



ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن‌گزینی در شهر (نمونه موردی: شهر اهواز)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۱۰/۲۳ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۳/۲۹

کرامت الله زاری

استاد دانشگاه تهران zayyari@ut.ac.ir

محمود آروین

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران، arvin.mahmood@ut.ac.ir، ۰۹۱۶۵۱۰۷۹۴۹

حسین فرهادی خواه

دانش آموخته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، farhadikhah@yahoo.com (مسئول مکاتبات)

چکیده

مقدمه و هدف پژوهش: مسکن به عنوان یک مکان فیزیکی که در فضا تبلور یافته است در پی اقدامات برنامه‌ریزی شهری و شرایط محیطی تفاوت‌های زیادی را در محلات و مناطق شهری به خود می‌بیند. این تفاوت‌ها سبب شده است که شهروندان شاخص‌های زیادی را در انتخاب محل سکونت خود در نظر بگیرند. با شناسایی و ارزیابی شاخص‌های مسکن‌گزینی از نظر شهروندان، مدیران شهری می‌توانند شرایط سکونتی شهروندان را ارتقاء و بهبود بخشند. هدف این پژوهش، ارزیابی شاخص‌های مسکن‌گزینی در شهر اهواز می‌باشد.

روش پژوهش: پژوهش حاضر از نوع هدف کاربردی و از نظر گردآوری داده‌ها جز پژوهش‌های توصیفی-پیمایشی و به طور کامل مدل‌یابی معادلات ساختاری است. گردآوری داده‌ها از طریق پرسشنامه‌ای با ۴ شاخص (اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و محیطی) و ۵۵ گویه بر مبنای پاسخ‌های ساکنان شهر اهواز با حجم نمونه ۳۸۴ نفر انجام شد. اطلاعات جمع‌آوری شده از طریق نرم‌افزارهای SPSS21 و smart-PLS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند.

یافته‌ها: نتایج نشان می‌دهد که ضریب مسیر اجتماعی-فرهنگی ۰،۷۲۴، کالبدی ۰،۶۶۱، اقتصادی ۰،۵۴۵، و محیطی ۰،۵۱۰ بدست آمده است. بدین ترتیب که بالاترین اولویت شاخص اجتماعی-فرهنگی است و بعد از آن شاخص کالبدی و اقتصادی و در آخر هم شاخص محیطی در انتخاب مسکن از نظر شهروندان شهر اهواز مؤثر می‌باشد.

نتیجه‌گیری: اهمیت و اولویت شاخص اجتماعی و فرهنگی در بین شهروندان به سبب وجود قومیت‌های مختلف و تفاوت زیاد در شرایط اجتماعی اقتصادی ساکنان و همچنین وجود محلات بافت فرسوده و حاشیه‌نشین در شهر اهواز می‌باشد.

واژگان کلیدی: مسکن، مسکن‌گزینی، شهر اهواز، معادلات ساختاری

مقدمه

قرار گرفته است. میل به مصرف و دستیابی بر کلیه امکانات رفاهی و تمام مظاهر توسعه خواست هر یک از افراد جامعه ایرانی است. داشتن مسکن خوب و مناسب نیز یکی از خواست‌های جامعه متحول امروزی است. موضوع مسکن به علت ویژگی‌های آن و به سبب ارتباطی که با تمام گروه‌های اجتماعی دارد، پیوسته مورد توجه و علاقه عموم مردم بوده است. مسکن از جمله مسائل اجتماعی است که ابعاد گوناگون دارد که باید با دیدی همه سو نگر به سراغ آن رفت (منجذب و مصطفی پور ۱۳۹۲، ۲). اهمیت مسکن باعث شده که در زمان‌های مختلف در جهت بهبود مسکن برنامه‌ریزی‌هایی صورت گیرد و چه بسا انتخاب برنامه صحیح در زمینه تأمین مسکن به روند توسعه کشورها کمک کرده است (افراخته و هواسی ۱۳۹۰، ۵۶). مسکن است از ویژگی‌های مختلف، از جمله مکان، تصدی، محله، قیمت و اندازه تشکیل شده است بر این اساس، اصول انتخاب مسکن پیچیده است. جغرافیدانان و جمعیت شناسان به ویژگی‌های جمعیتی، جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی سکونت، مشخصات همسایگی که انتخاب مسکن تأثیر می‌گذارند، علاقه‌مندند (تتو و همکاران ۲۰۱۵، ۴۷۵). به‌طور مثال می‌توان به اروا^۱ (۲۰۰۶) اشاره کرد که در پژوهش خود بیان کرد که چرا ساکنان دانمارک نوعی ویژه‌ای از مسکن با توجه به متغیرهای سبک زندگی انتخاب کردند و نشان داد که سنت شخصی به‌شدت بر انتخاب مسکن تأثیر می‌گذارد. همچنین جنسون^۲ (۲۰۱۲) اثر متغیرهای سبک زندگی بر انتخاب مسکن در خانواده‌های هلندی با سطح درآمد متوسط یا بالا را کشف کرد.

شهر اهواز مرکز استان خوزستان در دهه‌های اخیر به سبب تحولات اقتصادی-اجتماعی از نظر جمعیتی و محدوده شهر رشد زیادی به خود دیده است که این خود منجر به تفاوت‌های کالبدی، اجتماعی و... در مناطق و محلات شهر شده است. این تفاوت‌ها در انتخاب مسکن و جابجایی‌های درون‌شهری در شهر اهواز تأثیر می‌گذارند. همچنین با توجه به اهمیت بالای مسکن در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و حتی سیاسی پرواضح است که تبیین ابعاد کیفیت مسکن و بررسی شاخص‌های انتخاب مسکن از نظر شهروندان شهر در شناخت بیشتر کم و کیف مسکن نقش بسزایی دارد. بنابراین هدف این پژوهش بررسی و ارزیابی شاخص‌های

در دنیای امروز، مسکن و سرپناه بسیاری از جنبه‌های زندگی انسانی را تحت‌الشعاع خود قرار داده است. به‌طوری‌که بیش از ۵۰ درصد درآمد هر خانوار را به خود اختصاص می‌دهد (ملکی ۱۳۸۹، ۳۲). مسکن یکی از نیازهای بنیادی انسان است که تأثیر زیادی بر سلامت و رفاه انسانی دارد (آدئویه ۲۰۱۶، ۲). مسکن در عین حال عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (شورت ۲۰۱۴، ۱۹۹). بسیاری از اندیشمندان مطالعات شهری بر این اعتقادند که مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه و نوع زندگی خویش، مسکن و شرایط محیطی آن منطقه است (میره و همکاران ۱۳۸۹، ۸۴). همچنین رضایتمندی خانوارها از محیط سکونت بر پایه آرمان‌ها، نیازها و توانایی‌های آنان شکل می‌گیرد. نابرابری میان این سه عامل و وضعیت موجود، موجب نارضایتی و در نتیجه جابه‌جایی آن‌ها می‌شود. در این موارد، هدف اصلی خانوارها از جابه‌جایی، دستیابی بهتر رضایت سکونتی است (محیط ۲۰۱۰، ۱۹). جابه‌جایی سکونتی خود به‌تنهایی، نه هدف و تقاضا است؛ بلکه روند حاصل از تقابل میان رضایتمندی و نارضایتی است. از این رو به‌منظور دستیابی به صنعت مسکن پایدار، برنامه‌ریزان مسکن می‌بایست فعالیت‌هایشان را با نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان هماهنگ سازند (تک کونگ ۲۰۱۲، ۱۰۸). مسکن برای تمامی خانوارها مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی است (وارنک ۲۰۰۸، ۲۳۹). بدین صورت که بهبود وضعیت مسکن و خدمات شهری، افزایش ثبات اجتماعی، بهبود شرایط محیطی، بهبود کلی کیفیت زندگی و انگیزه مشارکت در اجتماع را به دنبال دارد (ستار زاده ۱۳۸۸، ۸۶). بنا به دیدگاه لوکوربوزیه، هر دو وجه نیازهای جسمی و روحی انسان باید با سازمان‌دهی فضایی مسکن پاسخ داده شود (یاگی ۱۹۹۲، ۱۸). مسکن خوب و مناسب نشانگر رفاه عمومی جامعه است و مسکن بد و نامطلوب منجر به پیامدهای زیانباری از قبیل بیماری‌ها، بی‌بندوباری‌ها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌گردد (رانگ‌والا ۱۹۹۸، ۶۸). امروزه جامعه ایران در مرحله سریعی از تحول اقتصادی و اجتماعی

انتخاب مسکن در بین شهروندان شهر اهواز می‌باشد. در جهت دستیابی به اهداف پژوهش، سؤالات زیر تدوین شده‌اند:

آیا شاخص اجتماعی- فرهنگی تأثیر مثبت و معناداری بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد؟

آیا شاخص کالبدی تأثیر مثبت و معناداری بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد؟

آیا شاخص اقتصادی تأثیر مثبت و معناداری بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد؟

آیا شاخص محیطی تأثیر مثبت و معناداری بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد؟

مبانی نظری

به‌طور کلی بحث از شاخص‌های مسکن دیرزمانی نیست که ذهن صاحب‌نظران و متخصصان را به خود معطوف داشته است (ملکی ۱۳۹۰، ۱۰۷). ارزیابی و تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که به‌صورت متغیرهایی به نام شاخص‌های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص‌های مسکن از یک‌سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده و سویی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند (صارمی و ابراهیم پور ۱۳۹۱، ۹۲). بررسی شاخص‌های مسکن، یکی از ابزارها و شیوه‌های مختلف شناخته‌شده‌ی ویژگی مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن، رویه‌های مؤثر در امر مسکن را شناخت. به گفته دیگر، شاخص‌های بخش مسکن، مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن محسوب می‌شوند (هادی زاده زرگر و همکاران ۱۳۹۲، ۹۱). مسکن پدیده‌ای است که بر کلیه شئون زندگی بشر تأثیر می‌گذارد. مسکن علاوه بر اینکه سقفی را جهت زندگی فراهم می‌کند منبع درآمد خوبی برای نیروهای کار سازنده آن به حساب می‌آید. روانشناسان مسکن را به‌عنوان فضایی که آرامش روحی و روانی افراد را فراهم آورده و در تقلیل فشارهای اجتماعی مؤثر است می‌نگرد. همچنین بخش عمده‌ای از فعالیت‌های تفریحی انسان در خانه به‌وسیله تلویزیون و رادیو و غیره انجام می‌شود و قسمت عمده‌ای از اوقات انسان در مسکن سپری می‌شود (شکرگزار و رضایی پور ۱۳۹۲، ۳۸). مسکن بیش از آنکه ساختاری کالبدی باشد نهادی است با عملکرد چندبعدی

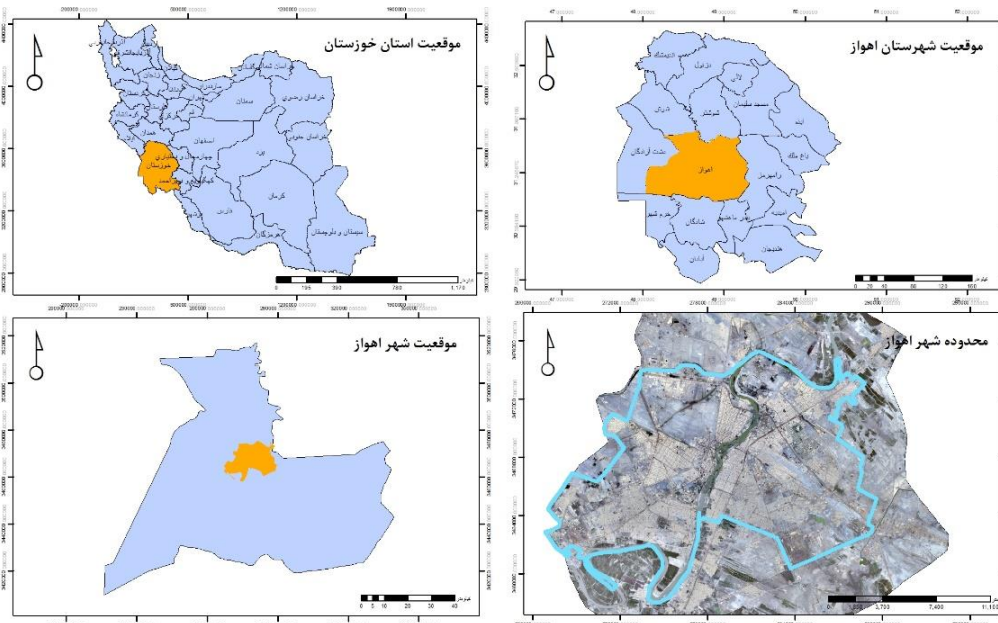
شامل ابعاد مکانی، کالبدی، معماری، فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و غیره. در بسیاری از موارد مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایتمندی فرد از سکونت در محله، مسکن و شرایط محیطی آن است. (شکوهی و ارفعی ۱۳۹۴، ۳۴). برای تعیین کیفیت مسکن دسترسی به نیازهایی چون برق، گاز، آب و غیره نقش اساسی دارد (سیف‌الدینی و همکاران ۱۳۹۲، ۲۱۸). مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز دربر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری موردنیاز برای بهزیستی خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (حاتمی نژاد و همکاران ۱۳۸۵، ۱۳۳). مسکن مناسب به فضا یا مکانی گفته می‌شود که بتواند زمینه لازم برای رشد فردی و جمعی هر یک از افراد خانوار را فراهم کند، به‌نحوی که آن‌ها بتوانند برحسب نیازهای روحی و روانی خود و نوع فعالیت موردنظر، حریم لازم را بیابند (جعفری صمیمی و همکاران ۱۳۸۶، ۳۲). با توجه به تعاریف مسکن در ابعاد مختلف، درنهایت می‌توان مسکن مناسب و بهینه را چنین تعریف نمود: مسکن مناسب عبارت است از فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی کافی، تهویه و زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل: آب‌رسانی، بهداشت و آموزش، محیط‌زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده (ارتباط افقی) و روابط همسایگی (ارتباط عمودی) را برای ساکنانش فراهم آورد و مهم‌تر از همه متناسب با توان مالی خانوار باشد (اکبری و همکاران ۱۳۹۲، ۲۰). خلوت مناسب، فضای کافی، دسترسی فیزیکی، امنیت کافی، پایداری سازه، تداوم عمر مفید، بهره‌مندی از نور طبیعی و مصنوع، گرمایش و تهویه، زیرساخت و خدمات سکونتی مثل آب و فاضلاب، تسهیلات بهداشتی و مدیریت زباله و پسماند، کیفیت زیست‌محیطی مناسب، روابط اجتماعی و همسایگی، نزدیکی دیداری و فیزیکی به طبیعت و فضای سبز که بایستی با صرف هزینه منطقی برای ساکنان قابل دسترس باشند، همگی از نشانه‌های مسکن سالم و پایدار محسوب می‌شوند (بزی و جواهری ۱۳۹۰، ۱۸۶). مسکن خوب و مناسب نشانگر رفاه عمومی جامعه است و مسکن بد و نامطلوب منجر به پیامدهای زیانباری از قبیل بیماری‌ها، بی‌بندوباری‌ها، تهاهی و فساد جوانان جوامع می‌گردد. عوامل اقتصادی، سبک معماری، زبان بومی منطقه،

شهری به وجود آید. از نظر کیفیت، مسکن باید نیازمندی‌های مرتبط با خود را برآورده ساخته و از نظر اخلاقی و اجتماعی، بهداشتی، آسایش و آرامش، اطمینان خاطر ساکنان، زیبایی و دسترسی به خدمات عمومی محله‌ای، دارای برنامه‌ریزی درستی باشد. دارا بودن هوای پاک، نبودن صداهای مزاحم، زندگی پوشیده از چشم دیگران، برقراری ارتباط سالم با همسایگان، چشم‌اندازهای سبز و فضاهای باز کافی، دارا بودن سطح زیربنای متناسب با تعداد اعضای خانوار، از جمله نیازمندی‌های دیگر مسکن سالم محسوب می‌شود (ابراهیم‌زاده و قادرمرزی ۱۳۹۴، ۱۴۶). از این رو به منظور دستیابی به صنعت مسکن پایدار، برنامه ریزان مسکن می‌بایست فعالیت‌هایشان را با نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان هماهنگ سازند، به گونه‌ای که در عین تناسب با توان مالی خانوار شرایط زیر را برای آنان فراهم آورد: ایجاد فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی کافی، تهویه و زیرساخت‌های اولیه مناسب (از قبیل: آب‌رسانی، بهداشت و آموزش)، محیط‌زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین زمینه رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده و روابط همسایگی را برای ساکنانش فراهم آورد (رفیعیان و همکاران ۱۳۹۳، ۱۴۰).

محدوده مورد مطالعه

مرکز استان خوزستان شهر اهواز است که در حال حاضر با مساحت تقریبی ۲۲۰ کیلومتر مربع وسیع‌ترین شهر استان می‌باشد (کریمی ۱۳۹۳، ۸۶). شهر اهواز از نظر جغرافیایی در ۳۱ درجه و ۲۰ دقیقه عرض شمالی و ۴۸ درجه و ۴۰ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است (کشتکار ۱۳۹۳، ۸۶). نقشه شماره ۱ موقعیت شهر اهواز را نمایش می‌دهد. شهرستان اهواز از شمال غربی به شهرستان شوش، از شمال و شمال شرقی به شهرستان شوشتر، از شرق به شهرستان رامهرمز، از جنوب شرقی به شهرستان بندر ماهشهر، از جنوب به شهرستان شادگان، از جنوب غربی به شهرستان خرمشهر و از غرب به شهرستان دشت آزادگان محدود می‌گردد (نقیبی رکنی ۱۳۹۰، ۲۱۳). این کلان‌شهر به وسیله رودخانه کارون به دو قسمت شرقی و غربی تقسیم می‌شود. جمعیت کلان‌شهر اهواز در اولین سرشماری عمومی

گرایش‌های سبک‌شناختی، آب‌وهوا، جغرافیا و آداب و سنن محلی در توسعه برنامه‌ریزی و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تأثیرگذار هستند. ایجاد مسکن نیازمند خدمات حمل‌ونقل، منبع آب و فاضلاب، خدمات تجاری محلی و تسهیلات بهداشتی تربیتی است (زیاری و همکاران ۱۳۸۹، ۴). مسکن نامناسب و خارج از استاندارد به‌طور مستقیم و غیرمستقیم، علاوه بر آثار زیان‌بار روحی، پیامدهای اجتماعی، چون بزهکاری، جرم و نقض قوانین و مقررات را به دنبال دارد. چنانکه خانه‌های ویرانه، مسکن شلوغ و زیر استاندارد و محله‌های دارای میزان مالکیت پایین خانه، از جمله عوامل مؤثر در جرم خیزی به حساب می‌آیند (زیاری و همکاران ۱۳۸۹، ۳۱). امنیت جانی و مالی انسان‌ها در مسکنی که در حال زندگی هستند، اصلی‌ترین راهبرد در تصمیم‌گیری‌های کلان کشورها برای برنامه‌ریزی مسکن است (کامران و همکاران ۱۳۹۱، ۷۶). کیفیت مسکن از نظر تأثیری که در سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست می‌گذارد، اثر مستقیم و فراوانی بر رفاه مردم دارد. از عوامل مؤثر، در نامناسب و غیربهداشتی کردن مسکن می‌توان به مهاجرت مردم روستا و نقاط کم‌جمعیت به شهرهای بزرگ و مراکز صنعتی و ایجاد حاشیه‌نشینی در اطراف شهرها؛ توسعه مراکز صنعتی و ایجاد حاشیه‌نشینی در اطراف شهرها، عدم ساختار مناسب شهرسازی با توجه به توسعه شهر و افزایش جمعیت و همچنین شلوغی و تراکم جمعیت، نامناسب بودن وضعیت آب و فاضلاب، نواقص ساختمانی، مساحت اتاق‌ها و ریخت‌وپاش زباله که باعث ایجاد پناهگاهی برای تکثیر حشرات و جوندگان می‌گردد، اشاره نمود. با این وصف، استحکام و وسعت کافی بنا، رعایت اصول ایمنی، تأمین حرارت و رطوبت، وجود نور کافی و تهویه مناسب، بالطبع از مسائل اولیه هر مسکن بهداشتی بوده و تأثیرات سوء عدم برخورداری از آن‌ها در انسان درخور توجه است (عزیزی و همکاران ۱۳۸۲، ۵۶). عدم دسترسی به مسکن مناسب، می‌تواند سبب بروز یا افزایش اختلالات روانی و مشکلات گوناگون شود. از لحاظ اقتصادی، مسکن در ثبات و بهزیستی خانواده نقش اساسی دارد و مالکیت آن از جمله اهداف و خواسته‌های اصلی خانوارهاست (علی‌الحسابی و همکاران ۱۳۹۰، ۱۵۶). اما مسکن مناسب از دیدگاه شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری، باید در بهترین و سالم‌ترین اراضی



شکل ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه
مأخذ: نگارندگان

اطلاعات به اطلاعات قابل استفاده جهت تصمیم‌گیرندگان می‌گردد (سازمان ملل ۲۰۰۷، ۳). جامعه آماری با توجه به موضوع پژوهش، ساکنان شهر اهواز با جمعیت نفر می‌باشند که با استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه ۳۸۴ نفر تعیین گردید. مقیاس اندازه‌گیری براساس طیف لیکرت از خیلی کم تا خیلی زیاد و نحوه نمره دهی پرسش‌ها نیز از نمره ۱ تا ۵ بود. برای تحلیل و سنجش مدل پژوهش از تحلیل داده‌ها به وسیله معادلات ساختاری استفاده شد. مدل یابی معادلات ساختاری، تکنیک آماری قدرتمندی است که مدل اندازه‌گیری (تحلیلی عاملی تأییدی) و ساختاری (رگرسیون یا تحلیل مسیر) را با یک آزمون آماری همزمان ترکیب می‌کند. از طریق این فنون پژوهشگران می‌توانند ساختارهای فرضی (مدل‌ها) را رد یا انطباق آن‌ها را با داده‌ها تأیید کنند. نرم‌افزار مورد استفاده در این پژوهش برای این تحلیل SMART-PLS است. این نرم‌افزار مدل‌های معادلات ساختاری را که دارای چند متغیر بوده و اثرات مستقیم، غیرمستقیم و تعاملی را شامل می‌شود، مورد تحلیل قرار می‌دهد.

نفوس و مسکن (۱۳۳۵) برابر ۱۲۰۰۹۸ نفر و در آخرین سرشماری یعنی (۱۳۹۰) برابر با ۱۱۱۲۰۲۱ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰)

روش تحقیق

این پژوهش از نظر هدف «کاربردی» و از نظر نحوه گردآوری داده‌ها، «توصیفی، پیمایشی» است. شاخص‌های تحقیق با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی تحقیقات گذشته تدوین شده است. در این پژوهش از شاخص‌های (اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و محیطی) با ۵۵ گویه استفاده شده است در جدول مشاهده می‌شوند. شاخص‌ها مجموعه داده‌های مخصوص یا دگرگون شده‌ای هستند که اطلاعات ضروری را برای سیاست‌گذاران و عموم مردم فراهم می‌آورند (میراندا ۱۹۹۹، ۷۴). شاخص‌ها باید به گونه‌ای انتخاب گردند که برای ساکنان آشنا بوده و بتوانند آن‌ها را درک کنند (نیکولار ۲۰۰۳، ۲۳). استفاده از شاخص‌های مناسب، منجر به تصمیم‌سازی بهتر و اقدامات مؤثرتر از طریق ساده‌سازی، شفاف‌سازی و تبدیل انبوهی از

جدول : شاخص‌ها و گویه‌های پژوهش

شاخص	گویه
اجتماعی- فرهنگی	پایین بودن جرائم شهری محله مثل سرقت، اعتیاد و...، بانشاط و سرزنده بودن محله، کم جمعیت بودن و تردد کمتر افراد در محله، نداشتن دید توسط خانه‌های هم‌جوار، کم بودن تعداد فرزندان همسایگان، میزان مشارکت اجتماعی مردم محله با یکدیگر، مناسب بودن شرایط محله موردنظر برای رشد و تربیت کودکان، نزدیکی محل سکونت به اقوام و بستگان، انتخاب مسکن در محله‌ای با قومیت هماهنگ و یکدست، معروف بودن یک محله، میزان تأثیر سطح فرهنگ افراد محل سکونت، نظیر تحصیلات افراد، مناسب بودن محله برای رفت‌وآمد آسوده و راحت زنان.
اقتصادی	پایین بودن قیمت خانه، پایین بودن میزان اجاره خانه ماهانه، پایین بودن میزان پول پیش (رهن) خانه، تسهیلات دولتی و بانکی (وام)، دریافت تسهیلات دولتی و بانکی (وام) در پول پیش (رهن)، تأثیر میزان شارژ ماهانه پایین، هم‌تراز بودن ساکنین محله از نظر اقتصادی، به ارث رسیدن خانه، بهبود اوضاع اقتصادی‌تان
فیزیکی-کالبدی	سن بنا یا عمر واحد مسکونی، تأثیر نوع مصالح مصرفی در داخل و خارج بنا، تأثیر اندازه متراژ واحد مسکونی، انتخاب خانه‌ای که دارای ۲ اتاق خواب یا بیشتر، نقشه داخلی ساختمان، عوامل درونی و طراحی داخلی ساختمان مانند سقف، شومینه، کف‌پوش، نور، طراحی بیرونی ساختمان مانند پرستیز، نما و...، جهت قرارگیری ساختمان نسبت به تابش نور خورشید (میزان نورگیری)، پایین بودن تعداد واحدها در مجتمع‌های مسکونی، میزان ارتفاع ساختمان از نظر داشتن چشم‌انداز زیبا از پنجره به بیرون، داشتن پارکینگ مجزا برای هر یک از واحدهای کاشانه‌ای، وجود آسانسور در واحدهای کاشانه‌ای، داشتن آشپزخانه اوپن و امروزی، داشتن انباری مجزا برای هر واحد ساختمانی، داشتن حیاط، سایر امکانات جانبی و کاربردی مانند کپسول‌های اطفای حریق، دروازکن خودکار و...، داشتن امکانات لوکس در خانه مانند استخر، سونا، جکوزی و...
محیطی	موقعیت مکانی مسکن و نزدیکی به مرکز شهر، نزدیکی منزل مسکونی به خیابان اصلی، نزدیکی به مراکز بهداشتی-درمانی، میزان دسترسی و نزدیکی به محل کار، نزدیکی به مراکز آموزشی (مهدکودک، مدرسه و...)، میزان دسترسی به آموزشگاه‌های علمی و هنری، نزدیکی به مراکز فرهنگی مثل کتابخانه، سینما، موزه و...، نزدیکی مراکز تجاری شهر، مسجد و هیئت‌های مذهبی، میزان اهمیت بهداشت عمومی منطقه و تمیزی محله، سرسبز بودن محله از لحاظ وجود درختان در اطراف منزل مسکونی، دسترسی به پارک‌ها، فضاهای گذران اوقات فراغت، خدمات، امکانات و تسهیلات رفاهی، وجود پیاده‌رو و جدول‌بندی مناسب مجاور واحد مسکونی براساس اصول شهری، با توجه به موقعیت جوی منطقه، توجه به قرارگیری موقعیت مکانی ساختمان نسبت به جهت وزش باد و آفتاب، عریض بودن (پهن بودن) کوچه یا خیابان محل سکونت، فاصله از بزرگراه‌ها، فاصله از مراکز نظامی و صنعتی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

لارکر (۱۹۸۱)، سهم لاکرا معرفی کرده‌اند که شامل اعتبار هر یک از گویه‌ها، پایایی ترکیبی (CR) هر یک از سازه‌ها و متوسط واریانس استخراج شده (AVE) است. در مورد اعتبار هر یک از گویه‌ها، مقدار بار عاملی ۰،۴ و بیشتر هر گویه در تحلیل عاملی تأییدی مؤید این مطلب است که واریانس بین سازه و شاخص‌های آن از واریانس خطای اندازه‌گیری آن سازه بیشتر بوده و پایایی در مورد آن مدل اندازه‌گیری قابل قبول است (هالیند ۱۹۹۹؛ به نقل از علیزاده ثانی و همکاران ۱۳۹۴). برای ارزیابی پایایی پرسشنامه در این پژوهش از بررسی سازگاری درونی و برای بررسی روایی از روایی همگرا استفاده شد. جهت بررسی پایایی مدل‌های اندازه‌گیری یکی از روش‌های پرکاربرد بررسی سازگاری درونی است. نتایج این بررسی در جدول شماره قابل مشاهده می‌باشد.

در این پژوهش برای هر شاخص یک فرضیه می‌توان به صورت زیر در نظر گرفت:

فرضیه ۱: شاخص اجتماعی- فرهنگی تأثیر مثبت و معناداری بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد.

فرضیه ۲: شاخص کالبدی تأثیر مثبت و معناداری بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد.

فرضیه ۳: شاخص اقتصادی تأثیر مثبت و معناداری بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد.

فرضیه ۴: شاخص محیطی تأثیر مثبت و معناداری بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد.

یافته‌های تحقیق

در روش معادلات ساختاری قبل از تحلیل تأثیرگذاری شاخص‌ها، اعتبار سازه‌ها و پایایی و روایی بررسی می‌شود. جهت بررسی اعتبار سازه‌ها فرنل و

جدول ۲: ضریب پایایی ترکیبی و روایی همگرا

نام متغیر	تعداد	آلفای کرونباخ	پایایی ترکیبی	AVE میانگین یا واریانس استخراج‌شده
اجتماعی-فرهنگی	۴	۰.۶۹۵۲۶۵	۰.۷۹۳۶۹۳	۰.۵۵۹۴۲۰
اقتصادی	۶	۰.۸۱۷۱۳۷	۰.۸۶۳۷۲۰	۰.۴۵۱۱۳۷
کالبدی	۷	۰.۹۱۸۵۲۰	۰.۹۳۰۲۳۶	۰.۴۹۰۹۵۶
محیطی	۶	۰.۸۱۹۳۴۲	۰.۹۱۰۲۲۷	۰.۴۸۶۷۷۶
مجموع سوالات	۳۵	۰.۸۵۹۶۶۱	۰.۹۰۴۸۱۴	۰.۶۵۹۴۲۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

جدول ۲ ضرایب شاخص‌های سازگاری درونی را نشان می‌دهد. همه ضرایب پایایی مرکب و آلفای کرونباخ بیشتر از حد بحرانی ۰/۷ هستند، و همه میانگین واریانس‌های استخراج‌شده بیشتر از حد ۰/۴ می‌باشند در نتیجه می‌توان گفت مدل‌های اندازه‌گیری در حد قابل قبولی قرار دارند. گام بعدی بررسی مدل‌های اندازه‌گیری از نظر روایی و پرداختن به سنجش توانایی مدل‌های اندازه‌گیری در سنجش پدیده مورد نظر است. یک روش قدرتمند جهت این کار بررسی روایی سازه از طریق ارزیابی روایی واگرا و همگرای مدل‌های

اندازه‌گیری است. روایی همگرا نمرات شاخص‌هایی را بررسی می‌کند که برای سنجش یک سازه تعریف شده‌اند. روایی همگرا بدین معناست که مجموعه معرف‌ها، سازه اصلی را تبیین می‌کنند. اگر شاخص‌ها نتایج یکسانی را نشان دادند در نتیجه روایی همگرا وجود دارد. روش بررسی روایی همگرا، آزمون بار عرضی است. در این آزمون انتظار می‌رود بار هر معرف برای هر متغیر مکنون بیشتر از بارهای عرضی یا بار آن معرف برای سایر متغیرهای مکنون باشد. آزمون بار عرضی ارزیابی روایی را در سطح معرف فراهم می‌کند.

جدول ۳: بارهای عاملی گویه‌ها (آزمون بار عرضی)

P value	نوع سنجش	اجتماعی-فرهنگی	کالبدی	محیطی	اقتصادی	
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۵۲۳۶۶۹	۰.۵۹۳۲۹	۰.۴۳۱۰۵۸	۰.۷۰۷۶۷۲	ec۱
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۵۰۹۴۰۹	۰.۴۴۵۱۶۳	۰.۴۹۲۵۹۸	۰.۷۷۱۲۵۷	ec۲
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۵۲۱۳۵۸	۰.۳۵۵۱۹۲	۰.۵۳۲۱۸۷	۰.۸۳۹۳۲۶	ec۳
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۲۸۱۲۸۲	۰.۴۲۸۸۹۲	۰.۲۸۹۵۴۵	۰.۵۶۸۴۳۲	ec۴
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۳۱۶۴۸۵	۰.۳۵۵۱۷۶	۰.۲۹۴۵۵۳	۰.۵۶۳۶۳۸	ec۵
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۳۳۲۳۷۱	۰.۳۹۷۹۰۰	۰.۴۵۵۷۱۸	۰.۶۷۸۷۲۲	ec۶
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۴۱۰۹۴۰	۰.۳۷۵۸۸۸	۰.۳۷۰۳۳۳	۰.۷۳۲۱۶۵	ec۷
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۲۳۰۰۴۸	۰.۳۵۲۶۳۹	۰.۲۶۳۶۱۵	۰.۴۱۴۰۷۹	ec۹
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۴۵۸۷۱۶	۰.۵۱۲۰۷۳	۰.۶۲۵۰۵۷	۰.۴۵۴۴۸۷	en۴
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۴۲۵۲۰۴	۰.۴۳۸۱۸۷	۰.۶۴۳۹۳۹	۰.۳۴۹۵۶۹	en۷
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۴۷۷۹۲۴	۰.۵۵۱۹۸۱	۰.۸۲۳۹۹۶	۰.۵۶۹۴۹۹	en۸
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۳۱۴۱۴۵	۰.۳۵۶۷۲۱	۰.۶۵۰۱۴۹	۰.۲۲۶۱۸۷	en۱۰
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۳۱۲۲۹۲	۰.۴۶۶۲۹۰	۰.۷۰۳۰۶۷	۰.۳۰۱۵۰۱	en۱۱
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۳۸۴۹۲۵	۰.۵۹۶۷۵۳	۰.۷۸۶۸۱۳	۰.۴۶۷۹۶۲	en۱۲
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۵۳۴۶۶۶	۰.۶۶۸۰۲۶	۰.۸۷۷۹۴۰	۰.۵۲۸۹۲۷	en۱۳
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۴۹۷۶۸۶	۰.۶۱۶۶۲۱	۰.۷۷۹۸۱۸	۰.۵۷۷۸۸۰	en۱۴
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۲۱۱۳۷۵	۰.۲۵۹۳۶۳	۰.۴۹۰۳۸۲	۰.۱۷۸۱۳۵	en۱۵
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۳۶۳۴۷۷	۰.۲۸۹۷۸۶	۰.۵۱۱۱۳۴	۰.۳۱۰۹۰۵	en۱۷
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۴۴۸۲۷۸	۰.۵۳۴۵۹۲	۰.۶۷۳۴۳۷	۰.۴۵۲۶۸۸	en۱۸
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۳۶۶۸۴۵	۰.۷۰۲۶۶۶	۰.۴۷۱۴۳۶	۰.۷۰۲۹۳۸	ph۱
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۵۴۰۵۹۹	۰.۷۰۹۷۳۱	۰.۴۵۱۴۵۰	۰.۳۵۶۳۷۲	ph۲
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۵۳۲۶۸۶	۰.۷۵۱۲۴۸	۰.۴۸۹۸۰۰	۰.۴۱۳۳۸۷	ph۵
<۰/۰۰۱	انعکاسی	۰.۴۱۱۸۰۱	۰.۷۹۵۳۴۵	۰.۵۶۷۱۹۴	۰.۲۹۱۰۵۸	ph۶

جدول ۳: بارهای عاملی گویه‌ها (آزمون بار عرضی)

P value	نوع سنجش	اجتماعی- فرهنگی	کالبدی	محیطی	اقتصادی	
<./0.01	انعکاسی	۰.۳۵۲۸۴۱	۰.۷۲۱۲۸۶	۰.۶۱۴۵۶۸	۰.۳۳۸۲۸۹	ph7
<./0.01	انعکاسی	۰.۳۶۰۲۱۳	۰.۷۱۴۳۰۴	۰.۵۹۳۱۸۴	۰.۳۷۰۳۸۱	ph8
<./0.01	انعکاسی	۰.۵۷۶۹۶۷	۰.۷۵۳۱۰۹	۰.۵۰۷۴۵۷	۰.۵۸۰۰۵۳	ph9
<./0.01	انعکاسی	۰.۴۶۶۹۱۳	۰.۶۷۶۷۸۹	۰.۴۴۵۸۰۱	۰.۳۸۰۵۷۴	ph10
<./0.01	انعکاسی	۰.۶۵۲۴۵۹	۰.۸۳۰۰۳۷	۰.۴۹۰۴۹۲	۰.۶۱۸۰۳۵	ph11
<./0.01	انعکاسی	۰.۵۴۵۳۸۹	۰.۶۹۵۳۴۹	۰.۴۲۴۲۲۷	۰.۴۳۵۴۶۳	ph12
<./0.01	انعکاسی	۰.۳۹۶۹۰۷	۰.۵۰۹۸۶۶	۰.۳۴۱۰۶۳	۰.۳۴۹۳۹۵	ph14
<./0.01	انعکاسی	۰.۴۵۷۵۰۵	۰.۵۹۷۶۶۳	۰.۶۰۳۶۶۴	۰.۴۴۲۲۱۷	ph15
<./0.01	انعکاسی	۰.۴۳۴۳۵۴	۰.۶۶۲۵۵۲	۰.۵۲۱۵۹۶	۰.۲۷۸۱۷۹	ph16
<./0.01	انعکاسی	۰.۵۰۹۴۱۱	۰.۶۲۸۲۲۱	۰.۴۰۸۲۵۴	۰.۳۳۵۴۷۳	ph17
<./0.01	انعکاسی	۰.۶۰۲۵۸۹	۰.۳۸۶۶۳۴	۰.۱۹۴۶۶۶	۰.۳۱۵۷۰۵	so1
<./0.01	انعکاسی	۰.۶۶۹۶۰۴	۰.۴۲۱۵۷۶	۰.۲۶۵۹۵۶	۰.۵۰۹۱۶۱	so3
<./0.01	انعکاسی	۰.۵۹۵۵۶۷	۰.۵۴۱۱۹۵	۰.۳۸۷۴۴۲	۰.۲۹۵۳۴۶	so4
<./0.01	انعکاسی	۰.۴۲۵۱۰۵	۰.۴۰۵۰۰۲	۰.۳۴۳۰۶۰	۰.۳۷۵۹۴۴	so6
<./0.01	انعکاسی	۰.۵۲۰۵۳۵	۰.۲۸۰۱۷۳	۰.۲۸۹۹۷۳	۰.۱۴۰۲۶۶	so9
<./0.01	انعکاسی	۰.۶۵۸۴۸۰	۰.۴۲۸۰۳۲	۰.۳۱۱۰۰۱	۰.۴۵۶۳۹۳	so10
<./0.01	انعکاسی	۰.۶۸۱۵۳۱	۰.۴۶۱۵۷۳	۰.۳۳۱۷۲۳	۰.۳۶۵۷۴۸	so11

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

۱۲ کمتر از مقدار ۰/۵ می‌باشد از تحلیل حذف می‌شوند و مجدداً مدل پژوهش آزمون می‌شود و مدل اصلاح شده خروجی گرفته می‌شود.

در نرم‌افزار smart-pls ارزش t، معنی‌دار بودن اثر متغیرها را برهم نشان می‌دهد. اگر مقدار t بیشتر از ۱/۹۶ باشد، یعنی اثر مثبت وجود دارد و معنی‌دار است. اگر بین ۱/۹۶+ تا ۱/۹۶- باشد، اثر معنی‌داری وجود ندارد و اگر کوچک‌تر از ۱/۹۶- باشد، یعنی اثر معنی‌دار، ولی معنی‌دار است. همچنین ضرایب مسیر اگر بالای ۰/۶۰ باشد، بدین معنی است که ارتباطی قوی میان دو متغیر وجود دارد، اگر بین ۰/۳ تا ۰/۶ باشند، ارتباط متوسط و اگر زیر ۰/۳ باشند، ارتباط ضعیفی میان وجود دارد. شکل‌های خروجی از نرم‌افزار ضرایب مسیر و مقدار t را نشان می‌دهد که با استفاده از این می‌توان تحلیل فرضیه‌های پژوهش پرداخت.

جدول فوق نشان می‌دهد که بارهای عاملی شاخص-های درون هر سازه نسبت به سازه بیرونی آن مقدار بیشتری را به خود اختصاص می‌دهند که این می‌تواند نشان‌دهنده روایی همگرا در بین شاخص‌های هر یک از سازه‌های پژوهش باشد.

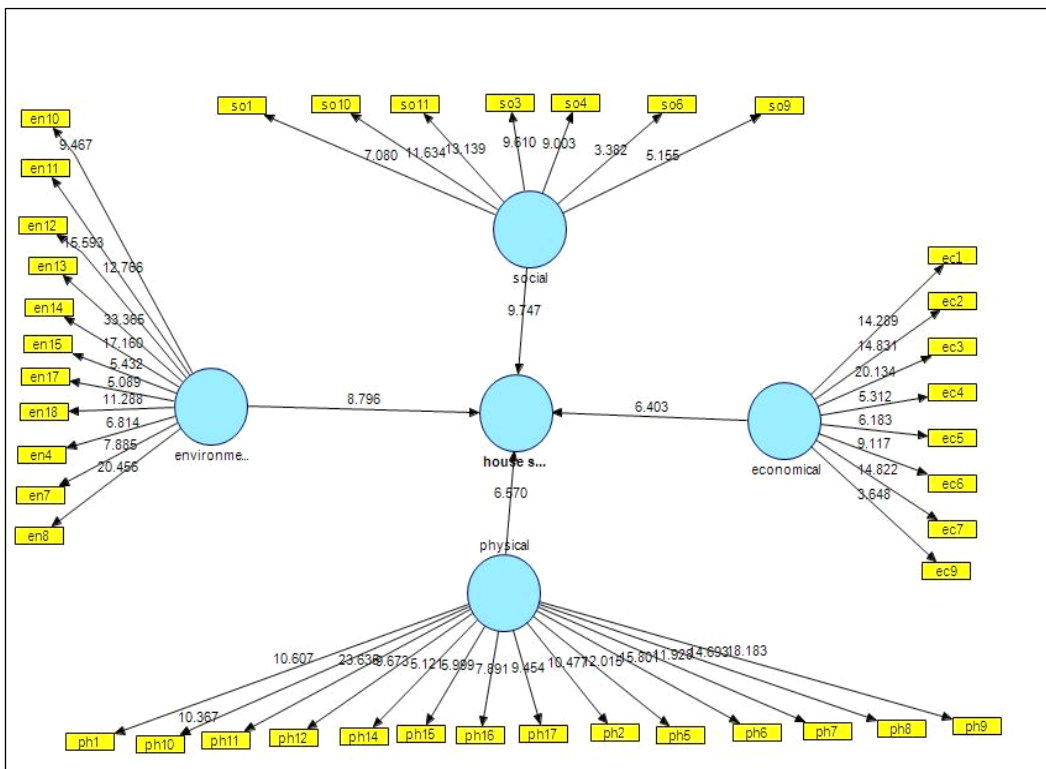
روش مدل‌سازی معادلات ساختاری ابتدایه ساکن لازم است تا پایایی سازه‌ها، مورد مطالعه قرار بگیرد. در صورتی که نشانگرهای سازه‌های مورد مطالعه دارای بار عاملی کمتر از ۰/۵ باشند از اهمیت لازم برای اندازه‌گیری برخوردار نیستند و از این رو بایستی از فرایند تحلیل کنار گذاشته شوند و باقی نشانگرها در فرایند تحلیل وارد می‌شوند.

در مرحله اول با اجرای مدل، نشانگرهای شماره ۸ شاخص اقتصادی، شماره‌های ۳ و ۱۳ شاخص کالبدی، شماره‌های ۱، ۲، ۳، ۵، ۶، ۹ و ۱۶ شاخص محیطی و در شاخص اجتماعی- فرهنگی شماره‌های ۲، ۵، ۷، ۸ و

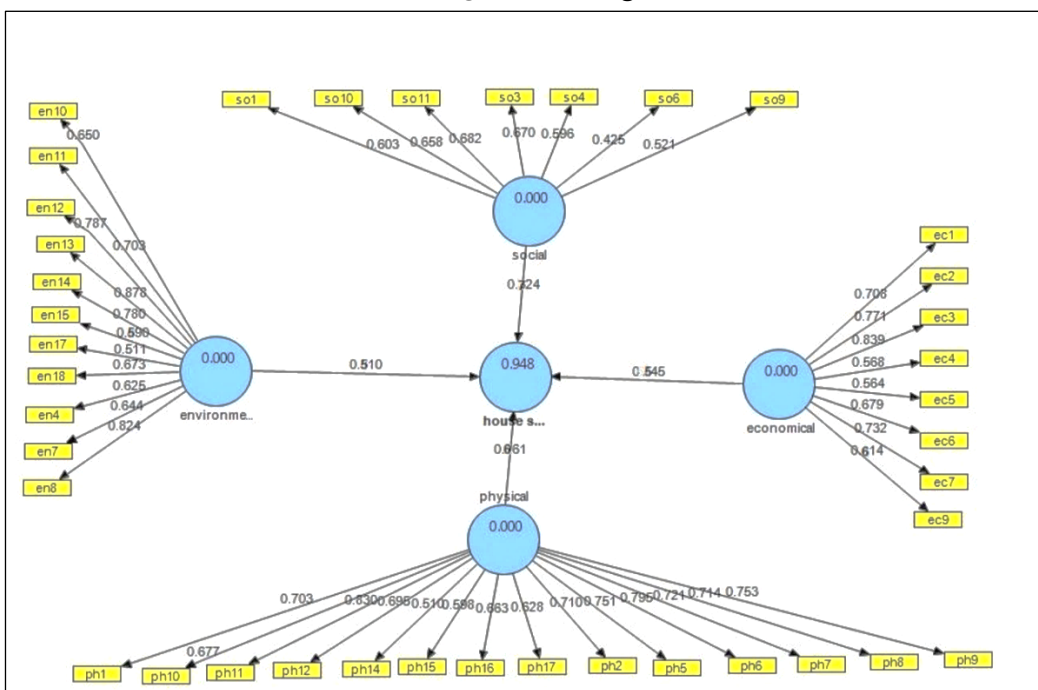
جدول ۴: خلاصه نتایج حاصل از آزمون فرضیه‌ها

نتیجه	p-value	میانگین نمونه	انحراف معیار نمونه (STDEV)	آماره T	ضریب مسیر	
تأیید	۰.۰۰	۰.۳۲۲۸۷۷	۰.۰۳۳۲۴۳	۹.۵۳۳۱۸۲	۰.۷۲۴	اجتماعی- فرهنگی
تأیید	۰.۰۰	۰.۲۴۳۲۴۴	۰.۰۴۲۹۳۲	۵.۶۹۸۲۳۵	۰.۴۵۴	اقتصادی
تأیید	۰.۰۰	۰.۲۵۹۱۴۲	۰.۰۳۶۱۴۸	۷.۲۱۲۷۱۲	۰.۶۶۱	کالبدی
تأیید	۰.۰۰	۰.۳۱۰۷۱۲	۰.۰۳۷۲۱۱	۸.۳۳۳۷۹۸	۰.۵۱۰	محیطی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵



شکل ۲: ضریب معناداری شاخص‌های پژوهش
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵



شکل ۳: مدل اصلاح‌شده پژوهش
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

جدول ۵: شاخص‌های برازش مدل

P-Value	نتیجه	مقدار قابل قبول	شاخص برازش
$P < 0.001$	۰/۴۱۷	Good if $P < 0.005$	میانگین ضریب مسیر (APC) ^۳
$P < 0.001$	۰/۴۳۱	Good if $P < 0.005$	میانگین ضریب تعیین (ARS) ^۴
$P < 0.001$	۰/۴۸۰	Good if $P < 0.005$	میانگین ضریب تعیین تعدیل شده (AARS) ^۵
-	۰/۴۲۳	small ≥ 0.1 , medium ≥ 0.25 , large ≥ 0.36	شاخص نیکویی برازش (GoF)
-	۱/۳۵۷	acceptable if $\leq \Delta$ ideally ≤ 0.2	میانگین عوامل تورم واریانس (AVIF) ^۶

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

از متغیرهای پیش‌بین در تبیین واریانس متغیر ملاک مورد استفاده قرار می‌گیرند و مقادیر R^2 نشانگر واریانس تبیین شده متغیر ملاک توسط متغیرهای پیش‌بین است. چن (۱۹۹۸) سه مقدار ۰.۱۹، ۰.۳۳ و ۰.۶۷ را به‌عنوان مقدار ملاک برای مقادیر ضعیف، متوسط و قوی R^2 معرفی کرده‌اند. همچنین شاخص برازش کلی الگو در PLS شاخص GOF^y می‌باشد و از آن می‌توان برای بررسی اعتبار یا کیفیت الگوی PLS به‌صورت کلی استفاده کرد، این شاخص بین صفر تا یک قرار دارد و مقادیر نزدیک به یک نشانگر کیفیت مناسب مدل هستند. وتزلس و همکاران (۲۰۰۹) سه مقدار ۰.۰۰۱، ۰.۲۵ و ۰.۳۶ را به‌عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای GOF معرفی نموده‌اند. جدول (۵) شاخص‌های برازش مدل را ارائه می‌کند.

همان‌طور که جدول (۵) نشان می‌دهد، شاخص‌های برازش از مقدار مناسبی برخوردار می‌باشند. در این میان مهم‌ترین شاخص برازش در کار با نرم‌افزار PLS یعنی شاخص نیکویی برازش (GoF) از مقدار مناسبی (۰.۵۲۳) برخوردار است که نشان از برازش خوب مدل مفهومی پژوهش می‌باشد. سایر شاخص‌ها نیز از وضعیت مناسبی برخوردارند. به‌عنوان مثال شاخص میانگین ضریب مسیر (APC) و شاخص میانگین ضریب تعیین (ARS) دارای مقدار P کمتر از ۰/۰۰۱ می‌باشد که نشان از برازش خوب مدل می‌باشد.

نتیجه‌گیری

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد. به‌طوری‌که مسکن چیزی فراتر از یک سرپناه فیزیکی بوده و تمامی خدمات و امکانات عمومی لازم برای زندگی بهتر انسان را در بر می‌گیرد، به‌علاوه بایستی حق تصرف طولانی و مطمئنی بر

با توجه به نتایج جدول شماره ۴ و شکل‌های شماره ۲ و شماره ۳ می‌توان عنوان کرد که نتیجه حاصل از آزمون فرضیه اول (تأثیر شاخص اجتماعی - فرهنگی بر مسکن گزینی) با توجه به ضریب مسیر ۰.۷۲۴ و مقدار $t = 9.75$ نشان می‌دهد که شاخص اجتماعی - فرهنگی بر مسکن گزینی تأثیر نسبتاً بالا و معنی‌داری دارد. در آزمون فرضیه دوم (تأثیر شاخص اقتصادی) با ضریب مسیر ۰.۵۴۵ و مقدار $t = 5.69$ مشخص گردید که شاخص اقتصادی بر مسکن گزینی شهر اهواز تأثیر مثبت و معنی‌داری دارد. ضریب مسیر ۰.۶۶۱ و مقدار $t = 7.21$ در بررسی فرضیه سوم (تأثیر شاخص کالبدی بر مسکن گزینی) مشخص‌کننده این است که شاخص کالبدی تأثیر مثبت و متوسط بر مسکن گزینی در شهر اهواز دارد. نتایج حاصل از آزمون فرضیه چهارم (تأثیر شاخص محیطی بر مسکن گزینی) با ضریب مسیر ۰.۵۱۰ و مقدار $t = 8.33$ گواه بر این دارد که شاخص محیطی تأثیر ضعیف و معنی‌داری دارد.

برای تحلیل وضعیت شاخص‌های سازنده مربوط به هر یک از ابعاد این تحقیق، از آماره‌های T و ضریب معنی‌داری P استفاده شده است. همان‌طور که در جدول شماره ملاحظه می‌شود، آماره T مربوط به هر شاخص از مقدار بحرانی آن یعنی ۱/۹۶ در سطح خطای پنج درصد بیشتر بوده که این بیانگر معنی‌دار بودن تأثیر هر شاخص می‌باشد. همچنین ضریب معنی‌داری همه روابط علی کمتر از ۰.۰۵ بوده و معنی‌داری روابط نیز تأیید می‌گردد.

تفسیر مدل

بررسی الگوی ساختاری PLS و فرضیه‌های پژوهش از طریق بررسی ضرایب مسیر (Beta) و مقادیر R^2 امکان‌پذیر است. ضرایب مسیر برای تعیین سهم هر یک

محله مثل سرقت، اعتیاد و...، بانشاط و سرزنده بودن محله، کم‌جمعیت بودن و تردد کمتر افراد در محله بالاترین اولویت و تأثیر و بعدازآن شاخص کالبدی و اقتصادی و در آخر شاخص محیطی کمترین تأثیر را در انتخاب مسکن از نظر شهروندان شهر اهواز دارند. با توجه به اینکه که شهر اهواز بیش از یک‌میلیون جمعیت دارد و روند مهاجرت در دهه‌های اخیر سبب ورود اقوام و گروه‌های با وضعیت اجتماعی متفاوت در شهر شده است. مهاجران در محلاتی که از نظر قومیتی و اجتماعی با آن‌ها همسان هستند، ساکن شده‌اند. همچنین وجود بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشین در شهر اهواز و کاهش امنیت در آن‌ها سبب شده است تا شهروندان برای انتخاب مسکن محلاتی را اولویت قرار دهند که از نظر مسائل جرم و جنایت وضعیت بهتری دارند و از نظر شرایط اجتماعی و قومیتی با آن‌ها همسان باشند. این عوامل سبب شده تا شاخص اجتماعی-فرهنگی اهمیت بیشتری داشته باشد. در تحقیق ابراهیم در اسکندریه مصر (۲۰۱۷). که با استفاده از جامعه آماری ۲۱۹ نفری، عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن را مورد بررسی قرار داده و به این نتیجه رسیده که به ترتیب؛ دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، محله مطلوب، مسکن قابل استطاعت، نزدیکی به اقوام و دوستان، دارایی (درآمد) خانواده، فاصله از محل کار، فاصله از مرکز شهر و وضعیت اجتماعی محله در اولویت ۱ تا ۸ قرار گرفته‌اند. بنابراین شاخص دسترسی به حمل‌ونقل که در تحقیق ما زیرمجموعه شاخص محیطی بوده است بیشترین ارزش را در انتخاب محل سکونت شهروندان در مصر دارد و از این لحاظ با تحقیق حاضر که در آن عوامل اجتماعی بیشترین ارزش را داشته است، همسو نمی‌باشد. نتایج تحقیق حاضر با تحقیق اکبری و همکاران (۱۳۹۲) که در آن عوامل محیطی (مساحت خانه‌ها یا متراژ واحدهای مسکونی را یکی از عوامل مهم در انتخاب مسکن می‌دانند) و همچنین عوامل اجتماعی (مهم بودن عامل امنیت محیط مسکونی در انتخاب مسکن) را از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن می‌داند همسو می‌باشد. همچنین این تحقیق تا حدودی با مطالعه محمدزاده و همکاران (۱۳۹۳) که در آن ویژگی‌هایی از جمله درآمد، قیمت و اجاره‌بهای واحد مسکونی (اقتصادی)، بعد خانوار (اجتماعی)، ویلایی یا آپارتمانی بودن (کالبدی)، دسترسی مراکز تفریحی و آموزشی (محیطی)، زمان و هزینه‌های رفت‌وآمد (اقتصادی)، از عوامل تعیین‌کننده

مصرف‌کننده آن فراهم نماید از نظر اجتماعی، مکان، شکل و نوع مصالح به‌کاررفته در واحدهای مسکونی برای مالک آن، مقام و منزلت اجتماعی به ارمغان می‌آورد. مسکن نامناسب و خارج از استاندارد به‌طور مستقیم و غیرمستقیم علاوه بر آثار زیان‌بار روحی، پیامدهای اجتماعی چون بزه‌کاری، جرم و نقض قوانین و مقررات را به دنبال دارد. با توجه به تأثیرات همه‌جانبه مسکن، شهروندان در انتخاب مسکن خود ابعاد و شاخص‌های مختلفی را در نظر می‌گیرند تا بهترین مکان را برای سکونت خود انتخاب کنند. مکانی که درخور شرایط اقتصادی و اجتماعی آنان باشد. هدف این پژوهش بررسی شاخص‌های مسکن‌گزینی در شهر اهواز می‌باشد برای تحقق این هدف، ابتدا با مطالعه ادبیات مربوط به بخش مسکن، شاخص‌های پژوهش (اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، محیطی) با ۵۵ گویه انتخاب شد. سپس پرسشنامه تهیه‌شده با استفاده از ۳۸۴ نفر شهروند شهر اهواز تکمیل گردید. داده‌های گردآوری‌شده ابتدا در نرم‌افزار spss 21 وارد شد سپس در نرم‌افزار smart-pls تحلیل گردید. در این پژوهش برای تحلیل شاخص‌ها ۴ فرضیه با توجه به ۴ شاخص بیان‌شده تدوین گردید که با استفاده از روش معادلات ساختاری ارزیابی شده و نتایج بیانگر تأیید تمامی فرضیات پژوهش بود. با توجه به نتایج شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، محیطی انتخاب مسکن تأثیر می‌گذارند ولی در تأثیرگذاری متفاوت می‌باشند. نتیجه حاصل از آزمون فرضیه اول (تأثیر شاخص اجتماعی-فرهنگی بر مسکن‌گزینی) با توجه به ضریب مسیر ۰،۷۲۴ و مقدار $t = ۹،۷۵$ نشان می‌دهد که شاخص اجتماعی-فرهنگی بر مسکن‌گزینی تأثیر نسبتاً بالا و معنی‌داری دارد. در آزمون فرضیه دوم (تأثیر شاخص اقتصادی) با ضریب مسیر ۰،۵۴۵ و مقدار $t = ۵،۶۹$ مشخص گردید که شاخص اقتصادی بر مسکن‌گزینی شهر اهواز تأثیر مثبت و معنی‌داری دارد. ضریب مسیر ۰،۶۶۱ و مقدار $t = ۷،۲۱$ در بررسی فرضیه سوم (تأثیر شاخص کالبدی بر مسکن‌گزینی) مشخص‌کننده این است که شاخص کالبدی تأثیر مثبت و قوی بر مسکن‌گزینی در شهر اهواز دارد. نتایج حاصل از آزمون فرضیه چهارم (تأثیر شاخص محیطی بر مسکن‌گزینی) با ضریب مسیر ۰،۵۱۰ و مقدار $t = ۸،۳۳$ گواهِ بر این دارد که شاخص محیطی تأثیر متوسط و معنی‌داری دارد. بدین ترتیب که شاخص اجتماعی-فرهنگی با گویه‌هایی مانند پایین بودن جرائم شهری

شاخص‌های مسکن سالم، مجله جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، شماره پیاپی ۴۳، صص ۲۰۲-۱۸۵، پوراحمد، احمد؛ رحمانی اصل، محمد و صفایی رینه، مصطفی؛ (۱۳۹۵). بررسی و اولویت بندی ویژگی‌های محیطی تأثیرگذار بر انتخاب محل سکونت (مطالعه موردی: شهر کهنوج)، نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان، سال سوم، شماره ۱، پیاپی ۶، صص ۱-۲۰.

جعفری صمیمی، احمد؛ علمی، زهرا؛ هادی زاده، آرش؛ (۱۳۸۶). عوامل موثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران، سال نهم، شماره ۳۲، صص ۳۱-۵۳

حاتمی نژاد، حسین؛ سیف الدینی، فرانک؛ میره، محمد؛ (۱۳۸۵). بررسی شاخص‌های مسکن در ایران نمونه موردی: محله شیخ آباد قم، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۸، صص ۱۴۵-۱۲۹

رفیعیان، مجتبی؛ مسعودی راد، ماندانا؛ رضائی، مریم؛ مسعودی راد، مونا؛ (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر مورد شناسی: مهرشهر زاهدان، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، شماره ۱۲، صص ۱۳۵-۱۵۰ زیاری، کرامت الله؛ پرهیز، فریاد؛ مهدنژاد، حافظ، اشتری، حسن؛ (۱۳۸۹). ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تامین مسکن اقشار کم درآمد (نمونه موردی: استان لرستان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۴، صص ۱-۲۱

زیاری، کرامت الله؛ مهدنژاد، حافظ؛ پرهیز، فریاد؛ آقاجانی، محمد؛ (۱۳۸۹). بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۳ (پیاپی ۹۸)، صص ۲۹-۵۵

ستارزاده، داوود؛ (۱۳۸۸). شاخص‌های مسکن در استان سیستان و بلوچستان، فصل نامه جغرافیایی چشم انداز زاگرس، سال اول، شماره ۱، صص ۸۵-۱۰۰. سیف الدینی، فرانک؛ زیاری، کرامت الله؛ عظیمی، آزاده؛ (۱۳۹۲). تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، فصلنامه بین المللی انجمن جغرافیای ایران، سال یازدهم، شماره ۳۹، صص ۲۱۲-۲۳۳.

در انتخاب مسکن شهروندان می‌داند، همسو می‌باشد. از طرفی نتایج تحقیق حاضر که در آن عامل محیطی کمترین ارزش را در بین عوامل ۴گانه مؤثر در انتخاب مسکن شهروندان، داشته است، با تحقیق پوراحمد و همکاران (۱۳۹۵) که در آن عامل نزدیکی به محل کار و تحصیل (محیطی) را مهم‌ترین عامل مؤثر بر انتخاب مسکن دانسته‌اند همسو نمی‌باشد. قابل ذکر است تحقیق فوق در بین جامعه محدود (۱۰ نفر) که از میان مشاوران املاک انتخاب شده‌اند، انجام شده است و از شهروندان که به عنوان جامعه هدف محسوب می‌شوند، نظرخواهی نشده است.

در پایان با توجه به یافته‌ها و نتایج تحقیق پیشنهادهای تکمیلی زیر ارائه می‌گردد:

- بهبود وضعیت امنیت محلات فرسوده و حاشیه نشین
- ایجاد دفتر مشاوره انتخاب مسکن در شهرداری‌های مناطق
- تهیه کتابچه راهنمای برای انتخاب مسکن با توجه به وضعیت اجتماعی - کالبدی مناطق و محلات
- رتبه بندی مشاورین املاک جهت مشاوره مناسب به شهروندان
- بهبود وضعیت شاخص‌های محیطی در مناطق و محلات

منابع و مآخذ

ابراهیم زاده، عیسی؛ قادرمرزی، جمیل؛ (۱۳۹۴). تحلیلی بر کیفیت مسکن محلات شهری راهکاری جهت بهبود کیفیت زندگی شهروندان مطالعه موردی: محلات شهر دهگلان، جغرافیا و توسعه، شماره ۴۰، صص ۱۳۹-۱۵۶ افراخته، حسن و هواسی، نبی؛ (۱۳۹۰). تحلیلی بر نقش وام مسکن در توسعه روستایی مورد: دهستان سید ابراهیم دهلران، سال نهم، شماره ۳۱، صص ۵۵-۷۶ اکبری، نعمت‌اله؛ خوش اخلاق، رحمان و مردیها، سارا؛ (۱۳۹۲). سنجش و ارزش گذاری عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن با استفاده از روش انتخاب تجربی از دیدگاه خانوارهای ساکن در بافت فرسوده شهر اصفهان، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، سال سیزدهم، شماره سوم، صص ۱۹-۴۷

بزی، خدارحم؛ جواهری، عباس؛ (۱۳۹۰). بررسی افتراق مکانی - فضایی محل‌های شهر زابل در برخورداری از

- فصلنامه علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی، سال یازدهم، شماره ۳۶، صص ۱۰۳-۱۳۰.
- منجذب، محمدرضا؛ مصطفی پور، مصطفی؛ (۱۳۹۲). بررسی اثرات مسکن مهر بر بازار مسکن در ایران، فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان، سال یکم، شماره سوم، صص ۱-۱۵.
- میره، محمد؛ زیاری، کرامت‌الله؛ قرخلو، مهدی؛ (۱۳۸۹). بررسی و تحلیل هزینه‌های مسکن در بین خانوارهای شهرقم، فصلنامه علمی-پژوهشی انجمن جغرافیایی ایران، سال هشتم، شماره ۲۶، صص ۸۳-۱۰۴.
- هادیزاده، زرگر، صادق؛ هاشمی امری، وحید؛ مسعود، محمد؛ (۱۳۹۲). سنجش توسعه یافتگی مناطق شهری اصفهان در بخش مسکن، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال پنجم، شماره هفدهم، صص ۸۵-۱۰۰.
- Adeoye, D. O. 2016, Challenges of Urban Housing Quality: Insights and Experiences of Akure, Nigeria. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 216, 260-268.
- ÆRØ, T. 2006, Residential choice from a lifestyle perspective. *Housing, Theory and Society*, 23(2), 109e130.
- C, Warnock, Veronice, E. Warnock Francis 2008, Markets and Housing Finance, *Journal of Housing Economics* 17, pp. 239-251.
- Corbiere-Nicollier, T., Ferrari, Y., Jemelin, C., Jolliet, O., 2003, Assessing sustainability: An assessment framework to evaluate Agenda 21 actions at the local level, *International Journal of Sustainable Development & World Ecology*, Vol. 10, No. 3, pp 225-237
- Ibrahim, M. R. (2017). How do people select their residential locations in Egypt? The case of Alexandria. *Cities*, 62, 96-106.
- Jansen, S. J. T. 2012, What is the worth of values in guiding residential preferences and choices? *Journal of Housing and the Built Environment*, 27, pp 273-300.
- Miranda, J. I. 1999,. Evaluating sustainable agriculture utilizing multicriteria analysis: the case of Guaira-SP, Brazil.
- Mohit, M. A. 2010, Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-Cost Housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34, 18-27.
- Rangwala, S.C., 1998, *Town Planning*, Charatar Publishing House, India.
- شکرگزار، اصغر و رضایی پور، غنچه؛ (۱۳۹۲). تحلیل بر نقش انبوه‌سازان در توسعه مسکن کلانشهر رشت، چشم انداز جغرافیایی (مطالعات انسانی)، سال هشتم، شماره ۲۲، صص ۳۶-۴۷.
- شکوهی، محمداجزاء، ارفعی، جواد؛ (۱۳۹۴). بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ششم، شماره بیست و دوم، صص ۳۳-۴۲.
- صارمی، حمیدرضا و ابراهیم پور، مریم؛ (۱۳۹۱). بررسی شاخص‌های مسکن ایران و جهان (مطالعه موردی: ایران، انگلیس و فرانسه)، هویت شهر، شماره دهم، سال ششم، صص ۹۱-۱۰۲.
- عزیزی، محمد؛ پیرصاحب، مقداد؛ مرادی، شهین؛ (۱۳۸۲). وضعیت بهداشت مسکن خانوارهای تحت پوشش عرصه پزشکی جامعه نگر ثامن الائمه کرمانشاه (تابستان ۱۳۸۰)، فصلنامه علمی پژوهشی دانشگاه علوم پزشکی کرمانشاه، سال هفتم، شماره چهارم، صص ۵۵-۶۳.
- علی الحسائی، مهران؛ حسینی، باقر؛ نسبی، فاطمه؛ (۱۳۹۰). بررسی توسعه پایدار از دیدگاه اقتصادی و محیطی با تمرکز بر جایگاه مسکن (نمونه موردی: مسکن بافت قدیم شهر بوشهر)، مجله اقتصاد و توسعه منطقه‌ای، سال اول، شماره اول، صص ۱۵۲-۱۶۵.
- کامران، حسن؛ امینی، داود؛ حسینی امینی، حسن؛ (۱۳۹۱). کاربرد پدافند غیر عامل در برنامه ریزی مسکن شهری، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال چهارم، شماره پانزدهم، صص ۷۵-۸۸.
- محمدزاده، پرویز؛ قنبری، ابوالفضل و ناظم‌فر، رقیه؛ (۱۳۹۳). تحلیل عوامل مؤثر بر انتخاب مکان واحدهای مسکونی با استفاده از مدل انتخاب گسسته (مطالعه موردی: شهر تبریز)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره دهم، صفحات ۹۵-۱۱۰.
- ملکی، سعید؛ (۱۳۸۹). بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز، مسکن و محیط زیست روستا برنامه ریزی روستایی، دوره ۲۹، شماره ۱۲۹، صص ۳۲-۴۹.
- ملکی، سعید؛ (۱۳۹۰). بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز،

- Short, J. R. 2014, Urban theory: A critical assessment. Palgrave Macmillan.
- Tao, L., Hui, E. C., Wong, F. K., & Chen, T. (2015). Housing choices of migrant workers in China: Beyond the Hukou perspective. *Habitat International*, 49, 474-483.
- Teck -Hong, T. 2012, Housing satisfaction in medium-and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 36(1), 108-116.
- United Nations, 2007, Indicators of Sustainable Development: Guidelines and Methodologies, Third Edition, New York.
- Yagi, K., & Hata , R. 1992, A Japanese touch for your home. Kodansha International.

یادداشت‌ها

¹ $\text{ÆR}\emptyset$

² *Jansen*

³ *Average path coefficient (APC)*

⁴ *Average R-squared (ARS)*

⁵ *Average adjusted R-squared (AARS)*

⁶ *Average block VIF (AVIF)*

⁷ *Goodness of Fit Index*