Housing and Rural Environment
Print ISSN: 2008 - 4994 Online ISSN: 2588 - 6215
Homepage: https://jhre.ir

Factors affecting residential location choice from the perspective of urban residents; case study: districts 6 and 10 of Shiraz

Maryam Akrami[1], **Mojtaba Arasteh**[2]✉, and **Maryam Roosta**[3]

1. M.Sc. in Urban Planning, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, University of Shiraz, Shiraz, Iran. Email: Maryamakrami55@gmail.com
2. Corresponding author, Assistant Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, University of Shiraz, Shiraz, Iran. Email: arasteh.urbanplanner@gmail.com
3. Associate Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, University of Shiraz, Shiraz, Iran. Email: m_roosta@shirazu.ac.ir

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:
Received 22 May 2025
Received in revised form 19 October 2025
Accepted 10 December 2025
Available online 29 March 2026

Keywords:
Housing,
Housing Choice,
Factor Analysis,
Multivariate Linear,
Regression,
Shiraz.

ABSTRACT

Objective: Residential location choice is one of the most important decisions made by households and is influenced by a variety of economic, social, and physical factors. Given the current conditions of rising housing prices and rapid changes in the housing market, selecting an appropriate residential location has become a major challenge for citizens. Therefore, this study aims to identify the factors affecting residential location choice from the perspective of residents in Districts 6 and 10 of Shiraz.

Method: This study is applied in nature and employs descriptive and analytical research methods. The statistical population consisted of 245 property buyers in Districts 6 and 10 of Shiraz in 2023, selected through random sampling. Data were collected using a questionnaire comprising 42 variables related to residential location choice. The data were analyzed using SPSS software through factor analysis, multiple linear regression, and the Mann–Whitney U test.

Results: The results revealed notable differences between Districts 6 and 10. Residents of District 6 placed greater importance on accessibility to services and urban amenities, whereas residents of District 10 attached more importance to modern building characteristics. Based on the findings, the main recommendations include considering the specific needs of households and optimizing housing development projects in accordance with citizens' preferences and priorities.

Conclusions: The results indicate that the most influential factors in residential location choice are the economic and cultural status of the neighborhood, accessibility to urban services, and household income. In addition, high property prices and a large number of residential units exert a negative influence on homebuyers' decision-making processes. The study emphasizes that residential location choice is a multidimensional phenomenon encompassing economic, social, cultural, and physical dimensions simultaneously. A comprehensive understanding of these factors can assist urban planners in designing more effective housing policies and optimizing residential development projects.

Cite this article: Akrami., M. Arasteh., M. & Roosta., M. (2026). Factors affecting residential location choice from the perspective of urban residents; case study: districts 6 and 10 of Shiraz. ***Housing and Rural Environment***, *45*(193), 19-32. https://doi.org/10.22034/45.193.19

© Author(s) retain the copyright.
Publisher: Natural Disasters Research Institute (NDRI).
DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]
[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

Introduction

Over recent decades, rapid urbanization and population growth have made residential location choice a critical issue in urban planning and housing policy. Housing not only fulfills a basic human need but also contributes to social stability, economic development, and quality of life. As a long-term household investment, it is an important indicator of social welfare and economic progress (WHO, 2005; Chein, 2017). In Iran, access to adequate housing is recognized as a fundamental right under Article 43 of the Constitution. Residential location choice is a multidimensional process shaped by economic, social, cultural, environmental, and physical factors. Previous studies have identified neighborhood socio-economic conditions, accessibility to urban services, housing characteristics, environmental quality, and household income as key determinants of residential decision-making (Zondag & Pieters, 2005; Mulliner & Algrnas, 2018). Poor residential choices may contribute to urban challenges such as traffic congestion, inefficient land-use patterns, increased infrastructure demand, and spatial imbalances (Choi, 2014; Bonaiuto et al., 2015). Therefore, understanding residential location behavior is essential for improving housing policies and promoting sustainable urban development (Azizi, 2004). This study focuses on Districts 6 and 10 of Shiraz, two rapidly developing areas with extensive residential and commercial construction and distinct socio-economic characteristics. The main objective is to identify the factors influencing residential location choice from the residents' perspective and to compare preferences between the two districts. Accordingly, the study addresses two research questions: (1) What are the most influential factors affecting residential location choice among housing buyers in Shiraz? and (2) Are there significant differences in residential location preferences between buyers in Districts 6 and 10? Answering these questions can provide valuable guidance for urban planners, policymakers, and housing developers in designing more effective housing strategies and improving residential development outcomes.

Method

This research adopts an applied, descriptive–analytical approach to investigate the factors influencing residential location choice in Shiraz, Iran. The study population consisted of 245 residential property buyers in Districts 6 and 10 during 2023, who were selected through random sampling. Data were collected using a structured questionnaire developed through a comprehensive review of the relevant literature. The questionnaire consisted of 42 items categorized into four principal dimensions: physical, economic, socio-cultural, and environmental factors. Respondents evaluated each item using a five-point Likert scale ranging from very low importance to very high importance.

The study utilized both secondary and primary data sources. Secondary data were obtained from academic books, peer-reviewed journal articles, theses, and other relevant scholarly sources to establish the theoretical framework and identify the key determinants of residential location choice. These determinants were subsequently operationalized into measurable survey variables. Primary data were collected through face-to-face administration of the questionnaire among the selected respondents. Ethical considerations were observed

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

throughout the research process, and informed consent was obtained from all participants prior to data collection. Data analysis was performed using SPSS and Microsoft Excel. Descriptive statistical techniques were employed to summarize the demographic and socio-economic characteristics of the respondents. Exploratory Factor Analysis (EFA) was used to identify the underlying dimensions of residential location preferences and to reduce the complexity of the dataset. Subsequently, multiple linear regression analysis was conducted to evaluate the relative influence of each factor on residential location choice. Finally, the Mann–Whitney U test was applied to determine whether statistically significant differences existed between the preferences of residents in Districts 6 and 10. The adoption of this methodological framework enhances the reliability and replicability of the research findings and provides a robust analytical basis for understanding residential location preferences and informing urban planning and housing policy decisions.

Results

This study adopts an applied, descriptive–analytical approach to examine the factors influencing residential location choice in Shiraz, Iran. The study population consisted of 245 residential property buyers in Districts 6 and 10 during 2023, selected through random sampling. Data were collected through a structured questionnaire developed based on a comprehensive literature review. The questionnaire included 42 items grouped into four dimensions: physical, economic, socio-cultural, and environmental factors, measured using a five-point Likert scale. Secondary data were obtained from academic books, journal articles, theses, and other scholarly sources to establish the theoretical framework and identify key determinants of residential location choice. Primary data were gathered through face-to-face questionnaire administration, and informed consent was obtained from all participants.

Data analysis was conducted using SPSS and Microsoft Excel. Descriptive statistics were used to summarize respondents' characteristics, while Exploratory Factor Analysis (EFA) identified the underlying dimensions of residential preferences. Multiple linear regression was employed to assess the relative influence of each factor on residential location choice, and the Mann–Whitney U test was used to examine significant differences between the preferences of residents in Districts 6 and 10. This methodological framework provides a reliable basis for understanding residential location preferences and supports evidence-based urban planning and housing policy decisions.

Conclusions

Housing is a fundamental human need and an important determinant of well-being, social security, and quality of life. Residential location choice is a multidimensional process influenced by economic, social, cultural, and physical factors. The findings indicate that the socio-economic and cultural characteristics of neighborhoods are the most influential determinants of residential location choice, as households generally prefer areas that offer both economic opportunities and favorable social and cultural environments.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

Accessibility to urban services and facilities, public transportation, educational and cultural institutions, and recreational spaces also plays a significant role in shaping residential preferences and satisfaction. Economic factors, particularly household income and housing prices, further influence residential decisions by determining purchasing power and the range of available housing options. The results reveal that residential preferences vary according to socio-economic conditions. Higher-income households place greater importance on infrastructure quality, accessibility, service provision, and neighborhood prestige, whereas middle- and lower-income households prioritize housing affordability and newer residential units. These findings highlight the need for multidimensional urban planning and housing policies that consider the economic, social, cultural, and physical characteristics of neighborhoods. From a policy perspective, the study emphasizes the importance of assessing household housing needs and incorporating residents' preferences into residential planning and development. Key strategies include improving public transportation and accessibility, enhancing neighborhood safety, promoting affordable housing policies, and supporting the regeneration of deteriorated urban areas. Such measures can increase residential satisfaction, improve the equitable distribution of urban services, and contribute to sustainable urban development.

Funding

This research did not receive any specific grant from funding agencies in the public, commercial, or not-for-profit sectors.

CRediT authorship contribution statement

All authors contributed equally to the conceptualization of the article and writing of the original and subsequent drafts.

Conflict of interest

The authors declare no conflict of interest.

Ethical considerations

The authors avoided data fabrication, falsification, and plagiarism, and any form of misconduct.

Data availability statement

Not applicable

Acknowledgements

We would like to express our deepest gratitude to all the residents of the villages in the central part of Ardabil city, especially those who assisted us as a statistical sample.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

مسکن و محیط روستا
شاپا چاپی: ۴۹۹۴ - ۲۰۰۸ شاپا الکترونیکی: ۶۲۱۵ - ۲۵۸۸
Homepage: https://jhre.ir

عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکن از منظر ساکنان شهری؛ مطالعه موردی: منطقه ۶ و ۱۰ شیراز

مریم اکرمی[۱]، مجتبی آراسته[۲]✉، مریم روستا[۳]

۱. کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران. رایانامه: maryamakrami55@gmail.com
۲. نویسنده مسئول، استادیار، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران. رایانامه: arasteh.urbanplanner@gmail.com
۳. دانشیار، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران. رایانامه: m_roosta@shirazu.ac.ir

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخچه مقاله:
تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۳/۰۱
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۷/۲۷
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۱۹
تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۱/۰۹

کلیدواژه‌ها:
انتخاب مسکن،
تحلیل عاملی،
رگرسیون خطی چندمتغیره،
شیراز،
مسکن.

چکیده

هدف: انتخاب مکان مناسب برای مسکن ازجمله تصمیم‌های مهمی است که شهروندان باتوجه‌به عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی، و فیزیکی می‌گیرند. در شرایط کنونی، باتوجه‌به افزایش قیمت‌ها و تغییرات سریع در بازار مسکن، انتخاب مکان مناسب برای سکونت به یکی از چالش‌های مهم برای شهروندان تبدیل شده است. هدف این پژوهش، شناسایی عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکن از دیدگاه شهروندان مناطق ۶ و ۱۰ شیراز است.

روش پژوهش: این تحقیق از نوع کاربردی است و برای جمع‌آوری داده‌ها از روش‌های توصیفی و تحلیلی استفاده شده است. جامعه آماری شامل ۲۴۵ خریدار ملک در سال ۱۴۰۲ مناطق ۶ و۱۰ بوده و نمونه‌گیری به‌صورت تصادفی انجام شده است. داده‌ها ازطریق پرسش‌نامه با ۴۲ متغیر مرتبط با انتخاب مکان مسکن جمع‌آوری و با نرم‌افزار SPSS و روش‌های تحلیل عاملی، رگرسیون خطی چندمتغیره و آزمون یومن‌ویتنی تجزیه‌وتحلیل شدند.

یافته‌ها: تفاوت‌های بین مناطق ۶ و ۱۰ نشان داد که ساکنان منطقه ۶ بیشتر به دسترسی به خدمات و امکانات رفاهی توجه دارند، درحالی‌که ساکنان منطقه ۱۰ بیشتر به ویژگی‌های مدرن‌تر ساختمان‌ها اهمیت می‌دهند. بر اساس نتایج، پیشنهادهای اصلی شامل توجه به نیازهای خاص خانوارها و بهینه‌سازی پروژه‌های ساختمانی مطابق با تمایلات شهروندان است.

نتیجه‌گیری: نتایج نشان داد که مهم‌ترین عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکن شامل سطح اقتصادی و فرهنگی محله، دسترسی به خدمات شهری و درآمد خانوار هستند. همچنین، قیمت بالای ملک و تعداد زیاد واحدها تأثیر منفی بر تصمیم‌گیری متقاضیان خرید مسکن دارند. پژوهش تأکید می‌کند که انتخاب مکان سکونت پدیده‌ای چندبعدی است که عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی را هم‌زمان در برمی‌گیرد. شناخت دقیق این عوامل به برنامه‌ریزان شهری امکان می‌دهد سیاست‌ها و پروژه‌های مسکونی را بهینه کنند.

استناد: اکرمی؛ مریم، آراسته؛ مجتبی، روستا؛ مریم. (۱۴۰۵). عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکن از منظر ساکنان شهری؛ مطالعه موردی: منطقه ۶ و ۱۰ شیراز. *مسکن و محیط روستا*، ۴۵ (۱۹۳)، ۱۹-۳۲. https://doi.org/10.22034/45.193.19

ناشر: مؤسسه پژوهشی سوانح طبیعی.

© نویسندگان.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

مقدمه

امروزه تأمین مسکن مناسب به‌عنوان یک اولویت اجتماعی و اقتصادی در جوامع مدرن مطرح است. مسکن مناسب، علاوه بر تأمین نیازهای جسمانی افراد، به‌عنوان نمادی از توسعه و رفاه اجتماعی نیز اهمیت دارد. افزون بر این، مسکن به‌عنوان سرمایه‌ای بلندمدت برای خانوارها شناخته می‌شود که به‌مرورزمان ارزش آن افزایش می‌یابد (WHO, 2005). بر این اساس، شناخت ابعاد مختلف نیاز به مسکن به‌ویژه از منظر شاخص‌های کمی و کیفی اهمیت بسزایی دارد (Carr et al., 2018). انتخاب مسکن به‌عنوان یک تصمیم اقتصادی مهم تأثیرات قابل‌توجهی بر زندگی فردی و اجتماعی افراد دارد و می‌تواند بر سایر جوانب زندگی، مانند رفاه خانوار، بازار مسکن، زیرساخت‌ها و محیط‌زیست تأثیر بگذارد (Izadi et al., 2015). برنامه‌ریزی دقیق برای انتخاب مسکن می‌تواند به بهبود شرایط اقتصادی و اجتماعی کمک کند. تطابق مسکن با بودجه مالی و نیازهای شخصی خانواده از جنبه‌های مهم تصمیم‌گیری در این زمینه است. به‌علاوه، انتخاب صحیح مکان مسکونی بر زیرساخت‌ها و توسعه شهری تأثیرگذار است و ممکن است مسائل جدیدی مانند ترافیک و نیاز به تأسیسات عمومی جدید را ایجاد کند (Bonaiuto et al., 2015; Miralaei et al., 2019).

تحقیقات در زمینه انتخاب محل زندگی و تصمیم‌گیری مسکن تأکید می‌کند که این فرایند پیچیده و چندبعدی است که تحت تأثیر عوامل مختلفی قرار دارد. دسترسی به مکان، که توسط سیستم حمل‌ونقل و الگوی کاربری زمین تعیین می‌شود، به‌عنوان عامل تعیین‌کننده مهم در انتخاب مسکن شناخته می‌شود (Zondag & Pieters, 2005). ویژگی‌های فیزیکی مسکن، امکانات آن، وضعیت نگهداری و تعمیرات، قیمت و هزینه‌های مسکن، وضعیت امنیتی منطقه و وضعیت اجتماعی و فرهنگی محل نیز ازجمله عوامل مؤثر در انتخاب محل زندگی هستند (Mulliner & Algrnas, 2018). موقعیت مسکونی نقش مهمی در ساخت و شکل‌دهی به خاطرات و داستان‌های زندگی خانوارها دارند و ارتباط نزدیکی با تجربیات شخصی و احساسات افراد دارند. به‌عبارتی‌دیگر، مکان‌گزینی به تعامل میان عوامل متعددی مانند درآمد، نیازها، ترجیحات شخصی و شرایط شخصی هر خانوار بستگی دارد و نمی‌توان یک نسخه واحد برای تمامی شهروندان نوشت. از سوی دیگر، مکان‌یابی نادرست یا بدون شناخت نیازهای واقعی شهروندان، می‌تواند موجب بروز مشکلاتی نظیر ترافیک، نیاز به تأسیسات جدید و تغییرات در تفکیک فضایی و پویایی شهری منجر شوند. لذا، مدل‌سازی رفتار انتخاب مکان مسکونی از اهمیت زیادی برخوردار است و می‌تواند به مدیران شهری و سیاست‌گذاران کمک کند تا تصمیمات مناسب در زمینه توسعه شهری اتخاذ کنند (Azizi, 2004). شیراز به‌عنوان یک کلان‌شهر در دهه‌های اخیر با تحولات اقتصادی و اجتماعی قابل‌توجهی روبه‌رو بوده و این تحولات باعث شده که انتخاب مکان مناسب برای سکونت در این شهر به یک چالش اساسی تبدیل شود. مناطق ۶ و ۱۰ شیراز به دلیل توسعه سریع و احداث مجتمع‌های مسکونی و تجاری بلندمرتبه، به‌عنوان یکی از مناطق پرجاذبه شناخته می‌شوند. این مناطق به دلیل موقعیت جغرافیایی و ویژگی‌های اجتماعی–اقتصادی متفاوت، نیازمند برنامه‌ریزی دقیق و توجه به ترجیحات ساکنان در انتخاب مکان مسکن هستند. پژوهش حاضر به بررسی این مسائل و شناسایی عواملی می‌پردازد که بر انتخاب مکان مسکن از دیدگاه شهروندان در این مناطق تأثیرگذار است.

پیشینه پژوهش

مسکن، به‌عنوان یکی از عناصر بنیادین در ساختار کالبدی و اجتماعی شهرها، جایگاهی فراتر از یک سرپناه فیزیکی دارد و دربرگیرنده ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی است. این موضوع نه‌تنها به تأمین نیازهای جسمی انسان‌ها کمک می‌کند، بلکه به‌عنوان محیطی برای تأثیرگذاری بر نیازهای روحی و اجتماعی آن‌ها نیز عمل می‌کند (Gibson et al., 2011). بنابراین، طراحی و ساخت مسکن باید به‌گونه‌ای باشد که به نیازهای جسمی و روحی انسان‌ها پاسخ دهد و فضاهایی مناسب برای تعامل اجتماعی فراهم کند (Carmona, 2010). هاروی باور دارد که امروزه در سیستم سرمایه‌داری، مسکن به یک کالا تبدیل شده و این امر موجب تشدید نابرابری‌های اجتماعی و محدود شدن دسترسی اقشار کم‌درآمد به آن می‌شود. به‌جای آنکه

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

سرمایه‌گذاری‌ها به سمت تأمین نیازهای انسانی همچون مسکن هدایت شوند، عمدتاً به سمت بازارهای سودآور، ازجمله بازار املاک، جریان می‌یابند و همین امر افزایش قیمت مسکن را در پی دارد (Harvey, 2019). مسکن، حس تعلق‌خاطر و امنیت اجتماعی را به ساکنان در فضای شهری منتقل می‌کند و به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی خانواده، باید پاسخ‌گوی تمامی خواسته‌های انسانی باشد. عدم تأمین این نیازها ممکن است به ناهماهنگی و بحران در سیستم زندگی اجتماعی منجر شود. سیاست‌های مسکن نباید صرفاً بر تعداد واحدها یا هزینه‌ها متمرکز شوند، بلکه لازم است به تأمین کیفیت زندگی برای تمامی ساکنان و کاهش نابرابری‌های اجتماعی نیز توجه شود (Baker, 2008). نقش چندلایه و درهم‌تنیده مسکن باعث شده تا رویکردهای متنوعی در تحلیل آن ارائه شود. برخی از این رویکردها، تأکید بیشتری بر بعد کالایی و اقتصادی مسکن دارند، درحالی‌که دیگر دیدگاه‌ها، جنبه‌های فرهنگی، اجتماعی و کیفی آن را برجسته می‌سازند.

با توجه به دیدگاه‌های فوق، روشن است که مسکن صرفاً یک کالای فیزیکی نیست، بلکه بستری است برای تحقق ابعاد چندگانه زیست انسانی. به همین جهت، سیاست‌گذاری‌های مسکن باید فراتر از کمیت، به کیفیت، عدالت فضایی، هویت‌مندی و پیوند اجتماعی توجه داشته باشند. مسکن مناسب به عنوان یک عنصر کلیدی در بهبود کیفیت زندگی و رفاه شهروندان شناخته می‌شود و باید محیطی کامل و متوازن را برای افراد و خانواده‌ها فراهم کند که تمامی نیازهای زندگی روزمره آن‌ها را پوشش دهد (Jafari Samimi et al., 2007; Tsenkova, 2012). رضایتمندی سکونتی یکی از معیارهای کلیدی در کیفیت زندگی شهری است و می‌تواند به‌طور مثبت بر سلامت روانی افراد تأثیر بگذارد، درنتیجه منجر به بهبود کیفیت زندگی شهروندان می‌شود (Salfarina et al., 2010). یکی از موضوعاتی که در بحث برنامه‌ریزی مسکن اهمیت دارد، توجه به معیارها و شاخص‌هایی است که یک خانوار شهری با در نظر گرفتن مجموعه‌ای از آن‌ها، به مکان گزینی مسکن و محیط مسکونی پیرامونی‌اش می‌پردازد. مکان‌گزینی به نحوه استقرار یا مستقر شدن و شرایط اشغال یک مکان معین اشاره دارد و یک تصمیم چندمعیاره است که به دنبال انتخاب بهترین گزینه از میان گزینه‌های موجود است. این فرایند شامل روش‌هایی است که به افراد کمک می‌کند بر اساس معیارهای متفاوت و گاهی متضاد تصمیم‌گیری کنند (Meshkini et al., 2012). علاوه بر این، انتخاب مکان سکونت به معنای انتخاب محله‌ای است که تأثیر چشمگیری بر رفاه و کیفیت زندگی فرد دارد. این انتخاب، بر ارتباط خانوار با محیط شهری، بودجه زمانی فعالیت‌های خانوار و رفاه درک‌شده تأثیر می‌گذارد و نشان‌دهنده انتخاب محله‌ای است که به‌طور مستقیم با کیفیت زندگی فرد در ارتباط است (Opoku & Abdul-Muhmin, 2010). در انتخاب محل سکونت، خانواده‌ها باتوجه‌به تقاضا، نیاز، علایق و ترجیحات خود تصمیم می‌گیرند که این انتخاب‌ها به دلیل تأثیرات عصر حاضر و تغییرات اجتماعی نظیر شهرنشینی، تنوع زندگی و مصرف‌گرایی و علایق و ترجیحات ساکنان از یکدیگر متمایز است. انتخاب محل سکونت تأثیر عمیق و ماندگاری بر الگوهای فعالیت–سفر خانواده‌ها و تعاملات آن‌ها با دیگران دارد و به تغییرات محیط ساخته‌شده، حمل‌ونقل و کاربری زمین پاسخ می‌دهد.

پیشینه و چهارچوب نظری

در انتخاب محل سکونت، عوامل متعددی نقش دارند که از منظر اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کنند. پژوهشگران مختلف در داخل و خارج کشور، مطالعات زیادی را در این زمینه انجام داده‌اند تا عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مکان مسکونی را بررسی کنند و به درک بهتری از ترجیحات و رفتار خانوارها در این زمینه برسند. پژوهش تحلیل عوامل تأثیرگذار بر انتخاب محل سکونت و مسکن در شهر تبریز (Farokhi Someh et al., 2021) نشان می‌دهد انتخاب محل سکونت رابطه معناداری با نزدیکی به مراکز تجاری، مراکز مراقبت از فرزندان، مراکز فرهنگی، دسترسی به محل عبور پیاده، پارکینگ دارد. همچنین در پژوهش اثر ویژگی خانوار در انتخاب مسکن (Asadi et al., 2021) یافته‌ها نشان می‌دهند که در تهران متغیرهایی همچون شغل و درآمد خانوارها، تأثیر زیادی بر مکان انتخابی دارند و با افزایش درآمد خانوارها، تمایل به انتخاب مسکن‌های نزدیک‌تر به فضای آموزشی افزایش می‌یابد و خانوارهایی با درآمد متوسط، تمایل به انتخاب مسکن‌هایی با دسترسی بهتر به سیستم حمل‌ونقل عمومی دارند. نتایج پژوهش مشابهی که توسط میرعلایی و همکاران (۲۰۱۹) در شهر

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]
[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

اصفهان انجام شده، نشان می‌دهد که در انتخاب مسکن، متغیر امکانات و تسهیلات محیط، طراحی نقشه فضای داخلی مسکن و متراژ واحد مسکونی بیشترین تأثیر را دارد. علاوه بر این، ترجیحات و رفتار خانوارها به‌وضوح بر اساس اولویت‌دهی به شاخص‌های موقعیت مکانی مسکن نسبت به کیفیت خود مسکن است. در پژوهش بررسی و اولویت‌بندی ویژگی‌های محیطی تأثیرگذار بر انتخاب محل سکونت، پوراحمد و همکاران (۲۰۱۶) به این نتیجه رسیده‌اند که شاخص دسترسی به محل کار و تحصیل بیشترین تأثیر را بر انتخاب محل سکونت دارند.

از سوی دیگر در پژوهش‌های بین‌المللی، در مقاله‌ای با عنوان «مقرون به صرفه بودن شهر و انتخاب مکان مسکونی» که توسط ماروال و سیلوا [1] (۲۰۲۳) نشان داده شد که هزینه‌های سفر و دسترسی به حمل‌ونقل عمومی نقش مهمی در انتخاب محل سکونت دارند و افراد با درآمدهای پایین‌تر تمایل بیشتری به انتخاب مسکن‌های نزدیک‌تر به ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی دارند. همچنین در تحقیق تأثیر انتخاب مکان مسکونی شهری بر تقاضای سفر (Rehman & Jamil, 2021) نتایج حاکی از این بود که در پاکستان مستأجران و صاحب‌خانه‌ها در انتخاب مسکن رفتار متفاوتی دارند و شاخص‌های امکانات شهری، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و درآمد خانوار بر انتخاب مکان سکونت تأثیرگذار هستند. همچنین پژوهش درک تفاوت در ترجیحات مکان مسکونی بین مالکیت و اجاره در لندن (Haque et al., 2020) نتایج مشابهی نشان داد که تفاوت‌های قابل‌توجهی در ترجیحات مسکونی مالکین و اجاره‌کنندگان وجود دارد. در پژوهش موانع انتخاب مسکن و ساختار فضایی شهری (Zheng et al., 2006)، بررسی‌هایی در مورد موانع انتخاب مسکن در شهرهای چین صورت گرفت و نتایج نشان داد که ویژگی‌های اجتماعی–اقتصادی و دسترسی به امکانات شهری می‌تواند ساختار فضایی یک شهر را تغییر دهد و بر انتخاب‌های مسکونی افراد تأثیرگذار باشد. جدول ۱ متغیرهای موردبررسی در پژوهش حاضر را نشان می‌دهد.

جدول ۱. متغیرهای مؤثر بر انتخاب مکان مسکن در پژوهش حاضر

ردیف	متغیر	منابع شاخص و پراستناد
۱	تعداد اتاق‌خواب	Asadi et al., 2021; Miralaei et al., 2019; Gua & Peeta, 2020; Digambar et al., 2010; Kim et al., 2005
۲	متراژ واحد مسکونی	Ziari et al., 2017; Akbari et al., 2013; Rehman & Jamil, 2021; Henilane, 2016; Rasekh et al., 2013
۳	نوع ملک	Farokhi Someh et al., 2021; Mohammadzadeh et al., 2015; Haque et al., 2020; Jansen, 2012; Henilane, 2016; Digambar et al., 2010
۴	نوع مالکیت عرصه و اعیان	Farokhi Someh et al., 2021; Hui et al., 2016; Digambar et al., 2010
۵	نقشه ساختمان (طراحی داخلی)	Miralaei et al., 2019; Poordehghan et al., 2019; Rafieian et al., 2009; Jansen, 2012
۶	وجود پارکینگ و انباری	Heidari et al., 2019; Salehi Sedghiani et al., 2016; Gholizadeh & Shekarian, 2012
۷	سال ساخت (سن بنا)	Henilane, 2016; Digambar et al., 2010; Rasekh et al., 2013
۸	نما (طراحی بیرونی ساختمان)	Poordehghan et al., 2019; Heidari et al., 2019
۹	جهت و میزان نورگیری واحد	Miralaei et al. (2019); Gholizadeh & Shekarian (2012)
۱۰	تعداد کل واحدهای ساختمان	Ziari et al., 2017; Heidari et al., 2019
۱۱	وجود آسانسور	Ziari et al., 2017; Gholizadeh & Shekarian, 2012
۱۲	امکانات لوکس	Ziari et al., 2017; Henilane, 2016
۱۳	تعداد طبقات ساختمان	Salehi Sedghiani et al., 2016
۱۴	میزان درآمد خانوار	Farokhi Someh et al., 2021; Rehman & Jamil, 2021; Zheng et al., 2006
۱۵	قیمت ملک	Salehi Sedghiani et al., 2016; Akbari et al., 2013; Digambar et al., 2010; Kim et al., 2005; Rasekh et al., 2013
۱۶	وضعیت اشتغال	Haque et al., 2020; Digambar et al., 2010; Zheng et al., 2006
۱۷	هزینه رفت‌وآمد	Mohammadzadeh et al., 2015; Rehman & Jamil, 2021; Kim et al., 2005
۱۸	شرایط خرید ملک	Ziari et al., 2017; Salehi Sedghiani et al., 2016
۱۹	تعداد شاغلین در خانواده	Asadi et al., 2021; Haque et al., 2020; Digambar et al., 2010

1. Marwal & Silva

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]
[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

ردیف	متغیر	منابع شاخص و پراستناد
۲۰	هزینه تعمیرات و نگهداری	Miralaei et al., 2019; Saberifar & Jangi, 2017
۲۱	سن و جنسیت خریدار	Asadi et al., 2021; Farokhi Someh et al., 2021; Gholizadeh & Shekarian, 2012; Gua & Peeta, 2020; Hui et al., 2016; Digambar et al., 2010; Kim et al., 2005
۲۲	اندازه جمعیت خانوار (بعد خانوار)	Asadi et al., 2021; Mohammadzadeh et al., 2015; van Cranenburgh & Garrido-Valenzuela, 2025; Rehman & Jamil, 2021; Haque et al., 2020; Henilane, 2016
۲۳	تحصیلات خریدار	Asadi et al., 2021; Farokhi Someh et al., 2021; Hui et al., 2016; Digambar et al., 2010
۲۴	میزان امنیت و ایمنی	Poordehghan et al., 2019; PourAhmad et al., 2016; Jansen, 2012; Haque et al., 2020
۲۵	تعداد فرزندان	Asadi et al., 2021; Ziari et al., 2017; Mohammadzadeh et al., 2015; Haque et al., 2020; Digambar et al., 2010; Kim et al., 2005
۲۶	سطح فرهنگی و اقتصادی محله	Salehi Sedghiani et al., 2016; Mohammadzadeh et al., 2015
۲۷	مشارکت و روابط اجتماعی	Poordehghan et al., 2019; Miralaei et al., 2019; Jansen, 2012
۲۸	قومیت و نژاد	Ziari et al., 2017; PourAhmad et al., 2016; Haque et al., 2020
۲۹	نزدیکی به اقوام	Salehi Sedghiani et al., 2016; Digambar et al., 2010
۳۰	سرزنده بودن محله	Ziari et al., 2017; Jansen, 2012
۳۱	دسترسی به محل کار	PourAhmad et al., 2016; Mohammadzadeh et al., 2015; Digambar et al., 2010; Zheng et al., 2006; Kim et al., 2005
۳۲	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	Salehi Sedghiani et al., 2016; Rafieian et al., 2009; van Cranenburgh & Garrido-Valenzuela, 2025; Haque et al., 2020
۳۳	دسترسی به مراکز شهری	Gholizadeh & Shekarian, 2012; Rafieian et al., 2009; Digambar et al., 2010; Zheng et al., 2006
۳۴	دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی و مذهبی	Asadi et al. (2021); Miralaei et al. (2019); PourAhmad et al. (2016); Rehman & Jamil (2021); Digambar et al. (2010)
۳۵	دسترسی به مراکز تجاری و خیابان اصلی	Salehi Sedghiani et al., 2016; PourAhmad et al., 2016; Kim et al., 2005
۳۶	دسترسی به امکانات رفاهی- تفریحی و خدماتی	Ziari et al., 2017; Akbari et al., 2013; Zheng et al., 2006
۳۷	دسترسی به امکانات رفاهی و تفریحی و فضای سبز	Salehi Sedghiani et al., 2016; Rasekh et al., 2013; Haque et al., 2020; Digambar et al., 2010
۳۸	موقعیت مکانی مسکن	Heidari et al., 2019; Mohammadzadeh et al., 2015; Kim et al., 2005; Henilane, 2016; Digambar et al., 2010; Zheng et al., 2006
۳۹	فاصله از بزرگراه و کمربندی	Miralaei et al., 2019; Rasekh et al., 2013
۴۰	میزان عرض و شیب کوچه	Heidari et al., 2019; Digambar et al., 2010
۴۱	بهداشت محیط	Rafieian et al., 2009; Jansen, 2012
۴۲	آلودگی صوتی و بصری	PourAhmad et al., 2016; Salehi Sedghiani et al., 2016

چهارچوب نظری این پژوهش بر اساس بررسی متغیرهای مؤثر بر انتخاب مکان مسکن شکل گرفته است که در مطالعات پیشین مورد تأکید قرار گرفته‌اند. این چهارچوب در شکل ۱ مجموعه‌ای از عوامل کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی را به‌عنوان مهم‌ترین متغیرهایی که در تصمیم‌گیری افراد برای انتخاب محل سکونت نقش دارند، معرفی می‌کند.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

شکل ۱. چهارچوب نظری پژوهش

روش‌شناسی پژوهش

این پژوهش ازنظر هدف، کاربردی و ازنظر ماهیت و روش، توصیفی–تحلیلی است. رویکرد پژوهش (کل به جزء) قیاسی بوده به‌گونه‌ای که ابتدا شاخص‌های نظری مرتبط با انتخاب مکان مسکن ازطریق مرور نظام‌مند منابع علمی استخراج شد و سپس این شاخص‌ها به زیرشاخص‌های عملیاتی و قابل‌سنجش تبدیل گردیدند. جامعه آماری شامل ۲۴۵ خریدار مسکن در مناطق ۶ و ۱۰ شهر شیراز در سال ۱۴۰۲بود. داده‌های اولیه نخست از مطالعات کتابخانه‌ای شامل بررسی کتب، مقالات علمی و پایان‌نامه‌ها برای استخراج شاخص‌ها و سپس داده‌های میدانی به‌واسطه پرسش‌نامه‌ای ساختاریافته که شامل ۴۲ گویه در چهار بعد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی–فرهنگی و محیطی بود، به دست آمد. مقیاس سنجش متغیرها مبتنی بر طیف لیکرت پنج‌درجه‌ای طراحی شد. برای تجزیه‌وتحلیل داده‌ها، از نرم‌افزارهای SPSS و Excel استفاده شد. در بخش نخست، تحلیل توصیفی برای تبیین ویژگی‌های جمعیت‌شناختی پاسخ‌دهندگان صورت گرفت. سپس، تحلیل عاملی اکتشافی به‌منظور شناسایی ساختار عوامل پنهان و کاهش ابعاد داده‌ها اجرا شد. در مرحله بعد، با استفاده از رگرسیون چندمتغیره، اثر عوامل شناسایی‌شده بر انتخاب مکان مسکن بررسی شد. نهایتاً برای مقایسه معناداری تفاوت بین دو منطقه، از آزمون یومن‌ویتنی بهره گرفته شد.

یافته‌های پژوهش

پس از استخراج و شناسایی شاخص‌های تأثیرگذار در انتخاب مکان مسکن این مؤلفه‌ها به‌صورت سؤالاتی با مقیاس لیکرت طراحی و در قالب پرسش‌نامه‌ای ساختاریافته بین پاسخ‌دهندگان منتخب توزیع شد. در ادامه داده‌ها وارد نرم‌افزار SPSS گردید و بر اساس آن، ماتریس اولیه داده‌ها تهیه شد. این ماتریس مشتمل بر ۲۴۵ ردیف (نماینده تعداد نمونه‌ها) و ۴۲ ستون (معادل با تعداد شاخص‌های بررسی‌شده) بوده است. پیش از اجرای تحلیل عاملی، اعتبارسنجی داده‌ها ازطریق آزمون‌های آماری اولیه ضروری تلقی شد. بر اساس نتایج ارائه‌شده در جدول ۲، شاخص‌های آماری، تأییدکننده کفایت داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی بوده و پیش‌نیازهای روش تحلیل مؤلفه‌های اصلی فراهم آمده است.

بعد از کنترل و محاسبات آزمون‌های آماری داده‌های خام، به محاسبه ماتریس محاسبات مقدماتی پرداخته می‌شود. در این ماتریس مشخص می‌گردد که برآیند و نتیجه تحلیل عاملی در خلاصه کردن شاخص‌های مرتبط درنهایت به چندین عامل ختم می‌شود. این ماتریس امکان شناسایی تعداد عوامل معنادار و وزن نسبی هر یک از آن‌ها در تبیین ساختار داده‌ها را فراهم می‌کند. همان‌طور که در جدول ۳ نمایش داده شده است، مجموعه شاخص‌های مطالعه‌شده در قالب ۴ عامل نهایی خلاصه شده‌اند. نکته

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]
[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

قابل‌توجه آن است که مقدار ویژه تمامی این عوامل بالاتر از عدد ۱ گزارش شده که نشان‌دهنده اعتبار آماری عوامل استخراج شده است. باتوجه‌به آنکه مجموع واریانس تجمعی عوامل چهارگانه برابر با ۶۳/۸۶ درصد محاسبه شده است، می‌توان نتیجه گرفت که بیش از نیمی از پراکندگی متغیرهای اولیه به‌صورت فشرده در این ۴ عامل بازنمایی شده‌اند. این سطح از واریانس تبیینی برای تحلیل در حوزه مطالعات شهری قابل‌قبول تلقی شده و گویای کفایت ساختار عاملی در تبیین شاخص‌های مکان مسکن است.

جدول ۲. مقادیر آزمون‌های اعتبارسنجی داده‌ها

آزمون		مقدار به‌دست‌آمده	بازه قابل‌قبول
آلفای کرونباخ		۰/۸۱۶	>۰/۷
آزمون کفایت نمونه‌گیری کایزر می‌یر (KMO)		۰/۷۶۹	>۰/۷
آزمون کروپت بارتلت	کای اسکوئر	۵۴۱۹/۸۸	–
	درجه آزادی	۳۵۱	–
	سطح معناداری	۰/۰۰۰	<۰/۰۵

جدول ۳. مجموع واریانس تبیین شده عوامل مؤثر بر شناسایی انتخاب مکان مسکن

عوامل	مجموع ضرایب عاملی چرخش داده‌شده		
	مقادیر ویژه	واریانس مقادیر ویژه (درصد)	واریانس تجمعی (درصد)
۱	۵/۴۱۲	۲۰/۰۴۳	۲۰/۰۴۳
۲	۴/۵۱۴	۱۶/۷۱۷	۳۶/۷۶۰
۳	۳/۷۵۳	۱۳/۹۰۱	۵۰/۶۶۱
۴	۳/۵۶۴	۱۳/۲۰۰	۶۳/۸۶۱

پس از تعیین تعداد عوامل به کمک ماتریس عاملی دوران‌یافته مشخص می‌شود هر یک از شاخص‌های ۴۲ گانه با کدام‌یک از عوامل ارتباط بیشتری دارد. مشخص شدن جایگاه شاخص‌ها، شرایط را برای نام‌گذاری عوامل تبیین‌کننده انتخاب مکان مسکن در منطقه ۶ و ۱۰ شیراز تسهیل می‌کند.

جدول ٤. ماتریس چرخشی واریماکس مؤلفه‌های انتخاب مکان مسکن و بار عاملی

عوامل	متغیرها	بار عاملی			
		۱	۲	۳	٤
۱	امنیت محله	۰/۸۳۷			
	سطح اقتصادی و فرهنگی محله	۰/۸۳۱			
	قومیت و طبقه اجتماعی محله	۰/۷۷۴			
	بهداشت محله	۰/۷۲۹			
	آرامش صوتی و بصری	۰/۶۸۲			
	نقشه ساختمان	۰/۶۶۳			
	همبستگی و مشارکت اجتماعی	۰/۶۳۲			
۲	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی		۰/۸۴۳		
	دسترسی به خیابان اصلی و مراکز تجاری		۰/۸۲۹		
	دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی		۰/۸۰۱		
	دسترسی به مراکز شهری		۰/۷۷۱		
۳	متراژ واحد مسکونی			۰/۸۶۵	
	قیمت ملک			۰/۸۱۵	
	تعداد اتاق‌خواب			۰/۸۱۰	
	درآمد ماهیانه خانوار			۰/۷۱۵	
۴	تعداد واحدهای ساختمان				۰/۸۹۸
	نوع ملک				۰/۸۸۴
	تعداد طبقات ساختمان				۰/۸۲۴

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]
[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

پس از اجرای تحلیل عاملی تأییدی و تأیید برازش مدل، ساختار چهار عاملی استخراج‌شده بر مبنای بارهای عاملی معنادار و روابط مفهومی بین متغیرها تفسیر شد. همان‌طور که در جدول ۴ مشاهده می‌شود، ۷ شاخص با عامل اول، ۴ شاخص با عامل دوم، ۴ شاخص با عامل سوم و ۳ شاخص با عامل چهارم بیشترین ارتباط را داشته‌اند. در این راستا، به‌منظور نام‌گذاری عوامل، بر هم‌پوشانی مفهومی متغیرهای مشاهده‌شده هر عامل تأکید گردید و عناوینی متناسب با محتوای آن‌ها اختصاص یافت. عامل اول باتوجه‌به بارهای بالا بر متغیرهایی نظیر امنیت، آرامش محیطی، سطح اقتصادی و فرهنگی محله، بهداشت، نقشه ساختمان و همبستگی و مشارکت اجتماعی، به‌عنوان «کیفیت محیط اجتماعی» نام‌گذاری گردید. این عامل بازتاب‌دهنده ادراک ساکنان از محیط زندگی خود در ابعاد اجتماعی، روانی و فیزیکی است. عامل دوم که شامل متغیرهای مرتبط با نزدیکی به خدمات شهری، خیابان‌های اصلی، مراکز آموزشی و دسترسی به حمل‌ونقل عمومی است، بیانگر مفهوم «دسترسی‌پذیری شهری» است. این عامل ناظر بر سهولت دسترسی فضایی به امکانات و زیرساخت‌های شهری از دیدگاه پاسخ‌گویان است. عامل سوم با در برگرفتن متغیرهایی نظیر درآمد خانوار، قیمت ملک، متراژ و تعداد اتاق‌خواب، بر ابعاد اقتصادی تصمیم‌گیری در انتخاب مسکن دلالت دارد و ازاین‌رو تحت عنوان «وضعیت اقتصادی خانوار» تعریف شد. عامل چهارم نیز مشتمل بر متغیرهایی نظیر نوع ملک، تعداد طبقات و تعداد واحدهای یک ساختمان بوده که نشان‌دهنده ویژگی‌های کالبدی سکونتگاه است؛ ازاین‌رو عنوان «ساختار فیزیکی بنا» برای آن انتخاب شد. درمجموع، این چهار عامل توانسته‌اند ابعاد مختلف مؤثر بر ترجیحات مکانی انتخاب مسکن را به شکلی مفهومی و آماری نمایندگی کنند و مبنای نظری معتبری برای ادامه تحلیل‌ها فراهم سازند.

جدول ۵. ضرایب و سطح معناداری عوامل چهارگانه در مدل رگرسیونی

Constant	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std.Error	Beta		
	۱/۳۷۶	۰/۰۲۲		۶۲/۵۴۹	۰/۰۰۰
عامل ۱	۰/۱۲۱	۰/۰۲۲	۰/۲۴۹	۵/۴۸۸	۰/۰۰۰
عامل ۲	۰/۲۶۳	۰/۰۲۲	۰/۵۴۲	۱۱/۹۳۷	۰/۰۰۰
عامل ۳	-۰/۱۴۱	۰/۰۲۲	-۰/۲۹۰	-۶/۳۶۸	۰/۰۰۰
عامل ۴	۰/۱۲۴	۰/۰۲۲	-۰/۲۵۵	۵/۶۱۴	۰/۰۰۰

بر اساس نتایج حاصل از ضرایب مدل رگرسیونی، چهار عامل اصلی مؤثر بر انتخاب مکان مسکن شناسایی شد: نخست، عامل کیفیت محیط اجتماعی تأثیر مثبت و معناداری بر انتخاب مکان سکونت دارد. این یافته حاکی از آن است که بهبود شاخص‌هایی نظیر امنیت، سطح اقتصادی و فرهنگی محله، به‌طور معناداری احتمال انتخاب آن مکان را از سوی ساکنان افزایش می‌دهد. به‌بیان‌دیگر، فضاهای دارای کیفیت اجتماعی مطلوب‌تر، جذابیت بالاتری برای سکونت خواهند داشت. دوم، عامل دسترسی‌پذیری به خدمات و امکانات شهری، قوی‌ترین اثر مثبت را بر تصمیم‌گیری سکونتی نشان می‌دهد. نتایج حاکی از آن است که هرچه دسترسی شهروندان به خدمات عمومی، حمل‌ونقل و سایر زیرساخت‌های شهری تسهیل شود، تمایل به انتخاب آن مکان نیز افزایش خواهد یافت. سوم، عامل وضعیت اقتصادی خانوار دارای اثر منفی و معنادار بر انتخاب مکان مسکن است. این نتیجه بیانگر آن است که افزایش هزینه‌های مرتبط با خرید یا اجاره ملک (نظیر قیمت ملک و تعداد اتاق‌خواب) می‌تواند نقش بازدارنده‌ای در فرایند انتخاب مکان سکونت ایفا کند. چهارم، عامل ساختار بنا نیز تأثیر منفی بر انتخاب مکان مسکن دارد، به‌گونه‌ای که افزایش تعداد واحدها یا طبقات در یک ساختمان موجب کاهش تمایل به انتخاب آن مکان می‌شود. این یافته می‌تواند نشان‌دهنده اولویت برخی خانوارها برای سکونت در ساختمان‌های کم‌تراکم یا مستقل باشد.

شاخص‌های نهایی مؤثر در انتخاب مکان مسکن

در تحلیل رگرسیون چندگانه انجام‌شده برای بررسی عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکن در شهر شیراز، به شناسایی و رتبه‌بندی شاخص‌های کلیدی پرداخته شد. هدف از این تحلیل، تعیین میزان تأثیرگذاری هر یک از شاخص‌ها بر تصمیم‌گیری شهروندان در انتخاب مکان مسکن است. این رتبه‌بندی به مدیران و برنامه‌ریزان شهری کمک می‌کند تا اولویت‌های بیشتری را در بهبود

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]
[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

شرایط مسکن و ارائه پیشنهادهای مناسب بر اساس نیازهای واقعی شهروندان در نظر بگیرند.

جدول ٦. رتبه‌بندی شاخص‌های نهایی در انتخاب مکان مسکن

رتبه	متغیر	ضریب استانداردشده β
۱	سطح اقتصادی و فرهنگی محله	۰/۶۶۷
۲	دسترسی به مراکز شهری	۰/۴۹۷
۳	درآمد ماهیانه خانوار	۰/۳۰۱
۴	امنیت محله	۰/۲۶۲
۵	تعداد اتاق‌خواب	۰/۲۴۴
۶	قیمت ملک	-۰/۲۳۸
۷	تعداد واحدهای ساختمان	-۰/۱۹۲
۸	دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی	۰/۱۳۵
۹	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	۰/۱۳۳
۱۰	همبستگی و مشارکت اجتماعی	۰/۱۲۷
۱۱	متراژ واحد مسکونی	۰/۱۱۹
۱۲	نوع ملک	۰/۰۷۶
۱۳	تعداد طبقات ساختمان	۰/۰۴۶
۱۴	نقشه ساختمان	۰/۰۰۴

نتایج تحلیل رگرسیون نشان می‌دهد سطح اقتصادی و فرهنگی محله با بالاترین ضریب استانداردشده (۰/۶۶۷) به‌عنوان مهم‌ترین شاخص در انتخاب مکان مسکن شناخته شده است. این امر نشان‌دهنده اهمیت بالای وضعیت اقتصادی و اجتماعی محله در تصمیم‌گیری‌های مربوط به انتخاب مکان مسکن است. ساکنین به نظر می‌رسد که به‌شدت به کیفیت اقتصادی و اجتماعی محله توجه می‌کنند، زیرا این عامل به‌طور مستقیم بر کیفیت زندگی و دسترسی به امکانات و خدمات مختلف تأثیر می‌گذارد. در رتبه‌های بعدی، دسترسی به مراکز شهری (ضریب ۰/۴۹۷) و درآمد ماهیانه خانوار (ضریب ۰/۳۰۱) قرار دارند، که نشان‌دهنده تأثیر قابل‌توجه این عوامل بر انتخاب مکان مسکن است. دسترسی به مراکز شهری اهمیت زیادی دارد، زیرا ساکنین به دنبال نزدیک بودن به امکانات و خدمات عمومی هستند. درآمد ماهیانه خانوار نیز به‌عنوان یکی از عوامل تأثیرگذار، نشان‌دهنده توان مالی و قدرت خرید خانوار است که بر تصمیم‌گیری در مورد خرید یا اجاره مسکن تأثیر می‌گذارد. در مقابل، عواملی مانند قیمت ملک و تعداد واحدهای ساختمان با ضرایب منفی نشان‌دهنده تأثیر منفی این عوامل بر انتخاب مکان مسکن هستند که به معنای آن است که قیمت بالای ملک و تعداد زیاد واحدها ممکن است باعث کاهش جذابیت مکان مسکن شوند. نوع ملک و ویژگی‌های خاص ساختمان، مانند تعداد طبقات (ضریب ۰/۰۴۶) و نقشه ساختمان (ضریب ۰/۰۰۴) تأثیر کمتری بر تصمیم‌گیری در انتخاب مکان مسکن دارند و در رتبه‌های پایین‌تر قرار گرفته‌اند.

بررسی تفاوت معنادار عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن در مناطق ٦ و ١٠ شیراز

به‌منظور مقایسه دیدگاه ساکنان مناطق ۶ و ۱۰ شیراز درباره عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکن، از آزمون یومن‌ویتنی و تحلیل جدول رتبه‌بندی استفاده شده است. این آزمون با استفاده از رتبه‌های اختصاص داده‌شده به داده‌ها، تفاوت‌های معنادار بین دو گروه مستقل را موردبررسی قرار می‌دهد. این روش کمک می‌کند تا تأثیرات هر یک از متغیرهای مستقل بر انتخاب مکان مسکن به‌صورت دقیق‌تری ارزیابی شود و تفاوت‌های آماری معنادار میان گروه‌های مختلف ساکنین را شناسایی کند. جدول ۷، شامل مقادیر کلیدی و آماره‌های آزمون است که برای ارزیابی معناداری تفاوت‌های بین دو منطقه ۶ و ۱۰ شیراز، مورداستفاده قرار می‌گیرد و کمک می‌کند تا تأثیر متغیرهای مختلف بر انتخاب مکان مسکن به‌طور دقیق‌تر تحلیل شود. متغیرهایی که (Sig. 0/05>) دارند، تفاوت‌های معناداری نشان نمی‌دهند و نمی‌توان مقایسه‌ای بر روی متغیرها انجام داد؛ درنتیجه متغیرهای جنسیت، سن، تعداد فرزندان، هدف از خرید ملک، متراژ واحد مسکونی، تعداد اتاق‌خواب، نوع سند، وجود آسانسور، نما ساختمان، هزینه‌های تعمیرات، هزینه‌های رفت‌وآمد و نزدیکی به خویشاوندان حذف شدند.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

جدول ۷. نتیجه آزمون یومن‌ویتنی

متغیر	Mann-Whitney U	Wilcoxon	Z	Asymp. Sig. (2-tailed)
تحصیلات	۴۷۹۳/۰	۹۰۷۱/۰	-۴/۳۶۹	۰/۰۰۰
تعداد افراد ساکن در ملک	۵۲۲۶/۰	۱۷۰۰۷/۰	-۳/۵۱۲	۰/۰۰۰
سال ساخت ساختمان	۵۹۹۷/۰	۱۷۷۷۸/۰	-۲/۱۴۶	۰/۰۳۲
نوع ملک	۵۷۴۷/۰	۱۷۵۲۸/۰	-۲/۵۸۶	۰/۰۱۰
تعداد طبقات ساختمان	۵۴۱۰/۰	۱۷۱۹۱/۰	-۳/۳۱۶	۰/۰۰۱
تعداد واحدهای ساختمان	۵۳۵۷/۰	۱۷۱۳۸/۰	-۳/۴۷۳	۰/۰۰۱
وجود پارکینگ و انباری	۴۲۸۳/۰	۸۵۶۱/۰	-۶/۱۸۵	۰/۰۰۰
وجود امکانات لوکس	۴۳۵۲/۵	۸۶۳۰/۵	-۵/۱۹۷	۰/۰۰۰
نقشه ساختمان	۵۵۵۲/۰	۹۸۳۰/۰	-۳/۳۶۵	۰/۰۰۱
جهت و میزان نورگیری	۴۹۳۳/۵	۹۲۱۱/۵	-۴/۳۲۲	۰/۰۰۰
شغل	۵۱۴۱/۵	۹۴۱۹/۵	-۳/۶۰۴	۰/۰۰۰
تعداد افراد شاغل	۴۵۷۰/۵	۸۸۴۸/۵	-۵/۲۵۳	۰/۰۰۰
درآمد ماهیانه خانوار	۴۸۸۹/۰	۹۱۶۷/۰	-۴/۱۴۹	۰/۰۰۰
قیمت ملک	۶۸۸۵/۰	۱۸۶۶۶/۰	-۰/۵۲۵	۰/۰۴۰
شرایط خرید ملک	۶۰۶۳/۰	۱۷۸۴/۰	-۲/۰۳۴	۰/۰۴۲
سطح اقتصادی و فرهنگی محله	۳۶۶۵/۵	۷۹۴۳/۵	-۶/۶۵۹	۰/۰۰۰
قومیت و طبقه اجتماعی	۴۲۹۵/۰	۸۵۷۳/۰	-۵/۳۹۱	۰/۰۰۰
همبستگی و مشارکت اجتماعی	۵۹۹۴/۰	۱۰۲۷۲/۰	-۲/۱۴۲	۰/۰۳۲
امنیت محله و ساختمان	۴۹۵۸/۵	۹۲۳۶/۵	-۴/۳۴۰	۰/۰۰۰
فاصله از بزرگراه و کمربندی	۵۶۸۳/۵	۹۹۶۱/۵	-۲/۷۳۹	۰/۰۰۶
عرض و شیب کوچه	۵۹۸۹/۵	۱۰۲۶۷/۵	-۲/۰۶۱	۰/۰۳۹
بهداشت	۵۱۵۸/۵	۹۴۳۶/۵	-۳/۸۲۱	۰/۰۰۰
آرامش صوتی و بصری	۵۷۴۰/۵	۱۰۰۱۸/۵	-۲/۶۰۶	۰/۰۰۹
دسترسی به محل کار	۵۹۵۵/۰	۱۰۲۳۳/۰	-۲/۱۱۳	۰/۰۳۵
دسترسی به مراکز آموزشی، فرهنگی و مذهبی	۳۸۳۷/۰	۸۱۵۶/۰	-۶/۴۳۹	۰/۰۰۰
دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	۵۳۰۲/۰	۹۵۸۰/۰	-۳/۴۶۳	۰/۰۰۱
دسترسی به مراکز شهری	۳۹۱۰/۰	۸۱۸۸/۰	-۶/۴۶۳	۰/۰۰۰
دسترسی به خیابان اصلی و مراکز تجاری	۴۶۵۲/۰	۸۹۳۰/۰	-۴/۸۴۹	۰/۰۰۰
دسترسی به امکانات رفاهی و تفریحی و فضای سبز	۳۲۹۷/۰	۷۵۷۵/۰	-۷/۴۸۴	۰/۰۰۰

تحلیل نتایج آزمون یومن‌ویتنی نشان می‌دهد که ساختار ترجیحات مکانی ساکنان مناطق ۶ و ۱۰ به‌طور معناداری با یکدیگر متفاوت است؛ منطقه ۶ باتوجه‌به جایگاه اجتماعی–فرهنگی، توسعه زیرساختی و امکانات شهری، بیشتر پاسخ‌گوی نیازهای قشر متوسط رو به بالا بوده، درحالی‌که منطقه ۱۰ باتوجه‌به ارزان‌تر بودن زمین، نوساز بودن املاک و فعالیت تعاونی‌های مسکن، عمدتاً موردتوجه گروه‌هایی با درآمد متوسط و کمتر است. این تفاوت‌ها می‌تواند مبنایی برای برنامه‌ریزی شهری هدفمند، سیاست‌گذاری مسکن و توزیع بهینه خدمات و امکانات باشد.

بحث

ساکنان منطقه ۶ در مقایسه با ساکنان منطقه ۱۰، اهمیت بیشتری به عواملی چون امکانات لوکس، نقشه و نمای ساختمان، امنیت، سطح فرهنگی و اجتماعی محله، نوع سند، نزدیکی به مراکز شهری و ایستگاه‌های مترو، دسترسی به خدمات آموزشی و فرهنگی، و آرامش محیطی داده‌اند. در مقابل، ساکنان منطقه ۱۰ تمایل بیشتری به متراژ بالاتر واحد مسکونی، نوساز بودن ملک، و قیمت مناسب‌تر نشان دادند. پژوهش‌های اسدی و همکاران (۲۰۲۱) و رحمان و جمیل (۲۰۲۱) نشان می‌دهد که با افزایش

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]
[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

درآمد، تمایل به فاصله گرفتن از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی و هزینه‌های ایاب و ذهاب افزایش می‌یابد.

در حوزه مشخصات کالبدی ملک، متغیرهایی چون تعداد طبقات، تعداد واحدهای ساختمان، و وجود پارکینگ و انباری در منطقه ۶ معنادار بودند؛ به‌نحوی‌که در این منطقه، وجود امکانات فیزیکی بیشتر، نقش پررنگ‌تری در انتخاب مکان سکونت دارد. به نظر می‌رسد این تفاوت‌ها به بافت متراکم‌تر منطقه ۶ و فشار بر زیرساخت‌های محله‌ای بازمی‌گردد، درحالی‌که در منطقه ۱۰ به دلیل فضای بازتر و توسعه‌های جدید، این موارد اهمیت کمتری دارند. رفیعیان و همکاران (۲۰۰۹) و فرخی صومعه و همکاران (۲۰۲۱) تأکید کرده‌اند که ساکنان به ارزش‌های کیفی غیرکالبدی مانند امنیت و میزان معاشرت‌پذیری بیش از ارزش‌های کالبدی اهمیت می‌دهند. از سوی دیگر، در متغیرهایی نظیر درآمد خانوار، تعداد افراد شاغل، و نوع شغل نیز تفاوت معنادار مشاهده شد؛ بدین معنا که ساکنان منطقه ۶ دارای درآمد بالاتر و ترکیب اشتغال متفاوت‌تری نسبت به منطقه ۱۰ هستند. این مسئله احتمالاً به سطح بالاتر توسعه‌یافتگی اجتماعی–اقتصادی منطقه ۶ و جایگاه آن در ساختار شهری شیراز مرتبط است. محمدزاده و همکاران (۲۰۱۵) به این نکته اشاره کرده‌اند که خانوارهای کم‌درآمد معمولاً در مناطق دور از محل کار زندگی می‌کنند و هر چه میزان درآمد بالاتر باشد، قدرت مانور بیشتری در انتخاب مکان مسکن دارد. همچنین، در منطقه ۶ میزان اهمیت به طبقه اجتماعی، سطح فرهنگی محله، و همبستگی اجتماعی به‌مراتب بیشتر است که نشان‌دهنده توجه ساکنان این منطقه به ارزش‌های اجتماعی و سرمایه اجتماعی است. در مقابل، در منطقه ۱۰، عوامل اقتصادی نظیر قیمت و شرایط خرید ملک اولویت بیشتری دارند که نشان‌دهنده دغدغه‌های بیشتر در حوزه استطاعت مالی است. در زمینه دسترسی، نیز تفاوت معنادار وجود دارد؛ در منطقه ۶، ساکنان به دلیل دسترسی گسترده به حمل‌ونقل عمومی به‌ویژه مترو، به‌ویژه در امتداد محور معالی‌آباد و میدان احسان، ارزش بیشتری برای این عامل قائل هستند. درحالی‌که در منطقه ۱۰، که فاقد ایستگاه مترو بوده و ازنظر خدمات حمل‌ونقل عمومی دچار محدودیت است، این عامل تأثیر کمتری در انتخاب مکان مسکن داشته است. در نهایت کیم و همکارانش (۲۰۰۵) نشان داده‌اند که حمل‌ونقل عمومی نقشی کلیدی در تصمیم‌گیری‌های مسکونی ایفا می‌کند و بهبود سیاست‌های حمل‌ونقل می‌تواند تقاضا برای مسکن را افزایش دهد. این نتایج با یافته‌های این پژوهش که بر اهمیت نزدیکی ملک به حمل‌ونقل عمومی تأکید دارد، هم‌راستا است.

نتیجه‌گیری

انتخاب مکان مناسب برای سکونت، تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی قرار دارد که بر رفاه و رضایت ساکنان تأثیر مستقیم می‌گذارد. در این راستا، شناخت و تحلیل دقیق عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکن، برای برنامه‌ریزی شهری و توسعه پایدار امری ضروری است. نتایج نشان داد که سطح اقتصادی و فرهنگی محله با بالاترین ضریب استانداردشده، اصلی‌ترین عامل تعیین‌کننده انتخاب محل سکونت است؛ بدین معنا که خانوارها به دنبال مناطقی هستند که علاوه بر وضعیت اقتصادی مطلوب، از جنبه‌های اجتماعی و فرهنگی نیز شرایط بهتری ارائه دهند. همچنین، دسترسی به مراکز شهری، حمل‌ونقل عمومی و مراکز آموزشی و فرهنگی به‌عنوان دیگر عوامل کلیدی شناخته شدند که تأثیر مستقیم بر سهولت زندگی و کیفیت خدمات‌رسانی به ساکنان دارند. متغیرهای اقتصادی مانند درآمد ماهیانه خانوار و قیمت ملک نیز نقش مهمی در تصمیم‌گیری ایفا می‌کنند؛ به‌خصوص قیمت ملک که به‌عنوان شاخصی از توان مالی خانوار در انتخاب محل سکونت مطرح است. تفاوت‌های معناداری نیز میان دو منطقه موردمطالعه مشاهده شد؛ به‌گونه‌ای که ساکنان منطقه ۶ بیشتر بر امنیت، امکانات رفاهی، و دسترسی به خدمات شهری تأکید دارند، درحالی‌که در منطقه ۱۰، متراژ بزرگ‌تر واحدهای مسکونی و ساختمان‌های نوساز بیشترین اهمیت را دارند. مسکن یکی از نیازهای بنیادین انسان است و نقش محوری در تأمین رفاه، امنیت و کیفیت زندگی خانوارها ایفا می‌کند. انتخاب مکان سکونت فرایندی چندبعدی است که تحت تأثیر ترکیبی از عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی قرار دارد. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که سطح اقتصادی و فرهنگی محله مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده در انتخاب محل سکونت است، به‌گونه‌ای که خانوارها تمایل دارند در محلاتی زندگی کنند که علاوه بر برخورداری از وضعیت

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]
[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

اقتصادی مطلوب، ازلحاظ اجتماعی و فرهنگی نیز شرایط مناسبی فراهم آورند. علاوه بر این، دسترسی به خدمات شهری، مراکز آموزشی و فرهنگی، حمل‌ونقل عمومی و فضاهای رفاهی از دیگر عوامل کلیدی هستند که به‌طور مستقیم بر کیفیت زندگی و رضایت ساکنان تأثیر می‌گذارند. عوامل اقتصادی شامل درآمد خانوار و قیمت ملک نیز نقش مهمی در تصمیم‌گیری خانوارها دارند و به‌ویژه قیمت ملک بیانگر توان مالی و محدوده انتخاب‌های ممکن است. تجزیه‌وتحلیل داده‌ها نشان می‌دهد که ترجیحات مکانی خانوارها بر اساس ویژگی‌های محله و شرایط اجتماعی–اقتصادی متغیر است. برخی مناطق باتوجه‌به جایگاه اجتماعی و امکانات شهری بیشتر مورد توجه گروه‌های درآمد متوسط تا بالاست، درحالی‌که مناطقی با قیمت زمین مناسب‌تر و ساختمان‌های نوساز، جذابیت بیشتری برای گروه‌های با درآمد متوسط یا کمتر دارند. درنهایت، نتایج پژوهش بر اهمیت توجه چندبعدی به ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی محله‌ها در برنامه‌ریزی شهری و سیاست‌گذاری مسکن تأکید دارد. طراحی سیاست‌ها و برنامه‌ها با در نظر گرفتن این عوامل می‌تواند به افزایش رضایت سکونتی، توزیع بهینه خدمات شهری و تحقق توسعه پایدار کمک کند.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

References

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. *Economic Research and Perspectives*, 13(3): 19-47. (in Persian)

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 Journal of Environmental Studies*; 10 (38): 25-44. (in Persian)

Azizi, M.M. (2004). The role of housing indicators in the housing planning process, *Journal of Fine Arts: Architecture and Urban Planning*, 17: 31-42. (in Persian)

Baker, D. (2008). The housing bubble and the financial crisis. Real-world economics review, 46(20): 73-81.

Bonaiuto, M. Fornara, F. Ariccio, S. Cancellieri, U. Rahimi, L. (2015). Perceived Residential Environment Quality Indicators (PREQIs) relevance for UN-HABITAT City Prosperity Index (CPI), *Habitat International*, 45 (1): 53-63.

Carmona, M. (2021). *Public places urban spaces: The dimensions of urban design*. Routledge.

Carr, D., Giddens, A., Duneier, M., & Appelbaum, R. P. (2018). Introduction to sociology. *Eleventh. New York & London: WW Norton & Company*.

Digambar. A. P., Das. A., Mazumder. T. (2010). Residential Location Choice: A Study of Household Preferences for the City of Nagpur. Institute of Town Planners, *India Journal*, 1–19.

Farokhi Someh, M., Rostaei S., Ghorbani, R. (2021). Analysis of factors affecting the selection of residence and housing in Tabriz city. *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*,*21*(62): 459-474. (in Persian)

Gholizadeh, A. A., & Shekarian, E. (2012). A New Approach on Housing Choice Using Fuzzy Logic. *Journal of Economic Research*, *47*(3), 65-84. (in Persian)

Gibson, M., Petticrew, M., Bambra, C., Sowden, A. J., Wright, K. E., & Whitehead, M. (2011). Housing and health inequalities: a synthesis of systematic reviews of interventions aimed at different pathways linking housing and health. *Health & place*, *17*(1), 175-184.

Haque, M. B., Choudhury, C., & Hess, S. (2020). Understanding differences in residential location preferences between ownership and renting: A case study of London. *Journal of Transport Geography*, *88*, 102866.

Harvey, D. (2019). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso books.

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 Jam. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 11(25), 57-68. (in Persian)

Henilane, I. (2016). Housing concept and analysis of housing classification. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, *4*(1), 168-179.

Hui, E. C., Zhong, J., & Yu, K. (2016). Land use, housing preferences and income poverty: In the context of a fast-rising market. *Land Use Policy*, *58*, 289-301.

Izadi M, varesi H R, mahmodzadeh M. (2015). Analysis of quantitative and qualitative parameters influencing the housing planning of the country's Provinces. *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences, 15*(37), 133-154.

Jafari Samimi, A., Elmi, Z., Hadizadeh, A. (2007). Factors affecting the behavior of the housing price index in Iran, *Iranian Journal of Economic Research*, 9 (32): 31-53. (in Persian)

Jansen, S. T. (2012). What is the worth of values in guiding residential preferences and choices? *Journal of House and the Built Environment*, 27:273–300.

Kim, J. H., Pagliara, F., & Preston, J. (2005). The intention to move and residential location choice behaviour. *Urban Studies*, 42(9), 1621-1636.

Marwal, A., & Silva, E. A. (2023). City affordability and residential location choice: A demonstration using agent-based model. *Habitat International*, 136, 102816.

Meshkini, A., Elyaszadeh, S.N., Zabetian, E. (2012). Assessment of Site Selection for Mehr housing

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]

projects Via physical and Environmental approach by AHP Model (Case Study of Yazd Province). *Urban Studies*, *1*(2), 57-70. (in Persian)

Miralaei, S. M., Mohamadi, M., & Sameti, M. (2019). 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. (in Persian)

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). *Journal of Urban Economics and Management*, 3(10): 95-110. (in Persian)

Mulliner, E., & Algrnas, M. (2018). Preferences for housing attributes in Saudi Arabia: A comparison between consumers' and property practitioners' views. *Cities*, 83, 152-164.

Opoku, R. A., & Abdul-Muhmin, A. G. (2010). Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia. *Habitat international*, *34*(2), 219-227.

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. (in Persian)

PourAhmad, A., Rahmani Asl, M., & Safaei Rineh, M. (2016). Investigation and Prioritization of Effective Environmental Characteristics on Choosing Habitancy Location (Case Study: Kahnooj City). *Journal of Urban Social Geography*, 3(1), 1-20. (in Persian)

Rafieian, M., Asgary, A., Asgarizade, Z. (2009). Assessing The Value of Environmental Attributes Affecting Households' Housing Choices Using a Choice Experiment Method in Navab Neighbourhood. *International Journal of Industrial Engineering & Production Management* 2009; 19 (6): 13-22. (in Persian)

Rasekh, A., Tavasoli, A., Alizadeh, H. (2013). GIS-based housing selection support system. *20th National Geomatics Conference*, National Mapping Organization, Tehran, Iran. (in Persian)

Rehman, A., & Jamil, F. (2021). Impact of urban residential location choice on housing, travel demands and associated costs: Comparative analysis with empirical evidence from Pakistan. *Transportation research interdisciplinary perspectives*, *10*, 100357.

Saberifar, R., Jangi, H. (2017). Study of Indices of Proper Housing Model from the Perspective of Residents of Marginal Groups in Mashhad. *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*, 17(46), 139-157. (in Persian)

Salehi Sedghiani, J., Tajzadeh Namin, A., Fanakhosro, M. (2016). Investigating factors related to customers' preferences for buying or renting housing (Case study: housing applicants in Tehran). *Quantitative Researches in Management*, 26 (7), 57-76. (in Persian)

Salfarina, A. G., Nor Malina, M., & Azrina, H. (2010). Trends, problems and needs of urban housing in Malaysia. Malay, 248, 62.

Tsenkova, S. (2012). Housing policy reforms in post-socialist Europe: Lost in transition. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(3), 289-305.

Van Cranenburgh, S., & Garrido-Valenzuela, F. (2025). Computer vision-enriched discrete choice models, with an application to residential location choice. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, *192*, 104300.

WHO (2005). *Housing and Health: Principles and Practice*. World Health Organization.

Zheng, S. Yuming, F. Liu, H. (2006). Housing-Choice Hindrances and Urban Spatial Structure: Evidence from Matched Location and Location-Preference Data in Chinese Cities. *Journal of Urban Economics*, 60(3): 535-557.

Ziari, K., Arvin, M., Farhadi khah, H. (2017). "Evaluation of Selected housing indexes in city(Case Study: Ahvaz)." *Urban Management Studies*, 9 (30): 49-63. (in Persian)

Zondag, B., & Pieters, M. (2005). Influence of accessibility on residential location choice. Transportation Research Record: *Journal of the Transportation Research Board*, 63-70.

DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19

[Downloaded from jhre.ir on 2026-09-05]

[DOI: https://doi.org/10.22034/45.193.19]