مشخص کردن ساختار عاملی مجموعه‌ای از متغیرهای مشاهده شده به کار می‌رود. از

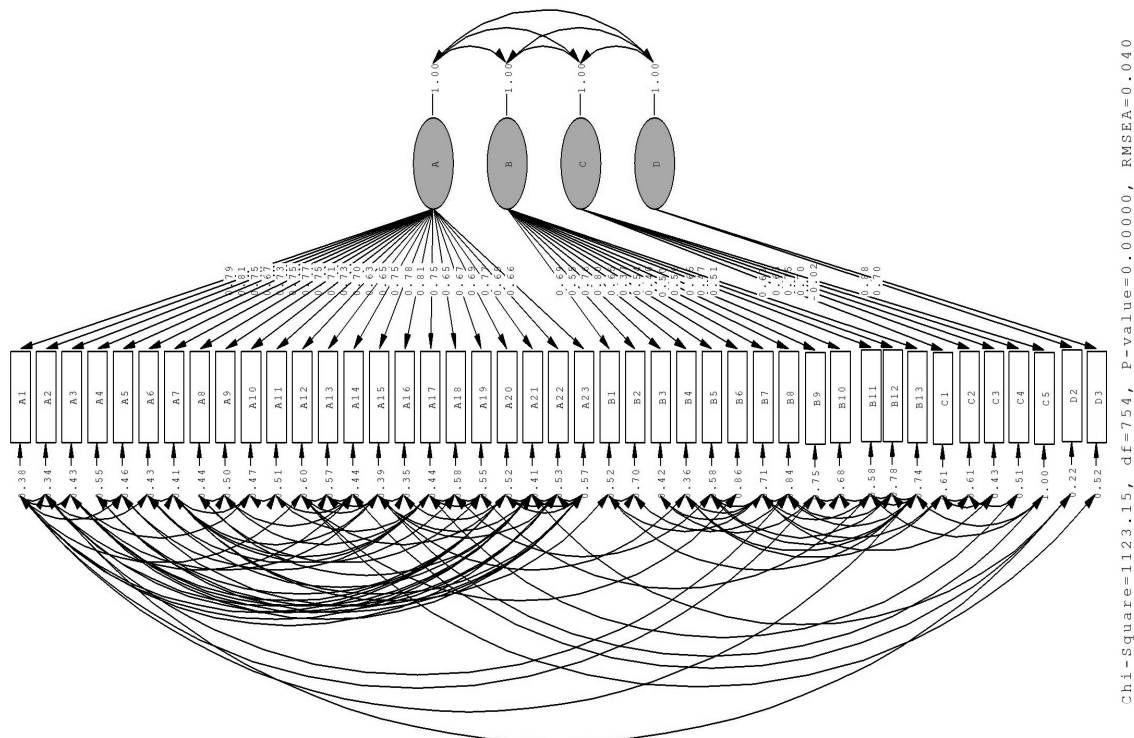
که در جدول ۳ نشان داده شده است، تمامی بارهای عاملی معیار «فرهنگی-اجتماعی» به غیر از شاخص «دل‌بستگی» دارای ضرایب معنی‌دار ($t > 1.96$) می‌باشند. در این معیار شاخص «امنیت» با بار عاملی ۰.۴۴ و مقدار $t=7.7$ به میزان ۳۹ درصد از فضای مفهومی معیار را تشکیل می‌دهد و این نشان می‌دهد که ۳۹ درصد از تغییرات معیار «فرهنگی-اجتماعی» مربوط به شاخص «امنیت» می‌باشد. شاخص «سرزندگی» نیز ۳۹ درصد از تغییرات معیار «فرهنگی-اجتماعی» را شامل می‌شود. شاخص «تراکم جمعیتی» ۵۱ درصد و شاخص «مقبولیت در اذهان عمومی» ۴۹ درصد از فضای مفهومی معیار را تشکیل می‌دهد. اما شاخص «دل‌بستگی» با بار عاملی ۰.۲۱- و مقدار $t = -0.37$ به میزان ۰.۰۰۰۵۱ درصد از فضای مفهومی معیار را تشکیل می‌دهد که این میزان از نظر آماری بسیار ناچیز بوده و معنی‌دار نمی‌باشد، بنابراین این شاخص از معادلات آماری حذف شده است. این شاخص‌ها بیانگر برازش مدل نظری با داده‌های تجربی می‌باشد که همه در سطح مطلوبی قرار دارند و این موضوع بیانگر برازش مناسب مدل و اعتبار مناسب ابزار سنجش می‌باشد (جدول ۲).

این تکنیک برای آزمون روابط بین متغیرهای مشاهده شده و ساختار پنهان زیرین آن‌ها استفاده می‌شود. از آن‌هم‌چنین برای آزمون اعتبار ابزار سنجش از طریق مشخص‌سازی سازه‌ها و معرف‌های آن‌ها استفاده می‌شود که در تحقیق حاضر نیز به همین منظور مورد استفاده واقع شده است. برای انجام تحلیل عاملی تاییدی از نرم‌افزار LISREL 8.5 استفاده شد. در تحلیل عاملی تاییدی علاوه بر بارهای عاملی از شاخص‌های نیکویی برازش^۱ نیز برای نشان دادن اعتبار سنجش استفاده شده است. در شکل ۱ نتایج تحلیل عاملی تاییدی نشان داده شده است. در این شکل بارهای عاملی هر کدام از شاخص‌های مرتبط با متغیرهای پژوهش نشان داده شده است. در این شکل ضرایبی که بر روی پیکان‌های وصل‌کننده اشکال بیضی به مستطیل نوشته شده است نشانگر بار عاملی هر کدام از شاخص‌ها برای سنجش متغیر مورد نظر است. هر چقدر مقدار این بارهای عاملی بیشتر باشد بیانگر اعتبار بیشتر آن شاخص در سنجش متغیر مورد نظر می‌باشد. از آن جایی که در این شکل ارقام بارهای عاملی به دلیل ازدیاد تعداد شاخص‌ها چندان واضح نیست بنابراین توضیحات کامل بارهای عاملی و میزان ضریب تعیین آن‌ها در جداول ۳ تا ۶ نشان داده شده است. همان‌گونه

جدول ۲: شاخص‌های نیکویی برازش مدل

شاخص	GFI	AGFI	CFI	IFI	RMSEA	Chi-square	df	CMIN/DF
مقدار	۰.۸۶	۰.۸۲	۰.۹۶	۰.۹۶	۰.۰۴	۱۱۲۳.۱۵	۷۵۴	۱.۴۹

شکل ۱: آزمون تحلیل عاملی تاییدی



از شاخص‌ها به عنوان مبنا برای تشخیص اهمیت آن‌ها مدنظر قرار گرفت. از آن جایی که سوال‌های پرسش‌نامه در مقیاس ۵ درجه‌ای تنظیم شده بود و حداکثر نمرات ۵ می‌باشد، بنابراین میانگین آن ۲.۵ می‌باشد که به عنوان مبنا تعیین شد. برای تشخیص تفاوت نمرات کسب‌شده از مبنای مشخص شده آزمون تفاوت میانگین‌های تک‌نمونه‌ای انجام شد که در جداول ۳ تا ۶ نتایج آن به تفکیک معیارها ذکر شده است.

جدول ۳ نتایج آزمون تفاوت میانگین‌ها برای معیار «اجتماعی- فرهنگی» مشخص شده است. با توجه به مقادیر t و میانگین شاخص‌ها گفته می‌شود اهمیت ایتِم «امنیت» بیش از بقیه بوده است. شاخص «سرزندگی»، شاخص «مقبولیت در اذهان عمومی» و شاخص «تراکم جمعیتی» در رده‌های دوم تا چهارم اهمیت معیار «اجتماعی و فرهنگی» قرار دارند. تفاوتی که در میانگین شاخص‌ها با مقدار مبنا مشاهده می‌شود حاکی از آن است که پاسخگویان به طرز معنی‌داری اهمیت هر کدام از شاخص‌ها را بیش از مقدار مورد انتظار برآورد کرده‌اند. این توضیح در مورد جداول ۶-۴ نیز صدق می‌کند. شاخص «دل‌بستگی» از آن جایی که در تحلیل عاملی تاییدی حذف شد، بنابراین میانگین آن مورد محاسبه قرار نگرفت. میانگین کلی این معیار ۴.۰۹ می‌باشد. یعنی پاسخگویان از ۵ نمره ممکن میزان اهمیت این معیار را ۴.۰۹ برآورد کرده‌اند که این مقدار بیانگر اهمیت زیاد این معیار می‌باشد. تمامی شاخص‌ها در سطح معناداری قابل قبول (۰.۰۰۰) قرار دارند و این موضوع حکایت از ارزیابی معنادار پاسخگویان از اهمیت همه شاخص‌ها و معیار کلی دارد.

آن چنان که در جدول ۳ مشخص است، میزان آلفای کرونباخ برای معیار «اجتماعی- فرهنگی» برابر با ۰.۷۷ می‌باشد. در جدول ۴ میزان آلفای کرونباخ برای معیار «اقتصادی» برابر با ۰.۷۷، این مقدار در جدول ۵ برای معیار «فیزیکی- کالبدی» برابر با ۰.۹۶ و برای معیار «محیطی» در جدول ۶ برابر با ۰.۸۷ می‌باشد که همگی در سطح قابل قبول می‌باشند که نشان از میزان پایایی مطلوب ابزار تحقیق است.

۲-۴- روش تحلیل اطلاعات

در تحقیق حاضر روش پیمایش برای تامین چهار هدف مهم تحقیق به کار گرفته شده است: (۱) بررسی اعتبار سازه‌ای ابزار سنجش که برای تامین این هدف از تحلیل عاملی تاییدی استفاده شده است، (۲) تعیین وزن نسبی هر یک از معیارها و شاخص‌ها و اولویت‌بندی آن‌ها که برای تامین این هدف از آزمون مقایسه میانگین‌های تک‌نمونه‌ای استفاده شده است، (۳) مقایسه اهمیت معیارهای مختلف در مناطق شهری که جهت تامین این هدف از آزمون تحلیل واریانس یک راهه استفاده شده است و (۴) بررسی روابط و اثر متغیرها که برای این هدف از آزمون‌های هم‌بستگی و تحلیل مسیر استفاده شده است. جهت انجام تحلیل‌ها در تحقیق حاضر از نرم‌افزارهای آماری SPSS.22 و Lisrel8.5 استفاده شد.

۵. یافته‌های تحقیق

یکی از اهداف تحقیق حاضر بررسی میزان اهمیت هر کدام از معیارها و شاخص‌های ترجیحات مسکونی از نظر پاسخگویان بود. برای این منظور میانگین نمرات هر کدام

جدول ۳: آزمون تفاوت میانگین‌ها برای معیار «اجتماعی- فرهنگی»

معیار	شاخص	میانگین	انحراف استاندارد	مقدار t	سطح معنی‌داری	تخمین بار عاملی	مقدار t بار عاملی	R^2 یا ضریب تعیین
اجتماعی- فرهنگی	امنیت	۴.۵۴	۰.۶۹۹	۵۱.۲۴۹	۰.۰۰۰	۰.۴۴	۷.۷۰	۰.۳۹
	سرزندگی	۴.۲۰	۰.۸۳۴	۳۵.۸۱۵	۰.۰۰۰	۰.۵۲	۸.۰۳	۰.۳۹
	تراکم جمعیتی	۳.۷۴	۰.۹۴۴	۲۳.۱۶۴	۰.۰۰۰	۰.۷۱	۹.۱۹	۰.۵۷
	مقبولیت در اذهان عمومی	۳.۹۰	۰.۸۹۷	۲۷.۴۱۳	۰.۰۰۰	۰.۶۳	۹.۱۸	۰.۴۹
	دل‌بستگی							۰.۰۰۰۵۱
معیار کلی		۴.۰۹	۰.۶۵۰	۴۳.۰۸۷	۰.۰۰۰		۰.۳۷	۰.۷۷

میانگین کلی این معیار ۳.۴۱ می‌باشد. یعنی پاسخگویان از ۵ نمره ممکن میزان اهمیت این معیار را ۳.۴۱ برآورد کرده‌اند که این مقدار بیانگر اهمیت نسبتاً خوب این معیار می‌باشد.

در جدول ۴ نتایج آزمون تفاوت میانگین‌ها برای ایتِم «اقتصادی» ذکر شده است. با توجه به مقادیر t و میانگین شاخص‌ها می‌توان گفت اهمیت شاخص «قیمت» بیش از شاخص دیگر بوده است. شاخص «تسهیلات بانکی» نیز دارای اهمیت معنی‌داری از نظر پاسخگویان بوده است.

جدول ۴: آزمون تفاوت میانگین‌ها برای معیار «اقتصادی»

معيار	شاخص	میانگین	انحراف استاندارد	مقدار t	سطح معنی‌داری	تخمین بار عاملی	مقدار t بار عاملی	R ² یا ضریب تعیین
اقتصادی	تسهیلات بانکی	۳.۰۹	۱.۰۳۶	۱۰.۰۳۵	۰.۰۰۰	۰.۹۱	۱۰.۸۵	۰.۷۸
	قیمت	۳.۱۵	۱.۱۲۵	۱۰.۱۴۶	۰.۰۰۰	۰.۷۸	۹.۵۵	۰.۴۸
	معيار کلی	۳.۴۱	۰.۷۵۲	۲۱.۴۴۵	۰.۰۰۰	آلفای کرونباخ = ۰.۷۷		

جدول ۵ نتایج آزمون تفاوت میانگین‌ها برای ایتیم «فیزیکی- کالبدی» ذکر شده است. با توجه به مقادیر t و میانگین شاخص‌ها می‌توان گفت اهمیت شاخص «امکانات و تجهیزات» بیش از دیگر شاخص‌ها بوده است. شاخص «امکانات رفاهی»، شاخص «سازه و اسکلت» و شاخص «روابط عملکردی فضاها» در رده‌های دوم تا چهارم اهمیت معیار «فیزیکی- کالبدی» قرار دارند، میانگین کلی این معیار ۳.۸۰ می‌باشد. یعنی پاسخگویان از ۵ نمره ممکن میزان اهمیت این معیار را ۳.۸۰ برآورد کرده‌اند که این مقدار بیانگر اهمیت نسبتاً خوب این معیار می‌باشد.

جدول ۵: آزمون تفاوت میانگین‌ها برای معیار «فیزیکی- کالبدی»

معيار	شاخص	میانگین	انحراف استاندارد	مقدار t	سطح معنی‌داری	تخمین بار عاملی	مقدار t بار عاملی	R ² یا ضریب تعیین
فیزیکی- کالبدی	قدمت ساختمان	۳.۶۰	۱.۳۰۵	۱۴.۸۸۵	۰.۰۰۰	۱.۰۲	۱۶.۳۸	۰.۶۲
	بازشوها	۴.۰۶	۱.۴۰۲	۱۹.۵۷۳	۰.۰۰۰	۱.۱۳	۱۷.۳۵	۰.۶۶
	امکانات و تجهیزات	۴.۳۳	۱.۴۳۸	۲۲.۴۳۷	۰.۰۰۰	۱.۰۰	۱۳.۸۶	۰.۴۹
	تناسبات بصری	۳.۸۹	۱.۴۷۴	۱۶.۵۷۳	۰.۰۰۰	۰.۹۹	۱۳.۲۰	۰.۴۵
	مصالح	۴.۱۲	۱.۴۰۳	۲۰.۲۸۸	۰.۰۰۰	۱.۰۳	۱۴.۸۳	۰.۵۴
	متراز و مساحت واحد	۳.۵۴	۱.۳۱۳	۱۳.۹۲۴	۰.۰۰۰	۰.۹۹	۱۵.۳۱	۰.۵۷
	سیک نما	۳.۵۸	۱.۳۲۲	۱۴.۳۵۵	۰.۰۰۰	۱.۰۱	۱۵.۷۶	۰.۵۹
	جهت‌گیری ساختمان	۳.۴۶	۱.۲۸۶	۱۳.۱۶۱	۰.۰۰۰	۰.۹۶	۱۵.۳۱	۰.۵۶
	ابعاد فضاهای داخلی	۳.۷۸	۱.۴۷۲	۱۵.۲۷۸	۰.۰۰۰	۱.۰۴	۱۴.۱۲	۰.۵۰
	روابط عملکردی فضاها	۴.۱۵	۱.۳۸۲	۲۱.۰۴۷	۰.۰۰۰	۱.۰۱	۱۴.۶۹	۰.۵۳
	اتاق‌ها	۳.۴۷	۱.۳۳۸	۱۲.۸۱۸	۰.۰۰۰	۱.۰۱	۱۵.۴۰	۰.۵۷
	بالکن	۳.۴۵	۱.۴۲۹	۱۱.۶۴۹	۰.۰۰۰	۰.۹۱	۱۲.۵۲	۰.۴۰
	کیفیت فضاهای ارتباطی	۳.۵۵	۱.۳۷۱	۱۳.۴۶۴	۰.۰۰۰	۰.۸۹	۱۲.۷۰	۰.۴۳
	تعداد طبقات	۳.۴۸	۱.۳۵۷	۱۲.۷۶۱	۰.۰۰۰	۱.۰۲	۱۵.۳۵	۰.۵۶
	طبقه واحد	۳.۷۹	۱.۴۲۰	۱۶.۰۴۳	۰.۰۰۰	۱.۱۰	۱۶.۴۱	۰.۶۵

معيار	شاخص	میانگین	انحراف استاندارد	مقدار t	سطح معنی داری	تخمین بار عاملی	مقدار t بار عاملی	R ² یا ضریب تعیین
کیفیت - کالبدی	امتیازات/ انشعابات	۳.۹۵	۱.۳۹۵	۱۸.۳۶۱	۰.۰۰۰	۱.۱۲	۱۷.۰۰	۰.۶۵
	سازه و اسکلت	۴.۱۶	۱.۳۶۰	۲۱.۵۰۰	۰.۰۰۰	۱.۰۱	۱۵.۳۱	۰.۵۶
	تعداد واحدها	۳.۶۵	۱.۴۷۹	۱۳.۷۴۶	۰.۰۰۰	۰.۹۶	۱۲.۷۴	۰.۴۲
	امکانات رفاهی	۴.۱۸	۱.۴۲۷	۲۰.۶۹۶	۰.۰۰۰	۰.۹۶	۱۳.۲۸	۰.۴۵
	انباری	۳.۶۴	۱.۳۱۹	۱۵.۱۵۴	۰.۰۰۰	۰.۹۱	۱۳.۶۱	۰.۴۸
	پارکینگ	۴.۰۵	۱.۴۰۵	۱۹.۴۸۳	۰.۰۰۰	۱.۰۷	۱۵.۷۸	۰.۵۹
	محوطه و منظرسازی داخلی	۳.۶۰	۱.۳۴۶	۱۴.۴۲۶	۰.۰۰۰	۰.۹۲	۱۳.۵۳	۰.۴۷
	کیفیت ورودی	۳.۹۶	۱.۴۳۹	۱۷.۸۸۴	۰.۰۰۰	۰.۹۴	۱۲.۷۸	۰.۴۳
معيار کلی		۳.۸۰۲۲	۱.۰۲۹۶۷	۲۲.۲۶۸	۰.۰۰۰		آلفای کرونباخ = ۰.۹۶	

جدول ۶ نتایج آزمون تفاوت میانگین‌ها برای مولفه «محیطی» است. با توجه به مقادیر t و میانگین شاخص‌ها می‌توان گفت اهمیت «کیفیت زیرساخت‌های محله» بیش از دیگر شاخص‌ها بوده است. شاخص «تمیزی محله» و شاخص «دسترسی به حمل و نقل عمومی» در رده‌های

جدول ۶: آزمون تفاوت میانگین‌ها برای معیار «محیطی»

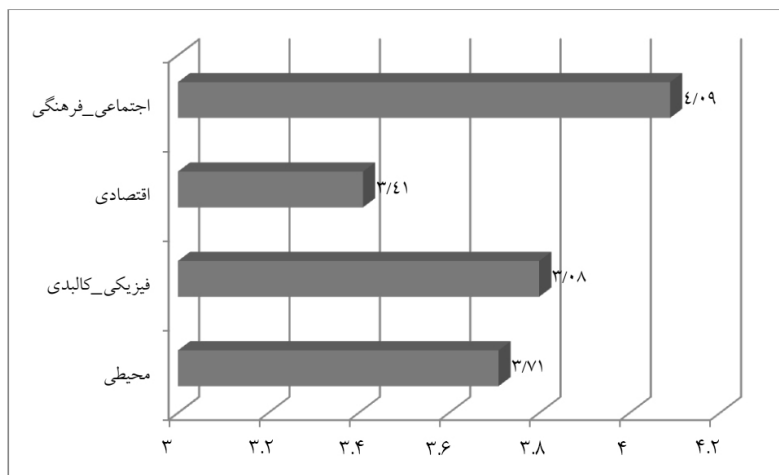
معيار	شاخص	میانگین	انحراف استاندارد	مقدار t	سطح معنی داری	تخمین بار عاملی	مقدار t بار عاملی	R ² یا ضریب تعیین
کیفیت اجتماعی	موقعیت مکانی	۳.۲۲	۱.۱۷۴	۱۰.۸۴۰	۰.۰۰۰	۰.۸۱	۱۳.۲۹	۰.۴۸
	نزدیکی به مرکز شهر	۳.۸۴	۱.۳۳۳	۱۷.۷۲۲	۰.۰۰۰	۰.۶۰	۱۰.۲۰	۰.۳۰
	نزدیکی به خیابان‌های اصلی	۳.۳۴	۱.۱۳۷	۱۳.۰۳۳	۰.۰۰۰	۰.۸۶	۱۴.۹۹	۰.۵۸
	نزدیکی به مراکز بهداشتی و درمانی	۳.۲۲	۱.۰۷۵	۱۱.۷۸۲	۰.۰۰۰	۰.۸۵	۱۶.۲۹	۰.۶۴
	نزدیکی به محل کار	۳.۲۳	۱.۱۶۸	۱۱.۰۴۲	۰.۰۰۰	۰.۷۵	۱۲.۲۰	۰.۴۲
	نزدیکی به مراکز آموزشی	۳.۵۷	۱.۲۸۷	۱۴.۶۵۰	۰.۰۰۰	۰.۴۹	۶.۸۵	۰.۱۴
	نزدیکی به مراکز فرهنگی - تفریحی	۳.۹۸	۱.۲۹۶	۲۰.۱۶۱	۰.۰۰۰	۰.۶۳	۸.۶۳	۰.۲۹
	تمیزی محله	۴.۲۷	۱.۲۱۴	۲۵.۷۲۳	۰.۰۰۰	۰.۴۸	۶.۹۷	۰.۱۶
	فاصله از بزرگراه‌ها	۳.۵۳	۱.۱۷۳	۱۵.۴۴۴	۰.۰۰۰	۰.۵۸	۹.۲۳	۰.۲۵

معیار	شاخص	میانگین	انحراف استاندارد	مقدار t	سطح معنی‌داری	تخمین بار عاملی	مقدار t بار عاملی	R ² یا ضریب تعیین
کیفیت معابر		۳.۹۸	۱.۲۹۶	۲۰.۱۶۱	۰.۰۰۰	۰.۷۳	۱۰.۵۷	۰.۳۲
کیفیت زیرساخت‌های محله		۴.۶۶	۱.۲۲۵	۳۱.۰۱۶	۰.۰۰۰	۰.۸۴	۱۲.۴۶	۰.۴۲
کاربری‌های هم‌جواری	سازگی	۳.۸۶	۱.۲۹۳	۱۸.۵۸۶	۰.۰۰۰	۰.۶۱	۸.۵۴	۰.۲۲
دسترسی به حمل و نقل عمومی		۴.۱۵	۱.۱۰۷	۲۶.۳۲۴	۰.۰۰۰	۰.۶۷	۹.۱۳	۰.۲۶
معیار کلی		۳.۷۱۶۴	۰.۷۵۰۳۴	۲۸.۵۴۳	۰.۰۰۰		آلفای کرونباخ=۰.۸۷	

همان‌گونه که در شکل ۲ نشان داده شده، میزان اهمیت معیار «اجتماعی- فرهنگی» با میانگین ۴.۰۹ بیش از دیگر معیارها بوده است. معیار «فیزیکی- کالبدی» با میانگین ۳.۸۰، معیار «محیطی» با میانگین ۳.۷۱ و معیار «اقتصادی» با میانگین ۳.۴۱ در رده‌های بعدی اهمیت قرار دارند.

به طور کلی بر اساس میانگین اهمیت، ۱۲ شاخص «کیفیت زیرساخت‌های محله»، «امنیت»، «امکانات و تجهیزات»، «تمیزی محله»، «سرزندگی»، «امکانات رفاهی»، «سازه و اسکلت»، «روابط عملکردی فضاها»، «دسترسی به حمل و نقل عمومی»، «مصالح»، «بازشوها» و «پارکینگ» به ترتیب بیش‌ترین اهمیت را از نظر پاسخگویان کسب کرده‌اند.

شکل ۲: توزیع میانگین اهمیت معیارها



نسبت به معیار «اقتصادی» با میانگین ۳.۸۰۲۲ کسب نموده است. در بخش سوم جدول، میانگین معیارهای «اجتماعی- فرهنگی» و «محیطی» مقایسه شده است. مشخص است که معیار «اجتماعی- فرهنگی» با میانگین ۴.۰۹۲۷ به طرز معنی‌داری اهمیت بیشتری نسبت به معیار «اقتصادی» با میانگین ۳.۷۱۶۴ کسب نموده است. در بخش چهارم جدول، میانگین معیارهای «اقتصادی» و «فیزیکی- کالبدی» مقایسه شده است. مشخص است که معیار «اقتصادی» به طرز معنی‌داری اهمیت کم‌تری نسبت به معیار «فیزیکی- کالبدی» کسب نموده است. در بخش پنجم جدول، میانگین معیارهای «اقتصادی» و «محیطی» مقایسه شده است. مشخص است که

برای این که میزان تفاوت میانگین معیارها را با یکدیگر به صورت دو به دو مقایسه کنیم از آزمون تفاوت میانگین جفتی استفاده کردیم که نتایج این آزمون در جدول ۷ قابل مشاهده است. در بخش اول این جدول، میانگین معیارهای «اجتماعی- فرهنگی» و «اقتصادی» مقایسه شده است. مشخص است که معیار «اجتماعی- فرهنگی» با میانگین ۴.۰۹۲۷ به طرز معنی‌داری اهمیت بیشتری نسبت به معیار «اقتصادی» با میانگین ۳.۴۱۶۱ کسب نموده است. در بخش دوم جدول، میانگین معیارهای «اجتماعی- فرهنگی» و «فیزیکی- کالبدی» مقایسه شده است. مشخص است که معیار «اجتماعی- فرهنگی» با میانگین ۴.۰۹۲۷ به طرز معنی‌داری اهمیت بیشتری

معیار «اقتصادی» به طرز معنی‌داری اهمیت کم‌تری نسبت به معیار «محیطی» کسب نموده است. در بخش ششم جدول، میانگین معیارهای «فیزیکی- کالبدی» و «محیطی» مقایسه شده است که تفاوت معنی‌داری به لحاظ اهمیت این دو معیار وجود ندارد.

جدول ۷: آزمون تفاوت میانگین جفتی معیارها

مقایسه‌های میانگین زوجی	میانگین	مقدار t	سطح معنی‌داری
اول دوم	اجتماعی- فرهنگی	۴۰۹۲۷	۰.۰۰۰
	اقتصادی	۳۰۴۱۶۱	
دوم سوم	اجتماعی- فرهنگی	۴۰۹۲۷	۰.۰۰۰
	فیزیکی- کالبدی	۳۸۰۲۲	
سوم چهارم	اجتماعی- فرهنگی	۴۰۹۲۷	۰.۰۰۰
	محیطی	۳۰۷۱۶۴	
چهارم پنجم	اقتصادی	۳۰۴۱۶۱	۰.۰۰۰
	فیزیکی- کالبدی	۳۸۰۲۲	
پنجم ششم	اقتصادی	۳۰۴۱۶۱	۰.۰۰۰
	محیطی	۳۰۷۱۶۴	
ششم	فیزیکی- کالبدی	۳۸۰۲۲	۰.۱۶۱
	محیطی	۳۰۷۱۶۴	۱.۴۰۶

از ۰.۰۵ می‌باشد که این مقادیر به معنای آن است که هیچ‌کدام از معیارها در مناطق مختلف تفاوت معنی‌داری نشان ندادند و به تعبیری دیگر تمامی معیارها در همه مناطق به یک اندازه دارای اهمیت می‌باشند. به تعبیری دیگر می‌توان گفت منطقه شهری در تعیین میزان اهمیت هر کدام از معیارها نقش نداشته و در تمامی مناطق به یک میزان اهمیت داشته‌اند.

یکی دیگر از اهداف اصلی تحقیق حاضر مقایسه میانگین معیارها در مناطق مختلف بود. برای تامین این هدف از آزمون تفاوت میانگین‌های چند گروه مستقل (f) استفاده شده است. همان‌طور که در جدول ۸ مشاهده می‌شود، تمامی مقایسه‌هایی که در مورد میانگین گروه‌ها انجام شده تفاوت میانگین‌ها را بسیار کم نشان می‌دهد و مقادیر f هم کم بوده و سطح معنی‌داری هر چهار مقایسه بالاتر

جدول ۸: آزمون تفاوت میانگین معیارها در مناطق مختلف

مقایسه‌های میانگین زوجی	میانگین	مقدار t	سطح معنی‌داری
فرهنگی- اجتماعی	منطقه ۱	۰.۳۸۷	۰.۷۶۲
	منطقه ۶		
	منطقه ۱۳		
	منطقه ۲۲		
اقتصادی	منطقه ۱	۰.۶۴۸	۰.۵۸۵
	منطقه ۶		
	منطقه ۱۳		
	منطقه ۲۲		
فیزیکی- کالبدی	منطقه ۱	۰.۹۶۰	۰.۴۱۲
	منطقه ۶		
	منطقه ۱۳		
	منطقه ۲۲		

مقایسه‌های میانگین زوجی	میانگین	مقدار t	سطح معنی داری
منطقه ۱	۳.۵۹۷۶		
منطقه ۶	۳.۷۱۴۹	۰.۹۴۰	۰.۴۲۲
منطقه ۱۳	۳.۵۵۸۵		
منطقه ۲۲	۳.۵۶۷۷		

۱.۹۶ باشند بیانگر ارتباط معنی دار متغیرهای مورد نظر هستند که همان‌طور که مشاهده می‌شود تمامی مقادیر t از مقدار ۱.۹۶ بالاتر است. معیار «فیزیکی- کالبدی» با معیار «اجتماعی- فرهنگی» نیز ارتباط مثبت و معنی دار دارد. رابطه معیار «فیزیکی- کالبدی» با معیار «اقتصادی» اما یک ارتباط معنی دار نیست. معیار «محیطی» با معیار «اجتماعی- فرهنگی» ارتباط مثبت و معنی دار دارد. همچنین این معیار با معیار «اقتصادی» نیز ارتباط مثبت و معنی داری دارد. معیار «اجتماعی- فرهنگی» با معیار «محیطی» ارتباط مثبت و معنی دار دارد.

هدف دیگر تحقیق حاضر بررسی ارتباط و تاثیر معیارها بر یکدیگر بود که برای تامین این امر از روش تحلیل مسیر بهره گرفته شد. در تحلیل مسیر ابتدا از طریق محاسبه ماتریس همبستگی معیارها میزان ارتباط آن‌ها با یکدیگر محاسبه شد که نتایج در جدول ۹ مشاهده می‌شود. در این جدول مشخص است که معیار «فیزیکی- کالبدی» با معیار «محیطی» دارای ارتباط مثبت و معنی دار می‌باشد. در این جدول مقادیری که هایلایت شده است، مقادیر t هستند. مقادیر t برای سنجش معنی داری همبستگی‌ها مورد استفاده قرار گرفته است که اگر این مقادیر بالای

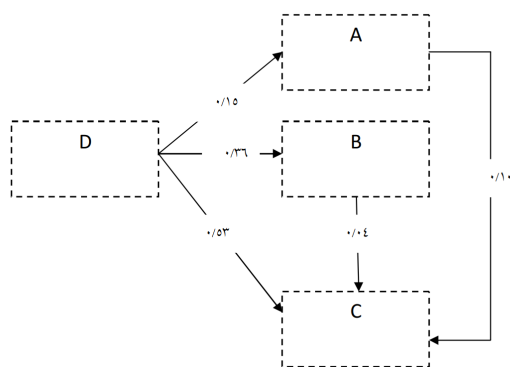
جدول ۹: ماتریس ضرایب همبستگی معیارها

فیزیکی- کالبدی	محیطی	اجتماعی- فرهنگی	اقتصادی
۱.۰۰			
۰.۳۱	۱.۰۰		
۰.۲۴	۰.۲۵	۱.۰۰	
۰.۲۴	۰.۲۵	۰.۲۴	۱.۰۰
۰.۰۶	۰.۳۷	۰.۱۶	۰.۰۶
۰.۹۰	۰.۳۵	۰.۴۳	۰.۹۰

می‌باشد که این میزان تاثیر با مقدار $t = 2.12$ معنی دار می‌باشد. بنابراین می‌توان گفت معیار «اقتصادی» به عنوان یک عامل بیرونی تاثیر معنی داری بر دیگر معیارها داشته و می‌توان آن را عامل محرکی برای ارزیابی از دیگر معیارها دانست.

جهت ارزیابی تاثیر معیارها بر یکدیگر از آزمون تحلیل مسیر استفاده شد که در شکل ۳ و جدول ۱۰ نتایج آن ذکر شده است. در این شکل یک متغیر بیرونی وجود دارد که همان معیار «اقتصادی» می‌باشد که با حرف D در شکل مشخص است. در مدل مسیر مذکور سه متغیر درونی وجود دارد که معیار «فیزیکی- کالبدی» با حرف A، معیار «محیطی» با حرف B و معیار «اجتماعی- فرهنگی» با حرف C نشان داده شده است. در این شکل نشان داده شده است که میزان اثر معیار «اقتصادی» بر «فیزیکی- کالبدی» برابر با ۰.۱۵ می‌باشد که این میزان تاثیر با مقدار $t = 2.70$ معنی دار می‌باشد. میزان اثر معیار «اقتصادی» بر «محیطی» برابر با ۰.۳۶ می‌باشد که این میزان تاثیر با مقدار $t = 6.75$ معنی دار می‌باشد. میزان اثر معیار «اقتصادی» بر «فیزیکی- کالبدی» برابر با ۰.۵۳ می‌باشد که این میزان تاثیر با مقدار $t = 10.59$ معنی دار می‌باشد. میزان اثر معیار «اجتماعی- فرهنگی» برابر با ۰.۱۰ می‌باشد که این میزان تاثیر با مقدار $t = 2.12$ معنی دار می‌باشد. میزان اثر معیار «محیطی» بر «اجتماعی- فرهنگی» برابر با ۰.۰۴

شکل ۳: تحلیل مسیر اثرات معیارها



جدول ۱۰: ماتریس ضرایب تاثیرات معیارها

گاما	بتا		
	اقتصادی	اجتماعی- فرهنگی	محیطی
۰.۲۱			
۲.۷۰			فیزیکی- کالبدی
۰.۳۶			
۶.۷۵			محیطی
۰.۳۹		۰.۰۳	اجتماعی-
۱۰.۵۹		۷۸	فرهنگی
		۰.۰۵	
		۲.۱۲	

۶. بحث و نتیجه گیری

تحقیق حاضر با هدف بررسی ترجیحات مسکونی ساکنین مناطق ۱، ۶، ۱۳ و ۲۲ شهر تهران انجام گرفت. با مرور و تحلیل ادبیات نظری و تجربی پژوهش مشخص گردید که چهار معیار «اجتماعی- فرهنگی»، «اقتصادی»، «فیزیکی- کالبدی» و «محیطی» می‌توانند به عنوان عوامل تاثیرگذار ترجیحات مسکونی مدنظر قرار گیرند. بعد از شناسایی ابعاد و شاخص‌های مرتبط با هر کدام از معیارها، پیمایشی بر روی ۳۱۰ نفر از ساکنین مناطق مذکور انجام گرفت تا هم، (۱) اعتبار مدل عاملی مشخص شده به عنوان یک مدل نظری با داده‌های تجربی مورد آزمون قرار گیرد و هم (۲) اهداف تعیین شده برای تحقیق حاضر که بررسی میزان اهمیت هر کدام از معیارها و شاخص‌ها بود مشخص شود. ارزیابی میزان اعتبار مدل عاملی با استفاده از تحلیل عاملی تاییدی نشان داد که به غیر از شاخص «دل‌بستگی» بقیه شاخص‌ها دارای اعتبار سازه‌ای لازم برای قرارگیری در مدل تحلیل بودند. البته شاخص «دل‌بستگی» در اعتباریابی صوری توسط خبرگان توافق لازم را برای ماندن در مدل نظری کسب کرده بود، اما در پیمایش عمومی مشخص شد که اعتبار لازم را ندارد. علت این امر می‌تواند به پیچیدگی و چندبعدی بودن این مفهوم ارتباط داشته باشد که پاسخگویان عادی به دلیل عدم درک دقیق از این مفهوم شاید در قضاوت در مورد آن دچار سردرگمی بوده‌اند و به نظر می‌رسد جایگاه این مفهوم در بررسی ترجیحات مسکونی نیازمند انجام پژوهشی مستقل باشد.

بررسی میزان اهمیت معیارها نشان داد که معیار «اجتماعی- فرهنگی» بیش از دیگر معیارها در انتخاب مسکن دارای اهمیت می‌باشد. این یافته با یافته‌های قلی زاده و همکاران (۱۳۸۹)، اندرسون^۹ و همکاران (۲۰۱۸)، زیاری و همکاران (۱۳۹۶)، جیسن و کولن^{۱۰} (۲۰۱۱)، سنخیت دارد که عنوان می‌کند این موضوع دلالت بر این امر دارد که مسکن هنوز هم به عنوان بخش مهمی از حیات اجتماعی افراد جایگاه ویژه‌ای ایفا می‌کند. مسکن نه به عنوان کالایی لوکس و سرمایه بلکه به عنوان بخشی از

هویت انسان‌ها نقش مهمی در ایجاد امنیت و آرامش بازی می‌کند و سرزندگی و پویایی انسان‌ها ارتباط بلافاصلی با محیط زندگی انسان‌ها دارد که مسکن بخش مهمی از این محیط را به خود اختصاص می‌دهد.

البته بر اساس نتایج این تحقیق، معیار «اجتماعی- فرهنگی» علاوه بر اینکه نقش مهمی در ترجیحات مسکونی دارد، به عنوان یک متغیر وابسته تحت تاثیر دیگر معیارها به ویژه معیار اقتصادی قرار دارد. این یافته تحقیق حاضر را می‌توان با یافته‌های اکبری و همکاران (۱۳۹۲)، وانگ و لی^{۱۱} (۲۰۰۶)، حیدری (۱۳۹۷)، شیرافکن لمسو و همکاران (۱۳۹۸)، محمد زمیری^{۱۲} و همکاران (۲۰۲۱)، مقایسه نمود که عنوان کرده‌اند مشخصه‌های اجتماعی- فرهنگی این موضوع نشان می‌دهد بخش قابل توجهی از شاخص‌های معیار «اجتماعی- فرهنگی» تابعی از مسائل اقتصادی و مادی شهروندان می‌باشد. درست است که در ارزیابی پاسخگویان شاخص‌های اقتصادی کم‌ترین اهمیت را در ترجیحات مسکونی کسب کرده بودند، اما میزان ارتباط و تاثیر این معیار بر دیگر معیارها که در مدل تحلیل مسیر نشان داده شد حاکی از نقش زیربنایی عوامل اقتصادی در تامین دیگر معیارهای ارزشمند اسکان شهروندان خواهد داشت. این موضوع در تحقیق حسن‌زاده و دیگران، ۱۳۹۷؛ شیرافکن لمسو و همکاران (۱۳۹۸)، مولینر و آلگرازانز^{۱۳} (۲۰۱۸)؛ زیناس و جوسان^{۱۴} (۲۰۱۲) قابل مشاهده است. طبیعتاً با افزایش جمعیت شهرها و تراکم جمعیتی نامتناسب با امکانات و منابع شهری می‌تواند شهر را به پهنه رقابت و نبرد نیروهای اجتماعی بر سر تصاحب منابع ارزشمند سازد که این مساله می‌تواند منابع قدرت‌آفرین جامعه از قبیل سرمایه مادی و قدرت سیاسی را برای تصاحب این منابع ارزشمند فعال تر سازد. بنابراین با بالا رفتن قیمت زمین، تجهیزات و تسهیلات شهری دسترسی به این منابع فقط برای کسانی میسر خواهد بود که از نظر اقتصادی توانمندی لازم را برای کسب این منابع در اختیار داشته باشند.

از یافته‌های بسیار مهم تحقیق حاضر عدم تفاوت معنی‌دار اهمیت معیارهای مختلف در مناطق شهری متفاوت بود. البته این یافته با یافته‌های جیسن (۲۰۱۲) و سرگی^{۱۵}

در نهایت بررسی ارتباط متغیرها نشان داد که این عامل در تعیین وضعیت واقعی آن‌ها بسیار تاثیرگذار است. با وجود این که ساکنین مناطق ۱ و ۱۳ تصور یکسانی از معیارهای مهم ترجیحات مسکونی دارند، اما بررسی جایگاه واقعی این معیارها در وضعیت واقعی زندگی آن‌ها تفاوت‌های بسیاری را نشان می‌دهد که شاید با تصورات و ارزیابی‌های ذهنی‌شان فاصله زیادی داشته باشد. با توجه به خلاهایی که در خلال مباحث ذکر شد، انجام پژوهش‌های ذیل در آینده می‌تواند بخش زیادی از این خلاها را مرتفع سازد:

- انجام پژوهشی مستقل در مورد نقش دل‌بستگی مکانی در ترجیحات مسکونی؛
- سنجش میزان برخورداری ساکنین مناطق مختلف از معیارهای چهارگانه بررسی شده در تحقیق حاضر به شکل واقعی؛
- بررسی مستقل نقش عوامل اقتصادی در ترجیحات مسکونی.

(۲۰۰۵) در تناقض می‌باشد در حالی که یافته‌های آروین و فرجی (۱۳۹۷) و جیسن و کولن (۲۰۱۱)، کاستا-فونت^{۱۶} (۲۰۰۹) را تایید می‌کند. این موضوع به همگونی نیازها و درک یکسان شهروندان از یک مسکن متناسب دارد. این موضوع نشان می‌دهد نحوه ارزیابی شهروندان از معیارهای مهم برای ترجیحات مسکونی ارتباطی به طبقه اجتماعی و اقتصادی آنان ندارد. این موضوع به عنوان یک یافته مهم جامعه‌شناختی مورد توجه قرار گیرد که همواره بین ایده‌آل‌ها و آرزوهای ذهنی انسان‌ها با وضعیت واقعی آن‌ها تطابق وجود ندارد. دنیای ذهنی انسان‌ها شاید دنیای برابری طلبانه و تساوی بین انسان‌ها باشد، اما این شرایط عینی و واقعی انسان‌ها است که آن‌ها را در طبقات، قشرها و دسته‌های مختلف از یکدیگر جدا می‌سازد. این موضوع در ارتباط با موضوع قبلی نیز بسیار مهم جلوه می‌کند. اگرچه در اذهان و ارزیابی ذهنی انسان‌ها مسایل مادی و اقتصادی نقش کم‌اهمیتی در ترجیحات مسکونی دارد، اما

پی‌نوشت

1. Validity
2. Reliability
3. Face Validity
4. Convergent Validity
5. Measured Variables
6. Latent Construct
7. Structural Equation Modeling(SEM)
8. Goodness of Fit Indices
9. Andersson
10. Jansen & Coolen
11. Wang & Li
12. Muhammad Zamri
13. Mulliner & Algrnas
14. Zinas & Jusan
15. Sirgy
16. Costa-Font

فهرست منابع

- آصفی، مازیار و ایمانی، الناز. (۱۳۹۴). بازتعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب اسلامی معاصر از طریق ارزیابی خانه‌های سنتی. *دانشگاه علم و صنعت ایران*، ۲۴(۲)، ۵۶-۷۳. <http://jrja.iust.ac.ir/article-1-486-fa.html>
- اجزاشکوهی، محمد و ارفعی، جواد. (۱۳۹۴). بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان. *پژوهش و برنامه ریزی شهری*، ۲۲(۲)، ۳۳-۴۲. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=255366>
- اظهاری، کمال. (۱۳۹۶). گونه شناسی مسکن اجتماعی، سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، مقاله ارائه شده در سیزدهمین همایش وزارت راه و شهرسازی، ۱۷-۱.
- انصاری، حمیدرضا. (۱۳۹۴). ارزیابی و تحلیل کارکردپذیری طرح‌های معماری مسکن در اندازه کوچک نمونه موردی: مجموعه پنجاه هزار واحدی غدیر مسکن مهر. *معماری و شهرسازی (هنرهای زیبا)*، ۲۰(۳)، ۹۵-۱۰۴. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=257061>
- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۹۳). *برنامه ریزی مسکن*. تهران: سازمان سمت.
- توکلی نیا، جمیله، ضرغامی، سعید. (۱۳۹۷). آسیب‌شناسی برنامه‌های ملی پنجم و ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری. *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۱۶(۵)، ۴۷-۸۲. http://shahr.journals.umz.ac.ir/article_2012.html
- حیدری، علی اکبر. (۱۳۹۷). بررسی معیارهای مطلوبیت سکونتی در سه مقیاس واحدآپارتمانی، ساختمان مسکونی و محله (نمونه موردی: شهر مشهد). *مطالعات محیطی هفت حصار*، ۶(۲۳)، ۱۹-۳۰. <http://hafthesar.iauh.ac.ir/article-1-541-fa.html>
- حیدری، علی اکبر، سعدوندی، مهدی، دمشناس، الهام و 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. *معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۱۱(۲۵)، ۵۷-۶۸. http://www.armanshahrjournal.com/article_85049.html
- رحیمی کاکه جوب، آرمان، و عیسی لو، علی اصغر، و محمدیان مصمم، حسن، و رحمتی، اکبر. (۱۳۹۲). بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از مدل هدانیک قیمت (نمونه موردی: منطقه دو شهر سمنان). *اقتصاد و مدیریت شهری*، ۱۱(۳)، ۳۳-۴۳. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=226691>
- رضایی، محمدرضا و کمایی زاده، یعقوب. (۱۳۹۱). ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد). *فصلنامه مطالعات شهری*، ۲(۵)، ۱۳-۲۶. https://urbstudies.uok.ac.ir/article_5063.html
- رفیعیان، دکتر مجتبی، مسعودی‌راد، ماندانا، رضائی، مریم و مسعودی راد، مونا. (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر مورد شناسی: مهرشهر زاهدان. *جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۴(۱۲)، ۱۳۵-۱۵۰. https://gaij.usb.ac.ir/article_1671.html
- زبیری، کرامت الله، آروین، محمود، و فرهادی خواه، حسین. (۱۳۹۶). ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن گزینی در شهر (نمونه موردی: شهر اهواز). *مطالعات مدیریت شهری*، ۹(۳۰)، ۴۹-۶۳. https://ums.srbiau.ac.ir/article_10858.html
- زبیری، کرامت الله و قاسمی قاسموند، عزت الله. (۱۳۹۵). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با رویکرد توسعه ی پایدار (مطالعه‌ی موردی: شهر سامان). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه ریزی شهری*، ۴(۲)، ۱۹۷-۲۲۱. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=358788>
- شمس، مجید و گمار، منا. (۱۳۹۴). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در استان همدان (با تاکید بر اقشار کم درآمد). *برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۲۰(۵)، ۵۵-۶۸. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=262714>
- شیرافکن، مهدی، محمدزاده، پرویز و بهبودی، داود. (۱۳۹۸). کاربرد روش نظریه داده بنیاد در شناسایی الگوی ذهنی تقاضای مسکن در شهر تبریز: رویکرد علوم شناختی. *اقتصاد شهری*، ۴(۱)، ۱-۲۴. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=550217>
- عابدینی، اصغر و کریمی، رضا. (۱۳۹۶). تحلیل شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های استان آذربایجان غربی براساس روش VIKOR. *جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۷(۲۳)، ۶۱-۷۶. https://gaij.usb.ac.ir/article_3224.html
- عبدی قهرودی، علی محمد. (۱۳۹۴). *ارزیابی سیاست‌های مسکن با تأکید بر دوران پس از پیروزی انقلاب اسلامی*. پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی فرخ مشیری، دانشکده معماری و شهرسازی، گروه شهرسازی و منطقه ای، دانشگاه شهید بهشتی.
- غفوریان، میترا و آقایی، سپیده. (۱۳۹۵). بازشناسی و اولویت بندی معیارهای انعطاف پذیری در طراحی مسکن آپارتمانی ایران. *صفه*، ۲۶(۷۴)، ۶۴-۴۱. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=356469>
- فراهانی، امیر حسین و ضیا، موحد. (۱۳۸۳). بازسازی منطق ترجیح. *مقالات و بررسی‌ها*، ۳۷، ۱۱-۲۹. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=22532>
- فرجی ملائی، امین و آروین، محمود. (۱۳۹۷). ارزیابی تطبیقی ابعاد انتخاب مسکن در مناطق شهری (مورد: مناطق یک و ۱۹ شهر تهران). *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۵(۱۷)، ۱۱۵-۱۴۱. <https://dx.doi.org/10.22080/shahr.1970.2113>
- قلی زاده، علی اکبر، بهبودی، داوود و شکران، احسان. (۱۳۸۹). مقایسه مدل قیمت هدانیک سنتی و مدل قیمت هدانیک رید در برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن (مطالعه موردی مناطق شهری استان همدان). *اقتصاد مقداری (بررسی‌های اقتصادی)*، ۷(۲)، ۱۱۹-۱۴۷. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=145719>
- لطیفی، غلامرضا، شیخی، محمد و عیسی لو، شهاب الدین. (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل شاخص‌های مسکن شهری به منظور تعیین اولویت‌های برنامه ریزی مسکن (مطالعه موردی: مناطق ۲۲ گانه شهر تهران). *معماری و شهرسازی پایدار*، ۴(۱)، ۵۷-۷۴. <https://jsaud.sru.ac.ir/>

[article_660.html](#)

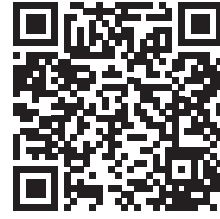
- هزارجریبی، جعفر و امامی غفاری، زینب. (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸-۱۳۹۲). *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، ۷۶-۱۲۰.
- Andersson, E., Abramsson, M., & Malmberg, B. (2018). Patterns of changing residential preferences during late adulthood. *Ageing And Society*, 39(8), 1752-1781. <https://doi.org/10.1017/s0144686x18000259>
- Brown, T. (2015). *Confirmatory factor analysis for applied research (2nd edition)*. USA: The Guilford Press.
- Coŝta-Font, J., Elvira, D., & Mascarilla-Miró, O. (2009). Ageing in Place? Exploring Elderly People's Housing Preferences in Spain. *Urban Studies*, 46(2), 295-316. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098008099356>
- Coolen, H.C.C.H., & Jansen, S.J.T. (2012). Housing Preferences. *International Encyclopedia of Housing and Home*, 3, 606-612. [Elsevier.https://research.tudelft.nl/en/publications/housing-preferences](https://research.tudelft.nl/en/publications/housing-preferences)
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2009). *Multivariate Data Analysis. 7th ed.* New Jersey: Prentice Hall.
- Hasanzadeh, K., Kyttä, M., & Brown, G. (2019). Beyond Housing Preferences: Urban Structure and Actualisation of Residential Area Preferences. *Urban Science*, 3(1), 21. <https://doi.org/10.3390/urbansci3010021>
- Jackson, D. (2003). Revisiting Sample Size and Number of Parameter Estimates: Some Support for the N:q Hypothesis. *Structural Equation Modeling: A Multidisciplinary Journal*, 10(1), 128-141. https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1207/S15328007SEM1001_6
- Jansen, S., & Coolen, H. (2011). The measurement and analysis of housing preference and choice. *Springer*, 177-202. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-90-481-8894-9>
- Jansen, S. (2012). Why is Housing Always Satisfactory? A Study into the Impact of Preference and Experience on Housing Appreciation. *Social Indicators Research*, 113(3), 785-805. <https://link.springer.com/article/10.1007/s11205-012-0114-9>
- Jiboye, D. (2010). Evaluating the pattern of residential quality in Nigeria: The case of Osogbo township. *Facta Universitatis - Series: Architecture And Civil Engineering*, 8(3), 307-316. <http://www.doiserbia.nb.rs/Article.aspx?id=0354-46051003307J>
- Kline, R. (2010). *Principles and practice of structural equation modeling (3rd ed.)*. New York: The Guilford Press.
- Muhammad Zamri, N., Yaacob, M., & Mohd Suki, N. (2021). Assessing housing preferences of young civil servants in Malaysia: do location, financial capability and neighbourhood really matter?. *International Journal Of Housing Markets And Analysis*, ahead-of-print (ahead-of-print), 15(3), 579-591. <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJHMA-02-2021-0012/full/html>
- Mulliner, E., & Algrnas, M. (2018). Preferences for housing attributes in Saudi Arabia: A comparison between consumers' and property practitioners' views. *Cities*, 83, 152-164. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.06.018>
- Oladapo, A. A. (2006). A study of tenants' maintenance awareness, responsibility and satisfaction in institutional housing in Nigeria. *International Journal of Strategic Property Management*, 10(4), 217-231. <https://journals.vilniustech.lt/index.php/IJSPM/article/view/7253>
- Sirgy, M., 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. <https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-005-9020-7>
- Teck-Hong, T. (2012). Housing satisfaction in medium- and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 36(1), 108-116. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0197397518307057>
- Wang, D., & Li, S. (2004). Housing Preferences in a Transitional Housing System: The Case of Beijing, China. *Environment And Planning A: Economy And Space*, 36(1), 69-87. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1068/a35263>
- Zinas, B., & Jusan, M. (2012). Housing Choice and Preference: Theory and Measurement. *Procedia-Social And Behavioral Sciences*, 49, 282-292. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042812031229?via%3Dihub>

نحوه ارجاع به این مقاله

لطفی مهر، نکيسا، رهبري منش، کمال، ذبيحی، حسين و سهيلي، جمال الدين. (۱۴۰۱). تبیین مدل ارزیابی انتخاب/ ترجیحات در ساختمان‌های مسکونی-آپارتمانی در مناطق شهری، مناطق ۱، ۶، ۱۳ و ۲۲ تهران. نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۱۵(۳۸)، ۱۰۳-۱۱۸.

DOI: 10.22034/AAUD.2022.231055.2210

URL: http://www.armanshahrjournal.com/article_152319.html

**COPYRIGHTS**

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Armanshahr Architecture & Urban Development Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

