

## 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 تربت جام

علی اکبر حیدری\* - مهدی سعدوندی\*\* - الهام دمشناس\*\*\* - الهه دمشناس\*\*\*\*

تاریخ دریافت: ۹۴/۱۲/۱۹

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۵/۱۲/۱۵

### چکیده

افراد همواره در طول دوران زندگی خود، بارها با مقوله انتخاب خانه و مکانی برای سکونت مواجه می‌شوند. عوامل و شاخص‌های متعددی بر این انتخاب تأثیرگذار هستند که بعضی از آن‌ها عواملی بازدارنده و بعضی دیگر عواملی برانگیزنده هستند و افراد در فرآیند انتخاب خود ملزم به برقراری تعادل میان این شاخص‌ها می‌باشند. بر این اساس پژوهش حاضر قصد آن دارد که موضوع ترجیحات مسکونی را در ارتباط با سه مقیاس واحد مسکونی، ساختمان مسکونی و محله مورد سنجش قرار دهد و اولویت‌های مختلفی که افراد در ارتباط با هر کدام از این شاخص‌ها در ذهن دارند را مورد تحلیل قرار دهد. پیمایش مذکور در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت جام انجام گرفت و در هر شهر ۳۵۰ نفر از مستاجرین به‌عنوان جامعه آماری انتخاب شدند. گردآوری داده‌ها از طریق پرسشنامه بسته و نیز مصاحبه انجام گرفت و در تحلیل داده‌ها از آزمون تحلیل واریانس F و نیز تحلیل سلسله مراتبی AHP استفاده شد. نتایج پژوهش نشان داد که معیارهای مرتبط با انتخاب واحد مسکونی و محله برای ساکنین سه شهر مورد بررسی دارای تفاوت‌های معنی‌داری است. افراد در انتخاب محل زندگی خود ابتدا به انتخاب محله و سپس به انتخاب واحد مسکونی و در نهایت به ویژگی‌های ساختمان مسکونی توجه نشان می‌دهند. همچنین در انتخاب واحد مسکونی، هرچه مقیاس شهری کوچک‌تر می‌شود، تمایل به انتخاب خانه با ابعاد فضایی بزرگ‌تر و نیز تعداد اتاق‌های بیشتر، افزایش می‌یابد. در انتخاب محله نیز در شهرهای بزرگ، توجه به دسترسی به شبکه حمل‌ونقل عمومی و نیز دسترسی به خدمات شهری در بالاترین اولویت‌ها قرار دارد؛ این در حالی است که برای ساکنین شهرهای کوچک‌تر، بافت اجتماعی محله و نیز شناخت ساکنین آن در اولویت‌های بالاتر قرار دارد.

واژگان کلیدی: ترجیحات مسکونی، واحد مسکونی، آپارتمان، محله.

\* استادیار معماری، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران (نویسنده مسئول).

Email: Aliakbar\_heidari@yu.ac.ir

\*\* استادیار معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران.

\*\*\* دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، دانشکده معماری، دانشگاه پیام‌نور واحد بین‌الملل عسلویه، عسلویه، ایران.

\*\*\*\* دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه پیام‌نور واحد بندرعباس، بندرعباس، ایران.

## مقدمه

انتخاب مسکن مطلوب و متناسب با نیازهای مختلف افراد، یکی از مهم‌ترین دغدغه‌هایی است که هر فردی در طول دوران زندگی‌اش حداقل یک بار با آن برخورد می‌نماید. در این انتخاب عوامل متعددی دخیل هستند که بعضی از این عوامل بیرونی و بعضی دیگر درونی هستند. منظور از عوامل بیرونی، مجموعه محدودیت‌هایی است که بر انتخاب فرد تأثیر می‌گذارد و منظور از عوامل درونی، مجموعه انگیزش‌ها و ایده‌آل‌هایی است که فرد را در مسیر نیل به یک مسکن مطلوب هدایت می‌نماید. از سوی دیگر در یک جامعه شهری بخش زیادی از خانوارها، فاقد مالکیت مستقل خانه بوده و سکونت آن‌ها در خانه‌های استیجاری انجام می‌گیرد. نتایج پژوهش‌های مختلف در این خصوص نشان داده است که یکی از مهم‌ترین عواملی که بر این شیوه معیشت تأثیرگذار است، وضعیت اقتصادی افراد جامعه می‌باشد (Jahanbin & Poormohammadi, 2010)؛ به این معنی که اکثر این افراد به دلیل عدم تمکن مالی، مجبور به انتخاب این شیوه زندگی هستند و موضوع تأمین مسکن متناسب با وضعیت درآمدی‌شان، به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های زندگی‌شان تبدیل شده است. این موضوع در عین حال یکی از مهم‌ترین چالش‌هایی است که دولت‌های مختلف از زمان بر سرکار آمدن، همواره با آن مواجه هستند. از جمله اقدامات صورت گرفته در این خصوص می‌توان به ساخت و ارائه مسکن اجتماعی با اجاره‌بهای طولانی مدت و یا طرح مسکن مهر و سیاست‌هایی از این قبیل اشاره نمود (Motamedi, 1996).

در همین ارتباط پژوهش حاضر سعی بر آن دارد که با شناخت اولویت‌بندی افراد در انتخاب پارامترهای تأثیرگذار بر حوزه‌های مختلف مسکن، به بررسی تفاوت‌های موجود میان دیدگاه ساکنین شهرهای مختلف از منظر مقیاس فضایی بپردازد. بر همین اساس افراد ساکن در سه شهر با مقیاس‌های فضایی مختلف شامل یک کلانشهر، یک شهر با مقیاس متوسط و یک شهر کوچک را به‌عنوان نمونه‌های موردی انتخاب نموده و از میان آن‌ها به بررسی اولویت‌بندی افراد مستاجر با سطح درآمدی متوسط رو به پایین در انتخاب مسکن می‌پردازد. همچنین در ارتباط با سکونت‌گاه نیز سه مقیاس مکانی شامل واحد مسکونی، آپارتمان و محله‌ای که افراد در آن ساکن هستند، به‌عنوان قلمرو مکانی پژوهش در نظر گرفته شد. لذا سؤالاتی که این پژوهش در پی پاسخ به آن‌ها است به شرح زیر قابل ارائه است:

۱- از میان سه مقیاس مکانی واحد مسکونی، آپارتمان و محله مسکونی، کدام یک در انتخاب فرد در بالاترین اولویت قرار دارد؟

۲- افراد با سطح درآمد مشخص در سه شهر با مقیاس‌های بزرگ، متوسط و کوچک، چه اولویت‌هایی را در انتخاب واحد مسکونی، آپارتمان و محله سکونتی‌شان، مد نظر دارند و اولویت‌بندی آن‌ها در انتخاب هر کدام از مقیاس‌های مذکور، دارای چه تفاوت‌هایی با یکدیگر است؟

با توجه به سؤالات مذکور، فرضیات تحقیق به این صورت قابل تدوین است:

۱- به‌نظر می‌رسد بین ترجیحات سکونتی افراد و اولویت‌بندی آن‌ها در انتخاب واحد مسکونی، آپارتمان و محله، تفاوت‌های معناداری وجود داشته باشد.

۲- به‌نظر می‌رسد که بین اولویت‌بندی شاخص‌های مؤثر بر انتخاب واحد مسکونی، آپارتمان و محله در میان ساکنین شهرهای مختلف با مقیاس‌های فضایی متفاوت، تفاوت‌های معناداری وجود داشته باشد.

## ۱. بررسی ادبیات موضوع

## ۱-۱- مسکن و عوامل مؤثر بر آن

مسکن مقوله‌ای بسیار گسترده و پیچیده است که نمی‌توان تعریفی واحد از آن ارائه نمود. در یک تعریف عام، مفهوم مسکن فراتر از یک واحد مسکونی و شامل کل محیطی است که یک فرد در آن ساکن می‌شود (Jahanbin & Poormohammadi, 2010). مطالعه منابع مختلف به وضوح نشان می‌دهد که مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی و توسعه اقتصادی و اجتماعی هر کشوری به‌شمار می‌رود و همراه با خوراک و پوشاک از دیرباز به‌عنوان اصلی‌ترین و اساسی‌ترین نیاز گروه‌های مختلف انسانی مطرح بوده است (Rahnamai, 2003, p. 71). نیاز به مسکن دارای دو بعد کمی و کیفی است؛ در بعد کمی نیاز به مسکن در برگیرنده شناخت پدیده‌ها و اموری است که مسأله فقدان سرپناه و میزان دسترسی به آن را مطرح می‌کند. در واقع در این بعد در واقع میزان و درجه پاسخگویی به این نیاز مطرح بوده و شاخص‌های کیفی مسکن مورد توجه قرار نمی‌گیرد. این در حالی است که بعد کیفی مسکن، دارای ابعاد گسترده‌تری است که شامل کلیه مفاهیم اجتماعی، روانشناختی، فرهنگی، اعتقادی و ایدئولوژیک می‌باشد و به نوعی بر شکل مسکن تأثیر گذاشته و نحوه استفاده از مسکن و انتظاراتی که افراد در جوامع مختلف از مسکن خویش دارند و نیز ایده‌آل‌ها و نوع ترجیحات آن‌ها را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد (Jarjomi & Kalteh, 2007).

## ۲-۱- ترجیحات مسکونی

مسأله یافتن مسکن مطلوب یکی از مهم‌ترین موضوعاتی است که هر فردی، چه آن‌هایی که قصد خرید یک خانه را دارند و چه افرادی که به دنبال اجاره یک منزل مسکونی هستند، با آن روبرو می‌باشند. 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 (Abdul-Muhmin, 1998; Ibraimović, 2013)؛ به این معنی که در یک جامعه ممکن است مسأله تأمین امنیت مهم‌ترین عامل در تبیین مطلوبیت مسکونی قلمداد شود و در جامعه‌های دیگر مسأله تأمین آسایش حرارتی و کاهش مصرف انرژی موضوع اصلی تعیین‌کننده مطلوبیت فضایی و عامل انتخاب مسکن به‌شمار رود (Opoku & Abdul Muhmin, 2010). با این حال انتخاب یک خانه به‌عنوان مکان زندگی فرد تا حد زیادی تابع تعریف و دیدگاه ساکنانش نسبت به مسأله مطلوبیت فضایی است.

مطلوبیت فضایی دارای دو بعد عینی و ذهنی است. بعد عینی در قالب ارزیابی وضع موجود تعریف می‌شود که در ادبیات نظری تحت عنوان مفهوم رضایت‌مندی تبیین شده است (Ge & Hokao, 2006). بعد ذهنی مطلوبیت به‌صورت یک تصویر ایده‌آل از مکان مورد نظر در ذهن فرد نمود می‌یابد که این موضوع نیز تحت عنوان ترجیحات مسکونی معرفی شده است (Coolen & Jansen, 2012). در واقع بنا به این تعریف، ترجیحات مسکونی معرف تصویر ذهنی و ایده‌آل فرد از محیط مسکونی‌اش است که بعضاً در عالم واقع تجسم یافته و در بعضی موارد نیز در قالب یک تصویر خیالی باقی می‌ماند. با این حال آن‌چه مسلم است این است که وجود این ترجیحات، انگیزه و هدف فرد در انتخاب خانه مناسب زندگی‌اش را جهت‌دهی می‌کند. به این معنی که افراد تا حد زیادی انتخاب خانه خود را براساس ترجیحات و ایده‌آل‌های ذهنی خود انجام می‌دهند (Coolen & Jansen, 2012).

مفهوم ترجیحات بر دامنه گسترده‌ای از تمایلات و مطلوبیت‌ها جهت رفع نیازهای پایه و یا متعالی انسان اشاره دارد. افراد در مورد شرایط سکونتشان براساس نیازها و آرمان‌هایشان قضاوت می‌کنند (Galster & Hesser, 1987). انتخاب مسکن براساس ترجیحات افراد منجر به کاهش سطح شکایات و در نتیجه دستیابی به درجه بالایی از تجانس بین موقعیت‌های واقعی و شرایط مورد نظر افراد می‌شود (Wang & Li, 2004). با این حال بسیاری از افراد به چیزهایی که نمی‌توانند داشته باشند تمایل دارند؛ بنابراین به دلایل مختلف مجبور به تأمین نیازهای خود از راه‌هایی می‌شوند که تمایل کمتری نسبت به آن‌ها دارند (Gifford, 1999). در ارتباط با موضوع سکونتگاه، چنانچه شرایط محیط در سازگاری نزدیک با سطح انتظارات فرد و در راستای تأمین نیازها و آرمان‌هایش باشد، رضایت‌مندی حاصل می‌شود. در غیر این صورت، افرادی که به هیچ طریقی نمی‌توانند خود را با شرایط فعلی وفق دهند، مستعد تلاش برای کاهش ناراضی‌شان از طریق تغییر شرایط سکونتی‌شان و یا نقل مکان به شرایط مسکونی جدید با سازگاری بیشتر با آن می‌شوند (Morris et al., 1976).

در ارتباط با موضوع ترجیحات مسکونی افراد در پژوهش‌های خارجی، فعالیت‌های مختلفی صورت گرفته است که از آن جمله می‌توان به پژوهش یوهازین و موهجوسان (۲۰۱۶) در مورد ارتباط میان فعالیت‌های موجود در خانه و تأثیر آن بر ترجیحات مسکونی ساکنین آن‌ها اشاره نمود (Yuhaniz & Mohd Jusan, 2016). در پژوهشی دیگر که در سال ۲۰۱۲ توسط کولن و جانسن انجام گرفت، ضمن تأکید بر ابعاد و عناصر مختلف مؤثر بر ترجیحات مسکونی افراد، به معرفی روش‌های مختلفی پرداخت که به‌واسطه آن بتوان این مفهوم را مورد ارزیابی و سنجش قرار داد (Coolen & Jansen, 2012). در پژوهشی که در سال ۲۰۱۰ توسط اپوکا و عبدول موهمین در کشور عربستان سعودی انجام گرفت، موضوع ترجیحات مسکونی برای افراد با سطح درآمد پایین مورد بررسی قرار گرفت. این پژوهش نشان داد که شغل افراد، میزان درآمد ماهیانه آن‌ها و حتی ویژگی‌های دموگرافیک آن‌ها از جمله سن و جنسیت آن‌ها بر نوع ترجیحات مسکونی‌شان تأثیرگذار است (Opoku & Abdul-Muhmin, 2010). در همین ارتباط نیز در پژوهشی دیگر که توسط هوی و همکارانش (۲۰۱۶) در هنگ‌کونگ به انجام رسید، با تکیه بر پژوهش‌های پیشین به‌ویژه در ارتباط با سطح درآمد افراد و ترجیحات سکونتی آن‌ها، به بررسی راهکارهای ممکن جهت اعمال خواسته‌های آن‌ها در طراحی شهرهای جدید پرداخته شد. در این تحقیق آن‌ها با تکیه بر علم برنامه‌ریزی شهری، به بررسی چگونگی اعمال ترجیحات مسکونی افراد در ارتباط با پیشنهاد کاربری اراضی در شهرهای جدید پرداختند (Hui & et al., 2016).

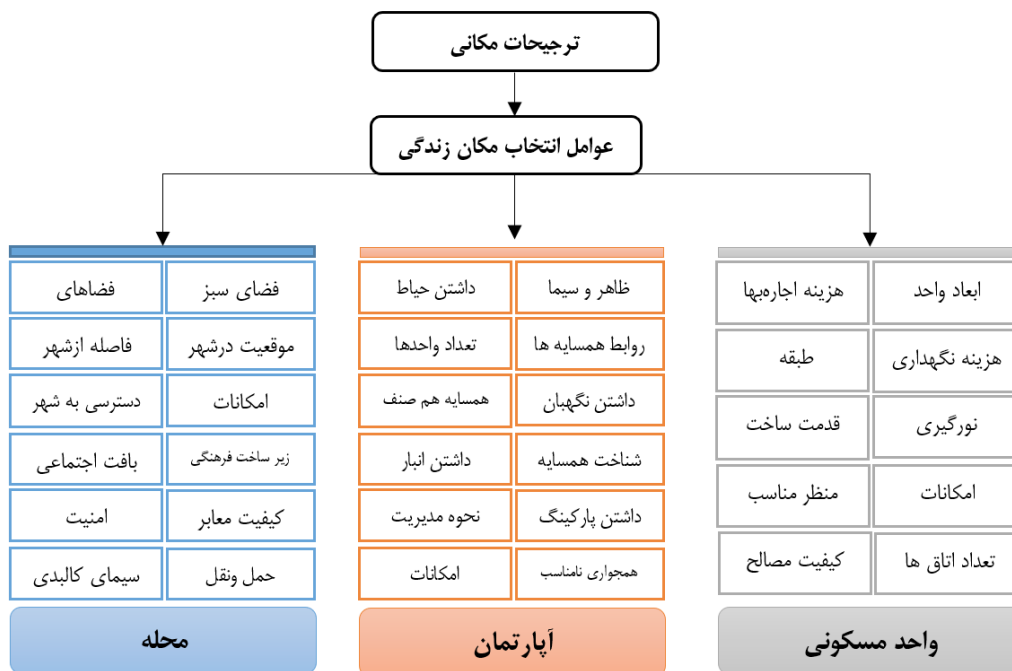
بررسی پژوهش‌های داخلی در ارتباط با موضوع ترجیحات مسکونی، نشان می‌دهد که تاکنون هیچ پژوهشی در این خصوص انجام نگرفته است. اما این در حالی است که موضوع نوع نگرش افراد نسبت به محیط مسکونی‌شان بیش از هر چیز در قالب مفهوم رضایت‌مندی مورد بررسی قرار گرفته است. رضایت‌مندی سکونتی از آنجا که بخشی از رضایت‌مندی در حوزه عام می‌باشد، یکی از مطالعه شده‌ترین موضوعات در زمینه محیط مسکونی محسوب می‌شود (Ge & Hokao, 2006). با این حال چنین به‌نظر می‌رسد که مفهوم رضایت‌مندی به‌عنوان مفهومی مرتبط با ارزیابی وضع موجود افراد از محل سکونتشان تعریف شده است در حالی که مفهوم ترجیحات مسکونی، مفهومی در ارتباط با سطح ایده‌آل‌ها و انتظاراتی است که فرد از محیط مسکونی خود انتظار دارد.

## ۲. روش‌شناسی تحقیق

همان‌گونه که پیش از این نیز اشاره شد، هدف اصلی در پژوهش حاضر بررسی نوع و میزان ترجیحات سکونتی افراد در انتخاب یک محیط به‌عنوان مکان زندگی‌شان است. لذا سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله‌ای که فرد در آن زندگی می‌نماید به‌عنوان قلمرو مکانی پژوهش تعریف شد که منظور از واحد مسکونی، فضای داخلی خانه؛ منظور از آپارتمان، ساختمانی است چند طبقه که در آن چندین واحد مسکونی قرار گرفته است؛ و در نهایت منظور از محله شامل چندین واحد مسکونی به همراه خدمات شهری است. همچنین در این پژوهش به‌منظور تعمیم نتایج و تدقیق در یافته‌ها، سه شهر مشهد به‌عنوان یک کلانشهر با مقیاس مکانی بسیار بزرگ، نیشابور به‌عنوان یک شهر با مقیاس متوسط و تربت‌جام به‌عنوان یک شهر با مقیاس مکانی کوچک به‌عنوان نمونه‌های مطالعاتی انتخاب شد. جامعه آماری تحقیق نیز شامل ۳۵۰ نفر از ساکنین هر کدام از این شهرها بود که در مجموع ۱۰۵۰ نفر انتخاب شد. این افراد از میان مستاجرینی انتخاب شدند که از نظر سطح درآمدی در وضعیت اقتصادی متوسط و رو به پایینی قرار داشتند. علت انتخاب مستاجرین به‌عنوان جامعه هدف در این تحقیق، مواجهه سالانه این افراد با موضوع جابجایی و انتخاب مسکن می‌باشد. گزینش این افراد براساس ثبت درآمد ماهیانه آن‌ها در پرسش‌نامه مربوطه انجام گرفت. نمونه‌گیری به‌صورت خوشه‌ای و تصادفی انجام گرفت و اطلاعات از نقاط مختلف این سه شهر به‌صورت پراکنده جمع‌آوری شد. در ادامه فرآیند انجام تحقیق در قالب سه گام تعریف می‌شود:

گام اول شامل استخراج چارچوب نظری تحقیق است. در این مرحله کلیه شاخص‌هایی که بر مطلوبیت سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله مسکونی از دید افراد تأثیرگذار هستند استخراج شد. به همین منظور ابتدا یک پرسشنامه باز متشکل از سه پرسش که در آن‌ها از افراد خواسته شده بود که مجموعه عواملی که در انتخاب هر کدام از سه مقیاس مذکور به‌عنوان محل زندگی‌شان دارای اهمیت می‌باشد را تبیین نمایند. در مرحله بعد این پرسشنامه در اختیار مشاورین املاک به‌عنوان افرادی که بیش از هر قشر دیگر با موضوع ترجیحات مسکونی افراد مواجه هستند قرار گرفت. این فرآیند در هر سه شهر مورد نظر تا حدی ادامه یافت که پاسخ‌های به دست آمده از سوی افراد تکراری به‌نظر می‌رسید. در آخر و پس از استخراج کلیه شاخص‌ها از میان جامعه آماری شهرهای مورد نظر، با مراجعه به متخصصین و استفاده از تکنیک دلفی در این خصوص، سعی در جمع‌بندی و طبقه‌بندی موارد به دست آمده شد. نتیجه این بخش در قالب یک نمودار تدوین شد که در شکل ۱ به نمایش درآمده است. در ادامه از این نمودار تحت عنوان چارچوب نظری تحقیق یاد می‌شود.

شکل ۱: چارچوب نظری پژوهش



گام دوم شامل تدوین پرسشنامه اصلی تحقیق است. در این مرحله هر کدام از شاخص‌های مندرج در چارچوب نظری تحقیق، در قالب یک گویه با پاسخ‌های پنج‌گانه از طیف لیکرت تدوین شد. در گویه‌های مطرح شده، میزان اهمیت هر کدام از شاخص‌های مذکور در انتخاب مقیاس مربوطه به‌عنوان مکان زندگی فرد، مورد سنجش قرار گرفت. لازم به ذکر

است مقدار آلفای کرونباخ به دست آمده در ارتباط با این پرسشنامه برابر مقدار (۰.۸۴) است که این موضوع نشان از پایداری بالای گویه‌ها دارد.

گام سوم شامل تجزیه و تحلیل داده‌ها و استخراج نتایج است. در این مرحله ابتدا به منظور تحلیل فرضیات تحقیق مبنی بر وجود تفاوت معنادار بین اولویت‌های افراد نسبت به سه مقیاس مکانی مذکور و همچنین اثبات وجود تفاوت در دیدگاه ساکنین سه شهر مورد نظر، از تحلیل آماری و آزمون تحلیل واریانس F استفاده شد. همچنین به منظور اولویت‌بندی شاخص‌های موجود در هر کدام از مقیاس‌های مکانی مورد نظر از دید ساکنین شهرهای مذکور، از روش تحلیل سلسله‌مراتبی AHP استفاده شد.

### ۳. تجزیه تحلیل داده‌ها و بحث

#### ۳-۱- تحلیل فرضیه شماره یک

همان‌گونه که پیش از این نیز مطرح شد، یکی از اهداف اصلی در تحقیق حاضر بررسی تفاوت‌های موجود میان معیارهای مؤثر بر ترجیحات سکونتی افراد در انتخاب مقیاس‌های مختلف مکانی با توجه به شهر محل سکونت‌شان است. بر این اساس فرضیه‌ای که در این خصوص مطرح شد به صورت زیر قابل طرح است:

به نظر می‌رسد که بین سطح ترجیحات سکونتی افراد در انتخاب واحد مسکونی، آپارتمان و محله مسکونی در میان ساکنین سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام تفاوت معناداری وجود دارد.

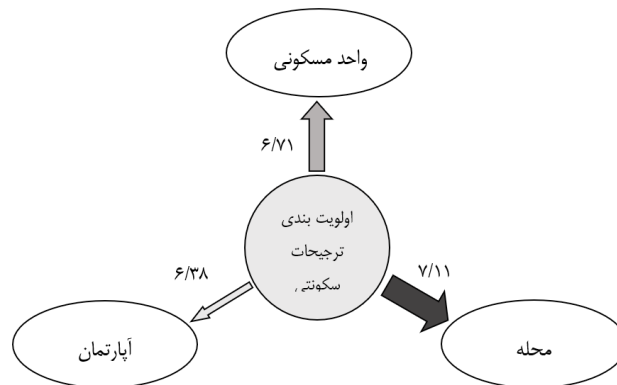
به منظور آزمون فرضیه فوق و با توجه به ماهیت متغیرها، از آزمون تحلیل واریانس F استفاده شد. به این ترتیب که این آزمون به صورت مجزا برای سه مقیاس مکانی واحد مسکونی، آپارتمان و محله در هر کدام از سه شهر به اجرا درآمد که نتایج آن در قالب جدول زیر ارائه شده است (جدول ۱).

جدول ۱: نتایج آزمون F درباره توجه به خانه، آپارتمان و محله

رد یا تأیید فرضیه	مربعات اتا	اتا	درجه آزادی	سطح معناداری	F	میانگین اکتسابی گروه‌ها		متغیر وابسته	متغیر مستقل
						مشهد	نیشابور		
رد فرض $H_0$ و تأیید فرض $H_1$	۰/۰۳۳	۰/۱۸۱	۱۱۳۴	۰/۰۰۰۱	۱۹/۴۵۷	۷/۰۱	مشهد	واحد مسکونی	شهر محل سکونت
			۱۱۴۹			۶/۶۰	نیشابور		
			۱۱۵۱			۶/۵۳	تربت‌جام		
تأیید فرض $H_0$ و رد فرض $H_1$	۰/۰۰۲	۰/۰۴۴	۱۱۳۴	۰/۳۳۱	۱/۱۰۶	۶/۳۰	مشهد	آپارتمان	شهر محل سکونت
			۱۱۴۹			۶/۴۰	نیشابور		
			۱۱۵۱			۶/۴۴	تربت‌جام		
رد فرض $H_0$ و تأیید فرض $H_1$	۰/۰۷۲	۰/۲۶۸	۱۱۳۴	۰/۰۰۰۱	۴۴/۴۹	۷/۵۵	مشهد	محله	شهر محل سکونت
			۱۱۴۹			۷/۰۵	نیشابور		
			۱۱۵۱			۶/۷۴	تربت‌جام		

با توجه به داده‌های جدول فوق و نیز مقایسه مقادیر سطح معناداری برای هر کدام از مقیاس‌های مکانی مورد نظر، مشاهده می‌شود که مقادیر سطح معناداری در ارتباط با دو مقیاس مکانی واحد مسکونی و محله کمتر از مقدار ثابت ۰/۰۵ است (۰/۰۰۰۱)؛ این در حالی است که این مقدار در ارتباط با مقیاس آپارتمان بیشتر از ۰/۰۵ به دست آمده است (۰/۳۳۱). از تحلیل این موضوع چنین به نظر می‌رسد که معیارهای موجود در انتخاب واحد مسکونی و محله در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام با یکدیگر تفاوت معناداری دارد، این در حالی است که عوامل مؤثر در انتخاب آپارتمان در این سه شهر با یکدیگر تفاوت معناداری ندارد. همچنین داده‌های حاصل از میانگین اکتسابی گروه‌ها نشان می‌دهد که برای ساکنین هر سه شهر، انتخاب محله با میانگین (۷/۱۱) در اولویت اول و سپس ویژگی‌های واحد مسکونی با میانگین (۶/۷۱) در اولویت دوم و در نهایت ویژگی‌ها و امکانات موجود در ساختمان مسکونی با میانگین (۶/۳۸) در سومین اولویت افراد در انتخاب محل زندگی‌شان قرار دارد.

شکل ۲: اولویت‌بندی ترجیحات سکونتی افراد در انتخاب سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله



### ۲-۳- تحلیل فرضیه شماره دو

این فرضیه به تفاوت‌های موجود در اولویت‌های افراد در انتخاب واحد مسکونی، آپارتمان و محله به تفکیک برای ساکنین سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام می‌پردازد. بر این اساس فرضیه حاضر به این صورت قابل ارائه است: به نظر می‌رسد بین اولویت‌های افراد در انتخاب شاخص‌های مرتبط با واحد مسکونی، آپارتمان و محله در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام تفاوت‌های معنی‌داری وجود دارد. با توجه به این که فرضیه حاضر به استخراج اولویت‌بندی افراد در ارتباط با زیرمعیارهای مؤثر بر انتخاب واحد مسکونی، آپارتمان و محله می‌پردازد؛ لذا به این منظور از تحلیل سلسله‌مراتبی AHP استفاده شد که نتایج آن برای هر کدام از مقیاس‌های مذکور به شرح ذیل می‌باشد:

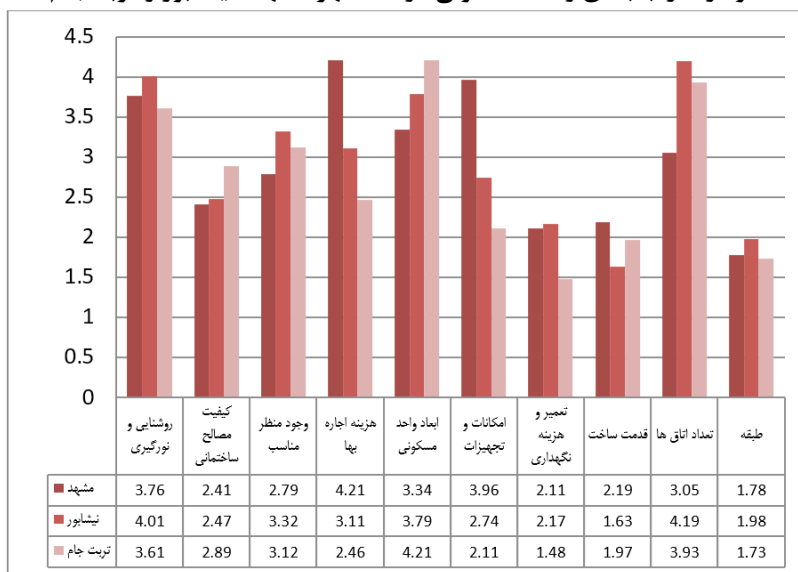
### ۳-۲-۱- واحد مسکونی

با توجه به نمودار چارچوب نظری تحقیق، در ارتباط با واحد مسکونی، ۱۰ شاخص استخراج شد که در جدول زیر اولویت‌بندی این شاخص‌ها براساس دیدگاه ساکنین هر کدام از سه شهر مربوطه به تفکیک ارائه شده است:

جدول ۲: رتبه‌بندی تأثیر شاخص‌های انتخاب واحد مسکونی در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام

واحد مسکونی	مشهد		نیشابور		تربت‌جام	
	رتبه	میانگین اکتسابی	رتبه	میانگین اکتسابی	رتبه	میانگین اکتسابی
روشنایی و نورگیری	۳	۳.۷۶	۲	۴.۰۱	۳	۳.۶۱
کیفیت مصالح ساختمانی	۷	۲.۴۱	۷	۲.۴۷	۵	۲.۸۹
وجود منظر مناسب	۶	۲.۷۹	۴	۳.۳۲	۴	۳.۱۲
هزینه اجاره بها	۱	۴.۲۱	۵	۳.۱۱	۶	۲.۴۶
ابعاد واحد مسکونی	۴	۳.۳۴	۳	۳.۷۹	۱	۴.۲۱
امکانات و تجهیزات	۲	۳.۹۶	۶	۲.۷۴	۷	۲.۱۱
هزینه تعمیر و نگهداری	۹	۲.۱۱	۸	۲.۱۷	۱۰	۱.۴۸
قدمت ساخت	۸	۲.۱۹	۱۰	۱.۶۳	۸	۱.۹۷
تعداد اتاق‌ها	۵	۳.۰۵	۱	۴.۱۹	۲	۳.۹۳
طبقه	۱۰	۱.۷۸	۹	۱.۹۸	۹	۱.۷۳

نمودار ۱: رتبه‌بندی واحد مسکونی در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام



همان‌گونه که از داده‌های جدول ۲ و نیز نمودار ۱ نمایان است، برای ساکنین کلانشهر مشهد، شاخص هزینه اجاره‌بها، امکانات و تجهیزات موجود در واحد و نیز روشنایی و نورگیری واحد در اولویت‌های اول تا سوم قرار دارند. در شهر نیشابور با مقیاس مکانی متوسط، شاخص‌هایی چون تعداد اتاق، روشنایی و نورگیری و ابعاد فضاهای مختلف در خانه در اولویت‌های اول تا سوم افراد قرار گرفته‌اند و در نهایت در شهر کوچک تربت‌جام، شاخص‌هایی چون ابعاد واحد مسکونی، تعداد اتاق‌های موجود در واحد و نیز روشنایی و نورگیری واحد از جمله اولویت‌های اول تا سوم ساکنین قرار گرفته‌اند. با توجه به نتایج به‌دست آمده از آزمون فوق چنین به نظر می‌رسد که در کلانشهر مشهد به واسطه افزایش قیمت نسبی زمین و نیز بالا بودن هزینه‌های زندگی، قیمت مسکن و در نتیجه اجاره‌بها در سطح نسبتاً بالایی قرار دارد. از سویی با توجه به این‌که جامعه هدف در پژوهش حاضر، بیشتر متشکل از اقشار متوسط جامعه هستند، لذا می‌توان چنین برداشت نمود که با توجه به سطح متوسط درآمد ماهیانه این افراد، موضوع قیمت مسکن و مواردی که موجب تغییر در هزینه‌های مسکن می‌شود (مانند امکانات و تجهیزات درون خانه و یا هزینه‌های شارژ و نگهداری و غیره) از جمله عواملی هستند که تا حد زیادی اولویت‌های افراد در انتخاب مسکن را تحت‌الشعاع قرار می‌دهند. در مقابل از مقایسه این نتایج با اولویت‌های افراد در شهرهای متوسط نیشابور و نیز شهر کوچک تربت‌جام مشاهده می‌شود که ابعاد کیفی و فضایی مسکن از جمله نورگیری یا روشنایی واحد، ابعاد فضاهای مختلف خانه مانند پذیرایی و یا آشپزخانه و تعداد اتاق خواب در بالاترین اولویت‌های افراد در انتخاب مسکن قرار گرفته‌اند. چنین به نظر می‌رسد که این موضوع، ارتباط مستقیمی با قیمت مسکن در این شهرها داشته باشد؛ به این معنی که در شهرهای کوچک‌تر، قیمت اجاره‌بها تا حد زیادی کاهش می‌یابد و همین امر باعث می‌شود که افراد با سطح درآمد متوسط، توانایی انتخاب مسکن با ویژگی‌های کیفی بالاتری را نسبت به شهرهای بزرگ داشته باشند. لازم به ذکر است که میل به افزایش ابعاد فضایی خانه در میان ساکنین شهرهای کوچک‌تر، می‌تواند دارای ریشه‌های فرهنگی و اجتماعی در این جوامع نیز باشد؛ به این معنی که در این شهرها معمولاً سطح تعاملات اجتماعی افراد با آشنایان و دوستان بسیار بیشتر بوده و این امر موجب افزایش تمایل افراد به دعوت و پذیرایی از مهمان در محل خانه می‌شود. این موضوع حتی در نوع مبلمان و تزیینات خاص به کار رفته در فضای مربوط به پذیرایی در این خانه‌ها نیز قابل مشاهده است. البته مصاحبه‌های انجام شده با این افراد علاوه بر تمایل به بزرگ بودن ابعاد پذیرایی، بر بزرگ بودن ابعاد آشپزخانه نیز تأکید داشت که این موضوع نیز تا حد زیادی معلول حضور بیشتر زن در محیط خانه نسبت به زنان ساکن در شهرهای بزرگ‌تر می‌باشد.

### ۳-۲-۲- ساختمان مسکونی

در ارتباط با ساختمان مسکونی مطابق نمودار چارچوب نظری تحقیق، ۱۲ شاخص ارائه شد که در جدول زیر، نتایج تحلیل سلسله‌مراتبی در ارتباط با اولویت‌بندی این شاخص‌ها براساس دیدگاه ساکنین هر کدام از سه شهر مربوطه ارائه شده است:

جدول ۳: رتبه‌بندی تأثیر شاخص‌های انتخاب ساختمان مسکونی در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام

رتبه	تربت‌جام		نیشابور		مشهد		آپارتمان
	میانگین اکتسابی	رتبه	میانگین اکتسابی	رتبه	میانگین اکتسابی	رتبه	
۸	۳.۱۸	۵	۴.۰۲	۷	۳.۴۶	۷	ظاهر و سیمای کالبدی
۱	۵.۰۱	۱	۵.۱۰	۱	۵.۱۲	۱	امکانات مجتمع
۱۲	۲.۴۷	۱۲	۲.۱۴	۶	۳.۸۱	۶	عدم همجواری با کاربری‌های ناسازگار
۷	۳.۴۱	۷	۳.۵۳	۹	۲.۹۴	۹	داشتن حیاط
۴	۴.۲۱	۲	۵.۰۱	۳	۴.۷۸	۳	داشتن پارکینگ
۵	۴.۰۲	۴	۴.۳۸	۲	۴.۹۹	۲	داشتن نگهبان
۶	۳.۸۱	۶	۳.۷۹	۴	۴.۵۵	۴	داشتن انبار
۱۰	۲.۷۵	۱۱	۲.۱۵	۸	۳.۱۱	۸	تعداد واحدهای مسکونی در آپارتمان
۲	۴.۹۸	۸	۳.۲۱	۱۰	۲.۷۷	۱۰	میزان شناخت همسایه
۹	۲.۹۹	۹	۲.۹۴	۱۲	۱.۹۹	۱۲	روابط همسایگی در آپارتمان
۳	۴.۶۱	۱۰	۲.۷۱	۱۱	۲.۲۱	۱۱	میزان تمایل به داشتن همسایه هم‌صنف
۱۱	۲.۶۱	۳	۴.۷۹	۵	۴.۰۱	۵	نحوه مدیریت ساختمان

نمودار ۲: رتبه‌بندی تأثیر شاخص‌های انتخاب ساختمان مسکونی در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام



بر اساس داده‌های مندرج در جدول ۳ و نیز نمودار ۲، چنین به‌نظر می‌رسد که برای ساکنین هر سه شهر مورد بررسی، نوع امکانات و تجهیزاتی که در ساختمان وجود دارد، مهم‌ترین اولویت افراد در انتخاب ساختمان به‌شمار می‌رود. این امکانات شامل داشتن آسانسور، سیستم آبرسانی و درب ضد سرقت و اتوماتیک برای ورود خودرو، داشتن پارکینگ و نگهبان است. این امر تا حدودی یافته‌های مربوط به آزمون تحلیل واریانس F در ارتباط با عدم وجود تفاوت معنی‌دار میان اولویت افراد در انتخاب آپارتمان (جدول ۱) را نیز تأیید می‌نماید. با این حال میانگین‌های اکتسابی در ارتباط با زیر شاخص‌های مورد بررسی، بر وجود تفاوت‌هایی (هر چند غیر معنی‌دار در آزمون F) برای ساکنین سه شهر دلالت دارد که از آن جمله می‌توان به وجود تفاوت در اولویت‌بندی افراد در ارتباط با سه شاخص «میزان شناخت نسبت به همسایه‌ها»، «میزان روابط همسایگی در ساختمان» و «تمایل به داشتن همسایگانی از یک صنف» از منظر ساکنین سه شهر اشاره نمود. همانگونه که از داده‌های مربوط به جدول ۳ نمایان است، در کلانشهر مشهد این شاخص‌ها در آخرین رده اولیاتی افراد قرار دارند. با این حال مشاهده می‌شود که برای ساکنین شهرهای نیشابور و تربت‌جام، این شاخص‌ها در اولویت‌های بالاتری قرار گرفته‌اند. چنین به‌نظر می‌رسد که علت این پدیده در ماهیت این شاخص‌ها نهفته است. به این معنی که شاخص‌های مذکور دارای ماهیتی اجتماعی هستند و از آنجا که میزان تمایل به برقراری روابط اجتماعی به‌ویژه با همسایگان در شهرهای کوچک‌تر،



بیشتر از شهرهای بزرگتر است، لذا چنین به نظر می‌رسد که این موضوع در انتخاب محل زندگی این افراد در این شهرها نیز تأثیرگذار باشد. به حدی که تعداد زیادی از این افراد ترجیح می‌دهند که در ساختمان‌هایی ساکن شوند که حداقل یک آشنا و یا یک فامیل در آن داشته باشند. این در حالی است که در شهرهای بزرگ، به دلیل کاهش سطح تعاملات اجتماعی افراد با همسایگان، چنین شاخص‌های اجتماعی تقریباً در آخرین اولویت‌ها قرار دارد.

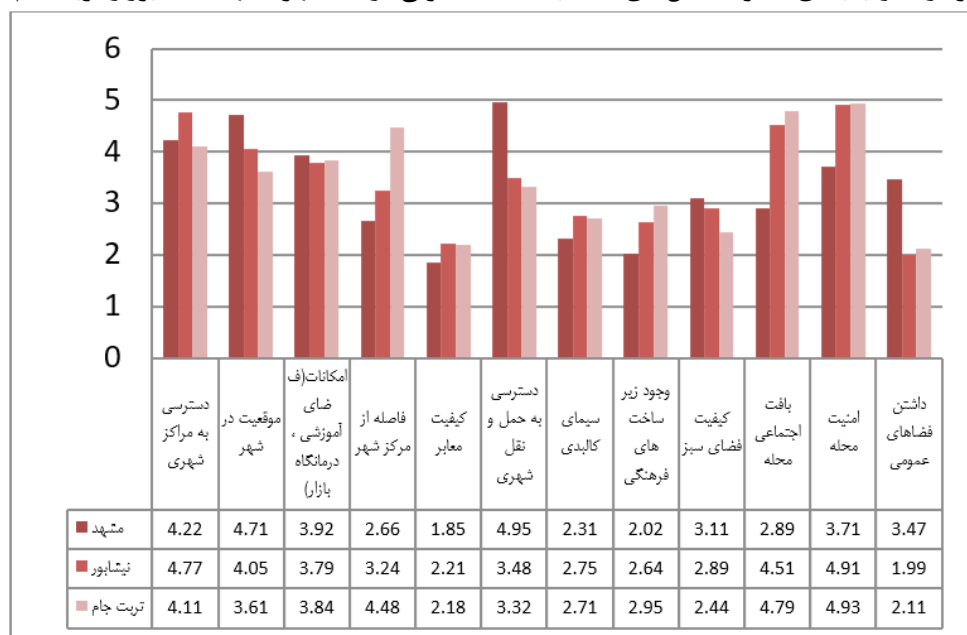
### ۳-۲-۳- محله

سومین مقیاس مورد بررسی در این پژوهش محله است. براساس نمودار چارچوب نظری تحقیق (شکل ۱)، در ارتباط با این مقیاس مکانی، ۱۲ شاخص مطرح شده است. بر این اساس در ذیل به بررسی ترتیب اولویت‌بندی افراد در انتخاب این شاخص‌ها از منظر ساکنین سه شهر مورد نظر پرداخته می‌شود.

جدول ۴: رتبه‌بندی تأثیر شاخص‌های انتخاب محله مسکونی در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام

رتبه	تربت‌جام		نیشابور		مشهد		محله
	میانگین اکتسابی	رتبه	میانگین اکتسابی	رتبه	میانگین اکتسابی	رتبه	
۴	۴.۱۱	۲	۴.۷۷	۳	۴.۲۲	۳	دسترسی به مراکز شهری
۶	۳.۶۱	۴	۴.۰۵	۲	۴.۷۱	۲	موقعیت در شهر
۵	۳.۸۴	۵	۳.۷۹	۴	۳.۹۲	۴	امکانات (فضای آموزشی، درمانگاه بازار)
۳	۴.۴۸	۷	۳.۲۴	۹	۲.۶۶	۹	فاصله از مرکز شهر
۱۱	۲.۱۸	۱۱	۲.۲۱	۱۲	۱.۸۵	۱۲	کیفیت معابر
۷	۳.۳۲	۶	۳.۴۸	۱	۴.۹۵	۱	دسترسی به حمل‌ونقل شهری
۹	۲.۷۱	۹	۲.۷۵	۱۰	۲.۳۱	۱۰	سیمای کالبدی
۸	۲.۹۵	۱۰	۲.۶۴	۱۱	۲.۰۲	۱۱	وجود زیر ساخت‌های فرهنگی
۱۰	۲.۴۴	۸	۲.۸۹	۷	۳.۱۱	۷	کیفیت فضای سبز
۲	۴.۷۹	۳	۴.۵۱	۸	۲.۸۹	۸	بافت اجتماعی محله
۱	۴.۹۳	۱	۴.۹۱	۵	۳.۷۱	۵	امنیت محله
۱۲	۲.۱۱	۱۲	۱.۹۹	۶	۳.۴۷	۶	داشتن فضاهای عمومی

نمودار ۳: رتبه‌بندی تأثیر شاخص‌های انتخاب محله مسکونی در سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام



همانگونه که از داده‌های جدول ۴ و نیز نمودار ۳ برمی‌آید، برای ساکنین کلانشهر مشهد، نحوه دسترسی به حمل‌ونقل عمومی شهری، موقعیت محله در سطح شهر و نیز نحوه دسترسی به مراکز شهری از جمله مهم‌ترین اولویت‌های افراد در انتخاب محله مورد نظرشان برای زندگی می‌باشد. این در حالی است که با کوچک شدن مقیاس شهر، عواملی چون امنیت محله و نیز بافت اجتماعی محله در اولویت‌های اول ساکنین قرار گرفته است. چنین به نظر می‌رسد که برای این افراد توجه به ابعاد اجتماعی محله و این که تا چه حد با ساکنین محله مورد نظر آشنایی دارند، در بالاترین اولویت‌های آن‌ها قرار دارد. اما نکته دیگری که در این ارتباط قابل توجه است، قرارگیری شاخص‌هایی چون دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و نیز فاصله تا مراکز شهری در اولویت‌های بعدی ساکنین در شهرهای کوچک در مقایسه با ساکنین شهرهای بزرگ می‌باشد. چنین به نظر می‌رسد که علت این موضوع در ارتباط با کوچک بودن پهنه شهر و نیز عدم وجود زیرساخت‌های ممکن در امر حمل‌ونقل عمومی باشد. از سویی دیگر با کاهش مقیاس سطحی شهر، شاخص‌هایی همچون وجود فضاهای عمومی در محله و نیز وجود فضای سبز در محله‌ها در آخرین اولویت‌ها قرار دارد؛ این در حالی است که این شاخص‌ها در میان ساکنین کلانشهر مشهد در اولویت‌های بالاتری قرار دارد. علت این موضوع را می‌توان در امکان دسترسی آسان ساکنین شهرهای کوچک به طبیعت بکر حومه شهر و نیز امکان پرورش گل و گیاه در فضای حیاط خانه دانست؛ این در حالی است که دسترسی ساکنین شهرهای بزرگ به فضای سبز حومه شهر یا غیرممکن و یا با صرف هزینه‌های زیاد همراه می‌باشد و از سویی دیگر برای این افراد امکان داشت فضای سبز خصوصی در محیط خانه نیز بسیار کمتر می‌باشد. لذا چنین به نظر می‌رسد که برای ساکنین شهرهای بزرگ، وجود بوستان‌های سبز در محله‌ها و فضایی برای گذران اوقات فراغت برای خود و فرزندانشان از جمله شاخص‌هایی است که بعد از دسترسی‌های مختلف به نقاط شهری، در اولویت بالایی قرار دارند.

#### ۴. نتیجه‌گیری

نتایج تحقیق نشان داد که به‌طور کلی و فارغ از این که افراد در چه شهری و با چه مقیاسی ساکن هستند، اولین اولویت آن‌ها در انتخاب مکان زندگی‌شان، انتخاب محله است. پس از آن انتخاب واحد مسکونی و شاخص‌های مرتبط با آن در دومین اولویت افراد به‌عنوان مکان زندگی‌شان نمود دارد و در نهایت انتخاب آپارتمان در سومین اولویت افراد قرار دارد. چنین به نظر می‌رسد که علت این موضوع تا حد زیادی متأثر از ماهیت زیرشاخص‌های مرتبط با هر کدام از مقیاس‌های مذکور باشد.

چنانچه شاخص‌های مربوط به هر کدام از مقیاس‌های مکانی مذکور را مورد بررسی قرار دهیم، مشاهده می‌شود که این شاخص‌ها در قالب دو دسته «عوامل انگیزشی» و «عوامل الزام‌آور» قابل دسته‌بندی هستند (Elder & Zumpano, 1991). منظور از عوامل انگیزشی شامل آن دسته از شاخص‌هایی است که دارای ماهیتی درون فردی بوده و تا حد زیادی متأثر از نیازهای مختلف اعضای خانواده و یا در ارتباط با ویژگی‌های فرهنگی و اجتماعی زندگی آن‌ها می‌باشد. در مقابل شاخص‌های الزام‌آور ماهیتی خارجی داشته و شامل محدودیت‌هایی است که از بیرون بر انتخاب فرد تحمیل می‌شود. با این توضیحات چنین به نظر می‌رسد که انتخاب محله به‌عنوان اولین اولویت افراد در انتخاب محل سکونتشان متأثر از ماهیت الزام‌آور شاخص‌های مرتبط با آن است. از جمله این شاخص‌ها می‌توان به مواردی از جمله موقعیت محله در سطح شهر، میزان دسترسی آن به شبکه حمل‌ونقل عمومی و نیز دسترسی آن به مراکز و خدمات شهری و مواردی از این دست اشاره نمود که وجود یا عدم وجود این شاخص‌ها در یک محله مسکونی، تأثیر زیادی بر ارزش ملک و قیمت مسکن و به تبع اجاره‌بها در آن محله مسکونی دارد. لذا افراد در فرآیند جست‌وجوی مسکن، ابتدا به محله‌هایی مراجعه می‌نمایند که متوسط قیمت مسکن در آن با اعتبار مالی آن‌ها و یا متوسط سطح درآمدی آن‌ها سازگاری داشته باشد. از این رو چنین به نظر می‌رسد که اولویت انتخاب محله نسبت به واحد مسکونی و آپارتمان، نشان از ارجحیت عوامل الزام‌آور نسبت به عوامل انگیزشی باشد. به این معنی که افراد در ابتدا با بررسی عوامل الزام‌آور، مجموعه محدودیت‌هایی که در انتخاب مسکن مورد نظرشان تأثیرگذار می‌باشد را در نظر گرفته و سپس از میان گزینه‌های باقی‌مانده، سعی در انتخاب واحد مسکونی و آپارتمان مورد نظرشان براساس معیارهای انگیزشی خود می‌نمایند. در مقابل این که افراد به ابعاد داخلی واحد مسکونی خود بیش از انتخاب آپارتمان توجه نشان می‌دهند، نشان از ارجحیت عوامل انگیزشی در حوضه انتخاب فضای خصوصی خانه دارد. علت این موضوع در آن است که واحد مسکونی برای افراد معنای مستقیم خانه را تداعی می‌کند و لذا افراد در تلاش هستند که از میان گزینه‌های موجود، تا حد ممکن خانه‌ای را انتخاب کنند که بیشترین قرابت را با ایده‌آل‌ها و نیازهای فردی و خانوادگی‌شان داشته باشد. لذا در این ارتباط شاخص‌هایی همچون تعداد اتاق، ابعاد فضاهای مختلف آن، کیفیت نورگیری و روشنایی آن و مواردی از این دست، از جمله شاخص‌هایی هستند که در اولویت انتخاب افراد قرار دارند. این در حالی است که در شیوه سکونت آپارتمان‌نشینی، افراد نسبت به فضای خارج از واحد به‌عنوان یک فضای نیمه عمومی نگاه می‌کنند که چندان نسبت به آن احساس تعلق خاطر ندارند. به همین دلیل است که سطح انتظارات افراد از ساختمان مورد نظر تا حد داشتن تجهیزات و امکانات ممکن مانند آسانسور، پارکینگ و انباری تقلیل می‌یابد.

در ارتباط با مقایسه ترجیحات افراد در سه شهر با مقیاس‌های مختلف نیز یافته‌های پژوهش نشان داد که در شهرهای کوچک، تمایل افراد به انتخاب واحدهای مسکونی با ابعاد فضایی بزرگتر و تعداد اتاق‌های بیشتر افزایش می‌یابد؛ این در حالی است که در شهرهای بزرگ‌تر، شاخص‌هایی چون قیمت اجاره‌بها و امکانات و تجهیزاتی که در خانه به کار رفته است در رده اولین اولویت‌های افراد در انتخاب واحد مسکونی مورد توجه قرار می‌گیرد. چنین به نظر می‌رسد که علت این موضوع در تفاوت در ارزش زمین و به تبع قیمت مسکن در این شهرها باشد. به این معنی که در شهرهای بزرگ به علت گران بودن قیمت مسکن و نیز سایر هزینه‌های زندگی، افراد با سطح درآمد مشخص (مستاجرین شامل اقشار متوسط جامعه) مجبور به انتخاب خانه‌های کوچک‌تر هستند. این در حالی است که در شهرهای کوچک‌تر به دلیل کاهش ارزش زمین و اجاره‌بها، افراد قدرت انتخاب واحدهای مسکونی با ابعاد بزرگ‌تر را دارا می‌باشند. در ارتباط با ساختمان مسکونی، نتایج تحقیق نشان داد که افراد ساکن در هر سه شهر مورد بررسی، دیدگاه‌های تقریباً یکسانی نسبت به آن دارند و تقریباً اولین اولویت افراد در انتخاب ساختمان مورد نظر، داشتن امکانات و تجهیزات لازم می‌باشد. در ارتباط با مقیاس محله، داده‌های پژوهش نشان داد که افراد ساکن شهرهای بزرگ، شاخص‌هایی چون دسترسی به شبکه‌های حمل و نقل شهری، دسترسی به مراکز و امکانات خدماتی و مواردی از این دست را در اولویت انتخاب خود قرار می‌دهند؛ این در حالی است که هر چه مقیاس شهری کوچک‌تر می‌شود، تمایل افراد به ابعاد اجتماعی محله از جمله شناخت نسبت به آن محله و ساکنین آن و نیز امنیت در آن محله افزایش می‌یابد. علت این موضوع را می‌توان در ابعاد فرهنگی و اجتماعی زندگی افراد در شهرهای مختلف جست‌وجو نمود؛ به این معنی که افراد ساکن در شهرهای کوچک‌تر، تمایل بیشتری برای برقراری ارتباط با همسایگان‌شان دارند. لذا ترجیح می‌دهند که بیشتر محله‌هایی را به‌عنوان مکان زندگی انتخاب کنند که یا از پیش با آن‌ها آشنایی داشته و یا نسبت به افراد ساکن در آن شناختی نسبی داشته باشند. این در حالی است که زندگی شهرنشینی در شهرهای بزرگ به دلیل مشغله‌های بیشتر افراد و نیز وجود فاصله زیاد میان محل کار و خانه و همچنین جمعیت زیاد ساکن در این شهرها، سطح تعاملات اجتماعی در حوزه اطراف خانه به‌ویژه روابط با همسایگان را در پایین‌ترین سطح ممکن قرار داده است. به همین دلیل این موضوع در پایین‌ترین اولویت افراد در انتخاب محل زندگی‌شان قرار دارد.

## References

- Abdul-Muhmin, A. G. (1998). Demographic Differences in Usage and Attitudes Toward the Saudi Arabian EFT-PoS System. *International Journal of Banking Marketing*, 16(3), 117-128.
- Coolen, H.C.C.H., & Jansen, S.J.T. (2012). *Housing Preferences*. International Encyclopedia of Housing and Home, 606–612.
- Elder, H.W., & Zumpano, V. (1991). Tenure Choice, Housing Demand and Residential Location. *Journal of Real Estate Research*, 6(3), 341–356.
- Galster, G.C., & Hesser, G.W. (1987). Residential Satisfaction Composition and Contextual Correlates. *Environment and Behavior*, 13(6), 735-758.
- Ge, J., & Hokao, K. (2006). Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities from the Viewpoints of Residential Preference, Residential Choice and Residential Satisfaction. *Journal of Landscape and Urban Planning*, 78, 165-178.
- Gifford, R. (1999). Perception and Recognition Environmental. (N. Dehbashy, Trans.). *Architectural and Cultural Journal*, 2-3(1), 21-29.
- Hui, Eddie, C.M., Zhong, J., & Kahung, Yu. (2016). Land Use, Housing Preferences and Income Poverty: In the Context of a Fast Rising Market. *Land Use Policy*, 58, 289–301.
- Ibraimović, T. (2013). *Investigating the Role of Ethnic Preferences in Residential Location Decisions: Choice Analysis on Stated Preferences Data*. Ph.D. Thesis, Faculty of Economics, University of Lugano.
- Jahanbin, R., & Poormohammadi, M.R. (2010). Principles of Provision of Housing for Low-income Groups, Case Study: Tabriz City. *Journal of Geographic Perspective of Zagros*, 2(3), 119-137.
- Jarjomi, k., & Kalteh, E. (2007). Measurement the Status of Life Quality Indicators in City for Citizens, Case Study: Gonbad Kaboos. *Journal of Geography and Development*, 4(8), 5-18.
- Morris, E., Crull, S., & Winter, M. (1976). Housing Norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move. *Journal of Marriage and the Family*, 38, 309-320.
- Motamedi, M. (1996). *An Approach to Poorer People's Housing*. Proceedings of the Third Seminar on Housing Development Policies in Iran, 2.
- 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.
- Rahnamai, M.T. (2003). *Collection of Topics and Methods of Urbanization and Geography*. Third edition, Urban and Architectural Research Center: Tehran.
- 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.
- Yuhaniz, M., & Mohd Jusan., M. (2016). The Role and Activities of Malay Housewives and their Influence on Housing Design Preferences. *Procedia - social and Behavioral Sciences*, 222, 720–728.