

ترجمه انگلیسی این مقاله نیز با عنوان:  
A Meta-analysis and Systematic Review on the Impact of Housing Quality and Household  
Characteristics on Residential Space Choices and Preferences in Iranian Cities  
در همین شماره مجله به چاپ رسیده است.

مقاله مروری

## فرا تحلیل و مرور نظام مند تأثیر کیفیت مسکن و ویژگی های خانوار بر انتخاب و ترجیحات فضای مسکونی (در شهرهای مطالعه شده در ایران)

مهسا مختاری<sup>۱</sup>، سید محمدرضا میرعلایی<sup>۱\*</sup>، رضا نصر اصفهانی<sup>۲</sup>

۱. گروه معماری، واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران

۲. گروه اقتصاد و کارآفرینی، دانشکده پژوهش های عالی هنر و کارآفرینی، دانشگاه هنر اصفهان، ایران

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۳/۱۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۲/۲۷

### چکیده

**بیان مسئله:** تصمیم گیری طراحان و معماران در اولویت دهی به شاخص های کیفی مسکن مورد نظر کاربران، یکی از مسائل حائز اهمیت در طراحی مسکونی به شمار می رود. به همین منظور، نقش کیفیت مسکن و شاخص های وابسته به آن در انتخاب و ترجیحات مسکن در مطالعات مختلف بررسی شده است. با این حال، این تحقیقات به دلیل گستردگی و تنوع روش ها، کم توجهی به شاخص های طراحی معماری، تعاریف متفاوت از عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن و همچنین تناقضات در نتایج و خلأهای پژوهشی، نتوانسته اند به خوبی به چالش های طراحان و معماران پاسخ دهند.

**هدف پژوهش:** هدف این پژوهش شناسایی، مقایسه و بررسی نتایج پژوهش های مرتبط با تأثیر شاخص های مؤثر بر کیفیت معماری مسکونی از دیدگاه کاربران در انتخاب یا ترجیح مسکن است. این تحقیق به شناسایی خلأها و تناقضات موجود در مطالعات قبلی پرداخته و در نهایت، نتایج به دست آمده را برای استفاده در طراحی مسکن در شهرهای مورد بررسی و کمک به پژوهش های آینده، ارائه می دهد.

**روش پژوهش:** در این پژوهش، با استفاده از روش فرا تحلیل و مرور نظام مند کیفی و کمی، کلیه پژوهش های مرتبط با نقش «کیفیت مسکن» و «ویژگی های خانوار» در «انتخاب مسکن» و یا «ترجیحات مسکن» از میان مقالات علمی پژوهشی کشور ایران در سال های ۱۳۸۸ تا ۱۴۰۲ بررسی و محدود به شاخص های مربوط به فضای داخلی واحدهای مسکونی و ساختمان، غربالگری شد.

**نتیجه گیری:** نتایج متوجه این خلأ است که از نظر پراکندگی جغرافیایی پژوهش های این حوزه در شهرهای بزرگ بودند و تناقض ها در مورد چگونگی تأثیر شاخص های مختلف کیفی مسکن و مشخصه های خانوار در انتخاب یا ترجیح آن به تفکیک شهر نمایان شد. شاخص های اندازه و مترای واحد و تعداد اتاق خواب در حوزه واحد مسکونی و ملاحظات ایمنی و امنیتی و نما بیشترین تکرار و شاخص هایی مانند روابط عملکردی فضاها، انعطاف پذیری معماری، جهت گیری ساختمان، خانه هوشمند، مشارکت در طراحی و ... کمترین میزان توجه در مطالعات را به خود اختصاص دادند و تعداد متوسط شاخص در پژوهش های انتخاب مسکن کمتر از مطالعات ترجیحات مسکن گزارش شد.

**واژگان کلیدی:** فرا تحلیل، مرور نظام مند، شاخص های کیفیت مسکن، انتخاب مسکن، ترجیحات مسکن، شاخص های خانوار، کاربران مسکن.

### مقدمه

طراحی داخلی خانه ها، همچنین نقشه آنها، می تواند به عنوان عاملی در بیان فرهنگ و نیازهای آن جامعه عمل کند (Rapoport, 1969). با این حال با گذر زمان و گسترش شهرنشینی و افزایش ساخت و ساز انبوه و ارتباط محدود طراح با مصرف کننده نهایی، این نگرانی وجود دارد که تصمیم گیری

خانه های سنتی نمایانگر فرهنگ مردم هستند، فرم و

\* نویسنده مسئول: ۰۸۶۳۴۱۳۲۴۵۱@iaui.ac.ir، smr.miralaie@iaui.ac.ir

۱. m.mokhtari1043@iaui.ac.ir

۲. r.nasr@iaui.ac.ir

واقعیت تجسم یابد و یا در حد یک تصور ذهنی باقی بماند ولی نهایتاً ترجیحات، انگیزه فرد در رسیدن به انتخاب خانه مناسب را هدایت می‌کنند (Jansen et al., 2011, 1-9). بازه زمانی پژوهش‌های مورد تحلیل در این پژوهش، مقالات موجود از سال‌های ۱۳۸۸-۱۴۰۲ در شهرهای مختلف کشور ایران بود که در میان پایگاه‌های نورمگز، مگ ایران، پایگاه الکترونیک اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی، سامانه نشریات مجلات علمی دانشگاه تهران، منابع اینترنتی، گوگل اسکولار<sup>۵</sup>، اسکوپوس<sup>۶</sup>، وب‌آوساینس<sup>۷</sup>، آی‌اس‌سی<sup>۸</sup> و ساینس دایرکت<sup>۹</sup> با موضوع پژوهش جستجو و غربالگری شده‌اند (تصویر ۱). نحوه نمونه‌گیری، روش‌شناسی تحقیق، روش جمع‌آوری داده، ابزارهای تحلیلی، شاخص‌های کیفی مسکن و نتایج به‌دست‌آمده در این مطالعات به‌عنوان داده‌های اولیه این پژوهش استفاده شدند. پژوهش‌های موجود انجام شده در این زمینه در شهرهای تهران، مشهد، تبریز، اصفهان، شیراز، تربت‌جام، نیشابور، بجنورد، همدان و اهواز انجام شده‌اند و در بقیه شهرها در این زمینه خلأ مطالعاتی وجود دارد که می‌تواند موضوع پیشنهادی برای تحقیقات آینده باشد. این پژوهش با نگاه کاربردی، نتایج مقالات و تحقیقات موجود را با یکدیگر ترکیب و با هدف دستیابی به یک نتیجه جامع‌تر و قابل‌انکا و کاهش خطاهای احتمالی، مقایسه کرده است؛ تا نهایتاً برای کاربردی‌ترین فرایند طراحی مسکن منطبق بر نیاز مصرف‌کننده به‌کارگیرد و از آزمون و خطای مداوم در طراحی و هدر رفت سرمایه در بخش مسکن جلوگیری کنند؛ لذا سؤال اصلی در این پژوهش این است که در پژوهش‌های انجام شده، کدام شاخص‌های کیفیت مسکن (در دو حوزه شاخص‌های مرتبط با واحد مسکونی و ساختمان مسکونی) و ویژگی‌های خانوار بر انتخاب و ترجیحات مسکن موثر بوده‌اند؟ تأثیر شاخص‌های کیفیت مسکن بر انتخاب یا ترجیح مسکن در تحقیقات مختلف در شهرهای ایران به چه شکل بوده است؟ براساس مطالعات موجود، در سنجش کدام شاخص‌ها و در کدام شهرها خلأ وجود دارد؟ پژوهش‌های موجود از لحاظ زمانی، مکانی، پراکندگی جغرافیایی، حوزه‌های تخصصی و روش‌هایی که در این پژوهش‌ها به کار رفته چگونه‌اند؟ نتایج جمع‌بندی این مقالات چه دانشی را برای طراحی معماری مسکونی متناسب با نیاز مصرف‌کننده در شهرهای مورد مطالعه در ایران ارائه می‌کند؟

### مبانی نظری

#### • انتخاب، ترجیحات مسکن و کیفیت مسکن

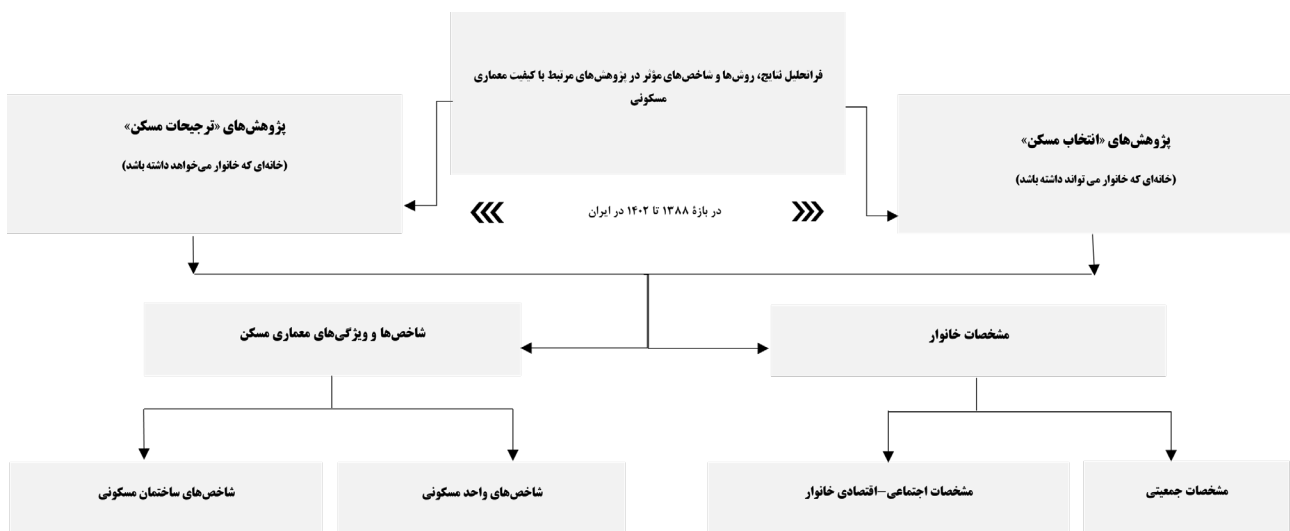
محققان کیفیت مسکن را زیرمجموعه‌ای از کیفیت زندگی و کیفیت محیط شهری دانسته‌اند (Jalali et al., 2019, 23). سنجش شاخص‌های کیفیت مسکن یک روش مؤثر برای اندازه‌گیری کیفیت مسکن است چرا که کیفیت مسکن

طراحان و برنامه‌ریزان شهری منطبق بر خواست، نیاز و فرهنگ ساکنان مسکن نباشد و باعث نارضایتی شود. در دنیای امروز برای موفقیت در پروژه‌های ساخت مسکن، درک نحوه انتخاب مسکن، اولویت‌ها و ترجیحات افراد در مورد «کیفیت مسکن» بسیار اهمیت دارد (Mulliner & Algrnas, 2018, 153)؛ بنابراین استفاده از روش علمی و مراجعه به نظرات و دیدگاه‌های بهره‌بران مسکن در این زمینه راهگشاست و صرفاً با نگاه کارشناس محور نمی‌توان به یک طراحی مطلوب دست یافت. دیدگاه افراد نسبت به کیفیت مسکن و شاخص‌های کیفی آن نه مطلق است و نه ایستا. چراکه ممکن است بین کشورها و همچنین بین گروه‌های خاص مردم در هر کشور در یک مقطع زمانی و در دوره‌های طولانی متفاوت باشد (Lawrence, 1995, 1658). با مراجعه به پژوهش‌های مختلف این موضوع ثابت شده است که گروه‌های مختلف کاربران نگاه متفاوتی در مورد ترجیحات و اولویت‌های خود نسبت به کیفیت مسکن دارند (Poordehghan et al., 2019). با وجود اهمیت این مسئله در پژوهشی مقیمی و همکاران بیان می‌کنند که طراحی‌های مسکن، اغلب بدون توجه به کاربران آینده و ارزش‌های آنها نسبت به کیفیت مسکن انجام می‌شوند (Moghimani et al., 2016). به منظور حل این معضل، تاکنون مطالعات مختلفی در مورد نقش کیفیت مسکن و شاخص‌های جمعیتی خانوار مصرف‌کننده بر ترجیحات و انتخاب مسکن انجام شده است ولی این تحقیقات به دلیل داشتن خلأها و در بعضی موارد، نتایج کاملاً متضاد و تناقض‌ها در تعاریف و عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن و کم‌توجهی به شاخص‌های طراحی معماری، قادر به پاسخگویی به نیازهای طراحان و برنامه‌ریزان مسکن نبودند. کولن و همکاران بیان می‌کنند که ترجیح و انتخاب مسکن افراد در چارچوب ترجیح و انتخاب برای شاخص‌های مسکن<sup>۱</sup> عمل می‌کند (Coolen & Hoekstra, 2001, 285). چارچوب مفهومی این پژوهش به رابطه میان ترجیحات و انتخاب ساکنین مسکن با شاخص‌های کیفیت مسکن ترمکز دارد. در این راستا، دو سری مطالعات و پژوهش‌های داخلی مرتبط با نقش کیفیت معماری واحد مسکونی و ساختمان مسکونی بر «انتخاب مسکن»<sup>۲</sup> و «ترجیحات مسکن»<sup>۳</sup> برای درک دیدگاه‌های مصرف‌کننده در نظر گرفته شد. ویژگی‌های مورد مطالعه، محدود به شاخص‌هایی است که طراح معمار در فرایند طراحی در مورد آن تصمیم‌گیری می‌کند. علت بررسی این دو رسته پژوهش «انتخاب و ترجیح»، ریشه در این مسئله دارد که فرد در مسئله مسکن با دو چالش روبروست: ۱- آن مسکنی که آرزو دارد و ۲- آن مسکنی که با وجود محدودیت‌ها قادر به انتخاب است. مولین و همکاران این‌گونه بیان می‌کنند که «انتخاب‌ها منعکس‌کننده ترجیحات هستند» (Molin et al., 1996). ترجیحات مسکونی معرف حالت ایده‌آل ذهنی فرد از مسکن است که ممکن است در

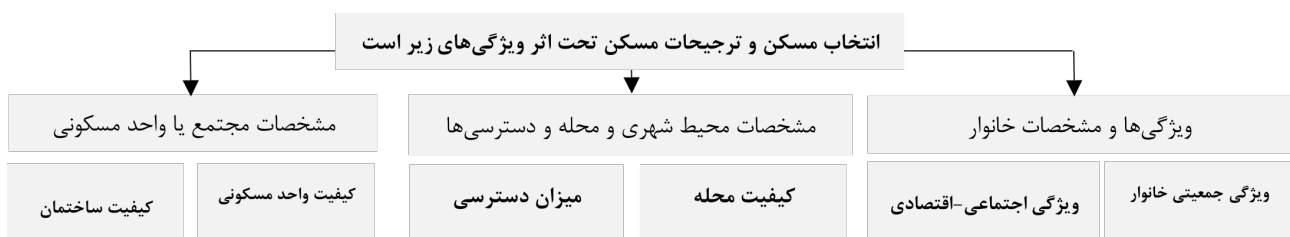
همچنین کاپچیک<sup>۱۱</sup> و همکاران (Cupchik et al., 2003) و حیدری و همکاران (Heidari et al., 2019) ویژگی‌های مسکن را به دو دسته اصلی سازمان‌دهی می‌کند: شاخص‌های داخلی مسکن و شاخص‌های خارجی مسکن. بین شاخص‌های کیفی مسکن مورد نظر مصرف‌کننده و ایده‌آل‌های ذهنی و عینی و سطح آرزو تفاوت وجود دارد. مسکن ایده‌آل ذهنی، مسکنی است که براساس شاخص‌های خاص آن، صرف‌نظر از محدودیت عرضه مسکن یا بودجه، برای خانوار ایده‌آل است. مسکن ایده‌آل عینی از نظر کارشناسان ایده‌آل به نظر می‌آید و براساس معیارهای اقتصادی، برنامه‌ریزی و سایر معیارهایی که برای خانوار خاص، مهم به نظر می‌رسد طراحی شده است (Jansen et al., 2011, 9) (تصویر ۳).

ترجیحات مسکن اثر زیادی بر روی انتخاب مسکن افراد دارد (Rostaei et al., 2023). پژوهش‌های «انتخاب مسکن» معمولاً به تصمیم‌گیری‌های واقعی افراد اطلاق می‌شود ولی مطالعات «ترجیحات مسکن» چشم‌اندازی بلندمدت و آرمانی دارد. نظریه «ترجیحات آشکار شده» توسط اقتصاددان آمریکایی پل ساموئلسون ۱۹۳۸ فرض می‌کند

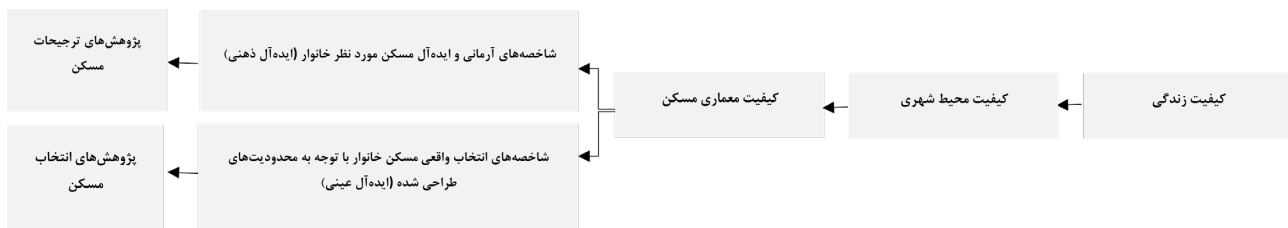
یک شاخص غیرقابل سنجش و مشاهده است ولی علل و شاخص‌های کیفیت مسکن قابلیت مشاهده و اندازه‌گیری زیادی دارد (Mulliner et al., 2018, 154; Goodman, 1987, 195; Coolen & Hoekstra, 2001, 285; Asadi et al., 2021; Miralaei et al., 2019 a; 2019b; Farokhi Someh et al., 2021). بنابراین براساس بررسی ادبیات داخلی و خارجی بین‌المللی، ویژگی‌ها و شاخص‌های مسکن در ترجیح و انتخاب مسکن برای مصرف‌کننده‌ها مهم هستند. انتخاب و ترجیحات مسکن خانوارها تحت اثر سه دسته کلی از شاخص‌ها قرار دارد که عبارت‌اند از: شاخص‌های مرتبط با واحد مسکونی، شاخص‌های مرتبط با محیط اطراف، محله و دسترسی، شاخص‌های جمعیتی و اجتماعی-اقتصادی خانوار (Mulliner et al., 2018, 154; Goodman, 1987, 195; Coolen & Hoekstra, 2001, 285) (تصویر ۲). لوویر و تیمرمن<sup>۱۲</sup> نیز شاخص‌های انتخاب یا ترجیح محیط‌های مسکونی را به چهار زیرمجموعه: شاخص‌های مسکن، شاخص‌های محیط مسکونی، شاخص‌های اقتصادی-اجتماعی و موقعیت مکانی تقسیم‌بندی می‌کند (Louviere & Timmermans, 1990).



تصویر ۱. چارچوب مفهومی و قلمرو پژوهش. مأخذ: نگارندگان.



تصویر ۲. نمودار نشان‌دهنده نقش کیفیت مسکن، محله و ویژگی‌های خانوار بر انتخاب مسکن و ترجیحات مسکن. مأخذ: نگارندگان برگرفته از (Jansen et al., 2011, 9). (30-31; Mulliner & Algrnas., 2018).



تصویر ۳. حلقه ارتباطی و بالادست بحث کیفیت معماری مسکن و پژوهش‌های انتخاب و ترجیحات مسکن. مأخذ: نگارندگان برگرفته از Jansen et al., 2011, 9.

خطر سوگیری مطالعات (Hernandez et al., 2020, 97). به‌طور کلی مرور نظام‌مند شامل تمامی مراحل جستجو، انتخاب، ارزیابی، و تحلیل کیفی است ولی فراتحلیل به استفاده از روش‌های آماری برای ترکیب نتایج مطالعات اطلاق می‌شود، و اگر انجام شود، تنها یک بخش از مرور نظام‌مند است (Liberati et al., 2009, 2). لذا، در این پژوهش ابتدا به شیوه مرور نظام‌مند به بررسی دقیق منابع موجود در این زمینه به‌منظور تحلیل کیفی مطالعات و نتایج آنها پرداخته شده است و سپس با استفاده از نرم‌افزار اکسل و رتبه‌بندی شاخص‌های پر تکرار، به شیوه کمی خلاهای پژوهش در این زمینه نشان داده شده است.

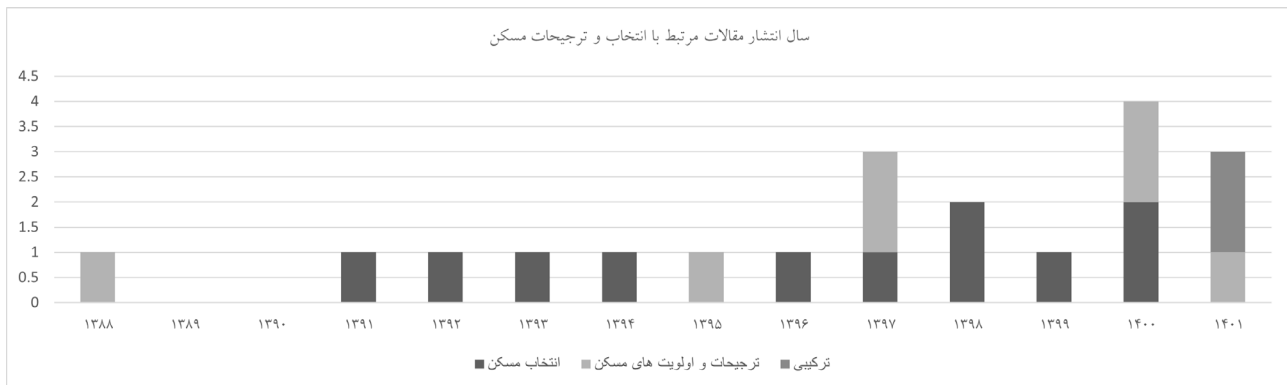
**• راهبردهای جستجو برای یافتن مطالعات مرتبط و معیارهای تعیین شایستگی در انتخاب نهایی مطالعات**  
به‌منظور تحلیل نقش کیفیت مسکن و ویژگی‌های خانوار در انتخاب و ترجیحات مسکن در شهرهای ایران، مطالعات علمی-پژوهشی منتشرشده طی سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۴۰۲ در پایگاه‌ها و بانک‌های اطلاعاتی معتبر وزارت علوم، محدود به پژوهش‌های انجام‌شده در ایران، با استفاده از کلیدواژه‌های «مسکن‌گزینی»، «ترجیحات»، «اولویت‌بندی»، «انتخاب» و «کیفیت مسکن» در عنوان، چکیده و کلیدواژه‌ها گردآوری شد. در این مرحله، ۷۴ مقاله مرتبط با کیفیت مسکن از منظر بهره‌برداران شناسایی شد. همچنین، منابع دیگری از طریق جستجوی پیشین و پسین در ارجاعات و مقالات استفاده‌شده در این پژوهش به فهرست افزوده شد. در مرحله غربالگری، ۲۸ مقاله که با هدف و پرسش پژوهش انطباق داشتند، انتخاب شدند. معیارهای انتخاب در مرحله نهایی شامل موارد زیر بود:  
(۱) تمرکز بر بررسی ارتباط میان شاخص‌های کیفی مسکن با انتخاب یا ترجیحات کاربران (با در نظر گرفتن معادل بودن واژه‌های «ترجیحات» و «اولویت‌ها» در ادبیات موضوع) و حذف مقالاتی که صرفاً به رضایتمندی یا ارزش‌گذاری پرداخته بودند؛ (۲) برخورداری از رتبه علمی پژوهشی و بالاتر؛ (۳) تمرکز بر شاخص‌های مرتبط با فضای داخلی واحد مسکونی و ساختمان. در نهایت، ۲۰ مقاله با این ویژگی‌ها انتخاب شد. اعتبار و جامعیت نتایج نیز با تکرار جستجو در دامنه مورد

که ترجیحات مصرف‌کننده را می‌توان با بررسی عادات خرید آنها آشکار کرد «ترجیحات آشکار شده» به‌عنوان مقیاسی برای اندازه‌گیری انتخاب‌های مسکن (در گذشته) با تمرکز بر نتایج فرایند انتخاب استفاده می‌شوند در حالیکه «ترجیحات بیان شده» به خواسته‌ها و آرزوهای مسکن توجه دارند (Mulder, 1993; Louviere & Timmermans, 1994). گاهی در ادبیات پژوهش «انتخاب مسکن» و «ترجیحات مسکن» به جای یکدیگر به کار می‌روند (Council, 2015, 4). پژوهش‌های ترجیحات مسکن بر «خواسته‌های خانوار» و پژوهش‌های انتخاب مسکن بر «توان خانوار در دستیابی به این خواسته‌ها» تأکید دارند.

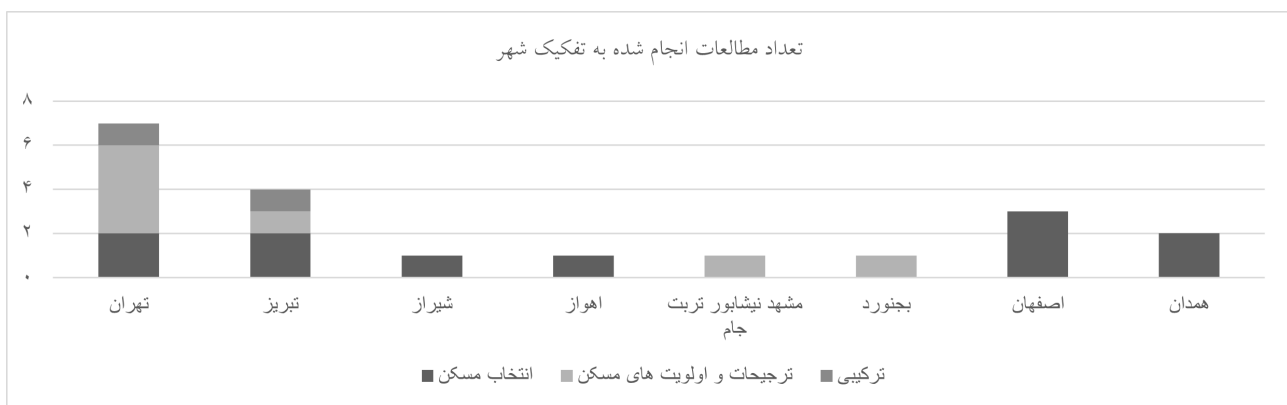
## روش پژوهش

فراتحلیل<sup>۱۴</sup> طرح‌های مطالعاتی قدرتمندی هستند که مطالعات منتشر شده موجود را ترکیب می‌کنند در واقع هنگامی که بررسی مطالعات قبلی به دنبال مراحل از پیش تعریف شده (یعنی به‌طور مرور نظام‌مند) انجام شود و نتایج آن تجزیه و تحلیل شود، به آن فراتحلیل می‌گویند (Hernandez et al., 2020, 97-98). به دلیل اینکه مطالعات مرتبط با علوم انسانی که به واسطه شاخص‌های متعدد با دامنه وسیعی از نتایج که بعضاً یافته‌های متمرکز نیز ندارند، روبروست؛ لذا برای حل این تناقضات روش فراتحلیل می‌تواند با جمع‌آوری یافته‌های پژوهش‌های دیگر در زمینه مورد نظر و ترکیب و یکپارچه‌سازی آنها، در جهت یافتن دانش جدید قدم بردارد (Shafia et al., 2013, 22). فراتحلیل و مرور نظام‌مند<sup>۱۵</sup> کمک می‌کند که نتایج پراکنده در جهت یک نتیجه‌گیری مشترک سازماندهی و خلاهای علمی موضوع پژوهش نمایان شوند (Iman, 2006, 83; Vadadehir, 2011, 37). کارکرد مهم آن ادغام کردن نتایج مطالعات مختلف در جهت یافتن نتایج معنی‌دار است. یک مرور نظام‌مند شامل چندین مرحله است: تعریف یک سؤال تحقیقاتی واضح، توصیف استراتژی جستجو، تعریف معیارهای ورود و خروج واضح برای مطالعات، استفاده از چندین موتور جستجو برای جستجو، انتخاب مستقل مطالعات، استخراج داده‌های مطالعه و نتیجه و ارزیابی





تصویر ۵. سال انتشار مقالات مرتبط با نقش کیفیت مسکن بر انتخاب و ترجیحات آن در ایران. مأخذ: نگارندگان.



تصویر ۶. مطالعات انجام شده نقش کیفیت معماری مسکونی بر انتخاب و ترجیحات مسکن به تفکیک هر شهر. مأخذ: نگارندگان.

### • روش تحقیق و شیوه گردآوری اطلاعات

مقالات مورد بررسی از نظر جهت گیری در دسته پژوهش های کاربردی قرار می گیرند و از نظر روش، عمدتاً توصیفی-تحلیلی بوده و با تمرکز بر انتخاب یا ترجیح مسکن، چند شاخص اثرگذار را بررسی کرده اند. استراتژی پژوهش به صورت پیمایش و شیوه گردآوری اطلاعات مصاحبه، پرسشنامه و داده های هزینه درآمد مرکز آمار ایران بود. در مقالات انتخاب مسکن انتخاب داده ها در سه مقاله براساس ترجیحات آشکار شده و بقیه به صورت ترجیحات بیان شده در پرسشنامه بود (جدول ۵).

بیشتر پژوهش های مربوط به انتخاب مسکن (پنج مورد بررسی شده) بر پایه مدل های انتخاب گسسته، به ویژه مدل لوجیت چند جمله ای (MNL) و مدل لوجیت چند جمله ای مختلط (MMNL) استوار هستند. این مدل ها بر مبنای اصل حداکثرسازی مطلوبیت طراحی شده اند و نخستین بار توسط مکفادن<sup>۱۶</sup> معرفی و توسعه یافته اند. به این صورت که مسئله انتخاب مسکن در یک فرایند مقایسه موارد قابل انتخاب

دارند؛ از این رو داده های موجود در قالب «ترجیحات آشکار شده» بررسی شده اند هفت مقاله دیگر با شیوه ترجیحات بیان شده به موضوع انتخاب مسکن پرداخته اند. در یک مورد سرپرستان خانوار و چهار مورد ساکنان مسکن بدون توجه به مالک و مستأجر بودن بررسی شدند و یک مورد به طور خاص جامعه هدف را مستأجران قرار داد با این توجیه که مستأجران بیشتر از مالکان در معرض انتخاب مسکن هستند (Taghipour et al., 2020) و به عکس این استدلال دو مقاله دیگر خانوارهای مالک نشین بررسی شد و با این توجیه که مالکانی که به قصد سکونت خانه ای را خریداری می کنند به خصوصیات کیفی مسکن بیشتر از مستأجران اهمیت می دهند (Miralaei et al., 2019a, 2019b). در مقالات ترجیحات مسکن پنج مقاله با جامعه آماری ساکنان مسکن بودند ولی دو مقاله دیگر جویندگان مسکن را بررسی کرد که از این بین یکی از پژوهش ها با این پیش فرض بود که خانه های موجود معرفی شده در مشاوران املاک طبق نیازهای آنها نبوده است (Fegh-hi Farahmand et al., 2009) (جدول ۴).

جدول ۱. مجلات و صاحبان امتیاز مجلات مقالات منتخب، تعداد مقالات ۲۰. مأخذ: نگارندگان.

صاحب امتیاز	مجلات علمی پژوهشی انتخاب مسکن
دانشگاه مازندران	مطالعات و ساختار و کارکرد شهری
دانشگاه آزاد علوم تحقیقات	مطالعات مدیریت شهری
دانشگاه آزاد همدان	مطالعات محیطی هفت حصار
دانشگاه خوارزمی	تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی
انجمن علمی اقتصاد شهری ایران	اقتصاد و مدیریت شهری
دانشگاه آزاد مرودشت	پژوهش و برنامه‌ریزی شهری
دانشگاه اصفهان	اقتصاد شهری
دانشگاه کردستان	مطالعات شهری
دانشگاه تربیت مدرس	پژوهش‌های اقتصادی
دانشگاه تهران	تحقیقات اقتصادی
اسپرینگر (Springer)	پژوهش‌های عملیاتی (Operational Research)
صاحب امتیاز	مجلات علمی پژوهشی ترجیحات مسکن
مصطفی بهزادفر	معماری و شهرسازی آرمان شهر
دانشگاه تهران	مدیریت بازرگانی
موسسه جغرافیا	پژوهش‌های جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری
سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور	مدیریت شهری
دانشگاه هنر اسلامی تبریز	فرهنگ و معماری و شهرسازی اسلامی
دانشگاه فردوسی مشهد	دانش و توسعه
الزویر (Elsevier)	مهندسی ساختمان (Journal of Building Engineering)
صاحب امتیاز	مجلات علمی پژوهشی ترکیبی
دانشگاه تبریز	جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری
مصطفی بهزادفر	معماری و شهرسازی آرمان شهر

جدول ۲. حوزه تخصصی نویسندگان مقالات منتخب. مأخذ: نگارندگان.

تعداد	رشته	حوزه تخصصی
۳	معماری	نویسندگان پژوهش‌های انتخاب مسکن
۶	شهرسازی	
۹	جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری	
۹	اقتصاد	
۱	نقشه‌برداری	
۲	صنایع سیستم‌های اقتصادی اجتماعی	
۱۰	معماری	نویسندگان پژوهش‌های ترجیحات مسکن
۴	شهرسازی (اسلامی)	
۱	اقتصاد	
۳	مدیریت	
۳	معماری	
۳	جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری	نویسندگان پژوهش‌های مقالات ترکیبی
۱	شهرسازی	

جدول ۳. حوزه تخصصی نشریات مقالات منتخب. مأخذ: نگارندگان.

تعداد	رشته	حوزه تخصصی
۵	جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری	نشریات مقالات انتخاب مسکن
۴	اقتصاد و اقتصاد شهری	
۱	تحقیقات عملیاتی	
۱	مدیریت شهری	
۱	دانش و اقتصاد	نشریات مقالات ترجیحات مسکن
۳	هنر و معماری (اسلامی)	
۱	مطالعات شهری و معماری	
۱	ساختمان و محیط زیست	
۱	مدیریت	
۱	معماری	نشریات مقالات ترکیبی
۱	جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری	

ساختاری و تحلیل مسیر بهره‌جسته‌اند. در مقالات ترجیحات مسکن از شیوه‌های تحلیل کیفی، تحلیل خوشه‌ای و عاملی، آ‌نوا، فریدمن، AHP و سایر تحلیل‌های آماری بهره‌جسته شده است.

و ارزیابی آنها در تابع مطلوبیت شکل می‌گیرد. قلی‌زاده و همکاران (Gholizadeh & Shekarian, 2012) برخلاف این مدل‌ها از مدل فازی بهره‌جسته است. در حالیکه معمولاً تحقیقات انتخاب مسکن از مدل‌های اقتصاد سنجی بهره می‌گیرد ولی شکاریان از شیوه VIKOR<sup>۱۷</sup> به‌عنوان یک روش تصمیم‌گیری چند معیاره (MCDM<sup>۱۸</sup>) بهره‌برده است (Shekarian, 2015). دو مقاله انتخاب مسکن نیز از معادلات

### بحث و ترکیب کیفی نتایج مطالعات

به‌منظور پاسخگویی به سؤالات تحقیق، مطالعات مرتبط به

جدول ۴. متغیرهای تأثیرپذیر و کنترل‌کننده در پژوهش‌هایی که به نقش کیفیت مسکن در انتخاب و ترجیحات آن پرداخته‌اند. مأخذ: نگارندگان.

تعداد	شهر	متغیر کنترل‌کننده	متغیر تأثیرپذیر	متغیر تأثیرگذار
		سرپرستان خانوار در مناطق شهری ۱ و ۱۹ در تهران (Faraji & Arvin, 2019) داده‌های خام هزینه درآمد سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران خانوار در تهران (Asadi et al., 2021)		
۲	تهران	ساکنان مسکن در تبریز (Farokhi Someh et al., 2021)	انتخاب مسکن (۱۱ مقاله)	کیفیت مسکن
۱	شیراز	و (Mohammadzadeh et al., 2015)		
۲	تبریز	ساکنان مسکن در اهواز (Ziari et al., 2017)		
۱	اهواز	ساکنان بافت فرسوده در اصفهان (Akbari et al., 2013)		
۳	اصفهان	خانوار مالک‌نشین در جستجوی مسکن برای خرید در اصفهان (Miralaee et al., 2019 a; 2019, b)		
۲	همدان	ساکنان مستأجر مسکن در شیراز (Taghipour et al., 2020) جامعه مالکان و مستأجران در شهر همدان (Shekarian, 2015) اطلاعات هزینه درآمد ساکنان شهر همدان (Gholizadeh & Shekarian, 2012)		
۱	تهران	ساکنان مناطق ۱ و ۶ و ۱۳ و ۲۲ در تهران (Lotfi-Mehr et al., 2022)	ترکیبی (۲ مقاله)	
۱	تبریز	ساکنان شهر تبریز (Rostaei et al., 2023)		
		ساکنین مسکن در مشهد، تربت‌جام و نیشابور (Heydari et al. 2019) جویندگان اجاره و یا خرید مسکن در شهر تهران (Salehi Sadaghiani et al., 2016)		
۱	تربت‌جام، مشهد و نیشابور	ساکنین مجتمع در تهران با رویکرد زیست محیطی (Dadashi et al., 2018)	اولویت‌ها و ترجیحات مسکن (۷ مقاله)	
۴	تهران	آپارتمان‌نشینان در تهران (Zarrabi et al., 2021)		
۱	بجنورد	پرسنل جوان و متاهل ساکن خانه‌های سازمانی نیروهای مسلح تهران (Asadi Mahal Chali, 2021)		
۱	تبریز	ساکنان کم درآمد در شهر بجنورد (Alalhesabi et al., 2022) متقاضیان و مراجعین به آژانس‌های مسکن تبریز با این پیش‌فرض که خانه‌های موجود طبق نیازهای آنها نبوده (Fegh-hi Farahmand et al., 2009)		

جدول ۵. بررسی روش تحقیق و گردآوری داده‌ها در پژوهش‌های منتخب. مأخذ: نگارندگان.

جزئیات روش تحقیق	انتخاب مسکن	ترکیبی	ترجیحات مسکن
جهت‌گیری پژوهش	کاربردی (۱۱)	کاربردی (۲)	کاربردی (۷)
روش تحقیق	توصیفی-تحلیلی (۱۱)	توصیفی-تحلیلی (۲)	توصیفی-تحلیلی (۷)
استراتژی پژوهش	پیمایش (۱۱)	پیمایش (۲)	پیمایش (۷)
شیوه گردآوری داده‌های پژوهش	پرسشنامه (۵) اسناد هزینه درآمد و نقشه‌های آماری مرکز آمار (۳) مصاحبه و پرسشنامه (۳)	پرسشنامه (۱) پرسشنامه و مصاحبه (۱)	پرسشنامه (۶) پرسشنامه و مصاحبه عمیق (۱)
انتخاب داده‌ها	ترجیحات بیان شده (۸) ترجیحات آشکار شده (۳)	ترجیحات بیان شده (۲)	ترجیحات بیان شده (۷)

۷۳ درصد افراد معتقد بودند که «فضاهای مشترک بین واحدها» کوچک است و ۴۳ درصد مایل به داشتن «فضایی برای تعامل با همسایگان» مانند سالن اجتماعات بودند و ۷۸ درصد ساکنین تمایل به «فضای تک واحدی» داشتند (Dadashi et al., 2018). جویندگان مسکن در شهر تهران عامل «قیمت مسکن» را از عوامل مهم اقتصادی به حساب آوردند. در پژوهشی دیگر از بین عوامل فضای خارجی «کیفیت نمای خارجی» و «نوع نمای ساختمان» اهمیت بیشتری داشتند و همین‌طور ثابت شد «تعداد طبقات ساختمان» و «طبقه‌ای که واحد در آن قرار دارد»، در انتخاب مسکن نسبت به بقیه عوامل کم اثرتر است (Salehi-Sedghiani et al., 2016). از لحاظ کالبدی «سن بنا» در منطقه ۱۹ تهران مهمترین شاخص ارزیابی شد ولی در منطقه یک «آسانسور» رتبه اول را به دست آورد «همتراز بودن ساکنین» از نظر اقتصادی از نگاه ساکنان هر دو مناطق، اهمیت کمتری نسبت به سایر شاخص‌های اقتصادی داشت که در منطقه یک این شاخص اهمیت کمتری نسبت به منطقه ۱۹ به دست آورد که با یافته‌های پژوهش تقی‌پور و همکاران در شیراز در تضاد است (Taghipour et al., 2020). در منطقه یک کمترین اهمیت مربوط به «فضای حیاط» است در صورتی که این مسئله در منطقه ۱۹ اهمیت بیشتری دارد (Faraji & Arvin, 2019). از منظر شاخص‌های مرتبط با واحد مسکونی: ۹۸ درصد ساکنین برای نورگیری مایل به استفاده از «نور طبیعی» بودند و ۵۱ درصد «رنگ‌های گرم» را ترجیح می‌دادند و ۴۵ درصد «سنگ و سرامیک» را برای کف مناسب دانستند (Dadashi et al., 2018). همین‌طور در بحث ترجیحات مسکن شاخص‌های مربوط به سلامت روان مانند «نور طبیعی»، «دید و حریم صوتی» از اهمیت ویژه‌ای برخوردار هستند (Zarrabi et al., 2021) در پژوهشی دیگر از بین شاخص‌های فضای داخلی، «تعداد و اندازه اتاق‌ها» از بقیه مهمتر ارزیابی شدند (Salehi Sadaghiani et al., 2016). در

تفکیک هر شهر بررسی شدند چراکه انتخاب و ترجیحات مسکن تحت تأثیر زمینه و فرهنگ غالب آن شهر است. همین‌طور تناقضات و تشابهات بین نتایج مطالعات بیان و نهایتاً از بین تشابهات در نتایج، دانش مدونی در طراحی مسکن برای هر شهر ارائه شد و تناقضات در نتایج هم به‌عنوان موضوع پژوهش‌های بعدی برای درک خواستگاه و انگیزه‌های پیدایش آنها معرفی شد. هم‌چنین در چهار جدول جداگانه نحوه تأثیر شاخص‌های کیفی واحد مسکونی، ساختمان مسکونی، مشخصات جمعیتی همین‌طور ویژگی‌های اقتصادی-اجتماعی خانوار بر انتخاب و ترجیحات مسکن نشان داده شد (جدول ۶ تا ۹) و سپس در مرحله بعدی توزیع فراوانی این شاخص‌ها تحلیل شد.

• بیان تناقضات و تشابهات در پژوهش‌های نقش کیفیت مسکن در انتخاب و ترجیحات مسکن به تفکیک شهر در این قسمت مطالعات مربوط به تفکیک شهر تهران، اهواز، اصفهان، بجنورد، تبریز، مشهد، تربت‌جام، نیشابور، شیراز و همدان و نتایج اصلی و شاخص‌های کلیدی که رتبه مهم‌تری نسبت به بقیه داشتند، بیان و تناقض‌ها و تشابهات و نکات اصلی در طراحی مسکن تبیین شد.

- تهران

از منظر شاخص‌های مرتبط با خانوار: در شهر تهران افراد سالمند علاقه‌مند به «زندگی در آپارتمان» هستند. خانوارهای دارای دانش‌آموز ترجیح می‌دهد در «خانه ۶۰ تا ۹۰ متری» زندگی کنند و با ورود فرزندان به مدرسه تمایل دارند که خانه خود را بزرگ‌تر کنند. افزایش «تحصیلات» بر انتخاب مسکن مؤثر است و موجب انتخاب خانه‌ای با «متراژ بالاتر» و «اسکلت مستحکم» می‌شود. سرپرست خانوار اگر «شاغل» بوده و جز «دهک درآمدی بالا» و یا «دارای خودروی شخصی» باشد احتمال انتخاب «خانه بالای ۹۰ متر» بیشتر می‌شود (Asadi et al., 2021).

از منظر شاخص‌های مرتبط با ساختمان مسکونی:

بخش‌های مختلف مسکن به «اتاق والدین و پذیرایی» اهمیت می‌دهند چرا که رفت‌وآمد بیشتری دارند گروه دوم که شرایط مالی متوسطی داشته و یک یا دو فرزند دارند مشخص شد که به «اتاق خواب والدین» اهمیت بیشتری می‌دهند، چرا که رفت‌وآمد متوسطی

منطقه ۱۹ کمترین اهمیت متعلق به «امکانات جانبی لوکس مانند استخر و سونا» است در حالی که در منطقه یک این مسئله اهمیت دارد (Faraji & Arvin, 2019). در پژوهشی دیگر گروهی که توانایی مالی ضعیفی داشتند از میان

جدول ۶ شاخص‌های ارزیابی شده در ارتباط با اثر کیفیت ساختمان مسکونی بر ترجیحات و انتخاب مسکن. مأخذ: نگارندگان.

شاخص‌های ارزیابی شده در ارتباط با اثر کیفیت ساختمان مسکونی بر ترجیحات و انتخاب مسکن	Zarrabi et al., 2021	Asadi Mahal Chali, 2021	fegh-hi farahmand, 2009	Alathesabi et al., 2022	Dadashi et al., 2018	Salahi-Sedghiani et al., 2016	Heydari et al. 2019	Lotfi-Mehr et al., 2022	Rostaei et al., 2023	Shekarian, 2015	Gholizadeh et al., 2012	Akbari et al., 2013	Taghipour et al., 2020	Miralaei et al., 2019b	Miralaei et al., 2019, a	Mohammadzadeh et al., 2015	Fegh-hi Farahmand et al., 2009	Ziari et al., 2017	Asadi et al., 2021	Faraji & Arvin, 2019
سن بنا							▼	•										▼		▼
نوع مصالح	•																	▲		▲
اندازه و مساحت زمین						▲										▼				
نما		•	•	•	▲	▲		▲										▲		▲
کیفیت ورودی یا لابی	•	•						▲									•			
آسانسور								▲			•							▲		▲
جهت‌گیری ساختمان								▲												
تعداد واحدها							•	▲										▼		▼
پارکینگ مجزا		•	•				▲	▲										▲	▲	▲
امکانات جانبی و لوکس							▲	▲		•	•		▲					▲	▲	▲
سیستم اعلام حریق			•																	
شیر بدون لمس	•																			
شوتر زیاله											•									
امکان تعمیر یا تعویض تأسیسات			•																	
انباری		•	•			▲	▲	▲										▲		▲
ساختمان دارای اسکلت																			•	
ویلابی یا آپارتمانی														•		•				
فضای باز		•				▲	▲		•				▲							
محوطه‌سازی و منظرسازی داخلی و اطراف مجتمع			•					▲						•						
فضای سبز سرپوشیده برای مواد غذایی ارگانیک	•																			

ادامه جدول ۶.

Author(s) and Year	Shaxsai hazi arziyabi shode dar artibat ba atr kiyafit saxtaman mskuni br terjihat va antخاب mskn	خانۀ هوشمند	Mahl tabiqeh vahad va tedad tabiqat	Sazeh va askalt	Ashtakam va imeni vahadehai mskuni	Maqomat dar برابر zلزله	Atlaf shden anrzi	Fzaii bray mearshrt ba hemsaiigan	Imeni va aminit	Sorzndgi	Hm traz budn hemsaiigan	Enavar ashna bray ijjad has tعلق و هویت	Msharkt dar طراحی
Zarrabi et al., 2021	•												
Asadi Mahal Chali, 2021													
fegh-hi farahmand, 2009					•	•	•		•				
Alalhesabi et al., 2022					•				•				
Dadashi et al., 2018					▲			▲				▲	
Salehi-Sedghiani et al., 2016		▲			▲				▲			▲	
Heydari et al. 2019		▲			▲				▲				
Lotfi-Mehr et al., 2022		▲			▲				▲				
Rostaei et al., 2023								•					
Shekarian, 2015													
Gholizadeh et al., 2012													
Akbari et al., 2013								▲					
Taghipour et al., 2020								▲					
Miralaee et al., 2019b								▲					
Miralaee et al., 2019, a								▲					
Mohammadzadeh et al., 2015													
Fegh-hi Farahmand et al., 2009									•				
Ziari et al., 2017								▲					
Asadi et al., 2021													
Faraji & Arvin, 2019								▲					

جدول ۷. شاخص‌های ارزیابی شده در ارتباط با اثر کیفیت واحد مسکونی بر ترجیحات و انتخاب مسکن. مأخذ: نگارندگان.

Author(s) and Year	Shaxsai hazi arziyabi shode dar artibat ba atr kiyafit mskuni br terjihat va antخاب mskn	اندازه و متراز واحد	ابعاد فضاهاي داخلي	روابط عملکردی فضاها	کیفیت فضاهای ارتباطی	کیفیت تأسیسات و گرمایش و سرمایش	تهویه توالیت و آشپزخانه	تعداد اتاق خواب	اندازه اتاق خواب
Zarrabi et al., 2021									
Asadi Mahal Chali, 2021									
(fegh-hi farahmand, 2009)						•			
Alalhesabi et al., 2022									
Dadashi et al., 2018									
Salehi-Sedghiani et al., 2016		▲						▲	
Heydari et al. 2019		▲						▲	
Lotfi-Mehr et al., 2022		▲						▲	
(Rostaei et al., 2023)		•							
Shekarian, 2015									
Gholizadeh et al., 2012		•							
Akbari et al., 2013		▲							
Taghipour et al., 2020			▲						
Miralaee et al., 2019, b		▲							
Miralaee et al., 2019a		•							
Mohammadzadeh et al., 2015		▲						▲	
Fegh-hi Farahmand et al., 2009									
Ziari et al., 2017		▲						▲	
Asadi et al., 2021		•							
Faraji & Arvin, 2019		▲						▲	

ادامه جدول ۷.

Zarrabi et al., 2021 Asadi Mahal Chali, 2021 (fegh-hi farahmand, 2009) Alalhesabi et al., 2022 Dadashi et al., 2018 Salehi-Sedghiani et al., 2016 Heydari et al. 2019 Lotfi-Mehr et al., 2022 (Rostaei et al., 2023) Shekarian, 2015 Gholizadeh et al., 2012 Akbari et al., 2013 Taghipour et al., 2020 Miralaei et al., 2019, b Miralaei et al., 2019a Mohammadzadeh et al., 2015 Fegh-hi Farahmand et al., 2009 Ziari et al., 2017 Asadi et al., 2021 Faraji & Arvin, 2019	شاخص‌های ارزیابی شده در ارتباط با اثر کیفیت واحد مسکونی بر ترجیحات و انتخاب مسکن
•	اتاق خواب فرزندان
•	اتاق خواب والدین
• •	حمام و سرویس بهداشتی
•	نشیمن
•	غذاخوری
•	عدم نشست بخار حمام به اتاق‌ها
▲	نقشه داخلی
• •	کیفیت معماری داخلی
▲	وجود فضاهای میانی
▲ •	طراحی داخلی و بیرونی
▲	تناسبات بصری
• • • ▲ •	نورگیری
• • • ▲	بازشوها و تهویه
• ▲ ▲	ارتفاع و چشم انداز
▲ ▲ ▲	کیفیت مصالح ساختمانی
•	آشپزخانه امروزی
•	آشپزخانه بسته
• • • ▲	بالکن
▲	تفکیک فضای عمومی از خصوصی
•	انعطاف‌پذیری معماری
• ▲	فضای جمعی مناسب و پذیرایی
• • ▲	فضای آرام‌بخش و خلوت و حریم صوتی
•	عدم نفوذ گردوغبار
•	محل کار به عنوان فضای مجزا
•	توالف نزدیک در اتاق‌ها
•	انعطاف‌پذیری آشپزخانه
▲ ▲	عدم مشرف بودن و حریم بصری
▲	قابلیت تغییرپذیری و انعطاف‌پذیری
•	حفظ حریم در مسکن

جدول ۸. شاخص‌های ارزیابی شده در ارتباط با اثر شاخص‌های جمعیتی خانوار بر ترجیحات و انتخاب مسکن. مأخذ: نگارندگان.

Author	سن	جنسیت	خانوار دارای بچه زیر ۶ سال یا ۶ سال به منطقه	خانواده دارای محصل	خانوار دارای فرزند بالای ۱۸	بعد خانوار	تأهل
Zarrabi et al., 2021							
Asadi Mahal Chali, 2021							
Fegh-hi Farahmand, 2009							
Alalhesabi et al., 2022							
Dadashi et al., 2018							
Salehi-Sedghiani et al., 2016							
Heydari et al. 2019							
Loffi-Mehr et al., 2022							
Rostaei et al., 2023	○						
Shekarian, 2015							
Gholizadeh et al., 2012	●						
Akbari et al., 2013							
Taghipour et al., 2020							
Miralaei et al., 2019b							
Miralaei et al., 2019, a	▼	▲					
Mohammadzadeh et al., 2015			▲				
Fegh-hi Farahmand et al., 2009		●					
Ziari et al., 2017		○					
Asadi et al., 2021	●	○					
Faraji & Arvin, 2019		●					

جدول ۹. شاخص‌های ارزیابی شده در ارتباط با اثر شاخص‌های اجتماعی-اقتصادی خانوار بر ترجیحات و انتخاب مسکن. مأخذ: نگارندگان.

Author	توانایی پرداخت قیمت مسکن یا اجاره بها	تعداد دفعات خرید مسکن	سال‌های اقامت	مالکیت مسکن	تحصیلات	درآمد	شغل	متوسط هزینه ماهیانه خانوار	خانوار دارای خودرو
Zarrabi et al., 2021									
Asadi Mahal Chali, 2021 (fegh-hi farahmand, 2009)	●								
Alalhesabi et al., 2022									
Dadashi et al., 2018									
Salehi-Sedghiani et al., 2016	●								
Heydari et al. 2019	▼								
Loffi-Mehr et al., 2022 (Rostaei et al., 2023)	●		○	○					
Shekarian, 2015	●				●				
Gholizadeh et al., 2012	●				●				
Akbari et al., 2013	▼					○	○		
Taghipour et al., 2020	▼					○	○		
Miralaei et al., 2019, b	●					●			
Miralaei et al., 2019a	●					▲			
Mohammadzadeh et al., 2015	▲					●			
Fegh-hi Farahmand et al., 2009	▼					●			
Ziari et al., 2017	▼					●			
Asadi et al., 2021	▼					●			
Faraji & Arvin, 2019	▼					●			

راهنمای جداول ۶، ۷، ۸، ۹ و ۱۰: ● صرفاً دارای رابطه معنادار ○ فاقد رابطه معنادار ▲ رابطه معنادار مستقیم ▼ رابطه معنادار معکوس

در پژوهش مقایسه‌ای بین مناطق مختلف تهران مشخص شد که تفاوت معنی‌داری بین مناطق مختلف از نظر ترجیحات مسکن دیده نشد؛ که این نتیجه با نتایج تقی‌پور و همکاران

دارند. در گروه سوم با توجه به داشتن وضع اقتصادی قوی که معمولاً روابط اجتماعی کمتری دارند داشتن «اتاق خواب فرزندان» اهمیت بیشتری دارد (Asadi Mahal Chali, 2021, 109-110).

از منظر شاخص‌های مرتبط با ساختمان مسکونی: ۴۲ درصد جامعه پژوهش در تبریز معتقد بودند «موقعیت مسکن» اهمیت خیلی زیادی در انتخاب مسکن دارد که با تحقیق میرعلایی و همکاران (Miralaee et al., 2019b) ناهمسو است، در آن تحقیق ۷۷/۵ درصد از اولویت‌های خانوار «مکان واحد مسکونی» در مقابل با «شاخص‌های کیفی مسکن» ارزیابی شده بود. کسانی که مناطق توسعه‌یافته تبریز را انتخاب کردند «پارکینگ با دسترسی به واحد» و «دوربین امنیتی» را اولویت قرار دادند (Farokhi Someh et al., 2021). نکته دیگر اینکه با افزایش ارزش مناطق شهری تمایل به «آپارتمان‌نشینی» نسبت به «ویلا» افزایش می‌یابد و احتمالاً دلیل این مسئله ارزش بالای زمین و گرایش به بلندمرتبه‌سازی برای استفاده حداکثری از بناست. «مساحت زمین واحد مسکونی» در انتخاب مسکن تأثیر منفی داشت زیرا زمانی که قیمت مسکن بالا می‌رود و احتمال اینکه مترآژ کمتری را خانوار برای مسکن انتخاب کند بیشتر می‌شود ولی «مساحت زیربنای مفید مسکن» اثر مثبت داشت (Mohammadzadeh, 2015).

از منظر شاخص‌های مرتبط با واحد مسکونی: در پژوهشی در تبریز مشخص شد «حفظ حریم در مسکن» مهمترین مسئله است که پژوهش‌های دیگر مانند (Heydari et al. 2018, Ziari et al. 2017, Taghipour et al. 2020; Dadashi et al. 2018) نیز به مسئله عدم مشرفیت و حریم بصری اشاره کرده بودند ولی اهمیت این شاخص در این پژوهش رتبه اول را کسب کرد (Fegh-hi Farahmand et al., 2009) و همین‌طور «تعداد اتاق خواب» در اکثر مناطق شهری اثر مثبتی در انتخاب مسکن داشت. در دو منطقه‌ای که در تبریز «افزایش تعداد اتاق» باعث افزایش احتمال انتخاب مسکن نشد را می‌توان این‌طور تعبیر کرد که تا احتمالاً سه خواب برای خانوار کافی است و پس از آن خانواده به دنبال «هال و پذیرایی و آشپزخانه» بزرگ‌تر است (Mohammadzadeh, 2015).

- مشهد، نیشابور، تربت‌جام

از منظر شاخص‌های مرتبط با ساختمان مسکونی: در این سه شهر، مردم ابتدا به انتخاب «واحد مسکونی» و در نهایت به «ساختمان مسکونی» اهمیت می‌دهند. در انتخاب ساختمان مسکونی، شاخص «نوع امکانات و تجهیزات ساختمان» مهم‌ترین عامل به شمار می‌رود. علاوه بر این، در تربت جام، «میزان شناخت همسایه» و «همسایگی با افراد هم‌صنف» از اهمیت بالایی برخوردار بود، در حالی که در شهر مشهد این مسئله اهمیت کمتری داشت.

از منظر شاخص‌های مرتبط با واحد مسکونی: در شهر کوچک، تمایل بیشتری به انتخاب «خانه‌های بزرگ با اتاق‌های بیشتر» مشاهده می‌شود. در شهر بزرگ مشهد، «امکانات و تجهیزات» و «روشنایی» از اهمیت

(Taghipour et al., 2020) در شیراز و نتایج زیاری و همکاران (Ziari et al. 2017) در تهران که در بین مناطق مختلف شهر اختلاف معنادار بین علایق مصرف‌کننده گزارش کردند مخالف است (Lotfi-Mehr et al., 2022).

- اهواز

با وجود اینکه در تحقیق فرجی و همکاران ۱۳۹۷ بعد کالبدی و اقتصادی به ترتیب در منطقه یک و ۱۹ مهم بود ولی در شهر اهواز به دلیل مسائل قومیتی بیشترین اهمیت در انتخاب مسکن به مسائل مرتبط با بعد «اجتماعی و فرهنگی» داده شده است و بعد از آن شاخص‌های «کالبدی» و «محیطی» توجه شده است (Faraji & Arvin, 2019).

- اصفهان

مهم‌ترین شاخص در انتخاب مسکن از نگاه جمعیت شناختی، «خانواده و تعداد افراد آن» بود (Miralaee et al., 2019a). که محمدزاده (Mohammadzadeh, 2015) نیز به تأثیر «بعد خانوار» در تهران رسیده بود. در رابطه با ابعاد دیگر موضوع مشخص شد مردم در انتخاب مسکن به «موقعیت» بیشتر از «کیفیت مسکن» اهمیت می‌دهند. همین‌طور با افزایش «هزینه مسکن» احتمال انتخاب مسکن کاهش پیدا می‌کند ولی با افزایش قیمت مسکن احتمال انتخاب مقدار کمتری کاهش پیدا می‌کند و دلیل این مسئله این است که با توجه به تحقیق محمدزاده و همکاران (ibid.) قیمت بالای مسکن به معنای کیفیت بالاتر مسکن در نگاه مردم جلوه می‌کند (Miralaee et al., 2019b). در پژوهش دیگر در بافت فرسوده، بالاترین اولویت در انتخاب مسکن «مساحت واحد مسکونی» و پس از آن «دسترسی» شد که با پژوهش میرعلایی و همکاران در تضاد است که شاخص‌های محیطی را بر شاخص‌های داخلی مسکن ارجح ارزیابی کرده بود (Akbari et al., 2013).

- بجنورد

هم‌راستا با پژوهش میرعلایی و همکاران، در تحقیقی دیگر در شهر بجنورد مشخص شد که بهره‌برداران مسکن از میان شاخص‌های مربوطه، به «محیط مسکونی» نسبت به «کیفیت واحد مسکونی» اهمیت بیشتری دادند به طوری که ۷۵ درصد شاخص‌ها به ویژگی‌های محیطی اختصاص پیدا کرد (Alalhesabi et al., 2022).

- تبریز

از منظر شاخص‌های مرتبط با خانوار: افزایش «بعد خانوار» باعث انتخاب مناطق با ارزش معاملاتی بالاتر می‌شوند به این دلیل که با افزایش تعداد اعضای خانواده شانس «اشتغال» و «درآمد» خانوار افزایش می‌یابد و همین‌طور از منظر افراد «قیمت» بالاتر به معنای خانه مناسب‌تر است و در نتیجه امکان انتخاب افزایش می‌یابد (Mohammadzadeh, 2015).

در جداول ۱۰ و ۱۱، توزیع فراوانی شاخص‌ها به تفکیک دو رسته مطالعات انتخاب مسکن و ترجیحات مسکن و همچنین به تفکیک هر شهر ارائه شده است. این جداول نشان می‌دهند که تعداد متوسط شاخص‌ها در مطالعات انتخاب مسکن نسبت به ترجیحات مسکن کمتر است. تهران بیشترین تعداد مطالعه را در این زمینه دارد. در میان شهرها، اصفهان و همدان کمترین میزان متوسط شاخص را در دو بخش «واحد مسکونی» و «ساختمان مسکونی» دارند (جدول ۵). بررسی‌ها نشان می‌دهد که هر پنج پژوهش مربوط به این دو شهر در حوزه تحقیقات انتخاب مسکن انجام شده‌اند. علت پایین بودن تعداد شاخص‌ها به محدودیت‌های مدل‌های اقتصادسنجی انتخاب مسکن برمی‌گردد. علاوه بر این، با توجه به آنکه نویسندگان این مقالات عمدتاً در حوزه برنامه‌ریزی شهری و اقتصاد فعالیت داشته‌اند، شاخص‌های مرتبط با معماری کمتر توجه شده است. در این میان، جای خالی بسیاری از شهرهای ایران با فرهنگ‌های متفاوت در زمینه مسکن به وضوح مشاهده می‌شود که ضرورت پژوهش‌های آینده در این مناطق را نمایان می‌سازد.

با رتبه‌بندی انجام شده بر روی شاخص‌های مورد مطالعه مشخص شد که در بخش واحد مسکونی، «شاخص مساحت واحد»، «تعداد اتاق خواب» و «نورگیری» بیشترین تکرار را در مطالعات داشته است و شاخص‌های «روابط عملکردی فضاها»، «کیفیت فضاهای ارتباطی»، «کیفیت تأسیسات و گرمایش و سرمایش»، «تهویه توالی و آشپزخانه»، «اندازه اتاق خواب»، «اتاق خواب فرزندان»، «اتاق خواب والدین»، «نشیمن»، «غذاخوری»، «عدم نشست بخار حمام به اتاق‌ها»، «وجود فضاهای میانی»، «تناسبات بصری»، «آشپزخانه بسته»، «انعطاف‌پذیری معماری»، «عدم نفوذ گردوغبار»، «محل کار به‌عنوان فضای مجزا»، «توالی نزدیک در اتاق‌ها»، «انعطاف‌پذیری آشپزخانه» و «حفظ حریم در مسکن» کمترین تکرار را داشته‌اند. در بخش ساختمان مسکونی «ایمنی و امنیت»، «نما» و «امکانات جانبی و لوکس» بیشترین تکرار را در مطالعات داشته‌اند؛ در حالیکه به شاخص‌های «جهت‌گیری ساختمان»، «سیستم اعلام حریق»، «شیر بدون لمس»، «جمع‌آوری زباله»، «امکان تعمیر یا تعویض تأسیسات»، «ساختمان دارای اسکلت»، «فضای سبز سرپوشیده برای مواد غذایی ارگانیک»، «خانه هوشمند»، «مقاومت در برابر زلزله»، «سرزندگی» و «مشارکت در طراحی» کمتر پرداخته شده بود. بنابراین با مراجعه به جداول ۱۰ و ۱۱ می‌توان خلاصه و شاخص‌های کم‌تکرار در مطالعات را انتخاب و ترجیحات مسکن در شهرهای ایران را به دست آورد.

ویژه‌های برخوردار بودند. در شهر تربت جام، عواملی چون «ابعاد واحد مسکونی»، «تعداد اتاق‌ها» حائز اهمیت بودند (Heidari et al., 2019).

- شیراز

از منظر شاخص‌های مرتبط با ساختمان مسکونی: مؤلفه «ایمنی» به‌عنوان مهم‌ترین بعد «سلامت جسمانی» مطرح شد. همچنین، «امنیت» به‌عنوان مهم‌ترین بعد سلامت اجتماعی و «تمایل به معاشرت با همسایه» کمترین اهمیت را در دو قشر مرفه و متوسط داشت. در عوض، شاخص «مشابهدگی با همسایه» با وجود اهمیت رتبه دوم برای قشر مرفه، برای قشر ضعیف کمترین اهمیت را داشت. همچنین در تحقیقی صالحی‌صدقیانی برای جویندگان مسکن در تهران نشان داد که شاخص «سطح اجتماعی ساکنین محله» اهمیت رتبه اول را در بین شاخص‌های محیطی دارد (Salehi-Sedghiani et al., 2016).

از بعد «سلامت روان»، شاخص «چشم‌انداز» در منطقه مرفه و «امنیت» مهم‌ترین مؤلفه در مناطق ضعیف و متوسط بوده است. همچنین، در مناطق مرفه، «تفکیک فضای عمومی و خصوصی»، در منطقه متوسط «انعطاف‌پذیری» و در منطقه ضعیف «فضای سبز» کمترین اهمیت را دارا بود (Taghipour et al., 2020).

- همدان

مطالعه‌ای در همدان نشان داد که سرپرستان خانوار با سطح تحصیلات متوسط واحدهای مسکونی «بزرگ‌تر از ۱۲۰ مترمربع» را انتخاب می‌کنند. همچنین واحدهای مسکونی به ترتیب از ۶۱ تا ۹۰ و «۹۱ تا ۱۲۰ مترمربع» به ترتیب بهترین انتخاب برای گروه تحصیلات کم و زیاد هستند (Shekarian, 2015).

• شاخص‌های پژوهش‌های نقش کیفیت مسکن و مشخصات خانوار بر انتخاب و ترجیحات مسکن

در جداول ۶ تا ۹، شاخص‌های ارزیابی شده در ۲۰ مقاله منتخب نشان داده شده و تأثیر این شاخص‌ها بر انتخاب مسکن و ترجیحات مسکن بررسی شد. در نهایت، در جدول ۱۳، خلاصه‌ای از نتایج به تفکیک هر شهر برای طراحی در شهرهای مورد پژوهش به‌طور مختصر ارائه شده است تا خلأها و تناقضات پژوهشی در این جداول مشخص شود و در مطالعات آینده استفاده شود. در جدول‌های ترسیمی فلش رو به بالا به این معنا است که با افزایش شاخص، مطلوبیت آن در نگاه کاربر افزایش می‌یابد و برعکس. همچنین، مواردی که پژوهشگر تنها وجود رابطه معنادار را ثابت کرده است با دایره توپر و مواردی که ثابت شده است عامل یا شاخصی بر انتخاب یا ترجیح مسکن اثری ندارد، به‌صورت دایره تو خالی نمایش داده شده‌اند (جدول ۶ تا ۹).

جدول ۱۰. توزیع فراوانی شاخص‌ها و شناسایی خلأهای پژوهش به تفکیک شهر در ارتباط با اثر کیفیت ساختمان مسکونی بر ترجیحات و انتخاب مسکن. مأخذ: نگارندگان.

جدول توزیع فراوانی شاخص‌ها و شناسایی خلأهای پژوهش به تفکیک شهر در ارتباط با اثر کیفیت ساختمان مسکونی بر ترجیحات و انتخاب مسکن	فراوانی شاخص‌ها (۲۰)	انتخاب مسکن (۱۱)	ترجیحات مسکن (۷)	ترکیبی (۲)	مطالعات تهران (۷ مطالعه)	تهران (۷ مطالعه)	تهران (۴ مطالعه)	اصفهان (۳ مطالعه)	همدان (۳ مطالعه)	شیراز (۱ مطالعه)	یچنورد (۱ مطالعه)	اهواز (۱ مطالعه)	مشهد، تربت‌جام و نیشابور (۱ مطالعه)
ایمنی و امنیت	۱۱	۴	۵	۲	۲	۳	۲	۲	۰	۱	۱	۰	۱
نما	۸	۲	۵	۱	۱	۵	۱	۰	۰	۰	۱	۱	۰
امکانات جانبی و لوکس	۸	۶	۱	۱	۲	۱	۱	۱	۲	۰	۰	۱	۱
پارکینگ مجزا	۷	۳	۳	۱	۴	۲	۲	۰	۰	۰	۰	۱	۱
انباری	۷	۲	۴	۱	۴	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۱	۱
فضایی برای معاشرت با همسایگان	۶	۳	۲	۱	۲	۱	۱	۰	۰	۱	۰	۱	۱
فضای باز	۵	۱	۳	۱	۲	۱	۱	۰	۰	۱	۰	۰	۱
هم‌تراز بودن همسایگان	۵	۳	۰	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۱	۱	۱	۱
سن بنا	۴	۲	۱	۱	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۱
کیفیت ورودی یا لابی	۴	۱	۲	۱	۳	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
آسانسور	۴	۳	۰	۱	۲	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۱	۰
تعداد واحدها	۴	۲	۱	۱	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۱
نوع مصالح	۳	۲	۱	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰
محوطه‌سازی و منظرسازی داخلی و اطراف مجتمع	۳	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰
محل طبقه واحد و تعداد طبقات	۳	۰	۲	۱	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱
اندازه و مساحت زمین	۲	۱	۱	۰	۱	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
ویلايي یا آپارتمانی	۲	۲	۰	۰	۰	۱	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰
سازه و اسکلت	۲	۱	۰	۱	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
استحکام و ایمنی واحدهای مسکونی	۲	۰	۲	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۱	۰	۰
اتلاف شدن انرژی	۲	۰	۲	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
عناصر آشنا برای ایجاد حس تعلق و هویت	۲	۰	۱	۱	۱	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جهت‌گیری ساختمان	۱	۰	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سیستم اعلام حریق	۱	۰	۱	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰
شیر بدون لمس	۱	۰	۱	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع‌آوری زباله	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰
امکان تعمیر یا تعویض تأسیسات	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰
ساختمان دارای اسکلت	۱	۱	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
فضای سبز سرپوشیده برای مواد غذایی ارگانیک	۱	۰	۱	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خانه هوشمند	۱	۰	۱	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مقاومت در برابر زلزله	۱	۰	۱	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰
سرزندگی	۱	۰	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مشارکت در طراحی	۱	۰	۱	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مجموع	۱۰۵	۴۱	۴۴	۲۰	۴۹	۱۸	۵	۵	۴	۴	۴	۱۰	۱۰
متوسط تعداد شاخص در هر مطالعه	۵/۲۵	۳/۷۲	۶/۲۸	۱/۰	۷	۴/۵	۱/۶۷	۱/۶۷	۲/۵	۴	۴	۱۰	۱۰

جدول ۱۱. توزیع فراوانی شاخص‌ها و شناسایی خلأهای پژوهش به تفکیک شهر در ارتباط با اثر کیفیت واحد مسکونی بر ترجیحات و انتخاب مسکن. مأخذ: نگارندگان.

تعداد شاخص‌ها (۲۰)	انتخاب مسکن (۱۱)	ترجیح مسکن (۷)	ترکیبی (۳)	تهران (۷ مطالعه)	تبریز (۴ مطالعه)	اصفهان (۳ مطالعه)	همدان (۲ مطالعه)	شیراز (۱ مطالعه)	بجنورد (۱ مطالعه)	اهواز (۱ مطالعه)	نیشابور (۱ مطالعه)	مشهد، تربت جام و نیشابور (۱ مطالعه)
اندازه و متراز واحد	۱۳	۹	۲	۴	۲	۴	۱	۱	۰	۱	۱	۱
تعداد اتاق خواب	۹	۵	۲	۴	۲	۰	۲	۰	۰	۱	۱	۱
نورگیری	۸	۴	۱	۲	۲	۰	۰	۱	۱	۱	۱	۱
ارتفاع و چشم‌انداز	۶	۳	۰	۲	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۱	۱
طراحی داخلی و بیرونی	۵	۴	۱	۱	۰	۲	۰	۰	۰	۱	۱	۱
کیفیت مصالح ساختمانی	۵	۲	۱	۲	۱	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۱
بازشوها و تهویه	۴	۰	۳	۱	۲	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰
بالکن	۴	۰	۳	۱	۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
فضای آرام‌بخش و خلوت و حریم صوتی	۴	۱	۲	۱	۲	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰
عدم مشرف بودن و حریم بصری	۴	۳	۱	۰	۲	۰	۰	۱	۰	۱	۰	۰
حمام و سرویس بهداشتی	۳	۱	۲	۰	۲	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰
نقشه داخلی	۳	۲	۱	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰
آشپزخانه امروزی	۳	۲	۱	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰
ابعاد فضاهای داخلی	۲	۱	۰	۱	۱	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰
کیفیت معماری داخلی	۲	۰	۲	۰	۱	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰
تفکیک فضای عمومی از خصوصی	۲	۱	۱	۰	۱	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰
فضای جمعی مناسب و پذیرایی	۲	۰	۲	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
قابلیت تغییرپذیری و انعطاف‌پذیری	۲	۱	۱	۰	۱	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰
روابط عملکردی فضاها	۱	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کیفیت فضاهای ارتباطی	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کیفیت تأسیسات و گرمایش و سرمایش	۱	۰	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تهویه توالی و آشپزخانه	۱	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
اندازه اتاق خواب	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
اتاق خواب فرزندان	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
اتاق خواب والدین	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نشیمن	۱	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
غذاخوری	۱	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
عدم نشست بخار حمام به اتاق‌ها	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
وجود فضاهای میانی	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تناسبات بصری	۱	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
آشپزخانه بسته	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
انعطاف‌پذیری معماری	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
عدم نفوذ گردوغبار	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

شاهد، تربت جام و نیشابور (۱ مطالعه)	اهواز (۱ مطالعه)	بجنورد (۱ مطالعه)	شیراز (۱ مطالعه)	همدان (۲ مطالعه)	اصفهان (۳ مطالعه)	تبریز (۴ مطالعه)	تهران (۷ مطالعه)	ترکیبی (۲)	ترجیح مسکن (۷)	انتخاب مسکن (۱۱)	تعداد شاخص‌ها (۳۰)	شاخص‌های ارزیابی شده در ارتباط با اثر کیفیت واحد مسکونی بر ترجیحات و انتخاب مسکن
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۰	۱	محل کار به عنوان فضای مجزا
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۰	۱	توالت نزدیک در اتاق‌ها
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۰	۱	انعطاف‌پذیری آشپزخانه
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۱	۰	۱	حفظ حریم در مسکن
۶	۸	۳	۹	۴	۶	۱۶	۴۸	۱۷	۴۵	۳۸	۱۰۰	مجموع
۶	۸	۳	۹	۲	۲	۴	۶/۸۵	۸/۵	۶/۴۲	۳/۴۵	۵	متوسط تعداد شاخص در هر مطالعه

متوسط و مرفه در شیراز گزارش شد. در شیراز «مشابهت با همسایگان» برای قشر مرفه اهمیت بیشتری دارد ولی فضا برای «تعامل با همسایگان» برای قشر ضعیف‌تر اولویت بیشتری دارد و تمایل به «معاشرت با همسایه» در قشر ضعیف‌تر بیشتر است. در مطالعه‌ای در کل شهر تهران «سطح اجتماعی ساکنین محله» مهم‌ترین عامل محیطی ارزیابی شد در حالیکه در بجنورد «سطح فرهنگی مشابه» در اولویت اول قرار گرفت. مشابه بجنورد در اهواز هم «مسائل فرهنگی» به دلیل مسائل قومیتی به شاخص اول تبدیل شد.

#### • حیات

از نگاه افراد در شهر مشهد و تهران داشتن «حیات» اهمیت کمتری دارد؛ در حالیکه در شهرهای کوچک مثل تربت جام و نیشابور داشتن «حیات» مسئله‌ای با اهمیت بیشتر است. همچنین در تهران داشتن «حیات» در مناطق مرفه اهمیت کمتری دارد. به نظر می‌رسد در شهرهای مورد مطالعه داشتن «حیات» در بافت‌های سنتی و ضعیف‌تر از لحاظ اقتصادی عامل مهمتری به شمار می‌آید. هر چند که به‌طور کلی داشتن «حیات» جز اولویت‌های مهم نبود.

#### • ابعاد واحد مسکونی

در شهرهای کوچکتر مانند تربت جام، «ابعاد بزرگ واحد مسکونی» اهمیت بیشتری برای کاربران دارد در حالیکه در مشهد این مسئله اهمیت کمتری را از خود نشان می‌دهد. همچنین در بافت سنتی شهر اصفهان «ابعاد مسکونی» اولویت مهم است. قشر ضعیف در تهران به شاخص «ابعاد مسکن» اهمیت کمتری نسبت به قشر مرفه قائل است. این مسئله می‌تواند به این دلیل باشد که در شهرهای کوچک و همین‌طور بافت سنتی شهرهای بزرگ مانند اصفهان به دلیل ارتباطات بیشتر فامیلی و خانوادگی خانه بزرگ اهمیت بیشتری دارد. همین‌طور قشر ضعیف‌تر در تهران نسبت به

#### جمع‌بندی نتایج مقالات بر پایه اولویت‌بندی در انتخاب و ترجیحات مسکن در شاخص‌های پرتکرار

با تحلیل پژوهش‌های مبتنی بر اولویت‌بندی و رتبه‌بندی مسکن و استفاده از روش کیفی (که شرح آن برای مطالعه بیشتر در **جدول ۱۲** ارائه شده است)، و از طریق دسته‌بندی نکات مشابه، نتایج کلی درباره برخی شاخص‌ها استخراج شد.

#### • معاشرت و همترازی همسایگان

به‌طور کلی در شهرهای مورد مطالعه ذکر شده؛ در ارتباط با شاخص «معاشرت با همسایگان» و میزان تمایل به این شاخص مشخص شد که در شهر مشهد، تهران و شیراز «معاشرت با همسایگان» اهمیت کمتری نسبت به شهرهای کوچکتر مانند بجنورد، تربت جام و نیشابور دارد. این مسئله به این صورت قابل توجیه است که در شهرهای کوچک نزدیکی و ارتباط با همسایگان جز خواسته‌های کاربران مسکن است ولی در شهرهای بزرگ «ارتباط با همسایگان» و نزدیکی با آنها کمرنگ‌تر است. در شهر مشهد با وجود اینکه تمایل به «همترازی با سایر ساکنین» بیشتر است ولی تمایل به ارتباط با آنها کمتر از شهرهای تربت جام و نیشابور است که نشان می‌دهد افراد در شهر مشهد مایل به ارتباط زیاد با همسایگان نیستند ولی با این حال بیشتر از شهرهای تربت جام و نیشابور تمایل دارند همسایگان از لحاظ اقتصادی به آنها شبیه باشند. در مناطق مرفه شهر تهران، «همترازی با همسایگان» اهمیت کمتری نسبت به مناطق پایین دارد به این معنی که برای قشر مرفه همسایگی با افراد در سطح خود اهمیت کمتری نسبت به قشر ضعیف دارد و همین‌طور مشخص شد که قشر مرفه در تهران قصد کمتری برای ارتباط نزدیک و معاشرت با همسایگان دارد و «لابی مسکونی» و «اتاق مهمان» برای قشر مرفه در اولویت آخر است. به‌صورت متفاوت این مسئله در قشر ضعیف و

جدول ۱۲. شاخص‌های دارای اولویت در مطالعات انتخاب و ترجیحات مسکن محدود به حوزه معماری و ساختمان که بر پایه رتبه‌بندی قرار داشتند. مأخذ: نگارندگان.

شهر و منطقه	اولویت‌بندی و رتبه‌بندی شاخص‌ها
بجنورد (قشر کم درآمد)	تجانس فرهنگی با همسایگان، استحکام و ایمنی واحدهای مسکونی، کیفیت معماری داخلی، امنیت واحدهای مسکونی، تهویه و نورگیری، وضعیت نما (Alalhesabi et al., 2022)
تبریز	نوع واحد مسکونی (در مناطق با ارزش معاملاتی بالا تمایل به ویلایی در مناطق با ارزش بالا تمایل به آپارتمانی). مساحت زمین واحد مسکونی (در مناطق با ارزش معاملاتی بالا با افزایش مساحت زمین امکان انتخاب مسکن کاهش می‌یابد). مساحت کل زیربنای مفید (در همه مناطق تمایل به افزایش مساحت است). تعداد اتاق خواب (در اکثر مناطق به جز مناطق با ارزش معاملاتی بالا افزایش تعداد اتاق خواب باعث افزایش امکان انتخاب می‌شود فقط در دو منطقه با ارزش معاملاتی بالا این مسئله صدق نمی‌کند که به این دلیل است که از مرحله‌ای به بعد افراد خواهان پذیرایی و آشپزخانه بزرگند (بعد از ترمین ۳ خواب) (Mohammadzadeh et al., 2015)
مشهد	روشنایی و نورگیری، ابعاد واحد مسکونی، تعداد اتاق‌ها، وجود منظر مناسب، کیفیت مصالح ساختمانی، سن ساختمان، طبقه (Heydari et al. 2019)
نیشابور	تعداد اتاق‌ها، روشنایی و نورگیری، ابعاد واحد مسکونی، وجود منظر مناسب، کیفیت مصالح ساختمانی، طبقه، سن ساختمان (Heydari et al. 2019)
تربت جام	ابعاد واحد مسکونی، تعداد اتاق‌ها، روشنایی و نورگیری، وجود منظر مناسب، کیفیت مصالح ساختمانی، سن ساختمان، طبقه (Heydari et al. 2019)
تهران	نور طبیعی، منظر، پنجره رو به فضای باز، آکوستیک، تهویه آشپزخانه، تهویه طبیعی، دارای ترانس، تهویه توال، اتلاف انرژی، اندازه ترانس، مصالح کف/دیوار، اندازه ورودی، مصالح و امکانات جانبی، شیر بدون لمس، فضای ورودی، باغ‌های سرپوشیده برای مواد غذایی ارگانیک، خانه هوشمند، محل حمام، تعداد حمام/سرویس بهداشتی، محل کار به‌عنوان اتاق مجزا، توالی نزدیک‌تر اتاق‌ها، انعطاف‌پذیری، باز بودن محل کار، انعطاف‌پذیری آشپزخانه، آشپزخانه بسته (Zarrabi et al., 2021)
مناطق ۱ و ۲۲ و ۱۳ تهران	امکانات و تجهیزات، امکانات رفاهی، سازه و اسکلت، روابط عملکردی فضاها، مصالح، بازشوها، پارکینگ، کیفیت ورودی، تناسبات بصری، طبقه واحد، ابعاد فضای داخلی، تعداد واحدها، انباری، محوطه و منظر سازی، سن ساختمان، سبک نما، کیفیت فضای ارتباطی، مترای و مساحت واحد، اتاق‌ها، جهت‌گیری ساختمان، تعداد طبقات، بالکن (Lotfi-Mehr et al., 2022)
تهران منطقه ۱	آسانسور، ابعاد واحد مسکونی، داشتن پارکینگ، سن ساختمان، طراحی داخلی، خانه دارای ۲ اتاق خواب و بیشتر، تعداد واحد مسکونی کم نقشه داخلی، کیفیت مصالح ساختمانی، منظره بیرونی، ظاهر و نما، انباری، جهت‌گیری ساختمان، امکانات لوکس، حیاط، امکانات کاربردی، هم‌تراز بودن ساکنین محله از نظر اقتصادی (Faraji & Arvin, 2019)
منطقه ۱۹ تهران	سن بنا، کیفیت مصالح، خانه ۲ خوابه یا بیشتر، ابعاد خانه، نقشه داخلی خانه، تعداد واحد کم مسکونی، طراحی داخلی، آسانسور، پارکینگ، انباری، ظاهر بیرونی و نما، منظره، حیاط، جهت قرارگیری ساختمان، امکانات جانبی، امکانات لوکس، هم‌تراز بودن ساکنین محله از نظر اقتصادی (Faraji & Arvin, 2019)
شیراز مرفه	امنیت، چشم‌انداز، ابعاد، نور، حریم بصری، فضای سبز، آلودگی، صوتی، نوری، بصری، حریم صوتی، تفکیک فضای عمومی از خصوصی، وجود فضای آرامش بخش، انعطاف‌پذیری (Taghipour et al., 2020)

شهر و منطقه	اولویت بندی و رتبه بندی شاخص ها
شیراز متوسط	امنیت، چشم انداز، ابعاد، نور، حریم بصری، فضای سبز، آلودگی صوتی، نوری، بصری، حریم صوتی، تفکیک فضای عمومی از خصوصی، وجود فضای آرامش بخش و انعطاف پذیری (Taghipour et al., 2020)
شیراز ضعیف	امنیت، چشم انداز، حریم صوتی، ابعاد، تفکیک فضای عمومی از خصوصی، وجود فضای آرامش بخش، نور، حریم بصری، انعطاف پذیری، فضای سبز، آلودگی صوتی، نوری، بصری (Taghipour et al., 2020)
اصفهان	مساحت، امنیت، کیفیت مصالح امکانات خارجی مسکن، نوع مسکن، اندازه واحد مسکونی، وضعیت داخلی فضای مسکونی (Akbari et al., 2013) (Miralaeei et al., 2019a; 2019 b)

### • انباری

«داشتن انباری» در مشهد اولویت مهم تری نسبت به تربت جام و نیشابور که شهرهای کوچکتری هستند، گزارش شد. همین طور «داشتن انباری» در منطقه ۱۹ عامل مهمتری نسبت به منطقه یک بود. این مسئله به کمبود فضا در شهرهای بزرگ نسبت به شهرهای کوچک اشاره دارد و همین طور احتمالاً ساکنین مسکن حداقلی در مناطق ضعیف تر نیاز به «داشتن انباری» را بیشتر احساس می کنند. این پژوهش به بررسی مطالعات موجود در زمینه انتخاب و ترجیحات مسکن در ایران با تمرکز بر معماری ساختمان پرداخته است. براساس جستجوهای انجام شده، این مطالعات (محدود به مقالات و مطالعات علمی-پژوهشی و بالاتر) تا به امروز تنها در شهرهای تهران، مشهد، تبریز، اصفهان، شیراز، تربت جام، نیشابور، بجنورد، همدان و اهواز صورت گرفته اند. به عنوان پیشنهاد برای تحقیقات آینده، می توان به بررسی انتخاب و ترجیحات شاخص های مسکن در سایر شهرهای ایران با فرهنگ های متفاوت پرداخت. همچنین، تمرکز بر تناقض های موجود در یافته ها و پرکردن خلأهای شناسایی شده در بخش شاخص های معرفی شده این پژوهش، می تواند زمینه ساز مطالعات بعدی باشد.

در نهایت در **جدول ۱۳** نکات اصلی کلیدی و شاخص هایی که از اهمیت بیشتر در هر مطالعه برخوردار شدند به منظور کاربست در برنامه ریزی و طراحی معماری براساس مطالعات اثر کیفیت مسکن بر انتخاب و ترجیحات مسکن به تفکیک شهرهای مورد مطالعه آمده است.

### نتیجه گیری

تأثیر «کیفیت مسکن» بر انتخاب و ترجیحات مسکن موضوعاتی هستند که به طرق مختلف در سطح کشور ایران و سایر کشورها مطالعه شده است. ترجیحات افراد بر انتخاب مسکن آنها اثر می گذارد ولی احتمالاً تمام ترجیحات افراد در انتخاب مسکن در واقعیت تحقق نمی یابد چراکه انتخاب مسکن در خلاء و بدون محدودیت اتفاق نمی افتد و عوامل و محدودیت های اقتصادی و محیطی زیادی در آن دخیل است.

قشر مرفه به دلیل مسئله اقتصادی به خانه با ابعاد بزرگتر کمتر اهمیت می دهد؛ هرچند که به فضای پذیرایی و مهمان اهمیت بیشتری می دهد.

### • نورگیری و کیفیت روشنایی

در شیراز، قشر مرفه برای شاخص «نورگیری» و «کیفیت روشنایی» اهمیت بیشتری نسبت به قشر ضعیف قائل است. در شهرهای تهران و مشهد نیز اولویت اول «نورگیری» و «کیفیت روشنایی» است در حالیکه در شهرهای کوچک مانند تربت جام، بجنورد و نیشابور اهمیت «نورگیری» ضعیف تر شده است. ۹۸ درصد ساکنین در شهر تهران برای «نورگیری» مایل به استفاده از «نور طبیعی» بودند و اولویت اول در پژوهشی دیگر در تهران «نورگیری» و «کیفیت روشنایی» بود. بنابراین در شهرهای بزرگ و در مناطق مرفه شاخص «نورگیری» و «کیفیت روشنایی» اهمیت بالاتری نسبت به شهرهای کوچک و مناطق ضعیف دارد. یکی از دلایل این امر می تواند این باشد که در شهرهای بزرگ به دلیل ساخت برج ها و ساختمان های بلند و تراکم بالا، کیفیت نورگیری ساختمان ها افت کرده است و تبدیل به یک مسئله مهم در انتخاب و ترجیحات مسکن شده است در حالیکه به دلیل تراکم کم در شهرهای کوچکتر این مسئله به شاخصی با درجه اول تبدیل نشده است.

### • امنیت

شاخص امنیت در شهرهای کوچک مانند نیشابور، بجنورد و تربت جام برای افراد اهمیت بیشتری نسبت به شهرهای بزرگ مانند مشهد دارد. در شهرهای بزرگ مانند شیراز و بافت تاریخی اصفهان شاخص «امنیت» نگرانی مهمتری برای قشر ضعیف است این مسئله می تواند به این دلیل باشد که مناطق ضعیف تر جرم خیزی بالاتری دارند.

### • تعداد واحد مسکونی کم

«تعداد واحد مسکونی» کم در تهران در منطقه ۱ و ۱۹ اولویت هفتم بین شانزده اولویت کالبدی را به دست آورد. در پژوهشی دیگر در تهران هم ۷۸ درصد افراد تمایل به ساختمان با واحد کمتر نشان دادند. همین طور در مشهد مسئله «تعداد واحد مسکونی» اولویت مهمتری نسبت به تربت جام و نیشابور گزارش شد.

جدول ۱۳. نتایج اصلی و کلیدی و شاخص‌های مهم مرتبط با نقش کیفیت مسکن بر انتخاب و ترجیحات مسکن به تفکیک شهر به منظور کاربردی در برنامه‌ریزی و طراحی مسکن و پژوهش‌های آینده. مأخذ: نگارندگان.

شهر	نتایج اصلی و شاخص‌های مهم مرتبط با نقش کیفیت مسکن بر انتخاب و ترجیحات مسکن
تهران	«سن بنا» و «عمر واحد مسکونی» در همه مناطق تهران اهمیت دارد و در منطقه ۱۹ شهر تهران بعد اقتصادی و «داشتهن حیاط» اولویت بالا و در منطقه یک بعد کالبدی و امکانات لوکس اهمیت بیشتری دارد و هم‌ترازی با ساکنین در منطقه یک اهمیت کمتری نسبت به منطقه ۱۹ دارد. براساس تحقیق اسدی و همکاران سالمندان در تهران به آپارتمان بیشتر از ویلایی علاقه نشان می‌دهند (Asadi et al., 2021). خانوارهای دارای محصل به دنبال خانه بزرگ‌تر و استحکام بیشتری هستند. برخلاف تحقیق فرجی و آروین (Faragi & Arvin, 2019) در تحقیق لطفی‌مهر و همکاران (Lotfi-Mehr et al., 2022) در همه مناطق معیارهای «فرهنگی»، «اجتماعی»، «فیزیکی»، «کالبدی» و سپس «محیطی» و «اقتصادی» اهمیت دارند در همه مناطق تهران در بعد «فیزیکی» و «کالبدی» بیشترین اهمیت مربوط به «امکانات رفاهی» است. براساس پژوهش لطفی‌مهر و همکاران (ibid.) عامل «قیمت مسکن» از عوامل مهم اقتصادی محسوب شد و از بین عوامل فضای داخلی «تعداد و اندازه اتاق‌ها» و از بقیه مهمتر ارزیابی شدند و از بین عوامل فضای خارجی «کیفیت نمای خارجی» و «نوع نمای ساختمان» اهمیت بیشتری داشتند. در تحقیق ضرابی و همکاران شاخص‌های مربوط به سلامت روان مانند «نور طبیعی»، «دید»، «حریم صوتی»، «فضای باز یا نیمه‌باز» اهمیت بیشتری داشتند (Zarrabi et al., 2021).
تبریز	در پژوهشی نشان داده شد که «داشتهن پارکینگ با دسترسی به واحد» و همین‌طور «دوربین امنیتی» برای قشر مرفه در شهر تبریز اهمیت بیشتری دارد. همین‌طور با افزایش «بعد خانوار» تمایل به انتخاب مناطق با ارزش معاملاتی بالاتر بیشتر می‌شود. در این مناطق تمایل به «آپارتمان‌نشینی» بیشتر بود. «مساحت زیربنای مفید» و «تعداد اتاق خواب» نیز تمایل به انتخاب را افزایش می‌داد. در پژوهش دیگر در تبریز «حفظ حریم در مسکن» مهمترین عامل در ترجیح مسکن معرفی شد.
اصفهان	براساس پژوهش اکبری و همکاران (Akbari et al., 2013) بیشترین تمایل به پرداخت در ازای شاخص‌های مؤثر در انتخاب مسکن در بافت فرسوده اصفهان متعلق به «مساحت واحد مسکونی» است پس از آن شاخص «دسترسی» قرار دارد. در حالی که در پژوهش میرعلایی و همکاران (Miralaie et al., 2019b) شاخص‌های «مکانی» از شاخص‌های «کیفیت مسکن» اهمیت بیشتری در شهر اصفهان دارد.
شیراز	مؤلفه «ایمنی» مهمترین بعد سلامت جسمانی و «امنیت» مهمترین بعد سلامت اجتماعی و در بعد سلامت روان شاخص «چشم‌انداز» در منطقه مرفه و «امنیت» مهمترین مؤلفه در مناطق ضعیف و متوسط شهر شیراز بود.
اهواز	«شاخص‌های اجتماعی» در شهر اهواز نسبت به بقیه اهمیت بیشتری داشتند و بعد از آن شاخص «کالبدی» و «اقتصادی» قرار دارد.
تربت‌جام، مشهد و نیشابور	به‌طور کلی در این سه شهر مردم ابتدا به «انتخاب محله» سپس «واحد مسکونی» و در نهایت به «ساختمان مسکونی» اهمیت می‌دهند و هر چه مقیاس شهر کوچکتر باشد مردم به انتخاب «خانه‌های بزرگ با اتاق بیشتر» تمایل نشان می‌دهند. در شهر بزرگ مشهد سه عامل «آجاره‌ها»، «امکانات و تجهیزات و روشنایی» و «نورگیری» و در شهر تربت‌جام به‌عنوان شهر کوچک «ابعاد واحد مسکونی» و «تعداد اتاق‌ها» و «روشنایی و نورگیری» حائز اهمیت بود.
بجنورد	در این شهر افراد به شاخص‌های مرتبط با «محیط مسکونی» نسبت به «کیفیت واحد مسکونی» اهمیت بیشتری دادند به‌طوری که ۷۵ درصد به «شاخص‌های محیطی» اختصاص پیدا کرد.
همدان	افراد در سطح «تحصیلات بالا» خانه‌های با «ابعاد متوسط» و افراد با «تحصیلات متوسط» «خانه‌های بالاتر از ۱۲۰ متر» و افرادی که سطح «تحصیلات پایینی» دارند «خانه‌های ۶۰ تا ۹۰ متری» را انتخاب می‌کنند.

اتاق خواب»، «اتاق خواب فرزندان»، «اتاق خواب والدین»، «نشیمن»، «غذاخوری»، «عدم نشست بخار حمام به اتاق‌ها»، «وجود فضاهای میانی»، «تناسبات بصری»، «آشپزخانه بسته»، «انعطاف‌پذیری معماری»، «عدم نفوذ گردوغبار»، «محل کار به‌عنوان فضای مجزا»، «توالی نزدیک در اتاق‌ها»، «انعطاف‌پذیری آشپزخانه» و «حفظ حریم در مسکن». بیشترین شاخص‌های تکرار شده در مطالعات اثر کیفیت ساختمان مسکونی بر انتخاب و ترجیحات مسکن به ترتیب، «ایمنی و امنیت»، «نما» و «امکانات جانبی و لوکس» و کمترین میزان پژوهش در شاخص‌های: «جهت‌گیری ساختمان»، «سیستم اعلام حریق»، «شیر بدون لمس»، «جمع‌آوری زباله»، «امکان تعمیر یا تعویض تأسیسات»، «ساختمان دارای اسکلت»، «فضای سبز سرپوشیده برای مواد غذایی ارگانیک»، «خانه هوشمند»، «مقاومت در برابر زلزله»، «سرزندگی» و «مشارکت در طراحی» بودند و بدین ترتیب با

این پژوهش با بررسی مطالعات مرتبط با نقش کیفیت مسکن در انتخاب و ترجیحات مسکن در شهرهای ایران مشخص کرد که به‌طور کلی شاخص‌های مرتبط با کیفیت فضایی معماری و ساختمانی مسکن کمتر توجه قرار می‌گیرد. و دلیل این مسئله می‌تواند این باشد که مسکن در نگاه جامعه ایرانی یک کالای سرمایه‌ای محسوب می‌شود؛ لذا جنبه‌های اقتصادی و غیرکیفی بیشتر از کیفیت فضایی و معماری ساختمان مورد توجه مطالعات پژوهشگران قرار می‌گیرند.

همچنین به منظور پاسخگویی به سؤالات تحقیق مشخص شد، بیشترین شاخص‌های تکرار شده در مطالعات اثر کیفیت واحد مسکونی بر انتخاب و ترجیحات مسکن به ترتیب «شاخص مساحت واحد»، «تعداد اتاق خواب» و «نورگیری» و کمترین میزان پژوهش در شاخص‌های: «روابط عملکردی فضاها»، «کیفیت فضاهای ارتباطی»، «کیفیت تأسیسات و گرمایش و سرمایش»، «تهویه توالی و آشپزخانه»، «اندازه

## پی‌نوشت‌ها

- Housing quality. ۱  
 Housing attributes. ۲  
 Housing choice. ۳  
 Housing preference. ۴  
 Google Scholar. ۵  
 Scopus. ۶  
 Web of science. ۷  
 ISC. ۸  
 Sciencedirect. ۹  
 Louviere and Timmerman. ۱۰  
 Cupchik. ۱۱  
 Revealed preferences. ۱۲  
 Stated preferences. ۱۳  
 Meta-Analysis. ۱۴  
 systematic review. ۱۵  
 Mcfaden. ۱۶  
 Vlsekkriterijumska Optimizacija I Kompromisno Resenje. ۱۷  
 Multi-criteria decision-making. ۱۸

## فهرست منابع

- Akbari, N., Khoshakhlaq, R., & Mardiha S. (2013). Measurement and Valuation of Factors Affecting Housing Choice Using a Choice Experiment Method: Viewpoints of Households Living at Old Urban Textures of Isfahan. *QJER*, 13(3), 19-47. <https://doi.org/20.1001.1.17356768.1392.13.3.9.5>
- Alalhesabi, M., daneshpour, A., & dadjou, R. (2022). Identifying and prioritizing housing indicators of low-income groups based on a perceptual-mental approach A Case Study the Bojnurd city. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 10(2), 133-148. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2022.335793.1631>
- Asadi Mahal Chali, M. (2021). Present Prioritize parts of housing Pattern based on Inhabitants' lifestyle, Case Study: Organizational Housing of Young personnel of the Armed Forces. *CIAUJ*, 6(1), 97-113. <https://doi.org/10.52547/ciauj.6.1.97>
- Asadi, R., Modiri, A., Gholizadeh, A., & Hoseinali, F. (2021). The impact of household characters on choosing a house: the housing unit and quality of access to urban facilities Case study: Tehran City. *Haft Hesar J Environ Stud*, 10(38), 25-44. <https://doi.org/10.52547/hafthesar.10.38.4>
- Chen, X. (2009). *Residential relocation choice and consequent behavioral change* [Doctoral dissertation, University of New York]. <https://www.proquest.com/openview/289d6f77909bc35317910e56cd847c88/1?pqorigsite=gscholar&cbl=18750>
- Coolen, H., & Hoekstra, J. (2001). Values as Determinants

خلأها و کاستی‌های پژوهش در زمینه نوع شاخص‌ها و شهر مورد مطالعه به وسیله این گزارش می‌توان آگاه شد. همین‌طور در این مطالعه به صورت جداگانه به مقایسه شاخص‌های «معاشرت و همترازی همسایگان»، «حیات»، «ابعاد واحد مسکونی»، «نورگیری و کیفیت روشنایی»، «امنیت»، «تعداد واحد مسکونی کمتر در ساختمان» و «امنیت» به صورت کیفی و براساس مطالعات رتبه‌بندی شده در شهرهای ذکر شده، پرداخته شد.

از لحاظ پراکندگی جغرافیایی، پژوهش‌های انتخاب و ترجیحات مسکن در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها انجام شدند و دلیل این امر وجود دانشگاه‌های مادر و دانشجویان دکتری و ارشد در این شهرها و اهمیت مسئله برنامه‌ریزی آنها را می‌توان در نظر گرفت. اکثر پژوهش‌های انتخاب مسکن توسط متخصصان جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و اقتصادشهری و مطالعات ترجیحات مسکن توسط معماران و شهرسازان انجام گرفته است. پژوهش‌های انتخاب مسکن از لحاظ گردآوری اطلاعات از هر دو روش ترجیحات آشکار شده و ترجیحات بیان شده بهره برده‌اند در حالیکه مطالعات ترجیحات مسکن برپایه ترجیحات بیان شده قرار دارند. همین‌طور تعداد متوسط شاخص‌های پژوهش‌های انتخاب مسکن کمتر از مطالعات ترجیحات مسکن گزارش شد.

همچنین مطالعات نشان می‌دهند که شاخص‌های جمعیتی و اجتماعی-اقتصادی تأثیر متفاوتی بر انتخاب و ترجیحات مسکن دارند. «سن» در برخی تحقیقات به‌عنوان شاخص مؤثر شناسایی شده، در حالی که در مطالعات دیگر این رابطه معنادار نبوده است. «جنسیت» نیز در بخشی از پژوهش‌ها تأثیرگذار گزارش شده، اما برخی یافته‌ها خلاف این نتیجه را نشان می‌دهند.

در مورد «بعد خانوار»، بیشتر تحقیقات حاکی از تأثیر مثبت این متغیر است، هرچند در برخی موارد این ارتباط تأیید نشده است. «درآمد خانوار» تقریباً در تمامی مطالعات به‌عنوان شاخص تعیین‌کننده در انتخاب مسکن شناخته شده، با این وجود استثنائاتی نیز در این زمینه وجود دارد. به نظر می‌رسد تفاوت در روش‌شناسی، ویژگی‌های نمونه‌های مورد مطالعه و شرایط جغرافیایی می‌تواند دلیل اصلی این ناهمگونی در نتایج تحقیقات باشد. این تناقض‌ها لزوم انجام مطالعات بیشتر با نمونه‌های متنوع و روش‌های یکسان را برای دستیابی به نتایج قابل تعمیم نشان می‌دهد.

## اعلام عدم تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌کنند در انجام این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافی برای ایشان وجود نداشته است.

- of Preferences for Housing Attributes. *Journal of Housing and Built Environment*, 16(3), 285-306. <https://doi.org/10.1023/A:1012587323814>
- Council, A. (2015). *Housing Choice and Preference: A Review of the Literature* (Technical Report No. TR2015/015). Auckland Council. <https://knowledgeauckland.org.nz/publications/housing-choice-and-preference-a-review-of-the-literature/>
  - Cupchik, G. C., Ritterfeld, U. & Levin, J. (2003). Incidental learning of features from interior living spaces. *Journal of Environmental Psychology*, 23(2), 189-197. [https://doi.org/10.1016/S0272-4944\(02\)00103-2](https://doi.org/10.1016/S0272-4944(02)00103-2)
  - Dadashi, M., Sepehri Moghadam, M., & Zabihi, H. (2018). Evaluation of Resident's Perceptions, Experiences and Preferences to Enhance the Environment-Oriented Building's Performance in Tehran. *Intentional Journal of Urban and Rural Management*, 17(50), 181-198. <http://ijurm.imo.org.ir/article-1-2171-fa.html>
  - Faraji, A., & Arvin, M. (2019). Comparative assessing of housing dimensions selection in urban areas (A case study of zones 1 and 19 of Tehran). *Urban Structure and Function Studies*, 5(17), 115-141. <https://doi.org/10.22080/SHAHR.1970.2113>
  - Farokhi Someh, M., Rostaie, S., & Ghorbani, R. (2021). Analysis of factors affecting the selection of residence and housing in Tabriz city. *JGS*, 21(62), 459. <https://doi.org/10.52547/jgs.21.62.459>
  - Fegh-hi Farahmand, N. (2009). Socio - Economical Priorities in Qualified Preferences of Housing. *Monetary & Financial Economics*, 16(26). <https://doi.org/10.22067/pm.v16i26.1962>
  - Gholizadeh, A. A., & Shekarian, E. (2012). A New Approach on Housing Choice Using Fuzzy Logic. *Journal of Economic Research (Tahghighat- E- Eghtesadi)*, 47(3), 65-84. <https://doi.org/10.22059/JTE.2012.29254>
  - Goodman, J. L. (1978). Causes and indicators of housing quality. *Social Indicators Research*, 5, 195-210. <https://doi.org/10.1007/BF00352929>
  - Heidari, A. A., Sadvandi, M., Damshenas, E., & Damshenas, E. (2019). Prioritization Indices Related to Residential Preferences of People in Three Scales of House, Apartments and Neighborhoods, Case Study: Views of Residents in Three Cities of Mashhad, Neyshabour and Torbat-e Jam. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 11(25), 57-68. [https://www.armanshahrjournal.com/article\\_85049.html](https://www.armanshahrjournal.com/article_85049.html)
  - Hernandez, A. V., Marti, K. M., & Roman, Y. M. (2020). Meta-analysis. *Chest*, 158(1), S97-S102. <https://doi.org/10.1016/j.chest.2020.03.003>
  - Iman, M. T. (2006). Meta Analysis: A Method for Studying the Studies. *Methodology of Social Sciences and Humanities*, 12(49), 83-120. [https://method.rihu.ac.ir/article\\_491.html](https://method.rihu.ac.ir/article_491.html)
  - Jalali, M., Naji Isfahani, Z., & Khademolfogharae, M. (2019). Quality of Housing: Viewpoints of Citizens of Isfahan. *Soffeh*, 29(3), 21-36. <https://doi.org/10.29252/soffeh.29.3.21>
  - Jansen, S. J., Coolen, H. C., & Goetgeluk, R. W. (2011). *The measurement and analysis of housing preference and choice*. Springer Science & Business Media.
  - Lawrence, R. J. (1995). Housing quality: An agenda for research. *Urban Studies*, 32(10), 1655-1664. <https://doi.org/10.1080/00420989550012294>
  - Li, S. M., & Wu, F. (2004). Contextualizing residential mobility and housing choice: evidence from urban China. *Environment and Planning A*, 36(1), 1 -6. <https://doi.org/10.1068/a36171>
  - Liberati, A., Altman, D. G., Tetzlaff, J., Mulrow, C., Gøtzsche, P. C., Ioannidis, J. P., ... & Moher, D. (2009). The PRISMA statement for reporting systematic reviews and meta-analyses of studies that evaluate healthcare interventions: explanation and elaboration. *Bmj*, 339. <https://doi.org/10.1016/j.jclinepi.2009.06.006>
  - Lotfi-Mehr, N., Rahbari Manesh, K., Zabihi, H., & Soheili, J. A. (2022). An Explanation of Evaluation Model of Choices and Preferences for Residential-Apartment Buildings in Urban Districts; Case Studies: Districts 1, 6, 13 and 22 of Tehran. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 15(38), 103-118. <https://doi.org/10.22034/aaud.2022.231055.2210>
  - Louviere, J.J. & Timmermans, H.J. P. (1990). Stated Preference and Choice Models Applied in Recreation Research: A review. *Leisure Sciences* 12(1), 9-32. <https://doi.org/10.1080/01490409009513087>
  - Miralaei, S. M. R., Mohamadi, M., & Sameti, M. (2019a). housing choice, based on demographic characteristics of households, using discrete choice experiment method, in Isfahan city. *Research and Urban Planning*, 10(37), 97-112. <https://doi.org/20.1001.1.22285229.1398.10.37.8.2>
  - Miralaei, S. M., Mohamadi, M., & Sameti, M. (2019b). Housing choice based on the trade-off between residential location characteristics and housing quality using choice experiment method from homeowner's household viewpoint in Isfahan. *Urban Economics*, 4(1), 55-70. <https://doi.org/10.22108/ue.2019.111277.1066>
  - Moghimi, V., Jusan, M. B. M., & Izadpanahi, P. (2016).

Iranian household values and perception with respect to housing attributes. *Habitat International*, 56, 74-83. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.04.008>

- Mohammadzadeh, P., Ghanbari, A., & Nazemfar, R. (2015). Determination The Factors Affecting the Choice of Residential Units Location, by Using the Discrete Choice Model (the Case of Tabriz). *IUESA*, 3(10), 95-110. <https://doi.org/20.1001.1.23452870.1394.3.10.6.4>
- Molin, E., Oppewal H., & Timmermans, H. (1996). Predicting consumer response to new housing: A stated choice experiment. *Netherland Journal of Housing and the Built Environment*, 11(3), 297-311. <https://doi.org/10.1007/BF02496593>
- Mulder, C. H. (1993). *Migration dynamics: A life course approach*. AmsterdamThesis. <https://hdl.handle.net/11245/1.392642>
- 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>
- Poordehghan, H., Shahcheraghi, A., & Mokhtabad, S. M. (2019). Evaluation and Analysis of the Theoretical Principles of Desirable Housing According to the Opinions of the Citizens. *Journal of Housing and Rural Environment*, 38(165), 81-96. <https://doi.org/10.22034/38.165.81>
- Rapoport, A. (1969). *House form and culture*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- Rostaei, S., Farokhi Someh, M., & Ghorbani, R. (2023). Research on residential lifestyles and urban residence pattern's from the viewpoints of satisfaction, choice, and preference Case study: Tabriz metropolis. *Journal of Geography and Planning*, 26(82), 113-124. <https://doi.org/10.22034/gp.2023.10866>

- Shafia, S., Shafia, M. A., & Kazemian, G. (2013). Meta-Analysis of Methods and Findings of Urban Quality of Life in Iran. *Journal of Applied Sociology*, 24(2), 21-40. <https://doi.org/20.1001.1.20085745.1392.24.2.2.4>
- Salehi Sadaghiani, J., Tajzadeh Namin, A., & Fanakhosro, M. (2016). A study on factors affecting customer preferences for buying or renting housing (Case study: Housing seekers in Tehran). *Quantitative Studies in Management*, 26, 57-76.
- Shekarian, E. (2015). A novel application of the VIKOR method for investigating the effect of education on housing choice. *International Journal of Operational Research*, 24(2), 161-183. <https://doi.org/10.1504/IJOR.2015.071493>
- Taghipour, M., Heidari, A., & Haghayegh, M. (2020). Evaluating the effects of health components on Choosing the Optimal rental Housing among Citizens of Shiraz. *Motaleate Shahri*, 9(36), 55-68. <https://doi.org/10.34785/J011.2021.299>
- Timmermans, H., Molin, E., & Van Noortwijk, L. (1994). Housing choice processes: Stated versus revealed modelling approaches. *Journal of Housing and the Built Environment*, 9(3), 215- 227. <https://doi.org/10.1007/BF02496997>
- Vadadehir, A. (2011). The meta-combination of qualitative analysis and cultural studies: Reality or illusion. *Barg-e Farhang*, 22, 24-45. [In Persian]. <https://sid.ir/paper/94158/en>
- Zarrabi, M., Yazdanfar, S. A., & Hosseini, S. B. (2021). COVID-19 and healthy home preferences: The case of apartment residents in Tehran, *Journal of Building Engineering*, 35, 102021.
- Ziari, K., Arvin, M., & Farhadi Khah, H. (2017). Evaluation of Selected housing indexes in city(Case Study: Ahvaz). *Azad University Journal Cloud*, 30(9), 49-63. <https://sanad.iau.ir/en/Article/824639>

#### COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Bagh-e Nazar Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



نحوه ارجاع به این مقاله:

مختاری، مهسا؛ میرعلایی، سید محمدرضا و نصر اصفهانی، رضا. (۱۴۰۴). فراتحلیل و مرور نظام‌مند تأثیر کیفیت مسکن و ویژگی‌های خانوار بر انتخاب و ترجیحات فضای مسکونی (در شهرهای مطالعه‌شده در ایران). *باغ نظر*, ۲۲ (۱۴۸), ۵-۲۸.

DOI: [10.22034/bagh.2025.449834.5583](https://doi.org/10.22034/bagh.2025.449834.5583)

URL: [https://www.bagh-sj.com/article\\_224509.html?lang=fa](https://www.bagh-sj.com/article_224509.html?lang=fa)

