

رتبه‌بندی مؤلفه‌های الگوی جابه‌جایی مسکونی خانوار با تأکید بر دیدگاه اقتصادی مسکن (مطالعه موردی: محله سیدخندان منطقه ۳ تهران)

حسین محمدپورزندی عضو هیأت علمی، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه علم و فرهنگ و رئیس انجمن علمی اقتصاد شهری ایران
محمدرضا درودی* دانش‌آموخته دکتری تخصصی شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره)، باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، تهران، ایران

دریافت: ۹۵/۰۱/۱۶ پذیرش: ۹۵/۰۶/۰۱

چکیده: یکی از جنبه‌های پویایی شهر، جابه‌جایی خانوارها از یک محله مسکونی به سایر محله‌ها در داخل شهر است. این جابه‌جایی‌ها که بر ساختار شهر بسیار تأثیرگذار هستند، دلایل گوناگونی دارند. ارزیابی دلایل جابه‌جایی مسکونی خانوار با توجه به این‌که ناشی از مفهوم رضایت یا عدم‌رضایت مسکونی می‌باشد، کار بسیار پیچیده‌ای است؛ اما این جابه‌جایی، بسته به نوع تملک، می‌تواند براساس شاخص‌ها و عوامل برگرفته از افراد صورت گیرد. بنابراین پژوهش حاضر، با هدف تحلیل و اولویت‌بندی میزان اهمیت شاخص‌های جابه‌جایی مسکونی با تأکید بر نوع تملک افراد و خانوار در محله سیدخندان تهران انجام شده است. برای تعیین حجم نمونه مورد مطالعه، از رابطه کوکران استفاده شده و ۱۷۵ پرسشنامه در سطح محله، توزیع شد. همچنین برای تعیین اولویت‌بندی شاخص‌های جابه‌جایی در دو بُعد مالک و مستأجر، از روش آنتروپی و روش کمی SAW استفاده شده است. این مقاله نشان می‌دهد که مالکان با تحصیلات عالی، تمایل بالا و مالکینی که فاقد شغل هستند، تمایل پایینی به جابه‌جایی مسکونی دارند که این امر ممکن است به دلیل ترس از دست دادن مالکیت واحد مسکونی‌شان در نوسانات بازار مسکن باشد. همچنین مستأجرانی که دارای درآمد بالا هستند، تمایل زیادی به جابه‌جایی‌های پی‌درپی دارند و مستأجرانی که فاقد شغل هستند و درآمد پایینی دارند، ترجیح می‌دهند تا حد ممکن، در محیط مسکونی خود باقی بمانند. در نتیجه، پیشنهاد می‌شود تسهیلات بانکی و طرح‌های شهری در راستای خانه‌دار شدن خانوار، افزایش یابند تا بتوانند سبب کاهش جابه‌جایی‌های مکرر خانوار گردند.

واژگان کلیدی: جابه‌جایی مسکونی، اولویت‌بندی، نوع تملک، محله سیدخندان

طبقه‌بندی JEL: R۳۱, R۲۸, R۲۱, N۹۵

فصلنامه علمی- پژوهشی

اقتصاد و مدیریت شهری

شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰

نماینده در SID, Econbiz, ISC, Ensani, Magiran, Noormags, RICEST, www.lueam.ir

سال چهارم، شماره سوم (پیاپی ۱۵)،

صفحات ۳۷-۵۳

تابستان ۱۳۹۵

۱- مقدمه

امروزه تحقیق در مورد مسکن، علاوه بر مطالعه ابعاد فیزیکی، دربرگیرنده جنبه‌های ساختاری، عملکردی و هویتی محیط مسکونی نیز می‌باشد (Mohit et al., ۲۰۱۰). مقوله مسکن، به دلیل وجود ابعاد مختلف و پیچیده و همچنین اهمیت بسزای آن در زندگی مردم، نیاز به دقت عمل و توجه فراوانی دارد (رحیمی کاکه‌جوب و همکاران، ۱۳۹۲). از این رو، مطالعه یک محیط مسکونی به دلیل تأثیرگذاری بر شاخص‌های مهم برنامه‌ریزی مانند: کیفیت زندگی، نرخ جابه‌جایی مسکونی و پیش‌بینی تقاضای مسکن، اهمیت دارد. همواره انسان‌ها برای به حداکثر رساندن سود و کاستن ضررها، دست به جابه‌جایی می‌زنند تا شرایط زندگی خود را بهبود بخشند (Stokols & Shumaker, ۱۹۸۲). مسکن، مهم‌ترین کاربری زمین در مناطق شهری است و بزرگ‌ترین بخش از مخارج خانوار ایرانی را تشکیل می‌دهد (محمدزاده و همکاران، ۱۳۹۴). لذا، شرایط بهینه زندگی مانند: مسکن، امکانات رفاهی محدوده، رضایت‌مندی مسکونی، کیفیت زندگی و منزلت اجتماعی، مبناهایی برای تعیین مقصد می‌باشند و بر همین مبنای، موارد جاذبه و دافعه مکان‌های مبدأ و مقصد، ارزیابی می‌شوند (Brandstetter, ۲۰۱۱). در مطالعات گسترده انجام‌شده، الگوهای جابه‌جایی تحت تأثیر عوامل مختلفی مانند: مدت سکونت، وضعیت اشتغال، سطح درآمد، سن، جنس و شرایط خانوادگی می‌باشند که افراد و خانوار براساس امکانات و شرایط خود، سعی می‌کنند تا بهترین گزینه را انتخاب کنند (Mohit et al., ۲۰۱۰). همچنین جابه‌جایی‌های مسکونی خانوار، پیامدهای آشکاری بر رونق و رکود بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها، ساخت مسکن‌های جدید و نوسازی و تعمیر مسکن‌های موجود،

تغییر در الگوی استفاده از مسکن و تراکم سکونتی در مناطق مختلف شهر، بر جای می‌گذارد. همچنین حرکت خانوار از یک محل مسکونی به سایر محله‌ها در داخل شهر، نقش عمده‌ای در شکل‌گیری یا تغییر مجدد حوزه‌های اجتماعی شهر دارد (Forbers & Roberston, ۱۹۷۸). هرچند جابه‌جایی، ساختار اجتماعی و جمعیتی واحدهای همسایگی را شکل داده و تغییر می‌دهد، خود نیز توسط ساختار اجتماعی- فضایی موجود شهر، مشروط می‌گردد. رفتارهای فضایی انسان را می‌توان تابع ارزش‌ها و معیارهایی دانست که در زمان‌ها و مکان‌های متفاوت، تجربه کرده است (Van der Vlist, ۲۰۰۱). این ارزش‌ها، نه تنها برگرفته از شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی اوست؛ بلکه نتیجه شرایطی است که محیط بر او تحمیل می‌کند و توجه به چنین ارزش‌هایی است که تمایل او را به تغییر شیوه زندگی و محل سکونت تبیین می‌کند. این تمایلات (با هر انگیزه‌ای که صورت می‌گیرد)، پیامدهای اجتماعی- فضایی^۱ را به دنبال خواهد داشت و معمولاً ویژگی سکونتی یک شهر یا یک محله شهری، توسط رفتار مکان‌یابی یا تصمیمات فردی یا خانوادگی شکل می‌گیرد (شالین^۲، ۱۳۷۲).

امروزه موضوع تحرک سکونتی در نواحی مختلف شهر، به دلیل رابطه اجتناب‌ناپذیر علت و معلولی بین جابه‌جایی مسکونی و ساختار اجتماعی فضایی آن، به‌ویژه در تحلیل جغرافیای اجتماعی شهرها، مورد توجه قرار گرفته است. در مطالعات شهری در ایران، اغلب بر تحلیل علل و پیامدهای مهاجرت‌های روستا- شهری، تأکید شده؛ اما علی‌رغم تأثیر بسزای حرکت‌های سکونتی بر

۱- Socio-Spatial Impacts

۲- Chaline

ساختار اجتماعی فضایی شهر، به موضوع جابه‌جایی، توجه کمتری شده است (عبدی دانشپور، ۱۳۷۸). بدون شک در مورد شهرهای ایران که از یک سو با موج مهاجرت‌های روستا شهری مواجه بوده و از طرف دیگر، تحولات اجتماعی-اقتصادی و شیوه زندگی، باعث تغییراتی در ساختار کالبدی شهرها و الگوهای سکونتی مردم شده است، بررسی چرایی و چگونگی جابه‌جایی سکونتی، برای دستیابی به قانونمندی‌های حاکم بر آن، از ضرورت و اهمیت خاصی برخوردار است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۰). بررسی شکل‌گیری و تغییر حوزه‌های اجتماعی در داخل شهرها، به برنامه‌ریزان شهری کمک می‌کند تا واقعیت‌های اجتماعی هر یک از این حوزه‌ها را در برنامه‌ریزی در نظر بگیرند. در این رابطه، شناخت جریان‌های غالب جابه‌جایی‌های خانوارها، ویژگی‌های جاذبه و دافعه مناطق، عوامل محرک خانوارها برای جابه‌جایی و پیش‌بینی الگوهای آینده این تحرکات و تغییر حوزه‌های اجتماعی در داخل شهرها، مدیران و برنامه‌ریزان شهری را قادر می‌سازد تا سیاست‌های مناسبی را برای کنترل و هدایت پیامدهای اجتماعی-فضایی آن، اتخاذ کنند (صفایی‌پور و سجادی، ۱۳۸۷).

در مطالعات انجام‌شده در مورد جابه‌جایی مسکونی، این مفهوم، تابعی از رضایت یا عدم‌رضایت مسکونی می‌باشد و موضوعی که در این مطالعات به آن کمتر اشاره شده، تأثیر شاخص‌های فردی جابه‌جایی بر مالکان و مستأجران است؛ یعنی این شاخص‌ها تا چه میزان بر حرکت‌های مسکونی، تأثیرگذارند. از این رو، هدف این تحقیق، ارزیابی و تحلیل این مسأله می‌باشد که فارغ از این‌که افراد و خانواری که از محیط مسکونی خود رضایت نداشته، سعی بر جابه‌جایی دارند و بالعکس، کدام یک از

شاخص‌های جابه‌جایی در حالت نرمال براساس نوع تملک، بر جابه‌جایی خانوار، تأثیر بیشتری دارد. بنابراین مقاله پیش‌رو به منظور ارزیابی بهینه و مطلوب‌تر جابه‌جایی مسکونی، محله سیدخندان که یکی از محلات نسبتاً قدیمی در منطقه ۳ شهرداری تهران می‌باشد را بررسی کرده است. با توجه به مطالعات اندک داخلی در مورد جابه‌جایی مسکونی، شاخص‌های اشاره شده، از منابع و پژوهش‌های خارجی، استخراج گردیده و به دلیل اهمیت این موضوع، تلاش شده است تا شاخص‌های ارزیابی، با استفاده از روش چندمعیاری SAW^۱، اولویت‌بندی شوند.

۲- پیشینه تحقیق

جابه‌جایی سکونتی، از جنبه‌های گوناگون فرهنگی، جغرافیایی، نژادی، اقتصادی یا از دیدگاه نوع واحد مسکونی، امکانات آن محله و غیره، بررسی شده است (Pettit, ۲۰۰۴). در مورد دلایل جابه‌جایی، مطالعات تأثیرگذار روسی^۲ در سال ۱۹۵۵، جزء اولین مطالعات صورت گرفته در این حوزه می‌باشد؛ وی بیان کرد که تحرک، تابعی از ساختار خانوار و تغییرات آن می‌باشد. علاوه‌بر روسی، صباغ^۳ و همکارانش (۱۹۶۹)، اسپیر^۴ (۱۹۷۰) و دوو کمچی و برکو^۵ (۲۰۰۰)، علاوه‌بر مسائل اجتماعی، به مسائل مربوط به اقتصاد شهر و خانوار (حق تصرف مسکن و درآمد) در جابه‌جایی پرداختند. بارتل^۶ (۱۹۷۹) و چان^۷ (۱۹۹۹، ۲۰۰۲)، ارتباط مثبتی بین کار و جابه‌جایی مسکونی در ایالات متحده آمریکا یافتند.

۱- Simple Additive Weighting Method

۲- Rossi

۳- Sabagh

۴- Spear

۵- Dokmeci and Berkosz

۶- Bartel

۷- Chan

همچنین بوهم و تیلور^۱ در سال ۲۰۰۲ نیز به نتیجه‌ای مشابه در انگلستان رسیدند (Lersch, ۲۰۱۳). بر همین اساس، ون امرن^۲ و همکارانش در سال ۱۹۹۹ و ون در ولیست^۳ نیز در سال ۲۰۰۱، برخی از فعل و انفعالات بین جابه‌جایی شغلی و جابه‌جایی مسکونی را با استفاده از تئوری جست‌وجو^۴، در هلند بررسی کردند. امروزه توجه به چگونگی هزینه‌های رفت‌وآمد (از نظر فاصله و زمان) و تأثیر آن بر گرایش به تغییر شغل یا نقل مکان، اهمیت دوچندانی یافته است. ون در ولیست در رساله خود نشان داد که رفت‌وآمد طولانی، موجب افزایش جابه‌جایی شغلی می‌شود و تأثیر اندکی بر رضایت‌مندی مسکونی و جابه‌جایی دارد (Van der Vlist, ۲۰۰۱). استراسمن^۵ در سال ۱۹۹۱، رابطه بین مداخلات بازار مسکن و جابه‌جایی مسکونی را مدل‌سازی کرد (Strassmann, ۲۰۰۰). همچنین چان در سال ۲۰۰۱، تأثیرات شوک‌های منفی بازار مسکن بر جابه‌جایی را بررسی نمود. این مطالعات به این دلیل حائز اهمیت هستند که نشان‌دهنده چگونگی فرایند جست‌وجو و ارزیابی فرصت‌ها تحت تغییر در شرایط بازار هستند. در مطالعات دیگر، بازار مسکن با توجه به سطح درآمد خانوار، تعریف و تجزیه و تحلیل و نیز چگونگی تأثیرگذاری محدودیت‌های مالی بر جابه‌جایی مسکونی، بررسی شده‌اند (Alkay, ۲۰۱۱). با این وجود، رشد روزافزون ادبیات موضوع در مورد تأثیر شرایط بازار مسکن محلی در انتخاب مسکن و تغییرات گسترده این شرایط محلی در جریان بازار مسکن وجود دارد. از نظر مفهومی، رابطه بین رفتار افراد و خانواده‌ها و تغییرات در طول زمان و فضا در ادبیات هنوز روشن نمی‌باشد

۱- Buhm and Tylor

۲- Van Ommeren

۳- Van der Vlist

۴- Search Theory

۵- Strassmann

(Dieleman et al., ۲۰۰۰). همچنین سرمایه، رابطه مثبتی در احتمال جابه‌جایی دارد و خانوارهایی که دارای درآمد بالاتری هستند، احتمال بیشتری برای حرکت از محیط مسکونی‌شان دارند؛ برای مثال، احتمال جابه‌جایی خانوارها از زاغه به بازار مسکن رسمی، به افزایش پس‌انداز منظم ساکنان مرتبط می‌باشد (Lall et al., ۲۰۰۶). پارکر^۶ و همکارانش در سال ۲۰۰۲ به این نتیجه رسیدند که ساکنان محله‌های کم‌درآمد نسبت به کسانی که در محله‌های مرفه زندگی می‌کنند، نارضایتی بیشتری دارند. همچنین نارضایتی در محله‌های مسکونی با تراکم بالا، بیشتر است (Clark & Ledwith, ۲۰۰۶).

۳- چارچوب نظری

جابه‌جایی مسکونی، جنبش ساکنان از یک خانه به خانه دیگر یا از یک محله یا بخشی از یک منطقه به سایر نقاط می‌باشد (Djebami & Al-Abed, ۲۰۰۰). این تصمیم، حاصل تنش ناشی از ناسازگاری بین خواسته‌های خانوار و وضعیت واقعی مسکن یا محیط‌های طبیعی است (Alkay, ۲۰۱۱). در مطالعات جابه‌جایی مسکونی، این مفهوم، واکنشی است که خانوار نسبت به مسائل مربوط به مشکلات محیط مسکونی از خود نشان می‌دهند و زمانی شدت می‌گیرد که وضعیت فعلی محیط مسکونی، نتواند خواسته‌های افراد را تأمین کند و به تدریج، منجر به نارضایتی و تحریک مداوم خواسته‌ها، اهداف و انتظارات جابه‌جاشونده می‌گردد (Lu, ۱۹۹۸). بر همین اساس، جابه‌جایی مسکونی می‌تواند راهی برای فرصت‌های بهتر یا رضایت‌مندی بیشتر باشد، ولی این موضوع با توجه به اقتصاد خانوار، متفاوت است؛ برای مثال خانوارهای کم‌درآمد، حرکت

۶- Parker

مسکونی را برای بهبود شرایط خود انجام نمی‌دهند، بلکه این امر، به دلیل عدم پایداری در مسکن می‌باشد. همچنین برخی از مطالعات علاوه بر موضوع اقتصاد خانوار، به جابه‌جایی خانوار بین مالکان و مستأجران پرداخته‌اند. تحقیقات نشان داده‌اند که مالکیت و ثبات مسکونی در مراحل خاصی از زندگی مانند: ازدواج یا طلاق، تولد فرزند یا بازنشستگی سرپرست خانوار، بیشتر یا کمتر برجسته می‌شود. این رویدادهای زندگی با مشخصات فردی مانند: سن، جنس، وضعیت اقتصادی و غیره ارتباط دارد و تأثیر زیادی بر جابه‌جایی مسکونی دارند (Lin, ۲۰۱۰). بر همین اساس، سه قاعده اصلی در راستای جابه‌جایی مسکونی وجود دارد که عبارتند از:

۱- ارتباط معنی‌داری بین میزان جابه‌جایی و سن افراد (یا سرپرست خانوار) وجود دارد. در جوامع توسعه‌یافته، جوانان بین ۲۰ تا ۳۵ سال به مراتب بیشتر از گروه‌های سنی دیگر، اقدام به جابه‌جایی می‌کنند.

۲- ارتباط معنی‌داری بین میزان جابه‌جایی مسکونی و نوع تملک واحد مسکونی در خانوار وجود دارد؛ برای مثال، مالکان، تحرک بسیار پایین‌تری نسبت به اجاره‌نشینان دارند.

۳- ارتباط معنی‌داری بین واحد مسکونی خانوار و رویدادهای حوزه‌های چرخه زندگی^۱؛ مانند تشکیل یا انحلال خانوار، دوران تحصیلی و شغلی وجود دارد (Dieleman et al., ۲۰۰۰).

واینبرگ^۲ و همکارانش (۱۹۸۱) در ایالات متحده آمریکا و ون امرن و لونستیزن^۳ در هلند، به شواهد

تجربی مبنی بر ارتباط منفی بین هزینه‌های معامله و جابه‌جایی مسکونی، دست یافتند و به این نتیجه رسیدند که افراد صاحب‌خانه، کمتر میل به جابه‌جایی دارند (Mendoza, ۲۰۰۶). همچنین ایوانیدس^۴ (۱۹۸۷) به مطالعه مدل‌های جابه‌جایی و انتخاب نوع تملک در تصمیم‌گیری هم‌زمان پرداخت که چندین سال بعد وی به همراه کان^۵ (۱۹۹۶)، تصمیمات جابه‌جایی با توجه به تملک را فرایندی ترتیبی دانسته و اذعان داشتند که جابه‌جایی در بین مستأجران به دلیل عدم ثبات واحد مسکونی و در بین مالکان به دلیل بالا رفتن سطح انتظار از محیط مسکونی می‌باشد. از سوی دیگر، در پی تجزیه و تحلیل‌های گسترده، این نتیجه به اثبات رسید که عرضه مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های درآمدی و طبقات پایین جمعیت کلان‌شهری، می‌تواند از دلایل جابه‌جایی اقشار ضعیف به مناطق با عرضه زمین و مسکن ارزان‌قیمت باشد؛ زیرا در جامعه شهری، هر طبقه‌ای به برخی از امکانات دل‌خوش می‌کند که با سلسله‌مراتب طبقاتی آنها کاملاً در ارتباط است و طبقه پایین، صاحب خانه شدن و خرید یک خانه کوچک و نسبتاً سالم را بزرگ‌ترین آرزوی خود می‌داند و مالکیت مسکونی، رضایت بیشتری به صاحبان از ابعاد امنیت، قدرت و آزادی برای تصمیم‌گیری‌ها می‌دهد و همچنین نماد اعتبار و شخصیت آنها می‌باشد (Simpson & Fowler, ۱۹۹۴). این مطالعه با یافته‌های آپگار^۶ (۲۰۰۴) که بالا بودن میزان رضایت‌مندی صاحبان مسکن نسبت به مستأجران را نشان می‌داد، سازگار بود. هرچند مالکیت مسکن، احساس بالای رضایت را به مالک می‌دهد؛ اما همه نمی‌توانند از مسکن مناسب لذت ببرند. این امر تنها در بین کسانی که استطاعت آن را دارند، می‌باشد و بقیه در

۴- Ivandis

۵- Kaan

۶- Apgar

۱- Life Cycle

۲- Weinberg

۳- Leuvensteijn

مسکن، در نتیجه تعامل بین نیازها، خواسته‌ها، ترجیحات خانوار و ویژگی‌های مسکن با اولویت خرید و ثبات مسکونی می‌باشد و افراد ترجیح می‌دهند که در محله و واحدی با رضایت کمتر ولی با ثبات بیشتری، اسکان یابند تا اینکه بخواهند به دفعات زیاد جابه‌جا شوند (Clark & Ledwith, ۲۰۰۶).

۴- روش تحقیق

در پژوهش حاضر با توجه به ماهیت موضوع، از روش تحقیق توصیفی-تحلیلی، برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، استفاده شده است و در این راستا، جمع‌آوری اطلاعات، به صورت کتابخانه‌ای و پیمایشی، انجام شده است. در بررسی نقش مالکیت مسکونی، به‌عنوان یکی از شاخص‌های رضایت‌مندی ساکنان محدوده محله سیدخندان در منطقه ۳ شهرداری تهران، ابتدا میزان مالکیت مسکونی ساکنان محدوده، بررسی شده است. سپس الگوی جابه‌جایی براساس نوع تملک، به شاخص‌های فردی (سن سرپرست خانوار، نوع خانوار، تعداد سرپرست خانوار، وضعیت فعالیت سرپرست خانوار، سطح تحصیلات سرپرست، وضعیت درآمد، جنسیت سرپرست خانوار و مدت زمان سکونت) تقسیم شد تا اولویت هرکدام برای جابه‌جایی تعیین گردد (جدول ۱). همچنین با توجه به اینکه تعداد خانوارهای ساکن در محدوده مورد مطالعه، زیاد بوده و بررسی نظرات و اطلاعات آنان طاقت‌فرسا می‌باشد، از فرمول تعیین نمونه کوکران جهت تعیین حجم نمونه استفاده شده است.

$$n = \frac{NT^2 S^2}{d^2 (N-1) + T^2 S^2}$$

$$n = \frac{28227(2/08)^2 \cdot (1/85)^2}{(1/05)^2(28227) + (2/08)^2 \cdot (1/85)^2} = 175$$

مناطق مسکونی مقرون به صرفه با اجاره‌بهای پایین‌تر می‌باشند (Aluko, ۲۰۱۱).

در مطالعات دیگر، بازار مسکن با توجه به سطح درآمد خانوار (Adriaanse, ۲۰۰۷)، تعریف و نیز چگونگی تأثیرگذاری محدودیت‌های مالی بر جابه‌جایی مسکونی، تجزیه و تحلیل شده است (Alkay, ۲۰۱۱). بنابراین تطابق خانوارها و مسکن در سطح خرد، حداقل در سه مقیاس جغرافیایی در نظر گرفته شده است: ۱- به طور ویژه بازار مسکن (شهری) که یک خانوار در آن زندگی می‌کند. ۲- شرایط جمعیتی و اقتصادی ملی قابل نوسان و پیشرفت در طول زمان ۳- تفاوت در سیاست‌های مسکن، ثروت و ساختار مالکیت که فرایند جابه‌جایی مسکونی را شکل می‌دهد (Dieleman et al., ۲۰۰۰). برش و سوپان^۱ در سال ۱۹۹۳ بیان داشتند که رفتارهای خاص مالی مسکن اجاره‌ای در مقابل مسکن ملکی و ساختار ارائه وام مسکن، ممکن است اختلاف در ترجیحات حق مالکیت در ایالات متحده، آلمان، و ژاپن را توضیح دهد (Coulter et al., ۲۰۱۲).

هلدرمن^۲ و همکارانش (۲۰۰۴) و هوانگ و دنگ^۳ (۲۰۰۶) دریافتند که صاحب‌خانه‌ها کمتر میل به جابه‌جایی نسبت به اجاره‌نشینان در هلند و چین دارند. ارتباط منفی بین مالکیت خانه و جابه‌جایی به این دلیل است که صاحب‌خانه‌ها با هزینه‌های بالایی به منظور جابه‌جایی مواجه هستند. همچنین مطالعات متعددی در مورد انواع جابه‌جایی مسکونی از نظر نوع مالکیت واحدهای مسکونی وجود دارد، اما مطالعه براساس انتخاب محله، نسبتاً کم می‌باشد؛ زیرا رفتارهای انتخاب

۱- Börsch and Supan

۲- Helderman

۳- Huang and Deng

جدول ۱- شاخص‌های فردی مؤثر بر جابه‌جایی مسکونی خانوار

شاخص	طیف وزن‌دهی	توضیح
سن سرپرست خانوار	۱۸-۳۴ ۳۵-۴۴ ۴۵-۶۴ ۶۵ / +	سن سرپرست خانوار براساس نوع تملک به چهار دسته، تقسیم شده است.
نوع خانوار	مجرد همراه با والدین بدون فرزند با فرزند	در شاخص نوع خانوار، با تولد هر بچه، خانوار با مفهومی به نام تنش فضایی ^۱ روبه‌رو می‌شود که در واقع، نسبت تعداد افراد خانوار بر فضای واحد مسکونی می‌باشد که عامل مهمی در نارضایتی مسکونی و در نهایت، جابه‌جایی می‌باشد.
تعداد سرپرست خانوار	۰ ۱ ۲+	در مطالعات صورت گرفته، با بالا رفتن تعداد سرپرست خانوار، درآمد، افزایش یافته و خواسته‌ها و نیازهای افراد تغییر می‌کند (Chavez, ۲۰۰۲).
وضعیت فعالیت سرپرست خانوار	بیکار دارای کار بازنشسته	از نظر نوع فعالیت، افراد بیکار و سرپرستان بازنشسته، تمایل کمتری به جابه‌جایی دارند.
سطح تحصیلات سرپرست	زیردیپلم دیپلم-لیسانس لیسانس-دکتری	ساکنانی که از سطح تحصیلات پایین‌تری برخوردار هستند، تمایل کمتری به جابه‌جایی دارند و به عکس، ساکنان با تحصیلات بالا، سطح خواسته‌هایشان بالاتر است. علاوه بر این به صورت طبیعی، درآمد افراد با توجه به سطح تحصیلات به مرور زمان بیشتر خواهد شد و جابه‌جایی محتمل‌تر می‌گردد (Ukoha & Beamish, ۱۹۹۷).
وضعیت درآمد	پایین متوسط بالا	خانوارهای کم‌درآمد، جابه‌جایی مکرر را به دلیل وضعیت نامناسب اقتصادی یا اجتماعی انجام می‌دهند که این موضوع می‌تواند براساس نوع تملک تغییر یابد؛ به این معنی که خانوار مستأجر کم‌درآمد، نه به دلیل بهبود شرایط بلکه به دلیل عدم پایداری در مسکن، جابه‌جا می‌شوند که در افراد مالک این‌گونه نمی‌باشد (Dawkins & Nelson, ۲۰۰۲). براساس مرکز آمار، وضعیت درآمد افراد در این مقاله به پایین (۶۰۰ هزار تا ۱/۵ تومان)، متوسط (۱/۵ تا ۲/۵) و بالا (۲/۵ و بیشتر) تقسیم شده است.
جنسیت سرپرست خانوار	مرد زن	خانوار با سرپرست زن، تمایل کمتری به جابه‌جایی نسبت به سرپرستان مرد دارند.
مدت زمان سکونت	کمتر از ۵ سال ۵ تا ۱۰ سال بیشتر از ۱۰ سال	طبق تحقیقات صورت گرفته، هرچه مدت سکونت در یک محیط مسکونی افزایش یابد، حس تعلق بیشتر و جابه‌جایی مسکونی خانوار با احتمال کمتری صورت می‌گیرد.

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

۱- Stress Room

به‌منظور تحلیل و تبیین نقش مالکیت در جابه‌جایی مسکونی، از مقیاس صفر و یک استفاده شده است و رتبه‌بندی براساس تکنیک SAW، انجام شده است که مراحل انجام این تکنیک به شرح زیر می‌باشد. در این روش، ابتدا وزن هر یک از شاخص‌ها با استفاده از تکنیک آنتروپی، تعیین می‌شود. برای استفاده از این تکنیک در وزن‌دهی، ابتدا مقدار نماد E با استفاده از رابطه (۱) محاسبه می‌شود.

$$E \approx S\{p_1, p_2, \dots, p_n\} = -k \sum_{i=1}^n [p_i \cdot \ln p_i] \quad (1)$$

به گونه‌ای که یک ثابت مثبت می‌باشد. پس از آن، مقدار مشخص P به ازای هر I و J ، با استفاده از رابطه (۲) محاسبه می‌شود و برای E_j ، مجموعه P_{ij} مطابق با رابطه (۳) مشاهده می‌شود.

$$E_j = -k \sum_{i=1}^m [p_{ij} \cdot \ln p_{ij}] \cdot \forall j \quad (2)$$

$$P_{ij} = \frac{r_{ij}}{\sum_{i=1}^m r_{ij}}, \forall i, j \quad (3)$$

پس از آن، درجه انحراف اطلاعات ایجاد شده که با D_j به ازای شاخص J از رابطه (۴)، محاسبه می‌گردد و برای محاسبه اوزان W_j ، از شاخص‌های موجود از رابطه (۵) استفاده می‌شود.

$$d_j = 1 - E_j \quad (4)$$

$$W_i = \frac{d_i}{\sum_{j=1}^n d_i}, \forall j \quad (5)$$

با مشخص بودن بردار W که بردار وزن‌های شاخص‌ها می‌باشد، به انتخاب گزینه مناسب $\tilde{A}$ با استفاده از رابطه (۶) پرداخته و چنانچه $\sum_j W_j = 1$ در رابطه (۷) مشاهده می‌گردد.

$$\tilde{A} = \left\{ A_i \mid \max_i \frac{\sum_j W_j \cdot r_{ij}}{\sum_j W_j} \right\} \quad (6)$$

$$\tilde{A} = \{ A_i \mid \max_i \sum_j W_j \cdot r_{ij} \} \quad (7)$$

با توجه به روش تحقیق حاضر، براساس آنچه در طیف صفر و یک مطرح است، مقدار یک، عدم جابه‌جایی مسکونی خانوار است. این بدان معنا است که در این شرایط، سرپرست خانوار با توجه به نوع مالکیت و اجاره، رضایت کافی داشته و تمایل به جابه‌جایی نخواهد داشت (با فرض عدم‌رویداد خاصی در زندگی). هر یک از شاخص‌های مورد مطالعه در این پژوهش، دارای طیف خاصی در محدوده مورد مطالعه می‌باشند که براساس اطلاعات پرسشنامه‌ها، استخراج شده‌اند.

معرفی محدوده مورد مطالعه

محله سیدخندان در منطقه سه شهرداری تهران، در شمال‌شرقی شهر واقع شده است. این محله از شمال به بزرگراه همت، از جنوب به بزرگراه رسالت، از غرب به بزرگراه حقانی و از شرق به خیابان شریعتی متصل می‌باشد. این محله با وسعتی در حدود ۳۰۴ هکتار دارای جمعیتی معادل ۲۸۶۲۷ نفر می‌باشد که تا پیش از ساخته‌شدن اتوبان‌های سطح منطقه، محله‌ای با بافت همگون بود و افرادی در آن زندگی می‌کردند که اصالتاً در همین محله متولد و بزرگ شده بودند؛ اما در حال حاضر با توجه به گسترش اتوبان‌ها، تعداد مهاجران ساکن در محله، افزایش چشمگیری داشته و بافت محله را تحت تأثیر خود قرار داده است.

براساس اطلاعات به‌دست آمده، بیش از ۴۸ درصد از جمعیت محله، مرد و ۵۱/۴ درصد زن می‌باشند که میانگین سن آنها بین ۳۵ تا ۴۵ سال می‌باشد. همچنین ۹۴/۳ درصد افراد در واحدهای مسکونی تک‌خانواری و ۵/۷ درصد نیز افرادی هستند که در واحدهای مسکونی چندخانواری ساکن می‌باشند. از مجموع ۱۷۵ نفر جامعه آماری تحقیق، ۹۶/۴۴ درصد سرپرست خانوار مرد و تنها ۳/۵۶ را زن تشکیل داده است که بر اثر فوت همسر یا طلاق، سرپرست خانوار شده‌اند. ۸۷/۷ درصد سرپرست خانوار، متأهل و ۱۲/۳ درصد مجرد می‌باشند که در

مجموع، وضعیت درآمدی جامعه آماری بین ۷۰۰ هزار تا سه میلیون و پانصد هزار تومان می باشد. همچنین از میان ساکنان محدوده، ۵/۱ درصد دارای تحصیلات دیپلم یا پایین تر می باشند و ۶۳/۷ درصد از افراد دارای مدرکی بین دیپلم تا لیسانس هستند و ۳۱/۲ درصد نیز دارای مدرکی معادل لیسانس تا دکتری می باشند (جدول ۲).

جدول ۲- اطلاعات کلی تحقیق

متغیر	نوع	n=۱۷۵
جنسیت (درصد)	مرد	۴۸/۶
	زن	۵۱/۴
سن (میانگین سنی)	-	۳۵-۴۵
وضعیت خانوار (درصد)	تک خانواری	۹۴/۳
	چند خانواری	۵/۷
جنس سرپرست (درصد)	مرد	۹۶/۴۴
	زن	۳/۵۶
وضعیت تأهل (درصد)	مجرد	۱۲/۳
	متأهل	۸۷/۷
وضعیت درآمد (میانگین - هزار تومان)	-	۷۰۰ - ۳۵۰۰۰۰
وضعیت تحصیلات (درصد)	دیپلم و پایین تر	۵/۱
	دیپلم تا لیسانس	۶۳/۷
	لیسانس تا دکتری	۳۱/۲

منبع: (یافته های نگارندگان)



نقشه ۱- محدوده مورد مطالعه

منبع: (<http://region3.tehran.ir>)

۵- یافته‌های تحقیق

براساس جدول ۳، وزن هر یک از انواع تصرف (مالک/ مستأجر) تعریف‌شده در طیف صفر و یک، مشخص گردید و به منظور تعیین سلسله‌مراتب شاخص‌های جابه‌جایی بر مبنای نوع تصرف مسکن، ابتدا

وزن هر یک از شاخص‌ها و درجه اهمیت آن‌ها به روش آنتروپی تعیین شد. در بررسی وزن هر یک از شاخص‌ها با استفاده از روش آنتروپی، مراحل مطرح در جداول ۴، ۵ و ۶ ارائه شده‌اند.

جدول ۳- وزن هر یک از شاخص‌ها بر اساس نوع تملک

مستأجر	مالک		
۰/۶۵۷۴۴۱	۰/۸۵۱۱۲	بیشتر از ۱۰ سال	مدت زمان سکونت
۰/۵۲۳۳۲۶	۰/۶۷۵۴۱۱	۵ تا ۱۰ سال	
۰/۲۸۹۹۶۶	۰/۶۱۲۳۷۵	کمتر از ۵ سال	
۰/۳۲۵۸	۰/۵۴۱	مرد	جنس سرپرست
۰/۴۷۹	۰/۷۶۳۲	زن	
۰/۳۶۷	۰/۱۲۷۳	بالا	وضعیت درآمد
۰/۵۴۱۱	۰/۵۲۴۴	متوسط	
۰/۷۳۰	۰/۹۲۳۰	پایین	
۰/۳۱۱	۰/۲۶۹	لیسانس- دکتری	سرپرست سطح تحصیلات
۰/۵۴۵	۰/۵۵۵	دیپلم- لیسانس	
۰/۷۵۲	۰/۸۳۰	زیردیپلم	
۰/۵۹۳	۰/۹۵۲۰	بازنشسته	وضعیت فعالیت سرپرست خانوار
۰/۵۷۳	۰/۵۱۴۱	دارای کار	
۰/۴۸۷۳	۰/۸۹۹۲	بیکار	
۰/۴۲۳۹	۰/۶۹۸۸	۲	تعداد سرپرست خانوار
۰/۵۶۲۳	۰/۸۵۵۵	۱	
۰/۴۹۸۷	۰/۹۶۵۲	۰	
۰/۳۹۷۲	۰/۵۸۲۳	با فرزند	نوع خانوار
۰/۴۲۲۱	۰/۷۵۰	بدون فرزند	
۰/۵۹۸۲	۰/۷۴۱	همراه با والدین	
۰/۲۲۳۴	۰/۴۱۷۰	مجرد	
۰/۶۲۰	۰/۸۳۶	۶۵ +	سن سرپرست خانوار
۰/۴۸۱	۰/۷۴۶	۴۵-۶۵	
۰/۴۱۰	۰/۵۷۰۳	۳۵-۴۵	
۰/۲۸۸۹	۰/۴۵۵۱	۱۸-۳۴	

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

جدول ۴- محاسبه مقدار E_j

E_j مستأجر	E_j مالک	$E_j = -k \sum_{i=1}^m [p_{ij} \cdot \ln p_{ij}] \cdot \forall j$	
۰/۹۹۲۵۸۶۳	۰/۹۶۳۵۶۸	بیشتر از ۱۰ سال	مدت زمان سکونت
۰/۸۷۴۵۲۳۶	۰/۹۸۱۴۷۵۶	۵ تا ۱۰ سال	
۰/۹۸۳۶۹۸	۰/۹۸۶۳۵۶۷	کمتر از ۵ سال	
۰/۹۹۵۱۱۱۲	۰/۹۹۲۲۳	مرد	جنس سرپرست
۰/۹۹۶۳۵۶۹	۰/۹۳۶۷۸۸	زن	
۰/۹۸۵۶۷۸۵	۰/۹۷۴۵۳۰	بالا	وضعیت درآمد
۰/۹۷۴۵۶۹۳	۰/۸۹۱۲۴۵۸	متوسط	
۰/۸۵۶۲۳۴۸	۰/۹۶۷۸۵۲	پایین	
۰/۹۷۴۵۶۸۹	۰/۹۹۳۶۹۲	لیسانس - دکتری	سرپرست سطح تحصیلات
۰/۹۸۵۶۲۵۶	۰/۹۸۴۱۲۰	دیپلم - لیسانس	
۰/۹۸۵۹۶۹۶	۰/۹۹۶۸۹۷۲۰	زیر دیپلم	
۰/۹۹۴۵۶۶۸	۰/۹۶۳۵۸۹	بازنشسته	وضعیت فعالیت سرپرست خانوار
۰/۹۸۹۶۹۵۲	۰/۹۷۴۵۸۹	دارای کار	
۰/۹۸۹۶۳۲۱	۰/۸۷۸۹۶۳۵	بیکار	
۰/۹۸۹۱۲۳۶	۰/۹۱۲۳۶۸۹	۲	تعداد سرپرست خانوار
۰/۹۹۵۷۷۴۱	۰/۹۵۷۸۹۶۳	۱	
۰/۸۹۵۶۵۸۹	۰/۹۹۶۳۸۹۷	۰	
۰/۹۸۵۶۲۲	۰/۹۶۸۹۷۵۲	با فرزند	نوع خانوار
۰/۹۶۸۹۵۸۸	۰/۹۸۶۵۸۹۶	بدون فرزند	
۰/۹۲۲۲۱۴	۰/۹۹۲۱۴۷۸۵	همراه با والدین	
۰/۹۹۸۷۴۵۷	۰/۹۶۵۸۹۸۹۵۶	مجرد	
۰/۹۸۵۶۳۳۳	۰/۸۹۶۳۵۹۸	۶۵ +	سن سرپرست خانوار
۰/۹۹۶۹۸۹	۰/۹۹۲۳۶۹	۴۵ - ۶۵	
۰/۹۵۸۷۹۲	۰/۹۷۵۶۳۳۶۸۹	۳۵ - ۴۵	
۰/۹۸۶۶۳۵	۰/۹۶۵۲۳۴۸	۱۸ - ۳۴	

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

جدول ۵- محاسبه مقدار D_i

مستأجر	مالک	$d_j = 1 - E_j, \forall j$	
۰/۰۰۷۴۱۳	۰/۰۳۶۴۳	بیشتر از ۱۰ سال	مدت زمان سکونت
۰/۱۲۵۴۷۶	۰/۰۱۸۵۲۵	۵ تا ۱۰ سال	
۰/۰۱۶۳۲۰۲	۰/۰۱۳۶۴۳۳	کمتر از ۵ سال	
۰/۰۰۷۷۷	۰/۰۰۴۸۸۸	مرد	جنس سرپرست
۰/۰۰۶۳۲۱۲	۰/۰۰۳۶۴۳۱	زن	
۰/۰۲۵۴۷	۰/۰۲۵۴۷۲	بالا	وضعیت درآمد
۰/۱۰۸۷۵۴۲	۰/۰۲۵۴۳۰	متوسط	
۰/۰۳۲۱۴۸	۰/۱۴۳۷۶۵۲	پایین	
۰/۰۰۶۳۰۸	۰/۰۲۵۴۳۰	لیسانس - دکتری	سرپرست سطح تحصیلات
۰/۰۱۵۸۸	۰/۰۱۵۸۸	دیپلم - لیسانس	
۰/۰۰۳۱۰۲۸	۰/۰۱۴۰۳۰	زیردیپلم	
۰/۰۳۶۴۱۱	۰/۰۰۵۴۳۳	بازنشسته	وضعیت فعالیت سرپرست خانوار
۰/۰۲۵۴۱۱	۰/۰۱۰۴۳۷	دارای کار	
۰/۱۲۱۰۳۶۵	۰/۰۱۰۳۶۷۹	بیکار	
۰/۰۸۷۶۳۱۱	۰/۰۸۷۶۳۱۱	۲	تعداد سرپرست خانوار
۰/۰۴۲۱۰۳۷	۰/۰۰۴۲۲۵	۱	
۰/۰۰۳۶۱۰۳	۰/۰۰۳۶۱۰۳	۰	
۰/۰۳۱۰۲۴۸	۰/۰۳۱۰۲۴	با فرزند	نوع خانوار
۰/۰۱۳۴۱۰۴	۰/۰۳۱۰۴۱	بدون فرزند	
۰/۰۰۷۸۵۲۱۵	۰/۷۷۷۸۶	همراه با والدین	
۰/۰۳۴۱۰۱۰۵	۰/۰۰۱۲۵۴	مجرد	
۰/۱۰۳۶۴۳۰۲	۰/۰۱۴۳۶۶۷	۶۵ +	سن سرپرست خانوار
۰/۰۰۷۶۳۱	۰/۰۰۳۰۱۱	۴۵ - ۶۵	
۰/۰۲۴۳۶۶۳۲	۰/۰۴۱۲۰۸	۳۵ - ۴۵	
۰/۰۳۴۷۵۸۲	۰/۰۱۳۳۶۵	۱۸ - ۳۴	

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

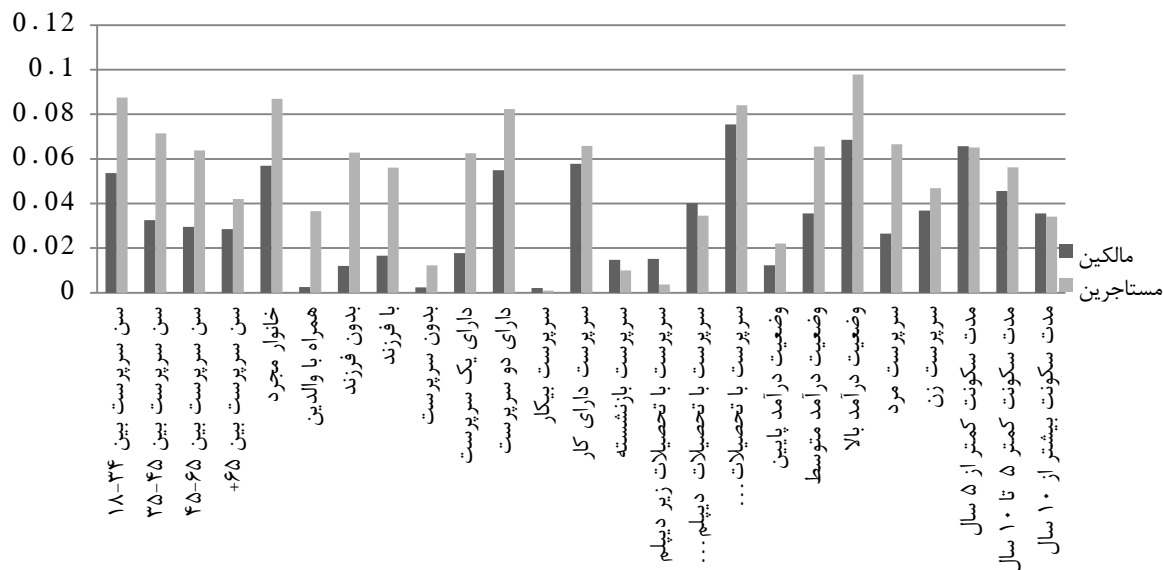
جدول ۶- وزن شاخص‌های مورد مطالعه

W مستأجر	W مالک	$W_i = d_i / \sum_{j=1}^n d_i, \forall j$	
۰/۰۳۴۱۲	۰/۰۳۵۶۶۲	بیشتر از ۱۰ سال	مدت زمان سکونت
۰/۰۵۶۲۹	۰/۰۴۵۶۲۳	۵ تا ۱۰ سال	
۰/۰۶۵۱۰	۰/۰۶۵۷۴	کمتر از ۵ سال	
۰/۰۶۶۵۸	۰/۰۲۶۵۸	مرد	جنس سرپرست
۰/۰۴۶۹۸۵	۰/۰۳۶۹۸۵	زن	
۰/۰۹۷۸۸۱	۰/۰۶۸۵۲۴۹	بالا	وضعیت درآمد
۰/۰۶۵۶۸۹	۰/۰۳۵۶۸۹	متوسط	
۰/۰۲۲۱۳	۰/۰۱۲۲۳	پایین	
۰/۰۸۴۱۰۶	۰/۰۷۵۴۷۶۶	لیسانس - دکتری	سرپرست سطح تحصیلات
۰/۰۳۴۵۳۰	۰/۰۴۰۲۳۹۰	دیپلم - لیسانس	
۰/۰۰۳۷۴۲	۰/۰۱۵۲۴۲	زیر دیپلم	
۰/۰۱۰	۰/۰۱۴۷۶۳	بازنشسته	وضعیت فعالیت سرپرست خانوار
۰/۰۶۵۸۳۰	۰/۰۵۷۸۳۰	دارای کار	
۰/۰۰۱۰	۰/۰۰۲۲۳۶۹	بیکار	
۰/۰۸۲۳۰۱	۰/۰۵۵۵۶۷۷	۲	تعداد سرپرست خانوار
۰/۰۶۲۶۶۸۵۶۲	۰/۰۱۷۸۸۵۶۲	۱	
۰/۰۱۲۳۶۲۸	۰/۰۰۲۳۶۲۸	۰	
۰/۰۵۶۱۳۲۵	۰/۰۱۶۶۳۲۵	با فرزند	نوع خانوار
۰/۰۶۲۸۲۰	۰/۰۱۲۲۲۰	بدون فرزند	
۰/۰۳۶۶۰	۰/۰۰۲۵۸۹	همراه با والدین	
۰/۰۸۶۹۵۵۰	۰/۰۵۶۹۵۵۰	مجرد	
۰/۰۴۲۰۲۳	۰/۰۲۸۵۲۳	۶۵ +	سن سرپرست خانوار
۰/۰۶۳۶۸۷۹	۰/۰۲۹۶۳۵۶	۴۵ - ۶۵	
۰/۰۷۱۴۴	۰/۰۳۲۵۸۹۶	۳۵ - ۴۵	
۰/۰۸۷۵۸۹	۰/۰۵۳۶۷۴	۱۸ - ۳۴	

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

جابه‌جایی مسکونی دارند، از طرفی دیگر، سرپرست‌هایی که فاقد شغل می‌باشند؛ چه مالکین و چه مستأجران، تمایلی برای جابه‌جایی ندارند. در جدول ۷، رتبه‌بندی متغیرهای تحقیق آورده شده است.

همچنین پس از محاسبه وزن هر یک از شاخص‌ها (جدول ۶)، میزان اهمیت آنها در نمودار ۱ ترسیم شده است. همان‌طور که در نمودار مشاهده می‌گردد، مالکانی که دارای سرپرست با تحصیلات بالا هستند و نیز مستأجرانی که درآمد بالا دارند، گرایش بیشتری به



نمودار ۱- میزان اهمیت هریک از شاخص‌های تحقیق

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

جدول ۷- رتبه‌بندی متغیرهای تحقیق

متغیرها	مالک	مستأجر
سن سرپرست بین ۱۸-۳۴	۶	۲
سن سرپرست بین ۳۵-۴۵	۱۳	۶
سن سرپرست بین ۴۵-۶۵	۱۴	۱۱
سن سرپرست بالای ۶۵	۱۵	۱۷
خانوار مجرد	۵	۳
همراه با والدین	۲۳	۱۸
بدون فرزند	۲۲	۱۲
با فرزند	۲۱	۱۵
بدون سرپرست	۲۴	۲۲
دارای یک سرپرست	۱۹	۱۳
دارای دو سرپرست	۷	۵
سرپرست بیکار	۲۵	۲۵
سرپرست دارای کار	۴	۸
سرپرست بازنشسته	۲۰	۲۳
سرپرست با تحصیلات زیر دیپلم	۱۷	۲۴
سرپرست با تحصیلات دیپلم تا لیسانس	۹	۱۹
سرپرست با تحصیلات لیسانس تا دکتری	۱	۴
وضعیت درآمد پایین	۱۸	۲۱
وضعیت درآمد متوسط	۱۱	۹
وضعیت درآمد بالا	۲	۱
سرپرست مرد	۱۶	۷
سرپرست زن	۱۰	۱۶
مدت سکونت کمتر از ۵ سال	۳	۱۰
مدت سکونت کمتر ۵ تا ۱۰ سال	۸	۱۴
مدت سکونت بیشتر از ۱۰ سال	۱۲	۲۰

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

پژوهش حاضر، به بررسی جابه‌جایی مسکونی مبتنی بر نوع تملک در محله سیدخندان در منطقه ۳ شهرداری تهران، با هدف اولویت‌بندی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر جابه‌جایی مسکونی خانوار پرداخته است. با توجه به اینکه محله سیدخندان، از محلات قدیمی در تهران می‌باشد، به دلیل گسترش اتوبان‌ها و ترافیک، جمعیت زیادی از ساکنان خود را طی چند سال اخیر از دست داده است.

یافته‌های تحقیق نشان دادند که نوع تملک تأثیر زیادی بر جابه‌جایی خانوار دارد؛ خانوارهای که صاحب خانه هستند، تحت شرایط خاصی حاضر به حرکت مسکونی می‌شوند؛ ولی خانوار مستأجر به دلیل نوع تملکشان، با عدم ثبات مسکونی مواجه می‌باشند. در این پژوهش، هر یک از مؤلفه‌های مؤثر بر جابه‌جایی مسکونی بر اساس نوع تملک خانوارها در محدوده مورد مطالعه، ارزیابی گردید و این نتیجه به دست آمد که وضعیت درآمد، میزان تحصیلات سرپرست، نوع و سن خانوار بر جابه‌جایی مسکونی بین مستأجران و مالکان تأثیرگذار می‌باشد؛ به‌طوری که خانوار دارای درآمد یا تحصیلات بالا، خانوار مجرد یا با سن ۱۸-۳۴ سال، گرایش بیشتری به جابه‌جایی مسکونی فارغ از نوع تملک دارند؛ اما میزان آن نسبت به مستأجران کمتر می‌باشد. خانواری که با والدین خود زندگی می‌کنند یا دارای سرپرست بیکار می‌باشند، تمایل بسیار کمتری به جابه‌جایی دارند؛ اما مستأجران و سرپرستان بیکار یا با تحصیلات زیردیپلم، ترجیح می‌دهند در محل مسکونی خود باقی بمانند. در مجموع، می‌توان گفت که در محله سیدخندان به غیر از رضایتمندی مسکونی که تأثیر بسیاری بر جابه‌جایی دارد، شرایط فردی مانند: میزان درآمد، نوع تحصیلات، تعداد سرپرست، سن سرپرست و غیره، بر حرکت‌های مسکونی خانوار تأثیرگذار می‌باشد.

با توجه به یافته‌های تحقیق، پیشنهاد می‌گردد برای تعیین و تغییر تراکم مسکونی در مناطق مختلف شهر، جریان‌های غالب جابه‌جایی‌های درون‌شهری، ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی، انگیزه‌ها و نیازهای خانواده‌های خواهان جابه‌جایی، مورد توجه قرار گیرند. از این‌رو، توصیه می‌گردد تراکم مناطق درآمدی متوسط و متوسط به پایین که بیشترین تحرکات سکونتی در آنها صورت گرفته است، با رعایت سایر معیارها و ضوابط شهرسازی، افزایش یابد تا پاسخ‌گوی نیازهای متقاضیان سکونت در این مناطق باشد. همچنین اجرای طرح‌های خانه‌سازی و تسهیلات بانکی می‌توانند تا حدودی از گسترش بی‌برنامه شهر در زمین‌های نامناسب حاشیه شهر، جلوگیری کنند و پاسخ‌گوی بخشی از تقاضای مسکن، به‌ویژه از سوی گروه‌های کم‌درآمد باشند و در نتیجه، سبب کاهش جابه‌جایی‌های مکرر شهری شوند.

۷- منابع

- پوراحمد، احمد؛ فرهودی، رحمت‌اله؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز. (۱۳۹۰). بررسی نقش کیفیت محیط سکونتی در مهاجرت‌های درون‌شهری (مطالعه موردی: بافت قدیم خرم‌آباد)، پژوهش‌های جغرافیایی/انسانی، ۴۳ (۷۵).
- رحیمی کاکه‌جوب، آرمان؛ عیسی‌لو، اصغر؛ محمدیان مصمم، حسن؛ رحمتی، اکبر. (۱۳۹۲). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از مدل هدانیک قیمت (نمونه موردی: منطقه دو شهر سمنان)؛ فصلنامه مدیریت و اقتصاد شهری، ۱ (۳)، ۴۳-۳۳.
- شالین، کلود. (۱۳۷۲). دینامیک شهری یا پویایی شهرها. ترجمه اصغر نظریان. چاپ اول، مشهد: انتشارات آستان قدس.

- contexts: evidence from Los Angeles. *Environment and Planning A*, ۳۸(۶), ۱۰۷۷-۱۰۹۳.
- Coulter, R., Ham, M., & Feijten, P. (۲۰۱۲). Partner (dis) agreement on moving desires and the subsequent moving behaviour of couples. *Population, Space and Place*, ۱۸(۱), ۱۶-۳۰.
- Dawkins, C. J., & Nelson, A. C. (۲۰۰۲). Urban containment policies and housing prices: an international comparison with implications for future research. *Land Use Policy*, ۱۹(۱), ۱-۱۲.
- Dieleman, F. M., Clark, W. A., & Deurloo, M. C. (۲۰۰۰). The geography of residential turnover in twenty-seven large US metropolitan housing markets, ۱۹۸۵-۹۵. *Urban Studies*, ۳۷(۲), ۲۲۳-۲۴۵.
- Djebarni, R., & Al-Abed, A. (۲۰۰۰). Satisfaction level with neighbourhoods in low-income public housing in Yemen. *Property management*, ۱۸(۴), ۲۳۰-۲۴۲.
- Forbers, j., Roberston, I.M.L. (۱۹۷۸). *Intra-urban migration in greater Glasgow*; paper given to the population studies Group of the institute of British geographers Glasgow, ۳۲-۴۵.
- Lall, S. V., Suri, A., & Deichmann, U. (۲۰۰۶). Household savings and residential mobility in informal settlements in Bhopal, India. *Urban Studies*, ۴۳(۷), ۱۰۲۵-۱۰۳۹.
- Lersch, P. M. (۲۰۱۳). *Residential Relocations and their Consequences: Life course effects in England and Germany*. Springer Science & Business Media.
- Lin, H. F. (۲۰۱۰). An application of fuzzy AHP for evaluating course website quality. *Computers & Education*, ۵۴(۴), ۸۷۷-۸۸۸.
- Lu, M. (۱۹۹۸). Analyzing migration decisionmaking: relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior. *Environment and Planning A*, ۳۰(۸), ۱۴۷۳-۱۴۹۵.
- Mendoza, E. G. (۲۰۰۶). *Endogenous sudden stops in a business cycle model with collateral constraints: a Fisherian* صفایی‌پور، مسعود؛ سجادی، ژیللا. (۱۳۸۷). علل و پیامدهای اجتماعی فضایی مهاجرت درون‌شهری اهواز (مورد مطالعه کیان‌پارس)، مجله پژوهشی دانشگاه اصفهان (علوم انسانی)، ۲۹(۱).
- عبدی دانشپور، زهره. (۱۳۷۸). تحلیل عدم تعادل فضایی در شهرها، فصلنامه صفا، ۹(۲۹).
- محمدزاده، پرویز؛ قنبری، ابوالفضل؛ ناظم‌فر، رقیه. (۱۳۹۴). تعیین عوامل مؤثر بر انتخاب مکان واحدهای مسکونی با استفاده از مدل انتخاب گسسته (مطالعه موردی: شهر تبریز)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۳(۱۰)، ۹۵-۱۱۰.
- Adriaanse, C. C. M. (۲۰۰۷). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of housing and the built environment*, ۲۲(۳), ۲۸۷-۳۰۴.
- Alkay, E. (۲۰۱۱). The residential mobility pattern in the Istanbul Metropolitan Area. *Housing Studies*, ۲۶(۰۴), ۵۲۱-۵۳۹.
- Aluko, O. (۲۰۱۱). The effects of location and neighbourhood attributes on housing values in metropolitan Lagos. *Ethiopian Journal of Environmental Studies and Management*, ۴(۲), ۶۹-۸۲.
- Brandstetter, M. D. O. (۲۰۱۱). Consumer Behaviour Analysis of Real Estate Market with Emphasis in Residential Mobility, Choice and Satisfaction—Brazilian Cases. *The Built & Human Environment Review*, ۴(۱), ۵۶-۸۰.
- Brower, S. (۲۰۰۳). *Designing for community*. College Park: University of Maryland Press.
- Chan, S. (۲۰۰۱). Spatial lock-in: Do falling house prices constrain residential mobility?. *Journal of urban Economics*, ۴۹(۳), ۵۶۷-۵۸۶.
- Chavez, D. J. (۲۰۰۲). Adaptive management in outdoor recreation: serving Hispanics in southern California. *Western Journal of Applied Forestry*, ۱۱(۳), ۱۲۹-۱۳۳.
- Clark, W. A., & Ledwith, V. (۲۰۰۶). Mobility, housing stress, and neighborhood

- deflation of Tobin's Q* (No. w۱۲۵۶۴). National Bureau of Economic Research.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (۲۰۱۰). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat international*, ۳۴(۱), ۱۸-۲۷.
- Pettit, B. (۲۰۰۴). Moving and children's social connections: Neighborhood context and the consequences of moving for low-income families. In *Sociological Forum* (Vol. ۱۹, No. ۲, pp. ۲۸۵-۳۱۱). Kluwer Academic Publishers-Plenum Publishers.
- Simpson, G. A., & Fowler, M. G. (۱۹۹۴). Geographic mobility and children's emotional/behavioral adjustment and school functioning. *Pediatrics*, ۹۲(۲), ۳۰۳-۳۰۹.
- Stokols, D., & Shumaker, S. A. (۱۹۸۲). The Psychological Context of Residential Mobility and Weil-Being. *Journal of Social Issues*, ۳۸(۳), ۱۴۹-۱۷۱.
- Strassmann, W. P. (۲۰۰۰). Mobility and affordability in US housing. *Urban Studies*, ۳۶(۱), ۱۱۳-۱۲۶.
- Ukoha, O. M., & Beamish, J. O. (۱۹۹۷). Assessment of residents' satisfaction with public housing in Abuja, Nigeria. *Habitat international*, ۲۱(۴), ۴۴۵-۴۶۰.
- Van der Vlist, A.J. (۲۰۰۱). *Residential Mobility and Commuting*. PhD dissertation, Vrije Universiteit, Amsterdam.
- <http://region۳.tehran.ir>

