مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵

Urban managment
No.83 Summer 2026

۵۹–۷۴

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۴/۰۱/۰۷ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۵/۰۲/۳۰

ارتباط شرایط سکونتی موجود با ترجیحات مساحت، نوع و موقعیت مسکن: تحلیل چندمتغیره با تعدیل ویژگی‌های فردی و خانوار

علی دانشمند: دانشجوی دکتری معماری، گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران
خسرو دانشجو*: دانشیار گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

چکیده

شناخت ارتباط میان شرایط سکونتی موجود و ترجیحات مسکن می‌تواند به برنامه‌ریزی شهری متناسب با نیازهای خانوارها کمک کند. پژوهش حاضر با هدف بررسی ارتباط شرایط سکونتی موجود با ترجیحات مساحت، نوع و موقعیت مسکن، با تعدیل ویژگی‌های فردی و خانوار، انجام شد. در این مطالعه مقطعی، داده‌های پرسش‌نامه‌ای ۶۷ پاسخ‌گو با رگرسیون لجستیک (Logistic regression) ترتیبی برای مساحت مطلوب و لجستیک دودویی (Binary logistic regression) برای نوع و موقعیت مطلوب تحلیل شدند. پس از کنار گذاشتن پاسخ‌های «فرقی ندارد»، حجم نمونه تحلیل نوع و موقعیت به ترتیب ۵۸ و ۶۱ نفر بود. مقایسه‌های زوجی، برآورد فیرث (Firth penalized like-lihood)، بوت استرپ (Bootstrap) و مشخصات جایگزین مدل برای بررسی اختلاف موجود- مطلوب و پایداری نتایج به کار رفتند. در مدل تعدیل شده، افزایش یک طبقه در مساحت فعلی با افزایش شانس تجمعی ترجیح طبقات بالاتر مساحت مطلوب همراه بود (نسبت شانس(OR-Odds Ratio) = ۱.۴۷۶؛ فاصله اطمینان (Confidence inter-val) ۹۵٪: ۱.۰۸۴–۲.۰۰۹؛ احتمال(P value) = ۰.۰۱۳). اندازه خانوار نیز به ازای افزایش یک طبقه ارتباط مثبتی نشان داد (نسبت شانس = ۱.۹۰۵؛ فاصله اطمینان ۹۵٪: ۱.۱۷۷–۳.۰۸۴؛ احتمال = ۰.۰۰۹). در مقایسه زوجی نوع مسکن، ۳۵ پاسخ‌گو ساکن آپارتمان بودند اما گزینه غیرآپارتمانی را ترجیح می‌دادند؛ الگوی معکوس فقط در دو نفر مشاهده شد (نسبت شانس زوجی = ۱۷.۵۰؛ احتمال کمتر از ۰.۰۰۱). با این حال، ارتباط نوع و موقعیت فعلی با ترجیح متناظر در مدل‌های تعدیل شده معنادار نبود. یافته‌ها نشان دادند که وجود تفاوت آشکار میان وضعیت فعلی و مطلوب در سطح نمونه، لزوماً به این معنا نیست که شرایط سکونتی فعلی افراد بتواند ترجیح مسکن آنان را پیش‌بینی کند. از منظر مدیریت شهری، نتایج توجه به تنوع نیازهای فضایی خانوارها و بررسی گزینه‌های متنوع مسکن را مطرح می‌کنند.

واژگان کلیدی: ترجیحات سکونتی؛ مساحت مسکن؛ نوع مسکن؛ موقعیت سکونتی؛ برنامه‌ریزی مسکن.

* نویسنده مسؤول khdaneshjoo@modares.ac.ir

Associations Between Current Housing Conditions and Preferences for Dwelling Size, Type, and Location: A Multivariable Analysis Adjusted for Individual and Household Characteristics

Abstract

Understanding how current housing conditions relate to residential preferences can inform urban planning responsive to household needs .This study examined associations between current housing conditions and preferences for dwelling size, type, and location, adjusting for individual and household characteristics. Cross-sectional questionnaire data from 67 respondents were analyzed using ordinal logistic regression for preferred dwelling size and binary logistic regression for preferred dwelling type and location. Excluding “no preference” responses yielded analytical samples of 58 and 61 for dwelling type and location, respectively. Paired comparisons, Firth penalized estimation, bootstrap resampling, and alternative model specifications assessed current–preferred discrepancies and robustness. In the adjusted model, each one-category increase in current dwelling size was associated with higher cumulative odds of preferring larger dwellings (OR = 1.476, 95% CI [1.084, 2.009], p = .013). Household size also showed a positive association per category increase (OR = 1.905, 95% CI [1.177, 3.084], p = .009). Paired dwelling-type comparisons identified 35 respondents who lived in apartments but preferred options classified as non-apartment housing, compared with two showing the reverse pattern (matched-pairs OR = 17.50, p <.001). However, neither current dwelling type nor current location was significantly associated with its corresponding preference in the adjusted models. These findings distinguish aggregate current–preferred discrepancies from individual-level associations between current conditions and preferences. Urban management implications include attention to diverse household space needs and consideration of varied housing options. The small sample and absence of affordability measures limit generalizability and the direct translation of stated preferences into financially attainable demand.

Keywords: Residential preferences; dwelling size; dwelling type; residential location; housing planning.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

۱. مقدمه

برای شناخت نیازهای مسکن، علاوه بر دانستن شرایط سکونتی فعلی خانوارها، باید ترجیحات سکونتی آنان نیز در نظر گرفته شود. ویژگی‌های خانه‌ای که افراد در آن زندگی می‌کنند الزاماً با ویژگی‌های خانه مطلوب آنان یکسان نیست. مساحت، نوع بنا و موقعیت سکونت سه بُعد متمایز این ترجیحات‌اند که به نیازهای فضایی خانوار، الگوی استفاده از خانه و رابطه آن با محیط شهری مربوط می‌شوند. اتکا به وضعیت موجود، بدون پرسش از وضعیت مطلوب، ممکن است بخشی از خواسته‌های پاسخ داده نشده را پنهان کند. در مقابل، تبدیل ترجیحات اعلام شده به تقاضای بازار نیز مستلزم شناخت محدودیت‌های اقتصادی و امکان دسترسی به گزینه‌هاست.

در ادبیات مسکن، ترجیح اظهارشده به ارزیابی مستقیم فرد از گزینه مطلوب اشاره دارد؛ انتخاب تحقق یافته از تعامل این ارزیابی با منابع و فرصت‌های قابل دسترس شکل می‌گیرد. واسانن در مطالعه ۱۱۳۷ ساکن منطقه شهری تورکو، هم‌راستایی قابل‌توجه ترجیحات اظهارشده و انتخاب‌های سکونتی را همراه با انطباق ناقص این دو گزارش کرد (واسانن[1]، ۲۰۱۲: ۳۰۱-۳۱۵). حسن‌زاده و همکاران نیز در تامپره، ناهمخوانی میان محیط مطلوب و محیط واقعی سکونت را نشان دادند و بر بررسی هم‌زمان ترجیحات و ساختار شهری تأکید کردند (حسن‌زاده و همکاران[2]، ۲۰۱۹: مقاله ۲۱). این شواهد نشان می‌دهند میزان انطباق موجود و مطلوب، پرسشی تجربی است و نباید از پیش مفروض گرفته شود.

مسئله مکمل آن است که ترجیح مطلوب تا چه اندازه با شرایط فعلی ارتباط دارد. تجربه روزمره خانه ممکن است مرجعی برای ارزیابی گزینه‌های دیگر باشد؛ تجربه رضایت‌بخش می‌تواند با ترجیح تداوم همراه شود و تجربه محدودیت با تمایل به گزینه متفاوت. با این حال، مشاهده ارتباط موجود- مطلوب به تنهایی سازوکار هیچ‌یک از این مسیرها را اثبات نمی‌کند. ویژگی‌های خانوار یا منابع سنجیده نشده نیز ممکن است با هر دو وضعیت مرتبط باشند.

پژوهش حاضر سه رابطه متناظر را بررسی می‌کند: مساحت فعلی با مساحت مطلوب، نوع مسکن فعلی با نوع مطلوب و موقعیت فعلی با موقعیت مطلوب. در هر رابطه، ویژگی‌های فردی و خانوار به صورت محدود و متناسب با حجم نمونه تعدیل می‌شوند. هدف، برآورد ارتباط شرایط سکونتی با ترجیحات اعلام شده است.

افزون بر آن، مقایسه زوجی وضعیت موجود و مطلوب بررسی می‌کند که آیا تغییرات مشاهده شده عمدتاً در یک جهت رخ داده‌اند یا جابه‌جایی در دو جهت مخالف متوازن است؛ برای مثال، آیا گرایش از آپارتمان به خانه غیرآپارتمانی بیش از گرایش معکوس است. این تحلیل با بررسی رابطه میان وضعیت فعلی و ترجیح نهایی افراد متفاوت است. تحلیل نخست می‌پرسد آیا در سطح نمونه، جهت مشخصی از تغییر میان وضعیت موجود و مطلوب وجود دارد؛ تحلیل دوم بررسی می‌کند که آیا تفاوت در وضعیت فعلی افراد می‌تواند تفاوت در ترجیح نهایی آنان را توضیح دهد؛ بنابراین، ممکن است شمار زیادی از افراد گزینه‌ای متفاوت از وضعیت فعلی خود را مطلوب بدانند، بی‌آنکه وضعیت فعلی، پیش‌بینی روشنی برای ترجیح نهایی افراد باشد. تفکیک این دو پرسش، مبنای تفسیر یافته‌ها و دلالت‌های مدیریت شهری در مقاله حاضر است.

۲. چارچوب نظری و مفهومی پژوهش

ترجیحات سکونتی افراد را نمی‌توان کاملاً مستقل از شرایط و زمینه فعلی زندگی آنان در نظر گرفت. برخی مطالعات نشان داده‌اند که حتی ترجیحات فرضی و مطلوب نیز می‌توانند با ویژگی‌های فردی و محیط موجود ارتباط داشته باشند. هاندریکمن و اندرسون با استفاده از پیمایش محله‌های سوئد نشان دادند که ترجیحات فرضی درباره ترکیب درآمدی و تنوع قومی محله، حتی در صورت‌بندی انتخاب آزاد، با زمینه فردی و ویژگی‌های محله فعلی ارتباط دارند (هاندریکمن و اندرسون[3]، ۲۰۲۶: انتشار برخط). موضوع آن مطالعه ترکیب اجتماعی محله است، بنابراین برای پژوهش حاضر پشتوانه‌ای مفهومی درباره زمینه‌مند بودن ترجیحات فراهم می‌کند.

۲-۱. مساحت مسکن و ویژگی‌های خانوار

مساحت خانه به ظرفیت فضا برای فعالیت‌های روزمره، هم‌زیستی اعضا و تأمین خلوت مربوط است (کارلن و همکاران[4]، ۲۰۲۲: ۱۳۶۷-۱۴۰۸). اندازه خانوار و مرحله زندگی می‌توانند با ارزیابی نیاز فضایی ارتباط داشته باشند

1 Vasanen
2 Hasanzadeh et al.
3 Haandrikman & Andersson
4 Karlen et al.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵
Urban managment
No.83 Summer 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

(دولت اسکاتلند[1]، ۲۰۱۵)؛ در عین حال، فضای تجربه شده در خانه فعلی ممکن است سطح مرجع فرد برای تصور فضای مطلوب باشد (یانسن[2]، ۲۰۱۳: ۲۵۴-۲۷۶). به این ترتیب، سنجش هم‌زمان مساحت فعلی و ویژگی‌های خانوار امکان بررسی رابطه این دو زمینه با مساحت مطلوب را فراهم می‌کند.

یانسن در بررسی ترجیحات و انتخاب‌های سکونتی، ساختار خانوار را از مهم‌ترین متغیرهای جمعیت‌شناختی مرتبط با ویژگی‌های مطلوب مسکن گزارش کرد (یانسن[3]، ۲۰۱۲: ۲۷۳-۳۰۰). ساختار خانوار در آن پژوهش با تعداد اعضا یکسان نبود؛ با این حال، اهمیت توجه به زمینه خانوادگی را در تحلیل ترجیحات تقویت می‌کند. کارلن و همکاران نیز در مطالعه مستأجران سوئیسی نشان دادند نیازهای خانواده، ترجیحات فضایی و محدودیت‌های انتخاب در تصمیم درباره اندازه مسکن درهم‌تنیده‌اند (کارلن و همکاران[4]، ۲۰۲۲: ۱۳۶۷-۱۴۰۸)؛ بنابراین، اندازه مسکن مطلوب را نمی‌توان صرفاً براساس تعداد اعضای خانوار توضیح داد و باید آن را در ارتباط با نیازهای خانوادگی، ترجیحات فضایی و محدودیت‌های انتخاب در نظر گرفت.

۲-۲. نوع مسکن و موقعیت سکونتی

کلیمن و همکاران در مطالعه آپارتمان‌نشینان سه شهر استرالیا، فاصله میان نوع مسکن موجود و مطلوب و ارتباط ویژگی‌های طراحی آپارتمان با رضایت سکونتی را گزارش کردند (کلیمن و همکاران[5]، ۲۰۲۲: مقاله ۱۰۴۰۴۳). این موضوع اهمیت تفکیک سکونت فعلی از ترجیح را نشان می‌دهد، اما تعیین نمی‌کند کدام ویژگی کالبدی علت ترجیح نوع مسکن در یک نمونه دیگر است.

در بُعد مکانی، یانسن نشان داد ترجیح مرکز شهر، لبه شهر، شهر کوچک و محیط روستایی با انگیزه‌های متفاوتی مانند دسترسی، آرامش و روابط اجتماعی همراه است (یانسن[6]، ۲۰۲۰: ۲۱۳-۲۳۵). بویی و بوترمن نیز در بررسی آمستردام دریافتند که بخشی از تغییر ترجیح جمعی زندگی شهری با تغییر ترکیب جمعیتی مرتبط است و الزاماً از تغییر بنیادی ترجیحات گروه‌های مشابه ناشی نمی‌شود (بویی و بوترمن[7]، ۲۰۲۰: ۹۳-۱۲۳). این یافته نشان می‌دهد که در تفسیر ترجیحات سکونتی در سطح جمعیت، باید نقش ترکیب جمعیتی و تفاوت‌های میان گروه‌ها را نیز در نظر گرفت. در پژوهش حاضر نیز این ملاحظه در تفسیر ترجیح سکونت درون یا بیرون کلانشهر اهمیت دارد.

۳. روش تحقیق

۱-۳. طرح مطالعه، نمونه و گردآوری داده‌ها

پژوهش، پیمایشی، کمی و مقطعی بود و واحد تحلیل آن فرد پاسخ‌گو بود. داده‌ها از بخش شرایط سکونتی و ترجیحات کلان یک پرسش‌نامه پژوهشی استخراج شدند. مطابق گزارش گردآوری داده‌ها، نمونه‌گیری به صورت غیراحتمالی در دسترس و گلوله برفی از طریق شبکه‌های ارتباطی، اجتماعی و دانشگاهی انجام شد. مشارکت داوطلبانه و ناشناس بود و نتایج به صورت تجمیعی گزارش شدند. مجموعه داده تحلیلی شامل ۶۷ پاسخ قابل استفاده بود.

پاسخ‌دهندگان از تهران، سایر شهرهای بزرگ و شهرهای متوسط یا کوچک بودند. در متغیرهای مورد استفاده مدل‌های اصلی داده مفقود وجود نداشت. برای نوع مسکن مطلوب، ۹ پاسخ «فرقی ندارد» و برای موقعیت مطلوب، شش پاسخ مشابه فقط از مدل متناظر کنار گذاشته شدند؛ در نتیجه، حجم نمونه مدل مساحت ۶۷، نوع مسکن ۵۸ و موقعیت ۶۱ نفر بود. در هر یک از متغیرهای دودویی، طبقه کم فراوان تنها شامل ۱۲ مشاهده بود. با توجه به این محدودیت، برای کاهش خطر بیش برازش، مدل‌ها با تعداد محدودی پارامتر برازش شدند و پایداری نتایج نیز با تحلیل‌های حساسیت بررسی شد.

۲-۳. سنجش متغیرها و بازکدگذاری

در دستورالعمل پرسش‌نامه از پاسخ‌گویان خواسته شده بود خانه مطلوب را بر پایه خواست شخصی تصور کنند و محدودیت مالی، مساحت فعلی یا شرایط بازار را مبنای پاسخ قرار ندهند. این صورت‌بندی، ترجیح اظهارشده در موقعیتی فرضی را می‌سنجد. تحلیل حاضر از اطلاعات شرایط سکونتی، ویژگی‌های فردی و خانوار و سه ترجیح کلان استفاده کرد.

مساحت فعلی و مطلوب در هفت طبقه «کمتر از ۵۰»، «۵۰ تا ۷۵»، «۷۶ تا ۱۰۰»، «۱۰۱ تا ۱۳۰»، «۱۳۱ تا ۱۶۰»،

1 Scottish Government
2 Jansen
3 Jansen
4 Karlen et al.
5 Kleeman et al.
6 Jansen
7 Booi & Boterman

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

«۱۶۱ تا ۲۰۰» و «بیش از ۲۰۰ مترمربع» ثبت و با کدهای ۱ تا ۷ وارد تحلیل شدند. طبقه کمتر از ۵۰ مترمربع در متغیر مطلوب فراوانی صفر داشت و شش طبقه مشاهده شده مبنای برازش مدل ترتیبی قرار گرفتند. فاصله واقعی میان طبقات مساحت لزوماً برابر نیست. با این حال، ورود کد مساحت فعلی به صورت یک متغیر عددی، اثر ثابتی را برای هر یک واحد افزایش در کد بر لگاریتم شانس متغیر فرض می‌کند. برای بررسی اعتبار این فرض، در تحلیل حساسیت مساحت فعلی به صورت متغیر طبقه‌ای نیز وارد مدل شد.

در متغیر نوع مسکن، آپارتمان کم طبقه و بلندمرتبه با کد ۱ و خانه حیاط دار، ویلایی و دوبلکس/چندسطحی با کد صفر گروه‌بندی شدند. عنوان «غیرآپارتمانی» در این مقاله نام عملیاتی گروه دوم است و مترادف دقیق خانه مستقل نیست. برای نوع مسکن فعلی نیز دو نوع آپارتمان در برابر سایر گزینه‌ها قرار گرفتند. یک پاسخ «سایر» در گروه غیرآپارتمانی مدل اصلی حفظ شد و تحلیل بدون این مورد در بررسی حساسیت انجام شد. این تصمیم با حذف پاسخ‌های «فرقی ندارد» در متغیر تفاوت دارد.

در متغیر موقعیت، مرکز یا بخش پرتراکم کلانشهر، محله آرام درون کلانشهر و حاشیه کم تراکم شهری در گروه کلانشهری با کد صفر قرار گرفتند؛ شهر کوچک/شهرک مسکونی و خارج شهر در نزدیکی طبیعت در گروه خارج از کلانشهر با کد ۱ قرار گرفتند. در وضعیت فعلی، تهران و شهر بزرگ دیگر در گروه بزرگ شهری و شهر متوسط یا کوچک در گروه مقابل بازکدگذاری شدند.

سن با طبقات افزایشی پرسش‌نامه و اندازه خانوار با طبقات یک، دو، سه، چهار و پنج نفر و بیشتر کدگذاری شدند. جنسیت به صورت مرد در برابر زن وارد شد. وضعیت سکونت/مالکیت در مدل مساحت با دو متغیر نشانگر «مستأجر» و «سکونت در خانه متعلق به خانواده» و با مالک به عنوان مرجع وارد شد. وضعیت تأهل، تحصیلات و اشتغال برای توصیف نمونه و مشخصات جایگزین مناسب استفاده شدند.

۳-۳. مدل‌ها و تحلیل آماری

توزیع متغیرها با فراوانی و درصد توصیف شد و برای مساحت نیز فراوانی طبقات و میانه گزارش شد. برای بررسی رابطه مساحت فعلی و مطلوب، جهت تغییر بین طبقات و ضریب همبستگی اسپیرمن گزارش شد. در دو متغیر دودویی، جدول‌های زوجی وضعیت فعلی و مطلوب تشکیل شد و با آزمون دقیق مک نمار بررسی شد که آیا تعداد تغییرات در دو جهت مخالف با یکدیگر تفاوت معناداری دارد. همچنین، نسبت شانس در مقایسه زوجی از نسبت تعداد افراد در دو گروه ناسازگار محاسبه شد. این شاخص با نسبت شانس حاصل از رگرسیون لجستیک یکسان نیست؛ نسبت شانس زوجی جهت تغییر از وضعیت فعلی به مطلوب را نشان می‌دهد، در حالی که نسبت شانس رگرسیون ارتباط میان وضعیت فعلی و ترجیح نهایی افراد را برآورد می‌کند (آگرستی[1]، ۲۰۱۹).

برای مساحت مطلوب از رگرسیون لجستیک ترتیبی[2] با فرض تناسب شانس‌ها استفاده شد. در مدل خام، تنها مساحت فعلی وارد شد؛ در مدل میانی، سن، جنسیت و اندازه خانوار نیز افزوده شدند؛ و در مدل نهایی، وضعیت سکونت/مالکیت نیز به مدل اضافه شد. در این مدل، نسبت شانس بزرگ‌تر از یک نشان‌دهنده افزایش احتمال قرار گرفتن در طبقات بالاتر مساحت مطلوب است. برای ترجیح نوع مسکن و موقعیت سکونت نیز از رگرسیون لجستیک دودویی استفاده شد. در این مدل‌ها، به ترتیب نوع مسکن فعلی و موقعیت سکونت فعلی به همراه سن، جنسیت و اندازه خانوار وارد شدند. در تحلیل نوع مسکن، «ترجیح آپارتمان» و در تحلیل موقعیت سکونت، «ترجیح خارج از کلانشهر» به عنوان حالت مورد بررسی تعریف شدند.

نتایج با نسبت شانس، فاصله اطمینان ۹۵٪ و مقدار احتمال دوطرفه گزارش شدند و سطح معناداری ۰.۰۵ در نظر گرفته شد. تمرکز اصلی تحلیل بر سه رابطه اصلی پژوهش بود و نتایج مربوط به متغیرهای زمینه‌ای و تحلیل‌های حساسیت به عنوان یافته‌های تکمیلی تفسیر شدند؛ بنابراین، معناداری ضرایب فرعی به تنهایی به عنوان تأیید یک رابطه مستقل در نظر گرفته نشد. همچنین، شاخص‌های شبه ضریب تعیین مک فادن[3] و ناگلکرک[4] برای ارزیابی برازش مدل گزارش شدند و برخلاف ضریب تعیین در رگرسیون خطی، به عنوان درصد واریانس توضیح داده شده تفسیر نشدند.

1 Agresti
2 Ordinal logistic regression
3 McFadden
4 Nagelkerke

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵
Urban managment
No.83 Summer 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

۴-۳. بررسی مفروضات و پایداری

در مدل ترتیبی، آزمون برانت[1]، شاخص‌های هم خطی، مدل تناسب شانس‌های جزئی، حذف تک مشاهده‌ای و مشخصات جایگزین بررسی شدند. بوت استرپ غیرپارامتریک مدل مساحت شامل ۱۰۰۰ باز نمونه و فاصله اطمینان صدکی بود. در مدل‌های دودویی، جدایش، هم خطی، برازش و مشاهدات اثرگذار ارزیابی شدند. برآورد فیرث برای بررسی حساسیت به سوگیری نمونه کوچک به کار رفت؛ این روش بر درست نمایی جریمه شده استوار است (هاینتسه و شمپر[2]، ۲۰۰۲: ۲۴۰۹-۲۴۱۹).

برای هر مدل دودویی، بوت استرپ شامل ۵۰۰۰ باز نمونه و فاصله اطمینان اصلاح شده از نظر سوگیری و شتاب‌یافته بود. مدل‌های کم پارامتر، افزودن جداگانه متغیرهای زمینه‌ای و حذف تک مشاهده‌ای نیز بررسی شدند. در گزارش فیرث، فاصله‌های پروفایل[3] برای پیش‌بینی اصلی از استنباط والد[4] ضریب جنسیت متمایز نگه داشته شدند. نتایج این بررسی‌ها در بخش یافته‌های تحقیق ارائه شده‌اند. احتمال‌های میانگین استانداردشده با میانگین‌گیری بر توزیع مشاهده شده کنترل‌ها محاسبه شدند. فاصله‌های دو مدل دودویی بر پایه ۳۰ هزار برداشت از توزیع چندمتغیره ضرایب شبیه‌سازی شدند.

۴. یافته‌های تحقیق

۴-۱. ویژگی‌های نمونه و وضعیت موجود–مطلوب

ویژگی‌های نمونه در جدول ۱ آمده است. زنان ۶۸.۷٪، افراد مجرد ۷۱.۶٪ و دانشجویان ۳۷.۳٪ نمونه را تشکیل دادند. پرتکرارترین گروه سنی ۲۰ تا ۲۹ سال و پرتکرارترین اندازه خانوار چهار نفر بود. از نظر وضعیت سکونت/مالکیت، مستأجران با ۴۳.۳٪ بزرگ‌ترین گروه بودند. محل سکونت فعلی ۳۰ نفر تهران، ۱۶ نفر شهر بزرگ دیگر و ۲۱ نفر شهر متوسط یا کوچک بود.

جدول ۲ توزیع مساحت و گروه‌های اصلی نوع و موقعیت مسکن را نشان می‌دهد. میانه مساحت فعلی در طبقه ۶۷ تا ۱۰۰ مترمربع و میانه مساحت مطلوب در طبقه ۱۳۱ تا ۱۶۰ مترمربع قرار داشت. در کل نمونه، ۱۵ نفر در آپارتمان سکونت داشتند. از میان ۸۵ پاسخ دارای ترجیح مشخص، ۲۱ نفر آپارتمان و ۶۴ نفر گزینه غیرآپارتمانی را ترجیح دادند. برای موقعیت مطلوب، ۹۴ نفر از ۱۶ پاسخ مشخص در گروه کلانشهری و ۲۱ نفر در گروه خارج از کلانشهر قرار گرفتند.

در گزینه‌های تفصیلی نوع مسکن مطلوب، خانه حیاط دار درون شهر با ۲۲ پاسخ و دوبلکس/چندسطحی با ۱۷ پاسخ بیشترین فراوانی را داشتند. برای موقعیت مطلوب، محله آرام درون کلانشهر با ۳۳ پاسخ، معادل ۴۹.۳٪ کل نمونه، پرتکرارترین گزینه بود. این توزیع‌ها به صورت جداگانه محاسبه شده‌اند و بیانگر انتخاب هم‌زمان دو ویژگی توسط درصد مشخصی از افراد نیستند.

۴-۲. مقایسه زوجی وضعیت موجود و مطلوب

در مساحت، ۴۲ نفر (۶۲.۷٪) طبقه بزرگ‌تر، ۱۶ نفر (۲۳.۹٪) همان طبقه و ۹ نفر (۱۳.۴٪) طبقه کوچک‌تر از وضعیت فعلی را ترجیح دادند. همبستگی رتبه‌ای مساحت فعلی و مطلوب مثبت بود (ضریب اسپیرمن[5] = ۰.۳۲۴، احتمال = ۰.۰۰۸). جدول ۳ شمار پاسخ‌ها در هر جهت اختلاف و شکل ۱ الگوهای موجود- مطلوب را نشان می‌دهند.

در نوع مسکن، ۳۵ نفر در آپارتمان زندگی می‌کردند اما گزینه غیرآپارتمانی را ترجیح می‌دادند؛ فقط دو نفر وضعیت معکوس داشتند. آزمون دقیق مک نمار عدم تقارن معناداری نشان داد (نسبت شانس زوجی[6] = ۱۷.۵۰، فاصله اطمینان[7] ۹۵ درصد [۴.۵۰, ۱۵۰.۱۸]، احتمال کمتر از ۰.۰۰۱). در مقابل، در موقعیت سکونت، ۱۴ نفر از گروه فعلی خارج کلانشهر ترجیح کلانشهری و هشت نفر از گروه فعلی کلانشهری ترجیح خارج از کلانشهر داشتند؛ عدم تقارن معنادار نبود (نسبت شانس زوجی = ۱.۷۵، فاصله اطمینان ۹۵ درصد [۰.۶۹, ۴.۸۱]، احتمال = ۰.۲۸۶). این مقایسه‌ها به اختلاف موجود- مطلوب مربوط‌اند و جابه‌جایی واقعی در زمان را ثبت نمی‌کنند.

1 Brant test
2 Heinze & Schemper
3 Profile likelihood
4 Wald

5 Spearman correlation coefficient
6 paired OR
7 CI

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

جدول ۱. ویژگی‌های فردی و خانوار پاسخ‌گویان (۶۷ نفر)

متغیر	طبقه	فراوانی	درصد
سن	کمتر از ۲۰ سال	۱۶	۲۳,۹
	۲۰ تا ۲۹ سال	۲۲	۳۲,۸
	۳۰ تا ۳۹ سال	۱۵	۲۲,۴
	۴۰ تا ۴۹ سال	۸	۱۱,۹
	۵۰ تا ۵۹ سال	۶	۹,۰
جنسیت	زن	۴۶	۶۸,۷
	مرد	۲۱	۳۱,۳
وضعیت تأهل	مجرد	۴۸	۷۱,۶
	متأهل	۱۹	۲۸,۴
تحصیلات	دیپلم یا کمتر	۱۶	۲۳,۹
	کاردانی	۵	۷,۵
	کارشناسی	۳۲	۴۷,۸
	کارشناسی ارشد	۱۰	۱۴,۹
	دکتری	۴	۶,۰
وضعیت اشتغال	شاغل تمام‌وقت	۱۶	۲۳,۹
	شاغل پاره‌وقت	۱۲	۱۷,۹
	دانشجو	۲۵	۳۷,۳
	خانه‌دار	۴	۶,۰
	بازنشسته	۳	۴,۵
	بدون اشتغال فعلی	۴	۶,۰
	سایر	۳	۴,۵
اندازه خانوار	۱ نفر	۴	۶,۰
	۲ نفر	۵	۷,۵
	۳ نفر	۱۷	۲۵,۴
	۴ نفر	۲۷	۴۰,۳
	۵ نفر و بیشتر	۱۴	۲۰,۹
وضعیت سکونت/ مالکیت	مالک	۲۳	۳۴,۳
	مستأجر	۲۹	۴۳,۳
	سکونت در خانه متعلق به خانواده	۱۵	۲۲,۴

یادداشت: درصدها بر مبنای کل نمونه‌اند. طبقات بدون مشاهده حذف شده‌اند. سن و اندازه خانوار طبقه‌ای سنجیده شده‌اند.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵
Urban managment
No.83 Summer 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

جدول ۲. توزیع شرایط موجود و ترجیحات مطلوب

بُعد / طبقه	فعلی؛ فراوانی (درصد)	مطلوب؛ فراوانی (درصد)
مساحت مسکن		
کمتر از ۵۰ مترمربع	۱ (۱.۵)	۰ (۰.۰)
۵۰ تا ۷۵ مترمربع	۱۲ (۱۷.۹)	۵ (۷.۵)
۷۶ تا ۱۰۰ مترمربع	۲۶ (۳۸.۸)	۱۱ (۱۶.۴)
۱۰۱ تا ۱۳۰ مترمربع	۱۰ (۱۴.۹)	۱۳ (۱۹.۴)
۱۳۱ تا ۱۶۰ مترمربع	۵ (۷.۵)	۷ (۱۰.۴)
۱۶۱ تا ۲۰۰ مترمربع	۹ (۱۳.۴)	۱۴ (۲۰.۹)
بیش از ۲۰۰ مترمربع	۴ (۶.۰)	۱۷ (۲۵.۴)
نوع مسکن		
آپارتمان	۵۱ (۷۶.۱)	۱۲ (۱۷.۹)
غیرآپارتمانی؛ تعریف عملیاتی	۱۶ (۲۳.۹)	۴۶ (۶۸.۷)
فرقی ندارد	—	۹ (۱۳.۴)
موقعیت سکونتی		
کلانشهری/بزرگ شهری	۴۶ (۶۸,۷)	۴۹ (۷۳,۱)
خارج از کلانشهر؛ تعریف عملیاتی	۲۱ (۳۱,۳)	۱۲ (۱۷,۹)
فرقی ندارد	—	۶ (۹,۰)

یادداشت: تمام درصدها بر مبنای ۶۷ نفرند. پس از حذف بی‌تفاوتی، سهم ترجیح غیرآپارتمانی ۷۹.۳٪ از ۵۸ نفر و سهم ترجیح کلانشهری ۸۰.۳٪ از ۶۱ نفر است. گروه غیرآپارتمانی مطلوب شامل دوبلکس/چندسطحی است؛ گروه فعلی یک پاسخ «سایر» دارد. طبقات موقعیت تعریف عملیاتی پرسش‌نامه‌اند.

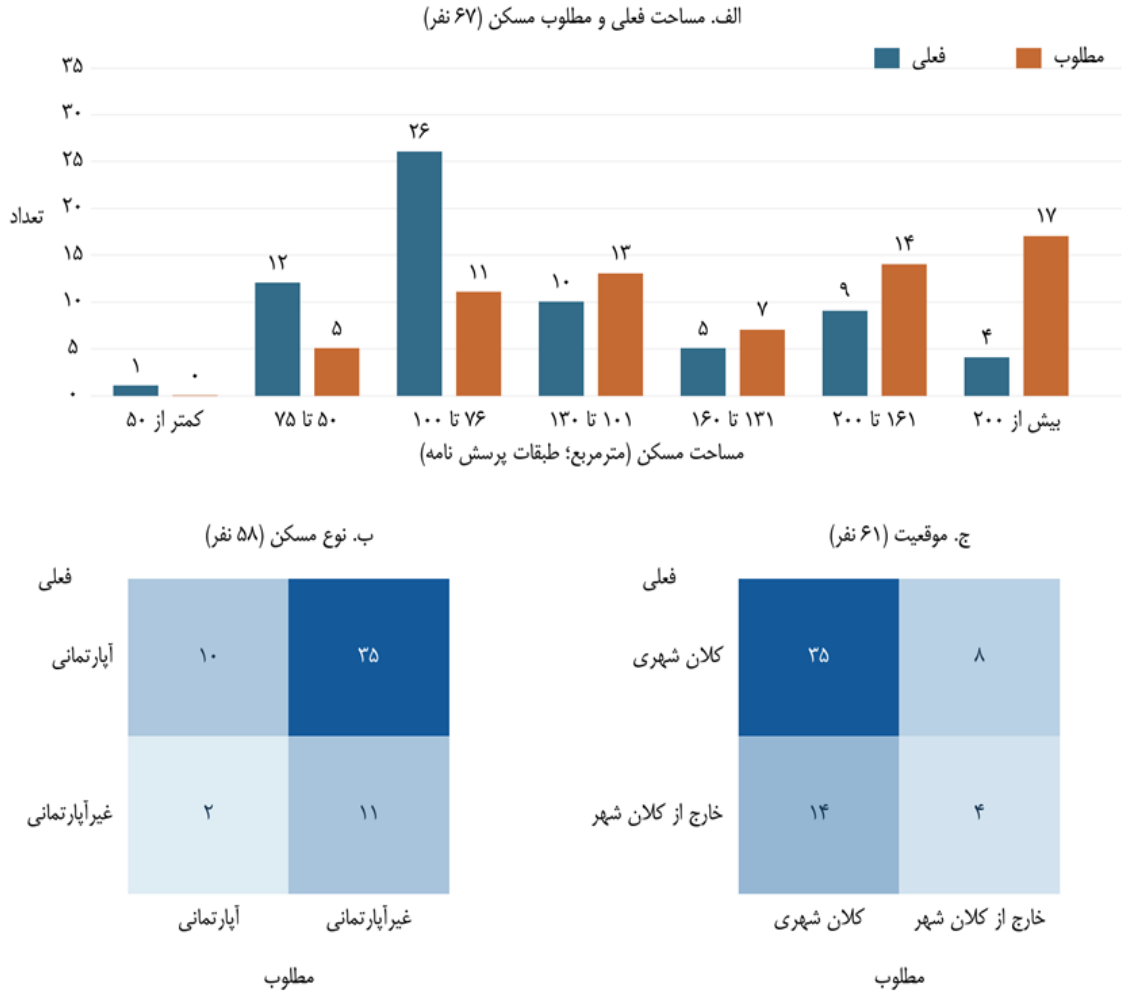
مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵
Urban managment
No.83 Summer 2026

جدول ۳. مقایسه زوجی وضعیت موجود و مطلوب

متغیر و نمونه	ترکیب پاسخ	فراوانی	درصد
مساحت؛ تعداد = ۶۷	مطلوب بزرگ‌تر از فعلی	۴۲	۶۲.۷
	همان طبقه	۱۶	۲۳.۹
	مطلوب کوچک‌تر از فعلی	۹	۱۳.۴
نوع؛ تعداد = ۵۸	آپارتمان فعلی؛ آپارتمان مطلوب	۱۰	۱۷.۲
	آپارتمان فعلی؛ غیرآپارتمانی مطلوب	۳۵	۶۰.۳
	غیرآپارتمانی فعلی؛ آپارتمان مطلوب	۲	۳.۴
	غیرآپارتمانی فعلی؛ غیرآپارتمانی مطلوب	۱۱	۱۹.۰
موقعیت؛ تعداد = ۶۱	کلانشهری فعلی؛ کلانشهری مطلوب	۳۵	۵۷.۴
	کلانشهری فعلی؛ خارج مطلوب	۸	۱۳.۱
	خارج فعلی؛ کلانشهری مطلوب	۱۴	۲۳.۰
	خارج فعلی؛ خارج مطلوب	۴	۶.۶

یادداشت: درصدها در هر متغیر بر حجم نمونه همان متغیر محاسبه شده‌اند. «خارج» به گروه عملیاتی خارج از کلانشهر اشاره دارد. این ردیف‌ها اختلاف فعلی- مطلوب را نشان می‌دهند، نه انتقال واقعی در زمان.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]



شکل ۱. الگوهای وضعیت موجود و مطلوب در سه بُعد مسکن

یادداشت: بخش الف) فراوانی طبقات مساحت در کل نمونه را نشان می‌دهد؛ دو بخش پایین جدول زوجی نوع مسکن (۵۸ نفر) و موقعیت (۶۱ نفر) هستند. محور عمودی وضعیت فعلی و محور افقی ترجیح مطلوب است. اعداد، فراوانی‌اند. گروه‌های نوع و موقعیت براساس تعریف عملیاتی روش پژوهش تشکیل شده‌اند.

۳-۴. رابطه شرایط فعلی با ترجیحات مطلوب

جدول ۴ برآوردهای خام و تعدیل شده سه پیش‌بین اصلی را ارائه می‌کند. در مدل ترتیبی نهایی، مساحت فعلی پس از کنترل سن، جنسیت، اندازه خانوار و وضعیت سکونت/مالکیت با مساحت مطلوب رابطه مثبت داشت (نسبت شانس = ۱.۴۷۶، فاصله اطمینان ۹۵ درصد [۱.۰۸۴, ۲.۰۰۹]، احتمال = ۰.۰۱۳). به ازای یک طبقه افزایش در مساحت فعلی، شانس تجمعی ترجیح طبقات بالاتر ۴۷.۶٪ بیشتر بود. تغییر ضریب نسبت به مدل خام حدود ۱.۸٪ بود. برازش کلی مدل معنادار بود (نسبت درست نمایی[1] $\chi^2(6)$ = ۱۶.۶۵، احتمال = ۰.۰۱۱) و شبه ضریب تعیین مک فادن ۰.۰۷۲ به دست آمد.

1 LR

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵
Urban managment
No.83 Summer 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

جدول ۴. ارتباط خام و تعدیل شده شرایط فعلی با ترجیح متناظر

پیش‌بین اصلی	مدل	نسبت شانس	فاصله اطمینان ۹۵٪	احتمال
مساحت فعلی؛ یک طبقه	خام	۱.۴۶۶	[۱.۹۷۷ ,۱.۰۸۶]	۰.۰۱۲
	تعدیل شده	۱.۴۷۶	[۲.۰۰۹ ,۱.۰۸۴]	۰.۰۱۳
آپارتمان فعلی در برابر غیرآپارتمانی	خام	۱.۵۷۱	[۸.۲۸۵ ,۰.۲۹۸]	۰.۵۹۴
	تعدیل شده	۱.۴۵۰	[۸.۵۹۶ ,۰.۲۴۵]	۰.۶۸۲
خارج فعلی در برابر کلانشهری	خام	۱.۲۵۰	[۴.۸۲۶ ,۰.۳۲۴]	۰.۷۴۶
	تعدیل شده	۲.۰۰۷	[۹.۱۴۸ ,۰.۴۴۰]	۰.۳۶۸

یادداشت: حجم نمونه مساحت، نوع و موقعیت به ترتیب ۶۷، ۵۸ و ۶۱ است. کنترل‌های مساحت: سن، جنسیت، اندازه خانوار و وضعیت سکونت/ مالکیت؛ کنترل‌های دو مدل دودویی: سن، جنسیت و اندازه خانوار. رویدادها به ترتیب طبقات بالاتر مساحت، آپارتمان مطلوب و خارج از کلانشهر مطلوب‌اند. فواصل مدل‌های معمولی از استنباط والد گزارش شده‌اند.

در مدل نوع مسکن، آپارتمانی بودن خانه فعلی با شانس ترجیح آپارتمان ارتباط معناداری نداشت (نسبت شانس = ۱.۴۵۰, فاصله اطمینان ۹۵ درصد [۰.۲۴۵، ۸.۵۹۶]، احتمال = ۰.۶۸۲). برازش کلی مدل تعدیل شده نیز در سطح ۰،۰۵ معنادار نبود (نسبت درست نمایی χ^2(۴) = ۷.۳۳، احتمال = ۰.۱۱۹). در مدل موقعیت، نسبت شانس ترجیح خارج از کلانشهر برای گروه فعلی خارج از کلانشهر نسبت به گروه کلانشهری برابر ۲.۰۰۷ بود، اما فاصله اطمینان یک را دربر گرفت (فاصله اطمینان ۹۵ درصد [۰.۴۴۰, ۹.۱۴۸]، احتمال = ۰.۳۶۸). مدل کلی موقعیت نیز معنادار نبود (نسبت درست نمایی χ^2(۴) = ۶.۱۶، احتمال = ۰.۱۸۷).

جدول ۵. ضرایب زمینه‌ای در مدل‌های نهایی تعدیل شده

متغیر	پیش‌بین / مقایسه	نسبت شانس	فاصله اطمینان ۹۵٪	احتمال
مساحت مطلوب	سن (افزایش یک طبقه)	۱.۱۰۵	[۱.۶۳۵ ,۰.۷۴۷]	۰.۶۱۶
	مرد در برابر زن	۰.۶۱۸	[۱.۷۶۹ ,۰.۲۱۶]	۰.۳۷۰
	اندازه خانوار (افزایش یک طبقه)	۱.۹۰۵	[۳.۰۸۴ ,۱.۱۷۷]	۰.۰۰۹
	مستأجر در برابر مالک	۰.۹۲۷	[۲.۵۵۳ ,۰.۳۳۷]	۰.۸۸۴
	خانه متعلق به خانواده در برابر مالک	۰.۶۴۱	[۲.۳۴۴ ,۰.۱۷۵]	۰.۵۰۲
آپارتمان مطلوب	سن؛ افزایش یک طبقه	۱.۱۹۸	[۲.۰۶۶ ,۰.۶۹۵]	۰.۵۱۶
	مرد در برابر زن	۵.۲۲۴	[۲۱.۱۵۲ ,۱.۲۹۰]	۰.۰۲۰
	اندازه خانوار؛ افزایش یک طبقه	۱.۰۸۵	[۲.۰۲۲ ,۰.۵۸۲]	۰.۷۹۸
خارج کلانشهر مطلوب	سن؛ افزایش یک طبقه	۱.۵۱۶	[۲.۶۶۸ ,۰.۸۶۱]	۰.۱۵۰
	مرد در برابر زن	۲.۹۵۰	[۱۲.۴۲۴ ,۰.۷۰۱]	۰.۱۴۰
	اندازه خانوار؛ افزایش یک طبقه	۱.۵۵۲	[۳.۰۰۹ ,۰.۸۰۱]	۰.۱۹۳

یادداشت: این ضرایب همراه با پیش‌بین فعلی متناظر برآورد شده‌اند. زن و مالک گروه‌های مرجع‌اند. سن و اندازه خانوار به افزایش یک طبقه اشاره دارند. ضریب جنسیت در مدل نوع مسکن اکتشافی است؛ فاصله اصلاح شده از نظر سوگیری و شتاب‌یافته[1] آن یک را دربر می‌گیرد.

1 BCa

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

جدول ۶. مشخصات جایگزین مدل مساحت؛ ضریب مساحت فعلی

مشخصه مدل	نسبت شانس	فاصله اطمینان ۹۵٪	احتمال
مدل خام	۱.۴۶۶	[۱.۹۷۷ ,۱.۰۸۶]	۰.۰۱۲
کنترل‌های جمعیت‌شناختی	۱.۴۶۹	[۱.۹۸۵ ,۱.۰۸۸]	۰.۰۱۲
مدل اصلی تعدیل شده	۱.۴۷۶	[۲.۰۰۹ ,۱.۰۸۴]	۰.۰۱۳
مدل موجز	۱.۴۶۵	[۱.۹۸۱ ,۱.۰۸۴]	۰.۰۱۳
متغیر چهارتایی	۱.۴۰۵	[۱.۹۰۸ ,۱.۰۳۴]	۰.۰۳۰
افزودن وضعیت تأهل	۱.۵۱۰	[۲.۰۶۱ ,۱.۱۰۶]	۰.۰۰۹
افزودن تحصیلات	۱.۴۷۹	[۲.۰۱۶ ,۱.۰۸۵]	۰.۰۱۳
افزودن وضعیت اشتغال سه گروهی	۱.۴۴۸	[۱.۹۶۹ ,۱.۰۶۵]	۰.۰۱۸
تناسب شانس‌های جزئی جنسیت	۱.۴۷۲	[۲.۰۰۸ ,۱.۰۷۹]	۰.۰۱۵

یادداشت: تمام نسبت شانس‌ها به افزایش یک کد مساحت فعلی مربوط‌اند. مدل متغیر چهارتایی حاصل ادغام طبقات کم فراوان است. مدل تناسب شانس‌های جزئی اجازه تغییر ضریب جنسیت در آستانه‌ها را می‌دهد.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵
Urban managment
No.83 Summer 2026

ضرایب متغیرهای زمینه‌ای در جدول ۵ آمده‌اند. اندازه خانوار در مدل مساحت رابطه مثبت نشان داد (نسبت شانس = ۱.۹۰۵، فاصله اطمینان ۹۵ درصد [۱.۱۷۷، ۳.۰۸۴]، احتمال = ۰.۰۰۹). این ضریب به افزایش یک طبقه در اندازه خانوار مربوط است. در مدل نوع مسکن، مردان نسبت به زنان شانس بیشتری برای ترجیح آپارتمان داشتند (نسبت شانس = ۵.۲۲۴، فاصله اطمینان ۹۵ درصد [۱.۲۹۰، ۲۱.۱۵۲]، احتمال= ۰.۰۲۰). سایر ضرایب زمینه‌ای در مدل‌های اصلی معنادار نبودند. یافته جنسیت به دلیل تعداد کم رویدادها و نتایج حساسیت، اکتشافی تلقی شد.

۴-۴. مفروضات و تحلیل حساسیت

برآوردهای اصلی از مدل‌های نهایی تعدیل شده‌اند؛ تحلیل‌های زیر برای سنجش وابستگی نتایج به روش تخمین، کدگذاری، مشخصات مدل و مشاهدات منفرد استفاده شدند. دامنه‌های گزارش شده برای حذف تک مشاهده‌ای، فاصله اطمینان نیستند.

۴-۴-۱. اعتبار و پایداری مدل مساحت مطلوب

آزمون کلی برانت برابر $\chi^2(۲۴)$ = ۱۹.۸۹۷، احتمال = ۰.۷۰۳ بود. آزمون مربوط به مساحت فعلی احتمال = ۰.۴۳۸ و مربوط به جنسیت احتمال = ۰.۰۵۵ بود. مدل تناسب شانس‌های جزئی برای جنسیت بهبود معناداری ایجاد نکرد (تغییر نسبت درست نمایی[1] $\chi^2(۴)$ = ۶.۷۲۹، احتمال = ۰.۱۵۱). بیشترین عامل تورم واریانس ۱.۴۹۴، کمترین تحمل ۰.۶۶۹ و شاخص وضعیت ۲.۱۲۶ بود. مدل‌های نهایی همگرا بودند.

در بوت استرپ، هر ۱۰۰۰ برازش موفق بود و ۹۹.۱٪ ضرایب مساحت فعلی مثبت بودند؛ فاصله اطمینان صدکی نسبت شانس [۱.۰۷۶، ۲.۳۵۱] به دست آمد. ورود مساحت فعلی به صورت طبقه‌ای اثر کلی معناداری داشت (نسبت درست نمایی $\chi^2(۶)$ = ۱۵.۲۲، احتمال = ۰.۰۱۹)، اما نسبت به روند ترتیبی تک درجه آزادی بهبود معناداری نشان نداد (تغییر نسبت درست نمایی $\chi^2(۵)$ = ۸.۸۹، احتمال = ۰.۱۱۳). این نتیجه، اثبات خطی بودن رابطه برحسب مترمربع نیست. مدل خطی روی کدها با خطای استاندارد مقاوم نوع سوم[2] نیز جهت رابطه را حفظ کرد (ضریب[3] = ۰.۲۸۸، احتمال = ۰.۰۳۰) و صرفاً تحلیل تکمیلی بود. در نه مشخصه ترتیبی، نسبت شانس مساحت فعلی بین ۱.۴۰۵ و ۱.۵۱۰ و همه مقادیر احتمال کمتر از ۰.۰۵ بودند.

1 ΔLR
2 HC3
3 B

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

۴-۴-۲. اعتبار و پایداری مدل‌های نوع و موقعیت مسکن

در هر مدل دودویی، چهار پیش‌بین و ۱۲ رویداد وجود داشت؛ نسبت رویداد به ضریب شیب برابر سه بود. شواهدی از جدایش کامل یا شبه کامل گزارش نشد. دامنه احتمال برازش شده در مدل نوع مسکن ۰.۵۲۰-۰.۰۶۰ و در مدل موقعیت ۰.۵۴۹-۰.۰۴۴ بود. شاخص‌های تفکیک و خطای احتمال زیر در نمونه برازش محاسبه شده‌اند و نباید به عنوان عملکرد تأییدشده در نمونه مستقل تفسیر شوند.

جدول ۷. اعتبار و حساسیت دو مدل دودویی

شاخص / روش	نوع مسکن؛ تعداد = ۵۸	موقعیت؛ تعداد = ۶۱
بیشترین عامل تورم واریانس	۱,۰۷۴	۱,۱۰۳
هاسمر- لمشو؛ پنج گروه	χ^2(۳) = ۰,۷۵؛ احتمال = ۰,۸۶۱	χ^2(۳) = ۱۰,۰۲؛ احتمال = ۰,۰۱۸
مساحت زیر منحنی در نمونه برازش	۰,۷۵۲	۰,۷۷۶
امتیاز بریر در نمونه برازش	۰,۱۴۳	۰,۱۴۸
فیرث؛ نسبت شانس پیش‌بین اصلی	۱,۲۷۹	۱,۹۰۴
فاصله پروفایل ٪۹۵	[۷,۷۹۷ ,۰,۲۸۰]	[۷,۹۹۰ ,۰,۴۴۹]
مقدار احتمال فیرث	۰,۷۶۱	۰,۳۷۲
بوت استرپ اصلاح شده از نظر سوگیری و شتاب‌یافته؛ ۵۰۰۰ تکرار	[۹,۳۹۱ ,۰,۱۶۸]	[۱۰,۸۳۵ ,۰,۲۴۲]

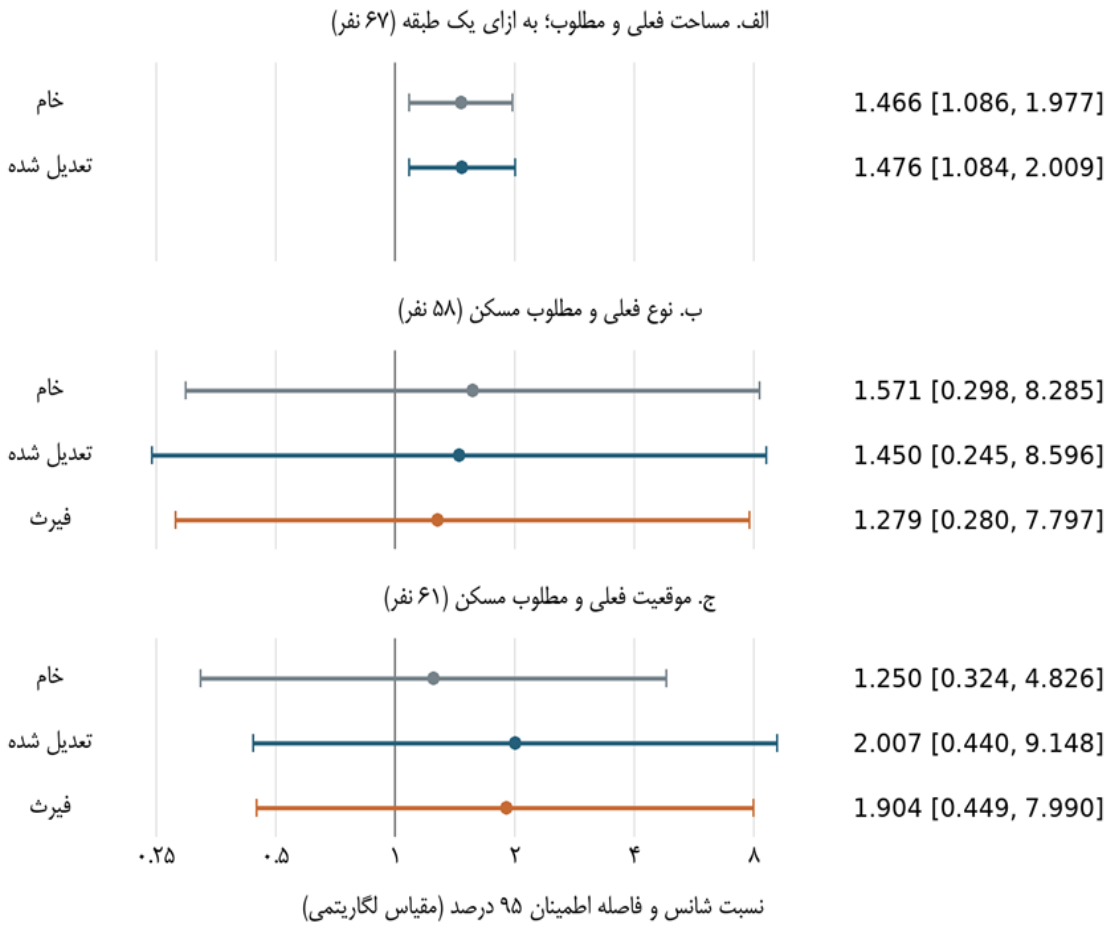
یادداشت: فواصل بوت استرپ مربوط به پیش‌بین فعلی متناظرند. مقدار احتمال هاسمر–لمشو[1] برای موقعیت با تغییر تعداد گروه‌ها از ۰.۰۱۶ تا ۰.۱۶۷ تغییر کرد؛ این شاخص به تنهایی نتیجه قطعی درباره کالیبراسیون[2] نمی‌دهد.

برای نوع مسکن، مدل کم پارامتر با نوع فعلی و جنسیت، حذف یک مورد «سایر» در نوع فعلی و افزودن جداگانه تأهل، تحصیلات، وضعیت سکونت/مالکیت و مساحت فعلی بررسی شدند. دامنه نسبت شانس پیش‌بین اصلی در مشخصات جایگزین فیرث ۱.۳۷۸–۱.۲۰۳ و دامنه مقادیر احتمال ۰.۸۲۹–۰.۷۱۵ بود. برای موقعیت، مدل کم پارامتر و مشخصات تکمیلی با افزودن جداگانه متغیرهای زمینه‌ای بررسی شدند؛ دامنه نسبت شانس ۲.۱۳۵–۱.۲۹۶ و دامنه مقادیر احتمال ۰.۷۰۱–۰.۳۲۵ بود. در هیچ یک از این بررسی‌ها پیش‌بین اصلی معنادار نشد.

برای هر متغیر دودویی، ۵۰۰۰ باز نمونه معتبر گزارش شد و فاصله‌های اصلاح شده از نظر سوگیری و شتاب‌یافته پیش‌بین اصلی شامل یک بودند. در این بررسی، برای بوت استرپ بر فاصله اطمینان تمرکز شده است. مقادیر احتمال فیرث مربوط به استنباط گزارش شده در همان روش‌اند و با آزمون والد مدل معمولی جایگزین نمی‌شوند. برای جنسیت در مدل نوع مسکن، برآورد فیرث نسبت شانس = ۴.۳۸۱، فاصله والد [۱.۱۵۹، ۱۶.۵۶۸] و احتمال = ۰.۰۲۹ بود؛ فاصله اصلاح شده از نظر سوگیری و شتاب‌یافته برابر [۰.۹۵، ۱۸.۵۶] قرار داشت. این اختلاف، مبنای تفسیر اکتشافی یافته جنسیت است؛ بنابراین پایداری استنباط ضریب جنسیت کامل نبود. شکل ۲ اندازه برآوردها و عدم قطعیت آن‌ها را خلاصه می‌کند.

1 Hosmer–Lemeshow test
2 Calibration

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]



شکل ۲. نسبت شانس شرایط فعلی در مدل‌های خام، تعدیل شده و فیرث

یادداشت: نقاط، نسبت شانس و خطوط، فاصله اطمینان ۹۵٪ هستند. فواصل مدل‌های معمولی والد و فواصل فیرث پروفایل‌اند. خط عمودی مقدار یک را نشان می‌دهد. واحد تغییر مساحت یک طبقه و مقایسه‌های دو متغیر دیگر دودویی‌اند؛ بزرگی نسبت شانس‌ها میان سه بخش مستقیماً قابل رتبه‌بندی نیست.

۴-۴-۳. مشاهدات اثرگذار

جدول ۸. دامنه برآورد پیش‌بین اصلی در حذف تک مشاهده‌ای

متغیر / شاخص	دامنه برآورد	نتیجه یا دامنه احتمال
مساحت؛ ضریب	۰,۳۵۰–۰,۴۶۱	همه مثبت؛ ۶۷ برازش همگرا
نوع مسکن؛ نسبت شانس	۰,۹۷۳–۲,۹۱۳	احتمال: ۰,۳۵۷–۰,۹۷۷
موقعیت؛ نسبت شانس	۱,۳۶۱–۲,۷۹۹	احتمال: ۰,۲۰۵–۰,۷۱۱

یادداشت. دامنه‌ها حاصل حذف جداگانه هر مشاهده‌اند و فاصله اطمینان نیستند. در مدل نوع مسکن یک تغییر علامت نزدیک مقدار خنثی وجود داشت؛ هیچ مشاهده‌ای بر این مبنا از مدل نهایی حذف نشد.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵
Urban managment
No.83 Summer 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

تحلیل حذف تک مشاهده‌ای صرفاً برای ارزیابی اثرگذاری انجام شد و به حذف موردی از مدل نهایی منجر نشد. حذف یک مورد «سایر» نیز یک مشخصه جایگزین برای حساسیت به کدگذاری بود. در مدل نوع مسکن، یک تغییر علامت در برآورد نزدیک به مقدار خنثی رخ داد، اما پیش‌بین اصلی در تمام اجراها نامعنا ماند. در مدل موقعیت، جهت برآورد در همه اجراها مثبت بود و همه مقادیر احتمال از ۰.۰۵ بیشتر بودند.

در اعتبارسنجی حذف تک مشاهده‌ای، بعضی معیارهای رتبه‌ای و خطای مطلق نسبت به مدل فاقد پیش‌بین بهتر شدند، اما زیان لگاریتمی و امتیاز بریر[1] اندکی ضعیف‌تر بودند. از این‌رو، پایداری ارتباط با دقت بالای پیش‌بینی فردی یکسان تلقی نشد.

۴-۵. احتمال‌های پیش‌بینی شده

در مدل مساحت، احتمال استانداردشده ترجیح مساحت حداقل ۱۶۱ مترمربع از ۲۴.۷٪ برای طبقه فعلی کمتر از ۵۰ مترمربع به ۷۲.۷٪ برای طبقه فعلی بیش از ۲۰۰ مترمربع رسید. این ارقام خروجی مدل در توزیع ثابت کنترل‌ها هستند و درصد خام گروه‌های انتهایی محسوب نمی‌شوند؛ به ویژه طبقه فعلی کمتر از ۵۰ مترمربع فقط یک مشاهده داشت.

در مدل نوع مسکن، احتمال ترجیح آپارتمان برای گروه فعلی غیرآپارتمانی ۱۶.۷٪ و گروه فعلی آپارتمانی ۲۱.۷٪ بود؛ تفاوت ۵.۰ واحد درصدی فاصله اطمینان [−۲۳.۳، ۲۴.۰] واحد درصد داشت. در مدل موقعیت، احتمال ترجیح خارج از کلانشهر برای گروه فعلی کلانشهری ۱۷.۰٪ و گروه فعلی خارج از کلانشهر ۲۷.۵٪ بود؛ تفاوت ۱۰.۵ واحد درصدی فاصله [−۱۱.۷. ۳۴.۴] واحد درصد داشت. فاصله‌های اطمینان هر دو تفاوت شامل صفر بودند.

۵. نتیجه‌گیری

۵-۱. مساحت فعلی، نیاز خانوار و فضای مطلوب

رابطه مساحت فعلی و مطلوب در مدل تعدیل‌شده و مشخصات جایگزین حفظ شد. به‌طور مشخص، با افزایش هر طبقه در مساحت فعلی، شانس انتخاب طبقات بالاتر مساحت مطلوب ۴۷.۶ درصد افزایش یافت. (O'R=1.476 p=.013). این یافته نشان می‌دهد تجربه فضای موجود، همراه با ویژگی‌های فردی و خانوارِ وارد شده در مدل، با ارزیابی فضای مطلوب ارتباط دارد. بااین‌حال، داده مقطعی امکان تفکیک کامل نقش تجربه سکونت، سازگاری، ترجیحات پیشین و منابع اقتصادی سنجیده نشده را فراهم نمی‌کند؛ بنابراین، این رابطه باید ارتباطی تعدیل‌شده و نه اثر علّی مستقیم تفسیر شود.

رابطه مثبت بین فردی مساحت فعلی و مطلوب، هم‌زمان با گرایش غالب پاسخ‌گویان به انتخاب فضای بیشتر مشاهده شد؛ بااین‌حال، ۱۳.۴٪ نیز مساحت مطلوبی در طبقه پایین‌تر انتخاب کردند. این الگو نشان می‌دهد ترجیحات مساحت در نمونه یکدست نیست و علاوه بر تمایل عمومی به فضای بیشتر، گروهی از پاسخ‌گویان نیز کوچک‌تر شدن فضای مطلوب را ترجیح می‌دهند. کارلن و همکاران نیز در مطالعه مستأجران سوئیسی، افزایش مساحت را در بیش از نیمی از جابه‌جایی‌های گزارش‌شده مشاهده کردند و نشان دادند کاهش اندازه خانوار الزاماً به کوچک‌تر شدن خانه منتهی نمی‌شود. همسویی حاضر به جهت کلی ترجیح فضای بیشتر مربوط است؛ آن پژوهش جابه‌جایی و انتخاب واقعی را نیز بررسی می‌کرد، درحالی‌که متغیر این مقاله ترجیح اعلام‌شده است.

اندازه خانوار نیز پس از تعدیل مساحت فعلی، با انتخاب طبقات بالاتر مساحت مطلوب رابطه مثبت و معناداری داشت. (O'R=1.905 p=.009) باقی‌ماندن این رابطه در مدل نشان می‌دهد ترجیح فضایی خانوار صرفاً بازتاب خانه موجود نیست، بلکه با نیازهای ناشی از تعداد اعضای خانوار نیز پیوند دارد. این برداشت با اهمیت ساختار خانوار در ادبیات ترجیحات مسکن سازگار است (یانسن[2]، ۲۰۱۲: ۳۰۰-۲۷۳). نیاز به اتاق، فعالیت‌های هم‌زمان و امکان خلوت، سازوکارهای محتمل این رابطه‌اند که آزمون مستقیم آن‌ها به پژوهش‌های بعدی نیاز دارد. تفاوت واحد تغییر پیش‌بین‌ها نیز اجازه رتبه‌بندی ساده بزرگی نسبت‌های شانس مساحت فعلی و اندازه خانوار را نمی‌دهد

۵-۲. نوع و موقعیت مسکن؛ تفکیک شکاف جمعی از ارتباط فردی

در نوع مسکن، یک شکاف روشن میان وضعیت موجود و ترجیح اعلام‌شده مشاهده شد. در پاسخ‌های ناسازگار، ۳۵ نفر از آپارتمان به گزینه غیرآپارتمانی و تنها ۲ نفر در جهت معکوس حرکت کردند؛ بنابراین، گرایش زوجی نمونه به گزینه غیرآپارتمانی بسیار چشمگیر بود ($O'R_{matched}$=17.50 p<.001) درعین‌حال، نوع خانه فعلی

1 Brier score

2 Jansen

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

در رگرسیون ترجیح نهایی رابطه معناداری نشان نداد. این دو نتیجه با هم ناسازگار نیستند: گرایش کلی نمونه می‌تواند قوی باشد، بی‌آنکه وضعیت فعلی هر فرد به‌تنهایی ترجیح نهایی او را پیش‌بینی کند. نسبت ۳۵ به ۲ شدت عدم تقارن تغییر ترجیح را نشان می‌دهد، نه اینکه همه افراد ۱۷٫۵ برابر بیش از گزینه دیگر، خانه غیرآپارتمانی را انتخاب کنند.

کلیمن و همکاران در نمونه ۱۰۸۲ آپارتمان‌نشین استرالیایی نیز گزارش کردند که اکثریت، خانه مستقل یا نیمه مستقل را ترجیح می‌دادند (کلیمن و همکاران[1]، ۲۰۲۲: مقاله ۱۰۴۰۴۳). یافته حاضر از نظر وجود فاصله میان نوع مسکن موجود و مطلوب با آن مطالعه همسو است؛ با این حال، گروه عملیاتی غیرآپارتمانی این مقاله شامل دوبلکس نیز هست و با تعریف خانه مستقل در آن مطالعه انطباق کامل ندارد. از این شواهد نمی‌توان میل یکسان پاسخ‌گویان به ویلاسازی، مالکیت زمین یا خروج از شهر را نتیجه گرفت.

در موقعیت سکونت، آزمون زوجی و رگرسیون شواهد کافی برای تأیید رابطه وضعیت فعلی و ترجیح نهایی فراهم نکردند؛ بااین‌حال، الگوی پاسخ‌ها برای توصیف اولویت‌های محله‌ای نمونه همچنان معنادار است. فاصله اطمینان گسترده با مجموعه‌ای از روابط احتمالی سازگار است؛ بنابراین نتیجه نامعنا، اثبات نبود ارتباط در جمعیت نیست. همچنین، تجمیع محله آرام، مرکز پرتراکم و حاشیه شهری در یک گروه، تفاوت‌هایی را می‌پوشاند که در پژوهش یانسن با انگیزه‌های متفاوت مرتبط بودند (یانسن[2]، ۲۰۲۰: ۲۳۵-۲۱۳). پرتکرار بودن ترجیح محله آرام درون کلانشهر، اهمیت کیفیت محیط محله را در کنار طبقه‌بندی کلان موقعیت آشکار می‌کند و مبنای مناسبی برای بررسی دقیق‌تر در پژوهش‌های بعدی فراهم می‌سازد

یافته‌های سه مدل باید در حدود هر متغیر تفسیر شوند. معناداری رابطه مساحت و نامعناداری دو رابطه دیگر، به تنهایی آزمون آماری تفاوت اندازه روابط میان متغیرها نیست. سهم تحلیلی پژوهش، گزارش هم‌زمان برآوردهای تعدیل شده و اختلاف موجود–مطلوب و آشکار کردن تفاوت پرسش‌های این دو سطح تحلیل است.

۵-۳. یافته‌های زمینه‌ای و حدود تفسیر

ترجیح بیشتر آپارتمان در مردان، یک یافته فرعی قابل‌پیگیری بود؛ اما فاصله‌های اطمینان گسترده و عبور جزئی فاصله بوت استرپ از یک، مانع نتیجه‌گیری قطعی می‌شوند. توضیح آن با امنیت، اشتغال، سبک زندگی یا نقش‌های خانوادگی نیازمند داده مستقیم است. این یافته در نمونه‌ای با سهم بالاتر زنان به دست آمده و مبنای دستورالعمل جداگانه مسکن برای زنان و مردان نیست. نامعنا بودن سایر متغیرها نیز باید در چارچوب محدودیت اطلاعات و دقت برآوردها تفسیر شود.

در سطح مفهومی، مطالعه کیفی آرمان‌های مسکن در اسکاتلند نشان می‌دهد خواسته‌های سکونتی در پیوند با مرحله زندگی، روابط و محدودیت‌های انتخاب فهمیده می‌شوند (دولت اسکاتلند[3]، ۲۰۱۵). چنین شواهدی به تفسیر زمینه‌مند نتایج کمک می‌کنند، اما جای آزمون مستقیم سازوکارها در داده حاضر را نمی‌گیرند.

۵-۴. دلالت‌های مدیریت شهری

نخست، یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد پایش مسکن، در کنار ثبت وضعیت سکونت فعلی، باید ترجیح اعلام‌شده و امکان تحقق آن را نیز جداگانه ثبت کند. شکاف آشکار میان وضعیت موجود و مطلوب نشان می‌دهد توزیع خانه‌های اشغال‌شده به‌تنهایی تصویر کاملی از خواسته‌های سکونتی پاسخ‌گویان ارائه نمی‌دهد. افزودن اطلاعات بودجه قابل تحمل، دسترسی به کار و خدمات و هزینه جابه‌جایی در پیمایش‌های محلی، امکان استفاده دقیق‌تر از ترجیحات را در برنامه‌ریزی فراهم می‌کند. این پیشنهاد، میزان کمبود عرضه یا علت اقتصادی شکاف را از داده حاضر استنتاج نمی‌کند.

دوم، رابطه اندازه خانوار با مساحت مطلوب و وجود گروه متمایل به مساحت کمتر، بررسی تنوع اندازه واحدها را در مطالعات پشتیبان مسکن و بازآفرینی مطرح می‌کند. نیاز به اتاق، فضای مشترک و امکان تغییر چیدمان باید متناسب با ترکیب خانوارهای هر محله سنجیده شود. تعیین سهم اجباری واحدهای بزرگ یا کوچک از این نمونه ممکن نیست و به داده‌های جمعیتی، هزینه و ظرفیت خدماتی نیاز دارد.

سوم، فاصله نوع مسکن موجود و مطلوب می‌تواند نقطه آغاز

1 Kleeman et al.
2 Jansen
3 Scottish Government

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵
Urban managment
No.83 Summer 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

بررسی کیفیت‌های مطلوب خانه در پروژه‌های متراکم باشد. کلیمن و همکاران ارتباط رضایت با عملکرد چیدمان، حریم صوتی و بصری، تهویه طبیعی و امنیت ساختمان را گزارش کردند (کلیمن و همکاران[1]، ۲۰۲۲: مقاله ۱۰۴۰۴۳). این شواهد، بررسی مشارکتی گزینه‌های طراحی را پشتیبانی می‌کنند؛ با این حال، در داده حاضر مشخص نیست کدام ویژگی علت ترجیح غیرآپارتمانی بوده است. انتخاب راهکار باید با ارزیابی کاربران و امکان‌سنجی محلی همراه شود.

چهارم، فراوانی ترجیح محله آرام درون کلانشهر، بررسی کیفیت محیط محله را در کنار عرضه واحد مسکونی مطرح می‌کند. آرامش، دسترسی و فضای باز می‌توانند موضوع ارزیابی سناریوهای محلی باشند. مطالعه حاضر کارایی مداخله مشخصی را آزمون نکرده است؛ بنابراین این موارد مسیرهای بررسی و طراحی‌اند و نسبت‌های شانس مقاله مستقیماً به سهم ساخت‌وساز یا اولویت تخصیص مسکن تبدیل نمی‌شوند.

۵-۵. محدودیت‌ها و پژوهش‌های آتی

نمونه کوچک و غیراحتمالی بود و از نظر جنسیت، تأهل و اشتغال توازن نداشت. تنها ۳۰ نفر محل سکونت فعلی خود را تهران گزارش کردند؛ بنابراین تعمیم یافته‌ها به همه شهروندان تهران یا سایر شهرها موجه نیست. پاسخ فرد نیز الزاماً نماینده توافق همه اعضای خانوار نیست. در دو مدل دودویی، ۱۲ رویداد برای چهار پیش‌بین وجود داشت؛ فیرث و بازنمونه‌گیری، اطلاعات جدیدی به نمونه نمی‌افزایند و محدودیت دقت را برطرف نمی‌کنند. مقطعی بودن داده‌ها و اندازه‌گیری نشدن درآمد، استنباط علّی و تفسیر اقتصادی را محدود می‌کند. کنار گذاشتن پاسخ‌های «فرقی ندارد»، نتایج دودویی را به افراد دارای ترجیح مشخص محدود کرد.

پژوهش‌های بعدی می‌توانند نمونه‌ای بزرگ‌تر با جامعه جغرافیایی مشخص، مساحت و تعداد اعضای دقیق، ترکیب سنی خانوار و استطاعت مالی را به کار گیرند. تفکیک نوع بنا، سازمان چندسطحی، حیاط و موقعیت در پرسش‌نامه، حفظ بی‌تفاوتی در مدل چندگزینه‌ای و سنجش انتخاب میان بسته‌های قیمت، مساحت و دسترسی نیز مفید است. مطالعه طولی امکان بررسی تحقق ترجیحات و تغییر آن‌ها همراه با شرایط زندگی را فراهم می‌کند.

۵-۶. جمع‌بندی

در نمونه مورد مطالعه، مساحت فعلی و اندازه خانوار هر دو پس از تعدیل متغیرهای مدل، با انتخاب طبقات بالاتر مساحت مطلوب رابطه مثبت و معناداری داشتند. این نتیجه نشان می‌دهد ترجیح برای فضای بیشتر، هم با تجربه سکونت در فضای موجود و هم با نیازهای فضایی خانوار پیوند دارد.

در نوع مسکن نیز شکافی روشن میان وضعیت موجود و مطلوب مشاهده شد و پاسخ‌گویانِ دارای تغییر ترجیح، با نسبت بسیار بیشتری از آپارتمانَ به گزینه غیرآپارتمانی حرکت کردند. هرچند نوع سکونت فعلی در سطح فردی پیش‌بینی‌کننده معنادار ترجیح نهایی نبود، این تفاوت میان الگوی جمعی و ارتباط فردی یکی از یافته‌های اصلی پژوهش است. برای موقعیت سکونت، رابطه تعدیل‌شده با وضعیت فعلی تأیید نشد؛ بااین‌حال، فراوانی ترجیح محله آرام درون کلانشهر، اهمیت کیفیت محیط محله را برای بررسی‌های آینده برجسته می‌کند. یافته جنسیت نیز یک الگوی مقدماتی و قابل آزمون در نمونه‌های بزرگ‌تر است.

درمجموع، پژوهش حاضر شواهدی معنادار از ارتباط شرایط سکونتی و خانوادگی با ترجیحات مسکن فراهم می‌کند. مهم‌ترین دستاورد تحلیلی آن، تفکیک میان سه سطحِ شکاف وضعیت موجود–مطلوب، ارتباط تعدیل‌شده فردی و تقاضای قابل تحقق است. این تمایز می‌تواند به پیمایش‌ها و تصمیم‌های محلی کمک کند تا ترجیحات مسکن نه به‌عنوان تقاضای قطعی، بلکه به‌عنوان بخشی مهم از شناخت نیازهای متنوع خانوارها دیده شوند. تعمیم و تبدیل این شواهد به برنامه اجرایی، به اعتبارسنجی در جامعه هدف و سنجش استطاعت اقتصادی و متغیرهای محلی نیاز دارد.

1 Kleeman et al.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]

منابع

- Agresti, Alan (2019) An introduction to categorical data analysis3 ,rd edition ,Hoboken :Wiley.
- Booi ,Hester ;Boterman ,Willem R. (2020) .Changing patterns in residential preferences for urban or suburban living of city dwellers. Journal of Housing and the Built Environment, 35(1), 93–123. https://doi.org/10.1007/s10901-019-09678-8
- de Jong ,Petra ;Rouwendal ,Jan ;Brouwer, Aleid (2022)Staying put out of choice or constraint ?The residential choice behaviour of Dutch older adults. Population, Space and Place, 28(4), e2553. https://doi.org/10.1002/psp.2553
- Haandrikman ,Karen ;Andersson ,Eva K(2026) . «Stated neighbourhood preferences :Examining the impact of individual background and neighbourhood characteristics», Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie. Advance online publication. https://doi.org/10.1111/tesg.70096
- Hasanzadeh ,K ,.Kyttä ,M & ,.Brown ,G(2019) . »Beyond housing preferences :Urban structure and actualisation of residential area preferences», Urban Science, 3(1), Article 21. https://doi.org/10.3390/urbansci3010021
- Heinze ,Georg ;Schemper ,Michael. (2002) A solution to the problem of separation in logistic regression .Statistics in Medicine.2419–2409 ,(16)21 , https/:/doi.org/10.1002/sim.1047
- Jansen ,Sylvia J .T. (2012) .What is the worth of values in guiding residential preferences and choices ,?Journal of Housing and the Built Environment, ,300–273 ,(3)27https//:doi.org/10.1007/s10901-012-9270-0
- Jansen ,Sylvia J. T. (2013) «Why is housing always satisfactory? A study into the impact of preference and experience on housing appreciation. Social Indicators Research, 113, 785–805. https://doi.org/10.1007/s11205-012-0114-9
- Jansen ,Sylvia J.T. (2020) .Urban ,suburban or rural? Understanding preferences for the residential environment, Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability, 13(2), 213–235. https://doi.org/10.1080/17549175.2020.1726797
- Jansen ,Sylvia J .T ;.Coolen ,Henny C. C. H.; Goetgeluk, Roland W. (2011) «Introduction», In S. J. T. Jansen, H. C. C. H. Coolen, & R. W. Goetgeluk (Eds.), The measurement and analysis of housing preference and choice (pp. 1–26). Springer. https://doi.org/10.1007/978-90-481-8894-9_1
- Karlen ,Claudine ;Pagani ,Anna ;Binder ,Claudia R (2022) .Obstacles and opportunities for reducing dwelling size to shrink the environmental footprint of housing :Tenants 'residential preferences and housing choice .Journal of Housing and the Built Environment, 37, 1367–1408. https://doi.org/10.1007/s10901-021-09884-3
- Kleeman ,A ,.Hooper ,P ,.Giles-Corti ,B & ,.Foster, S. (2022) .A new Australian dream ?Exploring associations between apartment design attributes and housing satisfaction in three Australian cities. Cities, 131, Article 104043. https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104043
- Scottish Government. (2015) Understanding the housing aspirations of people in Scotland ,https//:www.gov.scot/publications/understanding-housing-aspirations-people-scotland/
- Vasanen ,Antti. (2012) Beyond stated and revealed preferences :The relationship between residential preferences and housing choices in the urban region of Turku ,Finland ,Journal of Housing and the Built Environment .315–301 ,(3)27 ,https//:doi.org/10.1007/s10901-012-9267-8

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۳ . تابستان ۱۴۰۵

Urban managment
No.83 Summer 2026

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-18]