



An Application of Grounded Theory in Identifying Mental Patterns for Housing Demand in Tabriz: (A Cognitive Science Approach)

Mehdi Shirafkan Lamsu¹, Parviz Mohammadzadeh^{2*}, Davoud Behboudi³

¹ PhD Student in Economics, Faculty of Economics, Management and Business, University of Tabriz, Iran

² PhD in Economics, Faculty of Economics, Management, and Business, University of Tabriz, Iran

³ PhD in Economics, Faculty of Economics, Management, and Business, University of Tabriz, Iran

Abstract: Choosing optimal housing is one of the most important challenges people face in demand for housing. Despite the general agreement on the importance of the budget constraint⁷ role on housing choice, no comprehensive model for evaluating all demand determining factors has been introduced and no clear theoretical explanation has been made. Considering the central role of budget constraint, behavioral and control factors in determining housing demand, this research seeks to explain the mental pattern of rental and consumer demand for housing in Tabriz using the approach of cognitive and behavioral sciences. Regarding this, the study was carried out within the framework of qualitative approach, using grounded theory. A multi-nominal Logit regression was used in order to analyze the impacts of identified factors. Data gathering tools were semi-structured interviews with 12 experts in housing discussions, using a purposive sampling methodology. Data analysis was performed in three steps: open coding, axial coding, and selective coding upon which our qualitative model was designed. Our study resulted in extraction of more than 250 codes, along with an inventory of more than 20 concepts and 4 categories, which are presented in the form of a paradigmatic model including budget constraints as the axial category and causal conditions (as underlying reasons for choices), underlying factors (Physical factors), and intervening conditions (behavioral and control factors). The results of estimating the Logit model indicate that individuals consider not only the budget but also all aspects of decision making to choose a residential location, but the importance of each factor is different.

Key Words: Mental Pattern, Grounded Theory, Cognitive Science, Logit Method, Housing Demand.

JEL Classification: R2.

کاربرد روش نظریه داده بنیاد در شناسایی الگوی ذهنی تقاضای مسکن در شهر تبریز: رویکرد علوم شناختی

مهدي شيرافکن لمسو^۱، پرويز محمدزاده^{۲*}، داود بهبودي^۳

۱- دانشجوی دکتری اقتصاد، دانشکده اقتصاد، مدیریت و بازرگانی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.

۲- دکترای اقتصاد، دانشکده اقتصاد، مدیریت و بازرگانی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.

۳- دکترای اقتصاد، دانشکده اقتصاد، مدیریت و بازرگانی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.

تاریخ دریافت: ۹۷/۱۲/۰۸ تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۷/۲۹

چکیده

بیشتر افراد با انتخاب بهینه مسکن، یکی از چالش‌های مهم بحث تقاضای مسکن، مواجه‌اند. با توجه به اینکه درباره اهمیت نقش بودجه در انتخاب مسکن توافق کلی وجود دارد، الگوی یکپارچه‌ای برای سنجش نقش و تأثیر تمامی عوامل تقاضای مسکن ارائه نشده و تبیین نظری روشنی صورت نگرفته است. با توجه به نقش محوری محدودیت بودجه، عوامل رفتاری و کنترلی در تقاضای آن، پژوهش حاضر به دنبال تبیین الگوی ذهنی تقاضای مصرفی و اجاره‌ای مسکن با رویکرد علوم شناختی و رفتاری در شهر تبریز است. این پژوهش در چارچوب رویکرد کیفی و با به کارگیری روش تحقیق داده بنیاد صورت گرفته است. با استفاده از مدل گسسته لاجیت چندجمله‌ای نحوه اثرگذاری عوامل استخراج شده بررسی شده است. ابزار جمع‌آوری داده‌ها، مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته بوده است و به منظور گردآوری اطلاعات، با به کارگیری روش نمونه‌گیری هدفمند با ۱۲ نفر از خبرگان آشنا به مباحث مسکن مصاحبه انجام شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها در سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی انجام گرفت و براساس آن، مدل کیفی پژوهش طراحی شد. نتایج پژوهش حاضر نشان‌دهنده استخراج بالغ بر ۲۵۰ کد، همراه با احصاء بالغ بر ۲۰ مفهوم و ۴ مقوله است که در قالب مدل پارادایمی شامل محدودیت بودجه به‌عنوان مقوله محوری و شرایط علی (دلایل انتخاب)، عوامل زمینه‌ای (عوامل فیزیکی) و شرایط مداخله‌گر (عوامل کنترلی و رفتاری) قرار گرفت. همچنین، نتایج حاصل از برآورد مدل لاجیت نشان می‌دهند افراد در تصمیم‌گیری برای انتخاب مکان مسکونی علاوه بر بودجه، تمام جوانب را در نظر می‌گیرند؛ اما اهمیت هر کدام از عوامل در انتخاب متفاوت است.

واژه‌های کلیدی: الگوی ذهنی، نظریه داده بنیاد، علوم شناختی، روش لاجیت، تقاضای مسکن.

طبقه‌بندی JEL: R2

* Corresponding Author: Parviz Mohammadzadeh

E-mail address: pmohamadzadeh@tabrizu.ac.ir

Copyright2222@University of Isfahan. All rights reserved

مقدمه

فرایند انتخاب مسکن و چگونگی تصمیم‌گیری خانوارها از موضوعات اصلی در مطالعات اقتصاد شهری و برنامه ریزی شهری است که پیدایش شهرها و رشد آنها را موجب می‌شود. قطعیت‌نداشتن و پیچیدگی رفتار انسان‌ها، چه شهروندان و چه تصمیم‌سازان، بر فرایند انتخاب اثرگذار است. تصمیم‌گیری مناسب برای انتخاب مکان بهینه توسط مدیران شهرها، شرکت‌های ساخت‌وساز مسکن و مراکز تفریحی و آموزشی مستلزم شناخت ترجیحات خانوارها در این حوزه قرار دارد. در مطالعات انجام‌شده طی سال‌های اخیر، الگوهای مختلفی به منظور مدل‌سازی روش تصمیم‌گیری خانوارها برای مکان‌یابی و عوامل مؤثر بر انتخاب محیط مسکونی ارائه شده‌اند؛ از جمله مدل‌های اجاره‌بهای پیشنهادی که هزینه‌های رفت و آمد، پرداخت اجاره‌بها، درآمد و بعد خانوار را عوامل مؤثر در انتخاب محیط مسکونی و مدل‌های انتخاب مسکن بر مبنای ارزش اقتصادی و اجتماعی، موقعیت مسکن و کیفیت مسکن را عوامل مؤثر انتخاب مسکن معرفی کردند. بر طبق مطالعات جدید انتخاب مسکن با استفاده از تئوری مطلوبیت تصادفی، خانوارها به دنبال حداکثر کردن مطلوبیت با فرض قیمت مشخص‌اند که مؤلفه‌های قابل اندازه‌گیری (متر از منزل، قیمت، فاصله از مرکز شهر و ...)، متغیرهای تصادفی (غیرقابل اندازه‌گیری همانند نورگیری، سلیقه و ...)، جملات تصادفی، خصوصیات ناشناخته مسکن، جامعه و ویژگی‌های خانوار، عوامل مؤثر در انتخاب مسکن معرفی شدند.

رویکرد متعارف برای تحلیل عملکرد یک اقتصاد فرض می‌کند افراد در مواجهه با کمیابی‌ها، انتخاب‌هایی را برمی‌گزینند که منعکس‌کننده مجموعه‌هایی از

تمایلات، خواسته‌ها و ترجیحات آنهاست. اقتصادی متعارف از تجمیع این ترجیحات در مناسبت‌ها یا شرایط مفروض (یعنی ثابت فرض کردن برخورداری از منابع و فناوری "تولید") برای کالاهای خصوصی استخراج شده است؛ از این رو، انگیزه بازیگران، نه از مفروض‌های ساده‌انگارانه، بلکه از دانش و اطلاعات شخصی و انتظاراتشان درباره اقتصاد و واقعیت‌های زندگی نشئت می‌گیرد که با رفتار «انسان اقتصادی - عقلایی» مفروض و مورد اتکای نظریه و الگوی متعارف اقتصادی فاصله زیادی دارد. به این ترتیب، باید تأکید کرد الگوهای شناختی دربردارنده و بیان‌کننده واقعیت‌های مهم مربوط به این‌اند که «چگونه مردم یاد می‌گیرند»، «چگونه اطلاعات خود را به روز می‌کنند» و «چگونه دنیای واقعی خود را الگوسازی می‌کنند»؛ بنابراین، در رویکرد متعارف نمی‌توان آنها را مفروض پنداشت و کنار گذاشت (نادری، ۱۳۹۲: ۱۰۱-۱۰۳).

با توجه به تحولات اقتصادی و اجتماعی کشور ایران در دهه‌های اخیر، شهرها تغییرات چشمگیری را در ساختار داخلی و نحوه توزیع فعالیت‌ها شاهد بوده‌اند و نظام استقرار جمعیت و فعالیت‌ها به شدت تغییر کرده‌اند (عظیمی، ۱۳۷۴: ۱). در زمان حاضر، شهرهای کشور از جمله شهر تبریز با مسائلی نظیر نارسایی خدمات شهری، مسکن، ترافیک، نحوه استفاده از اراضی، زمین و ... مواجه‌اند که به الگوی استقرار جمعیت مربوط می‌شوند. همچنین، بررسی آمارها رشد سریع جمعیت شهر تبریز را نشان می‌دهند (ناظمی‌فر، ۱۳۹۱: ۹). استخراج الگوی ذهنی خانوارها در انتخاب مسکن با تعیین عوامل مؤثر بر انتخاب آن از سوی خانوارها و در نظر گرفتن عوامل ذهنی و رفتاری آنها

به دلیل عدم قطعیت آینده دارد (کولومبل^۳، ۲۰۱۱: ۱۸). با تغییر شرایط اجتماعی و نوع نگرش نسل های فعلی، مسکن بیش از پیش اهمیت یافته و نوع کارکرد آن نیز متحول شده است. به دلیل همین تحولات عمده و چند بعدی بودن مسکن، متقاضیان مسکن در انتخاب های خود به یک یا چند عنصر از مشخصات مسکن توجه می کنند. درحقیقت، آنان در هزینه کردن برای مسکن، یک واحد مسکونی را به عناصر مختلف تقسیم و رتبه بندی می کنند که چگونگی این رتبه بندی از عوامل مهم در عرضه واحدهای مسکونی است؛ بنابراین، در برنامه ریزی مسکن علاوه بر شناخت وضع موجود، وضعیت کمی و کیفی مسکن و شناخت وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، باید رتبه بندی عناصر مختلف یک مسکن از نظر مصرف کننده (تابع تقاضا) شناخته شود. با شناخت این تابع مشخص می شود متقاضی مسکن حاضر است چه میزان برای هر کدام از عناصر هزینه کند تا رضایتمندی او حداکثر شود (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۲: ۸۴). بر همین اساس و با توجه به قید پولی که خانوارها در انتخاب مسکن با آن روبه رو هستند، خانوارها تصمیم به خرید مسکن برای مصرف شخصی یا اجاره آن می گیرند. میزان در آمد و ثروت خانوار بر نوع تقاضای آنها مؤثر است و آنها با توجه به قید پولی و بودجه خود، تقاضای مسکن می کنند. در این میان، انتخاب مسکن براساس دلایل و ویژگی های خاص مسکن صورت می گیرد؛ از جمله دلیل خرید مسکن برای مصرف شخصی به منظور حفظ ارزش دارایی ها و گاهی حتی در حالت اجاره آن، سرمایه گذاری پول در سایر بازارها

راهگشای حل بسیاری از این مشکلات است. در این راستا این پژوهش به دنبال تعیین عواملی است که بر انتخاب مسکن خانوار با انگیزه خرید (مصرفی، سرمایه ای) و اجاره واحد مسکونی اثرگذار است و به شکل گیری الگوی ذهنی آنها منجر می شود. سپس با استفاده از روش گسسته لاجیت چند جمله ای نحوه اثر گذاری هر یک از عوامل در انتخاب مکان مسکونی بررسی می شود.

مطالعه حاضر در چند بخش جمع بندی شده است. ضمن توضیح مختصر از ادبیات موضوع، نظریه داده بنیاد ارائه شده است. سپس مراحل انجام کار و یافته های پژوهش در بخش چهار و پنج ارائه شده اند. نتیجه گیری نیز در پایان مبحث ارائه شده است.

مروری بر ادبیات پژوهش

در این بخش، ابتدا پایه های نظری انتخاب مسکن و علوم شناختی آورده می شوند. سپس به پیشینه تجربی موجود در این زمینه اشاره می شود.

امروزه مسکن، نیازی اساسی برای خانوارها است و یک کالای اقتصادی در نظر گرفته می شود. مسکن یکی از مهم ترین عناصر در تعیین کیفیت زندگی است که مولد اصلی فعالیت های اقتصادی است (ماهر^۱، ۱۹۹۴: ۶۵). انتخاب مسکن یکی از مهم ترین تصمیمات اقتصادی است؛ زیرا بخش بیشتری از بودجه خانوار را به شکل های مصرفی و سرمایه ای به خود اختصاص داده است (ماکلنن^۲، ۱۹۷۷: ۹۷) و نقش مهمی در شرایط اقتصادی خانوارهای طبقه متوسط و پایین،

1. Maher

2. Maclennan

3. Coulombel

اقتصادی و جمعیتی لازم است (اکبری و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۲-۲۳).

رویکرد و الگوی اقتصاد شناختی^۱ برای درک بهتر تصمیم‌گیری‌ها، پیش‌بینی کامل‌تر، ارائه راه‌حل‌های مناسب و اثربخش و سیاست‌گذاری مؤثر به‌جای الگوی متعارف تبیین و پیشنهاد شده است. در الگوی شناختی تصمیم‌گیری، نحوه شکل‌گیری انتظارات و ترجیحات با توجه خاص به فرایند شناختی (یعنی نحوه کسب، پردازش و کاربست اطلاعات و دانش در ذهن و مغز انسان) و اکاوی می‌شود؛ در عین حال، به تأثیر محیط، نهادها و دولت نیز بر فرایند شناختی و تصمیم‌گیری توجه و دقت می‌شود. در این میان، الگوی ذهنی یکی از روش‌هایی است که در زمینه تصمیم‌گیری و انتخاب استفاده می‌شود. مدل‌ها و الگوهای ذهنی، نگرش افراد، تصورات و تأثیرات شناختی را پوشش می‌دهند و لزوماً جنبه آگاهانه و علمی ندارند؛ بلکه به‌عنوان محرک‌های مؤثر و پنهان برای ایجاد نگرش درست نسبت به مسئله به کار می‌روند (زونبرچر و همکاران^۲، ۲۰۱۶: ۱۰۹). مدل‌های ذهنی بازنمایی داخلی از سیستم‌های شناختی برای تفسیر محیط، درک بهتر فرد از محیط اطراف و تصمیم‌گیری به وجود می‌آیند (اسمیت و همکاران^۳، ۲۰۱۷: ۴۶). به این منظور، ابتدا هدفی تعریف می‌شود، سپس بهینه ذهنی براساس مدل تعریف شده تعیین می‌شود و از این میان، متغیرهای در حال تغییر و مؤثر شناسایی می‌شوند.

طی سال‌های اخیر، دانشمندان زیادی از جمله کانمن^۴ (۱۹۹۲)، تورسکی^۱ (۱۹۹۲)، سایمون^۲ (۱۹۸۷)،

برای دست‌یافتن به بازدهی بیشتر و احساس آرامش روانی نسبت به مستأجر نبودن است. همچنین قیمت مسکن، اساسی‌ترین متغیر بخش مسکن، وظیفه تخصیص منابع اقتصادی، اطلاع‌رسانی و ارائه علامت‌های لازم به سرمایه‌گذاران را به عهده دارد (قلی‌زاده، ۱۳۸۶: ۳۹)؛ از این رو، سایر ویژگی‌های مکسن در آن تبلور می‌یابد و براساس آن تصمیم‌گیری می‌شود؛ برای مثال، متقاضی در ابتدا عواملی همچون ثروت و درآمد شخصی را یکی از مهم‌ترین معیارها در نظر می‌گیرد و در صورت تأمین بودجه، با توجه به ویژگی موقعیت مکانی مسکن به خرید یا اجاره آن اقدام می‌کنند.

همچنین، بررسی و تحلیل مکان‌یابی واحدهای مسکونی توسط خانوارها، یکی از مباحث شایان توجه در اقتصاد شهری است. چگونگی تصمیم‌گیری خانوارها و بنگاه‌های اقتصادی در انتخاب محل استقرار، پیدایش شهرها و توسعه آنها را سبب شده است. بنگاه‌های اقتصادی، مکانی را انتخاب می‌کنند که در حداکثرسازی سودشان مؤثر باشد و خانوارها نیز محل سکونت خود را با توجه به حداکثرسازی مطلوبیتشان انتخاب می‌کنند. در حقیقت، مسکن سبدهی از ویژگی‌های مختلف است که هر کدام از ویژگی‌ها، مطلوبیت متفاوتی را برای خانوار ایجاد می‌کند (عسگری، ۱۳۸۶: ۲۴). این ویژگی‌ها در سه دسته خدماتی، فیزیکی و دسترسی تقسیم‌بندی می‌شوند؛ بنابراین، برای تحلیل ابعاد مختلف مسکن و شناخت عوامل مؤثر بر آن، توجه به ویژگی‌های گوناگون یک واحد مسکونی، ویژگی‌های ساختاری و فیزیکی، محیطی و دسترسی و نیز برخی متغیرهای اجتماعی،

1. Cognitive economics

2. Zaunbrecher et al

3. Schmid et al

4. Kahneman

نگران از دست دادن سود هستند، ترجیح می‌دهند دارایی را به فروش برسانند و برعکس، هنگام نگهداری دارایی زیان‌ده، ترجیح می‌دهند دارایی‌ها را تا زمان رسیدن به سوددهی نگهداری کنند. حسابداری ذهنی عبارت است از تمایل افراد به کدگذاری، طبقه‌بندی و ارزیابی پیامدهای اقتصادی از طریق گروه بندی آنها در مجموعه‌ای از حساب‌های ذهنی. به عبارت دیگر، افراد میل‌اند هر یک از اجزای تصمیم‌گیری خویش را به‌طور جداگانه بررسی کنند. شهود نمایندگی یا کلیشه قرار دادن، به حالتی اطلاق می‌شود که افراد احتمال وقوع یک پدیده را با توجه به میزان شباهت این پدیده با پدیده‌های مشاهده‌شده قبلی برآورد می‌کنند و براساس آن تصمیم می‌گیرند. رفتار توده‌واری یا رفتار گله‌ای، الگوی رفتاری همبسته بین افراد است که رفتار سایرین را بدون قصد و نیت کپی و تبعیت می‌کنند و می‌تواند باعث رفتارهای غیرمنطقی در آنان شود. محافظه‌کاری نیز نوعی فرایند ذهنی است که موجب می‌شود افراد به دیدگاه‌ها یا پیش‌بینی‌های قبلی خود متمسک شوند و اطلاعات جدید را نادیده بگیرند یا کمتر از حد لازم به آنها واکنش نشان دهند. این عامل موجب می‌شود افراد برای تخمین‌های اولیه، بیش از اندازه اهمیت قائل شوند؛ در نتیجه، به‌عنوان یک فرد منطقی در مواجهه با مدارک و شواهد جدید نمی‌توانند از خود عکس‌العمل نشان دهند (خلیلی و قربانی، ۱۳۹۰:۳۷). اثر مالکیت فرضیه‌ای است که براساس آن، افراد برای آنچه مالک آن هستند، ارزش بیشتری قائل‌اند تا چیزی که مالک آن نیستند. به عبارت دیگر، افراد به محض دریافت تملک چیزی، آن را

سیرت^۳ (۱۹۹۲) و مک‌فادن^۴ (۲۰۰۰) و معدودی از صاحب‌نظران در ایران، مانند متوسلی و نیکونستی (۱۳۸۹)، متوسلی و دیگران (۱۳۹۱) و متوسلی و نیکونستی (۱۳۹۰)، ناکارآمدی الگوهای متعارف را تحلیل و ارزیابی کرده‌اند (نادری، ۱۳۹۲: ۱۸). نظریه پردازانی همچون کانمن بر این عقیده‌اند که تصمیمات افراد فقط تأثیر گرفته از شاخص‌های اقتصادی و عقلانیت نیستند، بلکه عوامل دیگری نیز در رفتار و نوع تصمیمات آنها مؤثرند؛ از جمله اینکه افراد در تصمیم‌گیری‌های خود سعی دارند به جنبه‌هایی نظیر دوری از تأسّف و پشیمانی، اثر تمایلی، حسابداری ذهنی، شهود نمایندگی (کلیشه‌قرار دادن)، رفتار توده‌واری (رفتار گله‌ای)، محافظه‌کاری و اثر مالکیت توجه داشته باشند (خلیلی و بقایی، ۱۳۹۰: ۳۶). توضیح هر یک از عوامل ذهنی و رفتاری به شرح ذیل است.

دوری از تأسّف و پشیمان‌گریزی، پدیده‌ای احساسی است که بیشتر موجب می‌شود افراد به وضعیت‌های مالی زیان‌ده خود تا مدت‌ها وفادار باقی بمانند تا از این طریق از قبول اشتباه و تحقق زیان پرهیز کنند. مبنای اصلی این نظریه این است که وقتی فردی بین دو گزینه انتخاب می‌کند، به عایدی گزینه انتخاب‌شده و همچنین به عایدی از دست رفته بابت انتخاب‌نکردن گزینه دیگر فکر می‌کند (حیدرپور و شاه محمدی، ۱۳۹۱: ۳۷). اثر تمایلی به این مطلب اشاره دارد که افراد، به فروش دارایی‌های سودده و نگهداری دارایی‌های زیان‌ده تمایل دارند. به بیان دیگر، هنگام تحقق سود از نگهداری دارایی‌ها، سرمایه‌گذارانی که

1. Tverskt

2. Simon

3. Cyert

4. McFadden

ارزشمندتر ارزیابی می کنند (باربریس و ثالر^۱، ۲۰۰۳: ۶۸).

مطالعات مختلفی در حوزه مسکن صورت گرفته است. مطالعاتی نظیر پژوهش های کیم و مارا جونز^۲ (۲۰۰۵)، بایو و همکاران^۳ (۲۰۰۶) و لی^۴ (۲۰۰۹) عوامل مؤثر در انتخاب مکان مسکونی را بررسی کرده اند. براساس مطالعات آنها هزینه های مسکن، مالکیت خانه و خصوصیات خانوار از فاکتورهای مهم در مکان یابی مسکن به شمار می آیند. همچنین قیمت مسکن، نوع ساختمان، خصوصیات همسایگان و قابلیت دسترسی از عوامل مؤثر در این راستا بودند. سنر و همکاران^۵ (۲۰۱۱) نیز مدل سازی رفتار انتخاب واحدهای مسکونی را با استفاده از مدل لاجیت چندجمله ای بررسی کردند. به منظور انجام بررسی، تأثیر متغیرهایی همچون قیمت مسکن، خصوصیات خانوار، درآمد و خصوصیات همسایگان و متغیر فضایی وارد مدل شدند و نتایج نشان دادند این روش بهتر می تواند به مدل سازی کمک کند. هو و همکاران^۶ (۲۰۱۵) با استفاده از تابع مطلوبیت S شکل و منطق فازی، انتخاب مسکن خانوارها با استفاده از اینترنت را بررسی کردند. نتایج نشان می دهند روش پیشنهاد شده، رضایت مشتری را بهتر از سیستم های دستی در انتخاب مسکن فراهم می کند. بورك و مولر^۷ (۲۰۱۵) با استفاده از روش های DMA و DMS سعی در پیش بینی قیمت مسکن، یکی از عوامل مهم و مؤثر در انتخاب مسکن، در ۵۰ ایالت

آمریکا داشتند. آنها به این نتیجه دست یافتند که بهترین متغیرها برای پیش بینی قیمت خانه ها در طول زمان و در ایالت های مختلف متفاوت است. وی و کائو^۸ (۲۰۱۷) نیز با استفاده از روش DMA، قیمت مسکن در ۳۰ شهر بزرگ چین را پیش بینی کردند. نتیجه مطالعه نشان داد پیش بینی کننده شاخصی برای قیمت مسکن در چین وجود ندارد و قیمت آن در طول زمان تغییر می یابد؛ این نتیجه با استفاده از روش DMA به دست آمده است. بررسی آلیوا^۹ (۲۰۱۷) نشان می دهد در خصوص تصمیم گیری در انتخاب مسکن، به دلیل نامشخص و مبهم بودن ترجیحات افراد، بهترین روش برای مطالعه، مجموعه فازی نوع دوم است. می و همکاران^{۱۰} (۲۰۱۸) با استفاده از ارزیابی هدائیک نشان دادند خرید یک خانه با پوشش درختی بالا، به اختلاف قیمتی بالاتری در مقایسه با خانه هایی با سطح پوشش گیاهی پایین منجر می شود.

در بیشتر مطالعات داخلی، قیمت یا عوامل اثرگذار بر مسکن بررسی شده اند که به صورت خلاصه به چند مورد از مطالعات اشاره می شود.

ابونوری و همکاران (۱۳۸۱) در مطالعه خود، تابع تقاضای مسکن شهر ساری را با استفاده از مدل هدائیک تخمین زده اند. نتایج حاصل از برآورد الگو نشان می دهند مهم ترین ویژگی های واحدهای مسکونی به ترتیب عبارت اند از سطح زیربنا، مساحت زمین، تعداد اتاق، فاصله از خیابان اصلی و فاصله از مرکز شهر. اکبری و همکاران (۱۳۹۲)، عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر مشهد را با رهیافت اقتصادسنجی

1. Barberis and Thaler

2. Kim and Morrow-Jones

3. Bayho et al

4. Lee

5. Sener et al

6. Ho et al

7. Bork and Møller

8. Wei and Cao

9. Aliyeva

10. Mei et al

فضایی، به منظور تعیین عوامل مؤثر بر مکان‌گزینی خانوارهای ساکن مشهد بررسی کرده‌اند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهند در کلیه واحدهای مسکونی شهر مشهد، اعم از ویلایی و آپارتمانی، عوامل فیزیکی، بیشتر از عوامل مکانی (محیطی و دسترسی) بر قیمت واحدهای مسکونی تأثیر گذاشته است. زراءنژاد و انواری در سال ۱۳۸۵ با استفاده از روش داده‌های ترکیبی، وضعیت مسکن در شهر اهواز را مطالعه کردند و به این نتیجه دست یافتند که در شهر اهواز، از نظر متقاضیان واحدهای مسکونی آپارتمان، عوامل فیزیکی ساختمان بیش از سایر عوامل بر قیمت واحدهای مسکونی مؤثر بوده است. در واحدهای ویلایی نیز عوامل موقعیتی بیشترین تأثیر را بر قیمت داشته است. جعفری صمیمی و همکاران (۱۳۸۹)، تابع تقاضای مسکن را با استفاده از مدل هدانیک در شهر قائمشهر برآورد کرده‌اند. براساس نتایج حاصل، مهم‌ترین عوامل مؤثر بر ارزش واحد مسکونی، مساحت زمین، سطح زیربنا، تعداد اتاق خواب و فاصله واحد مسکونی از مرکز شهر، خیابان اصلی، پارک و فضای سبز است. ایزدی و همکاران (۱۳۹۲)، عوامل تأثیرگذار در انتخاب واحدهای مسکونی شهری را با استفاده از روش‌های ارزش‌گذاری اقتصادی و روش تجربی بررسی کرده‌اند. نتایج مطالعه نشان می‌دهند انتخاب تجربی، روش مناسبی برای سنجش ارزش‌های محیطی به شمار می‌رود. با استفاده از این روش، تمایل به پرداخت مصرف‌کننده را می‌توان سنجید. پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۲) در مطالعه‌ای عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تبریز را با استفاده از روش هدانیک تعیین کرده‌اند. برای این منظور، دو دسته واحدهای

مسکونی ویلایی و آپارتمانی مورد پرسش و تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. متغیرهای تأثیرگذار در قیمت مسکن به چهار دسته اصلی متغیرهای کالبدی - فیزیکی، متغیرهای دسترسی، متغیرهای محیطی (همسایگی) و ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی تقسیم‌بندی شده‌اند. در واحدهای ویلایی، متغیرهایی مانند مساحت زمین، درآمد و تحصیلات، دسترسی به شرفاز، عرض کوچه یا خیابان، وضعیت ترافیکی کوچه یا خیابان تأثیر مثبت و متغیرهایی مانند نمای ساختمان، تعداد اتاق، فاصله از مرکز شهر، قدمت یا عمر بنا، نوع سند مالکیت، تأثیر منفی و معنی‌داری بر قیمت داشته‌اند. در واحدهای آپارتمانی، مساحت زیربنا، سن سرپرست خانوار، درآمد، دسترسی به آسانسور و شرفاز، میزان رضایت و فاصله از مسجد، متغیرهای مثبت و معنی‌دار و نوع سند مالکیت، نمای ساختمان، فاصله از مرکز شهر، تعداد افراد خانوار و تعداد واحدها متغیرهای منفی و معنی‌دار بودند. محمدزاده و همکاران (۱۳۹۴)، عوامل مؤثر بر انتخاب واحدهای مسکونی در شهر تبریز را با استفاده از روش انتخاب گسسته لاجیت چندجمله‌ای و نمونه‌گیری از ۳۸۳ خانوار تعیین کرده‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهند ویژگی‌های اقتصادی خانوار از عوامل تأثیرگذار بوده و رفتار و ترجیحات خانوارهای مناطق مسکونی متفاوت یکسان نبوده است. رهنما و اسدی (۱۳۹۴) توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد را با استفاده از مطالعه روی ۷۷۵ نمونه تحلیل کرده‌اند. طبق نتایج به دست آمده، تحلیل فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد براساس تکنیک موران نشان‌دهنده توزیع ناهمگون ارزش مسکن در مناطق مختلف شهر و رابطه مثبت بین قیمت مسکن

روش پژوهش

روش پژوهش کیفی

نظریه داده بنیاد

نظریه داده بنیاد (نظریه زمینه‌ای) یک روش پژوهش عمومی برای تولید تئوری است. نظریه داده بنیاد، روش پژوهشی استقرایی و اکتشافی است که به پژوهشگران در حوزه‌های موضوعی گوناگون امکان می‌دهد به جای اتکا به تئوری‌های موجود، خود به تدوین تئوری اقدام کنند (ذکائی، ۱۳۸۱: ۱۸). در این راهبرد، گردآوری و تحلیل داده‌ها و نظریه‌ای که در نهایت از داده‌ها استخراج می‌شود، در ارتباط نزدیک با یکدیگر قرار دارند. پژوهشگر به جای آغاز کردن مطالعه خود با نظریه از پیش تصور شده، کار را با یک حوزه مطالعاتی خاص شروع کرده است و اجازه می‌دهد نظریه از دل داده‌ها پدیدار شود (فلیک، ۱۳۸۸: ۱۰۸).

در استفاده از این تئوری، نظریه یا نظریاتی که وضعیت در حال وقوع را بررسی می‌کنند به صورت مصاحبه طراحی شده‌اند تا با پیشرفت اطلاعات توسط مصاحبه‌شونده مدیریت شوند (کوربین و استراس^۱، ۲۰۰۸: ۸۶). این روش جمع‌آوری اطلاعات به افراد این امکان را می‌دهد تا درک کامل‌تری از جوانب پژوهش داشته باشند و نقاط احتمالی را در صورت مهم بودن در نتیجه مطالعه پیش‌بینی کنند. این نکته، به ایجاد نظریه‌های جدید یا ترکیبی از نظریه‌های موجود منجر می‌شود (فزلیژه و امامی^۲، ۲۰۰۹: ۱۹). فرایند اجرای پژوهش در مسیر پردازش نظریه داده بنیاد عبارت‌اند از پرسش‌های پژوهش، یادداشت برداری و گردآوری داده‌ها، تجزیه و تحلیل، نمونه‌گیری نظری و اشباع

آپارتمانی و ویلایی در نواحی مختلف شهر مشهد و میزان درآمد مردم در این نواحی است. محمدزاده و همکاران (۱۳۹۵) ارتباط قیمت مسکن و قیمت زمین در ایران را براساس دیدگاه علیت متقابل، با استفاده از سیستم معادلات هم‌زمان و روش حداقل مربعات دومرحله‌ای در بازه زمانی ۱۳۹۴:۴ - ۱۳۷۷:۱ بررسی کرده‌اند. نتایج مطالعه نشان می‌دهند رابطه علی دوطرفه بین قیمت مسکن و زمین وجود داشته است.

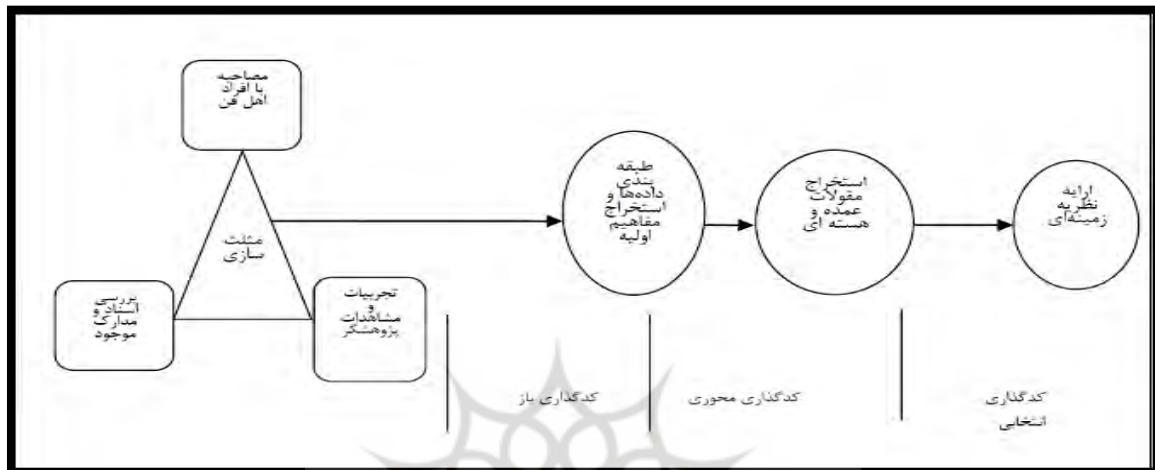
بررسی مطالعات نشان می‌دهد مطالعه‌ای در حوزه تقاضای مصرفی و اجاره‌ای مسکن، به منظور استخراج الگوی ذهنی افراد، برای تشخیص عوامل مهم تأثیرگذار بر انتخاب و تصمیم آنها صورت نگرفته است. برای پوشش و پاسخگویی به این پرسش، سعی شده است تقاضای افراد در حوزه مسکن مطالعه شود. برای انجام این پژوهش، برخلاف مطالعات انجام شده، از روش جدیدی بهره گرفته شده است. نظریه داده بنیاد به منظور استخراج الگوی ذهنی افراد در تقاضای سرمایه‌ای، تقاضای مصرفی و اجاره‌ای مسکن و شناسایی عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن در شهر تبریز استفاده شده است. با توجه به اهمیت و نقش مسکن در اقتصاد و تأثیر آن در توسعه کشورها، ارزش مصرفی و سرمایه‌ای آن و اهمیت هم‌زمان آن در اقتصاد خرد و اقتصاد کلان، شناسایی عوامل مؤثر بر تصمیم‌گیری خانوارها در حوزه مسکن و استخراج الگوی ذهنی آنها اهمیت ویژه‌ای دارد که در مطالعه حاضر این موضوع بررسی خواهد شد؛ در نهایت، با استفاده از مدل گسسته لاجیت چندجمله‌ای، اثرگذاری هر یک از عوامل در انتخاب بررسی و تجزیه و تحلیل خواهد شد.

¹ Corbin & Strauss

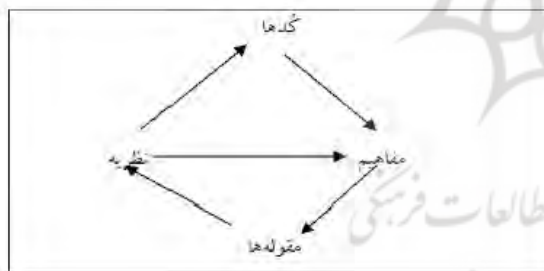
² Ghezelijeh & Emami

و پرداختن نظریه از داده‌هاست (کوربین و استراس، ۱۹۹۰: ۱۲). نمودار انجام پژوهش با توجه به مراحل کدگذاری به صورت نمودار (۱) در ذیل ارائه شده است.

نظری، نگارش و تدوین تئوری و مقایسه متون. فرایند تحلیل از کدگذاری باز آغاز می‌شود و در حالت ایدئال به کدگذاری انتخابی ختم خواهد شد (استراس و کوربین، ۱۳۸۵: ۱۱۷). کدگذاری روند اصلی ساختن



نمودار ۱- مراحل کدگذاری



نمودار ۲- سیر تکوین نظریه برخاسته از داده‌ها

گفتنی است این مراحل نیز به صورت خطی نیستند؛ بلکه با یکدیگر همپوشانی دارند و از یک فرایند رفت و برگشتی تبعیت می‌کنند (نمودار ۲). در واقع، نظریه داده بنیاد یکی از روش‌های انجام تحقیقات کیفی است که با جمع‌آوری داده‌ها سعی در کشف نظریه دارد (خان^۲، ۲۰۱۴: ۲۲۴). به طور کلی هدف عمده این روش، تبیین یک پدیده از طریق مشخص کردن عناصر

تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز به صورت فرایند چندمرحله‌ای انجام می‌شود (بکمن و کینگاس^۱، ۱۹۹۹: ۱۴۷).

تجزیه و تحلیل داده‌ها با بازخوانی مکرر داده‌ها انجام شده است و با این کار، مفاهیم اصلی داده‌ها به دست می‌آیند. برای رسیدن به تجزیه و تحلیل مناسب، پس از شناسایی نکات کلیدی، داده‌ها کدگذاری شده‌اند. سپس کدهای اختصاص داده شده دارای محورهای مشترک، به مجموعه‌ای از مفاهیم، تبدیل و مقوله‌ها از طریق گروه بندی مفاهیم استخراج می‌شوند؛ در نهایت، با ترسیم روابط بین مقوله‌ها و مفاهیم، نظریه تدوین می‌شود. این سیر تدوین نظریه برخاسته از داده‌ها در نمودار (۲) نمایان است:

² Khan

¹ Backman & Kyngas

روش تحقیق کمی

در علم اقتصاد متغیر وابسته می‌تواند محدود باشد؛ به عبارتی، مقادیر متغیر وابسته محدود به ۰، ۱، ۲ و ... باشد. همچنین، متغیر وابسته ممکن است در اختیار کردن مقادیر خود، با محدودیت مواجه باشد. به‌طور کلی متغیر وابسته می‌تواند یک متغیر کیفی باشد که نتیجه تصمیم‌گیری‌های افراد را نشان می‌دهد؛ برای مثال، فرد تصمیم می‌گیرد مسکن بخرد یا اجاره کند (البته چنین تصمیم‌هایی که در گذشته اتخاذ شده است، در زمان حاضر به این صورت است که مالک خانه است یا خیر). فرد مصرف‌کننده تصمیم می‌گیرد از منطقه A مسکن خرید کند یا خیر یا تصمیم می‌گیرد در منطقه B مسکن اجاره کند یا خیر. هر یک از تصمیمات و تصمیمات مشابه وابسته به خصوصیات فردی است که این خصوصیات همان متغیرهای توضیحی‌اند. هر یک از مثال‌های بالا بیان‌کننده نوعی از تحلیل رگرسیون‌اند که مسائل و مشکلات خاص خود را دارند. در هر یک از این موارد باید تصمیم یا پیامد مدنظر به مجموعه‌ای از عوامل مرتبط شود که مشابه تحلیل مرسوم رگرسیون است. پایه اصلی هر یک از این موارد را می‌توان در چارچوب کلی مدل‌های احتمال بررسی کرد. به این منظور، فرض کنید عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن بررسی شود. اگر انتخاب مسکن (خرید مصرفی و خرید سرمایه‌ای یا اجاره) با متغیر تصادفی Y نشان داده شود. در این صورت، احتمال وقوع حادثه مدنظر (انتخاب مسکن برای خرید) عبارت است از اینکه احتمال خرید مسکن در بازار مسکن از سوی هر شخصی یا خانواری به خصوصیات او، محیط و مسکن مدنظر بستگی دارد؛ مانند بودجه، تحصیلات، شاغل بودن یا نبودن،

کلیدی آن و سپس طبقه‌بندی روابط این عناصر درون بستر و فرایند آن پدیده است (کوربین و استراس، ۱۹۹۰: ۱۱۸).

طرح پژوهش نظریه داده‌بنیاد در این مطالعه با طراحی سؤالات اصلی و فرعی با توجه به نظریه‌ها و سایر تحقیقات پیشین بوده است. در این میان، مصاحبه ابزاری برای رسیدن به پاسخ سؤالات و درک و فهم عمیق مسئله در نظر گرفته شد. پس از انتخاب شهر تبریز به‌عنوان جامعه آماری، نمونه‌گیری به‌صورت هدف‌دار (افراد مصاحبه‌شونده از کارشناسان حوزه مسکن انتخاب شده‌اند) و تا دستیابی به اطلاعات دقیق صورت گرفت. بعد از مصاحبه با ۱۲ نفر از افراد مطلع در حوزه مسکن در شهر تبریز و اطمینان از اشباع دریافت اطلاعات جدید، کدگذاری و تجزیه و تحلیل متن مصاحبه‌ها برای استخراج نکات کلیدی و مهم انجام گرفت. به این صورت که براساس شکل (۱) و کدگذاری باز داده‌ها طبقه‌بندی و مفاهیم اولیه، استخراج و سپس براساس کدگذاری محوری داده‌ها در چهار مقوله اصلی بررسی وضعیت موجود، الزامات انتخاب، دلایل انتخاب و عوامل اثرگذار طبقه‌بندی شده‌اند که در شکل (۳) نمایان است؛ درنهایت، براساس کدگذاری انتخابی ساختار کلی الگوی ذهنی انتخاب همانند شکل (۴) استخراج شده است. گفتنی است در مرحله مصاحبه، انتخاب نمونه بعدی از مصاحبه تا جایی انجام می‌شود که کد جدیدی از مصاحبه استخراج نشود؛ به عبارت دیگر، اطلاعات جدید حاصل نشود (اشباع دریافت اطلاعات). بعد از دسته‌بندی اطلاعات، تجزیه و تحلیل نتایج براساس آن صورت گرفت تا الگوی ذهنی افراد در تقاضای مسکن استخراج شود.

مناطق) و عوامل رفتاری است. در تئوری مطلوبیت تصادفی، تعادل با توزیع احتمال به دست می آید که احتمال پیروزی انتخاب خانوار بین گزینه های گسسته را نشان می دهد. همچنین، در این تئوری تابع مطلوبیت خانوار شامل مؤلفه های قابل اندازه گیری و تصادفی است که جملات تصادفی خصوصیات مجهول منطقه و مسکن و ویژگی های رفتاری خانوار در هنگام تصمیم گیری خانوار را نشان می دهند. آناس (۱۹۸۲) می گوید انتخاب های متفاوت خانوارها فقط با فرض وجود جملات تصادفی با خصوصیات اجتماعی، اقتصادی و رفتاری متفاوت در نظر گرفته و بررسی می شوند. در این مدل تابع مطلوبیت برای خانوارها به صورت زیر است:

$$y = x_i \beta_i + u_i, \quad [x_i] = [x_1, \dots, x_{25}] \quad [\beta_i] = [\beta_1 \dots \beta_{25}] \quad (1)$$

که x_i بردار متغیرهایی توضیحی شامل متغیرهای رفتاری، متغیرهای فیزیکی (ویژگی ساختمان و منطقه) است.

مدل لاجیت چندگانه (Multinomial Logit Model (MNL)

با توجه به اینکه در پژوهش حاضر، متغیر وابسته انتخاب مکان مسکونی توسط خانوارها برای خرید مصرفی، خرید سرمایه ای و اجاره است که چند انتخابی است، از مدل لاجیت چندگانه استفاده شده است. مدل کلی لاجیت گسسته به صورت فرمول زیر است:

$$pr(Y_i = j) = \frac{\exp(x_i \beta_j)}{1 + \sum_{j=1}^j \exp(x_i \beta_j)} \quad (2)$$

در ادامه، با توجه به مطالعات انجام شده در حوزه مسکن و همچنین، استناد به نتایج حاصل از مصاحبه با

ریسک پذیر بودن یا نبودن ویژگی منطقه و مسکن مدنظر و ...؛ بنابراین، می توان احتمال بالا را تابعی از خصوصیات فردی و خصوصیات مسکن در نظر گرفت. برای تصریح مدل بهتر است ابتدا تئوری مطلوبیت تصادفی توضیح داده شود که پایه ای برای استفاده از مدل های گسسته انتخاب مسکن است و سپس مدل های گسسته لاجیت چندجمله ای توضیح داده شوند که در این مطالعه استفاده شده اند.

تئوری مطلوبیت تصادفی

در تئوری مطلوبیت تصادفی مراحل تصمیم گیری خانوار طبق یک مرحله انتخابی احتمالی بین انواع گسسته عوامل فیزیکی (ویژگی ساختمان و ویژگی مناطق) و عوامل رفتاری است. در تئوری مطلوبیت تصادفی، تعادل با توزیع احتمال به دست می آید که احتمال پیروزی انتخاب خانوار بین گزینه های گسسته را نشان می دهد. همچنین، در این تئوری تابع مطلوبیت خانوار شامل مؤلفه های قابل اندازه گیری و تصادفی است که جملات تصادفی خصوصیات مجهول منطقه و مسکن و ویژگی های رفتاری خانوار در هنگام تصمیم گیری خانوار را نشان می دهند. آناس (۱۹۸۲) می گوید انتخاب های متفاوت خانوارها فقط با فرض وجود جملات تصادفی با خصوصیات اجتماعی، اقتصادی و رفتاری متفاوت در نظر گرفته و بررسی می شوند. در این مدل تابع مطلوبیت برای خانوارها به صورت زیر است:

در تئوری مطلوبیت تصادفی مراحل تصمیم گیری خانوار طبق یک مرحله انتخابی احتمالی بین انواع گسسته عوامل فیزیکی (ویژگی ساختمان و ویژگی

ازدحام و ترافیک و میزان رضایت حاصل از آن برای فرد را برآورد می کند. x_5 میزان رضایت فرد از نحوه دسترسی مجتمع به تسهیلات و کاربری های مهم شهری و متصل شدن به راه های اصلی را برآورد می کند. x_6 میزان رضایت برآوردی برای فرد از موقعیت مکانی منزل به لحاظ فراهم آوردن شرایط برای نزدیکی به خانواده است. x_7 میزان رضایت فرد در خصوص فضای سبز و چشم اندازهای قابل مشاهده از داخل به خارج واحد مسکونی را اندازه می گیرد.

ویژگی ها

x_8 میزان احساس رضایت فرد از نحوه تفکیک و جداسازی عرصه های عمومی و خصوصی در واحد مسکونی را اندازه می گیرد. x_9 میزان رضایت فرد از نمای ساختمان را اندازه می گیرد. x_{10} میزان رضایت فرد از نقشه و طراحی داخلی منزل را اندازه می گیرد. x_{11} میزان رضایت فرد از تعداد اتاق های موجود و در دسترس منزل را اندازه می گیرد. x_{12} میزان رضایت فرد از امکانات عمومی منزل نظیر پارک و کیفیت و کمیت کابینت ها را اندازه می گیرد. x_{13} میزان رضایت فرد از عمر واحد مسکونی خود (نوساز بودن آن) را اندازه می گیرد. x_{14} میزان رضایت فرد از مقاومت و کیفیت ساخت بنا و مصالح استفاده شده در ساخت واحد و مقاوم در برابر حوادث (طبیعی و غیرطبیعی) را اندازه می گیرد. x_{15} میزان رضایت فرد از موقعیت مکانی واحد مسکونی در داخل کوچه (طول و عرض کوچه) را اندازه می گیرد.

افراد متخصص در این حوزه، عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن استخراج شده اند؛ بنابراین، مدل گسسته برای بررسی رابطه بین عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن به شرح ذیل است که از روش نظریه داده بنیاد استخراج شده است.

$$y = \alpha + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7 + \beta_8 x_8 + \beta_9 x_9 + \beta_{10} x_{10} + \beta_{11} x_{11} + \beta_{12} x_{12} + \beta_{13} x_{13} + \beta_{14} x_{14} + \beta_{15} x_{15} + \beta_{16} x_{16} + \beta_{17} x_{17} + \beta_{18} x_{18} + \varepsilon \quad (3)$$

y متغیر وابسته است که در پرسشنامه به صورت

«نحوه تصرف محل سکونت خانوار: اجاره ای یا ملکی»

سؤال شده است. در صورت پاسخ «اجاره ای» عدد ۱، در صورت خرید مصرفی عدد ۲ و در صورت خرید سرمایه ای عدد ۳ برای انتخاب واحد مسکونی فرد گزارش می شود. برآورد متغیرهای توضیحی به صورت طیف ۵ تایی است؛ به صورتی که عدد ۱ کمترین حد و عدد ۵ بیشترین حد را مشخص می کند. متغیرهای توضیحی بررسی شده در این مطالعه عبارت اند از:

موقعیت مکانی

x_1 میزان رضایت فرد از جنبه های رفاه و آسایش اجتماعی مسکن (شان اجتماعی از بعد فرهنگی، مذهبی و اجتماعی) را برآورد می کند.

x_2 میزان رضایت فرد از نظر موقعیت قرارگیری منزل از جمله نزدیکی به محل کار را برآورد می کند.

x_3 میزان رضایت فرد از نظر موقعیت قرارگیری منزل و ایجاد امنیت را برآورد می کند. x_4 موقعیت مکانی منزل به لحاظ فراهم آوردن شرایط برای دوری از

عوامل رفتاری و کنترلی

x_{16} میزان تأثیر گذاری نظرات یا تجربیات اطرافیان در انتخاب مسکن فرد را اندازه می گیرد. x_{17} میزان اطلاعات فرد از بازار را اندازه می گیرد. x_{18} درصدی را اندازه می گیرد که فرد از درآمد خود برای خرید / اجاره واحد مسکونی به صورت ماهانه اختصاص می دهد.

در ادامه، برای بررسی تأثیر گذاری عوامل مؤثر استخراج شده از طریق روش نظریه داده بنیاد بر انتخاب مکان مسکونی توسط خانوار های ساکن در شهر تبریز، ابتدا پرسشنامه تهیه شد که بعد از بررسی روایی و پایایی پرسشنامه آلفای کرونباخ برابر با ۰/۷۸ است.

اطلاعات لازم برای انجام این بررسی با استفاده از روش نمونه گیری ساده از ۷۲۰ خانوار ساکن شهر تبریز (۲۳۵ خانوار با مسکن استیجاری، ۴۸۵ خانوار مالک خانه) در سال ۱۳۹۷ جمع آوری شده اند. به این صورت که ابتدا با توجه به اطلاعات به دست آمده از متخصصان بحث مسکن در شهر تبریز، مناطق مختلف در شهر تبریز را براساس ارزش معاملاتی مسکن به هفت طبقه تقسیم بندی کرده اند و توزیع پرسشنامه ها با در نظر گرفتن این طبقه بندی در تمام مناطق انجام شده است. با توجه به اینکه براساس فرمول کوکران برای خانوارهای بیش از ۳۷۰۰۰۰، حجم نمونه به شکل ثابت ۳۸۳ به دست می آید، در این پژوهش از بین ۵۶۳۶۶۰ خانوار ساکن در شهر تبریز، ۷۲۰ خانوار نمونه در نظر گرفته شدند.

فرض استقلال گزینه های نامرتب^۱ (IIA)

یکی از موارد مهم تصریح مدل لاجیت چندگانه این است که باید از ویژگی استقلال گزینه های نامرتب (IIA) تبعیت کند. براساس این ویژگی، حضور یا غیبت یک گزینه بر نسبت احتمال مرتبط با سایر گزینه های موجود در مجموعه انتخاب تأثیر نمی گذارد؛ یعنی احتمال انتخاب یک طبقه از متغیر وابسته در مقابل طبقه مقایسه، باید مستقل از انتخاب سایر طبقات متغیر وابسته باشد (گرین^۲، ۲۰۱۲). آزمون های آماری مختلفی وجود دارد که می توانند برای آزمون فرضیه IIA استفاده شوند؛ در این میان، آزمون بسط یافته هاسمن و مک فادن کاربرد گسترده ای یافته است (قربانی و زارع، ۱۳۸۸: ۲۴۱-۲۱۵).

یافته های پژوهش

نمودار (۳) بر مبنای تجزیه و تحلیل، مطالعه دقیق و ریزبینانه مصاحبه ها تهیه شده است. در مصاحبه ها تأکید خبرگان حوزه مسکن و شرکت کنندگان، بر عوامل مؤثر در انتخاب مسکن بوده است و در همین راستا، مصاحبه شونده ها تجربیات خود در حوزه مسکن را برای استخراج الگوی ذهنی انتخاب مسکن در شهر تبریز ارائه داده اند. فرایند انتخاب مسکن که نقش مهمی در تصمیم گیری افراد در انتخاب مسکن دارد، در نمودار ذیل به صورت ساختار منسجمی ترسیم شده و همچنین، اهمیت نقش نظریه داده بنیاد در استخراج الگوی ذهنی انتخاب مسکن در این فرایند نشان داده شده است.

با توجه به اینکه این نمودار حاصل تجربه چندین ساله افراد متخصص و صاحب نظر (چه از لحاظ علمی

² Greene W. H

¹ Independence of Irrelevant Alternative

علوم شناختی در تمام متغیرهای استخراج شده اثرگذارند. در گام دوم فرایند انتخاب مسکن، باید به مهم ترین الزامات انتخاب مسکن توجه شود که الزامات پولی است. مهم ترین چالش یا قید در بحث انتخاب مسکن مسئله بودجه خانوار است؛ چنانچه متقاضیان در این بازار از بودجه کافی برخوردار باشند، به احتمال زیاد خرید را ترجیح خواهند داده و در غیر این صورت اقدام به اجاره مسکن خواهند کرد. گام سوم در انتخاب مسکن، دلایل انتخاب آن است. با تجزیه و تحلیل اطلاعات به دست آمده از مصاحبه و بررسی مطالعات انجام شده در این حوزه، دلیل انتخاب مسکن توسط خانواده ها از دو جنبه بررسی و به آن توجه می شود: ۱- جنبه رفاهی و روانی و ۲- جنبه مالی.

جنبه رفاهی و روانی

الف- جنبه های رفاهی و روانی برای خرید مسکن

الف) فشار اطرافیان برای خرید مسکن، ب) استرس و فشار ناشی از بی ثباتی اقتصادی، ج) رفاه و امنیت بیشتر ناشی از خرید مسکن و د) کاهش استرس و فشار روانی ناشی مستأجر بودن.

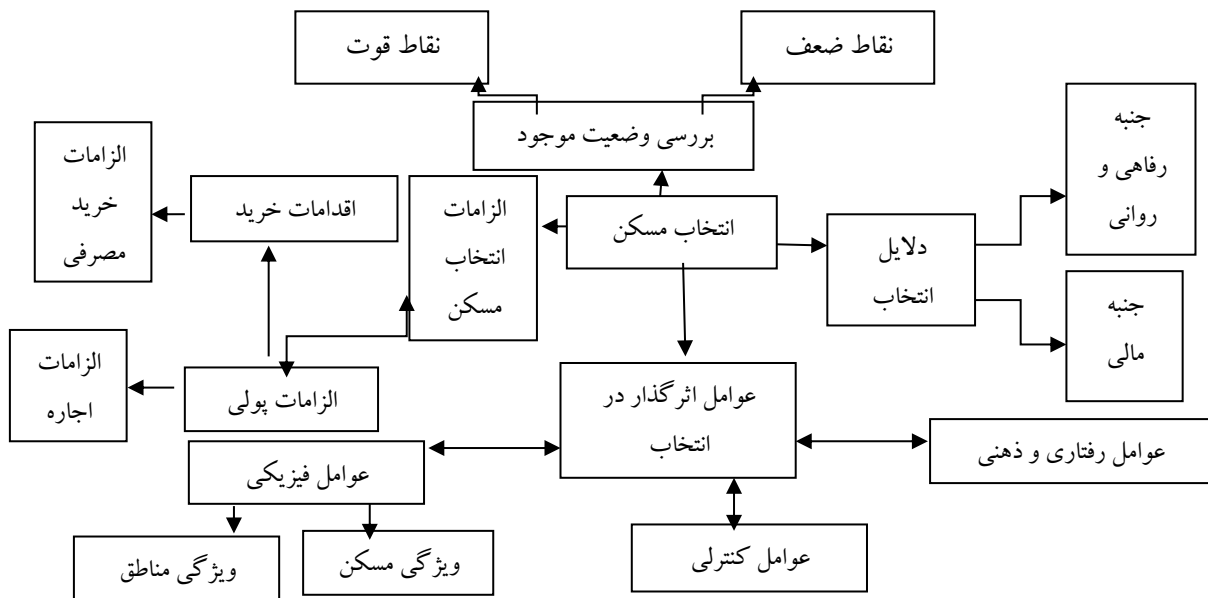
ب- جنبه های رفاهی و روانی برای اجاره مسکن

رفاه و امنیت بیشتر نسبت به بی خانمان بودن.

و چه از لحاظ تجربی) در حوزه مسکن بوده است، توجه متقاضیان، فعالان و پژوهشگران حوزه مسکن به آن مهم است؛ زیرا این افراد با موانع و فرصت های موجود در این حوزه آشنایی کافی دارند و قادر به تحلیل بازار مسکن به عنوان یکی از مهم ترین بازارهای کشورند.

مرحله نخست برای انتخاب مسکن به منظور تقاضای آن از نگاه شرکت کنندگان در مصاحبه، بررسی وضعیت موجود بازار مسکن و شناسایی نقاط ضعف و قدرت آن است. این بررسی موجب می شود تمرکز بیشتری برای رفع مشکلات و موانع پیش رو و استفاده بهینه از منابع در دسترس انجام گیرد تا در نهایت به انتخاب بهتری منجر شود. نقاط قوتی برای صاحبان مسکن فعلی که در پی انتخاب مسکن جدیدند، می توان در نظر گرفت که با همین نقاط قوت و استفاده درست از آنها، پتانسیل بالایی برای انتخاب بهینه و موفقیت در این عرصه خواهند داشت؛ از جمله این نقاط قوت به موارد ذیل اشاره می شود:

- ۱- داشتن حداقل منابع مالی لازم از محل فروش مسکن فعلی، ۲- داشتن اطلاعات کافی از سکونت در مسکن و استفاده از آن اطلاعات در انتخاب بهینه و
- ۳- تجربه اندوزی از سکونت و به دست آوردن اطلاعات کافی از سلیقه های پنهان شخصی در حوزه مسکن. تمام اطلاعات بالا ملاک هایی اند که شناخت شما در حوزه مسکن را تقویت می کنند و در انتخاب بهینه مسکن تأثیر بسزایی دارند و به عنوان کاربردی از



نمودار ۳- نتایج حاصل از مصاحبه

جنبه مالی

الف- جنبه‌های مالی برای خرید مسکن

الف) استفاده از پول رهن مسکن خریداری شده برای تأمین بودجه خرید مسکن، ب) حفظ ارزش دارایی‌ها، ج) سودآوری ناشی از افزایش قیمت مسکن خریداری شده در آینده و د) پیش خرید کردن مسکن برای جمع آوری و پس انداز پول‌های جزئی.

ب- جنبه‌های مالی برای اجاره مسکن

الف) کمبود بودجه برای خرید مسکن، ب) اجاره مسکن با کیفیت بالاتر و بودجه کمتر، ج) سرمایه گذاری پول در سایر بازارها (بازارهای با سودآوری و بازدهی بیشتر و بالاتر) و د) استفاده از مسکن ویلایی با پول اندک.

به منظور استخراج الگوی ذهنی متقاضیان مسکن، برای شناسایی عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن از سوی آنان نیاز است در چهارمین گام، این موضوع بررسی شود. از میان پاسخ شرکت کنندگان در مصاحبه، بیشترین تأکید روی عوامل فیزیکی شامل ویژگی‌های مربوط به مسکن مدنظر و ویژگی‌های

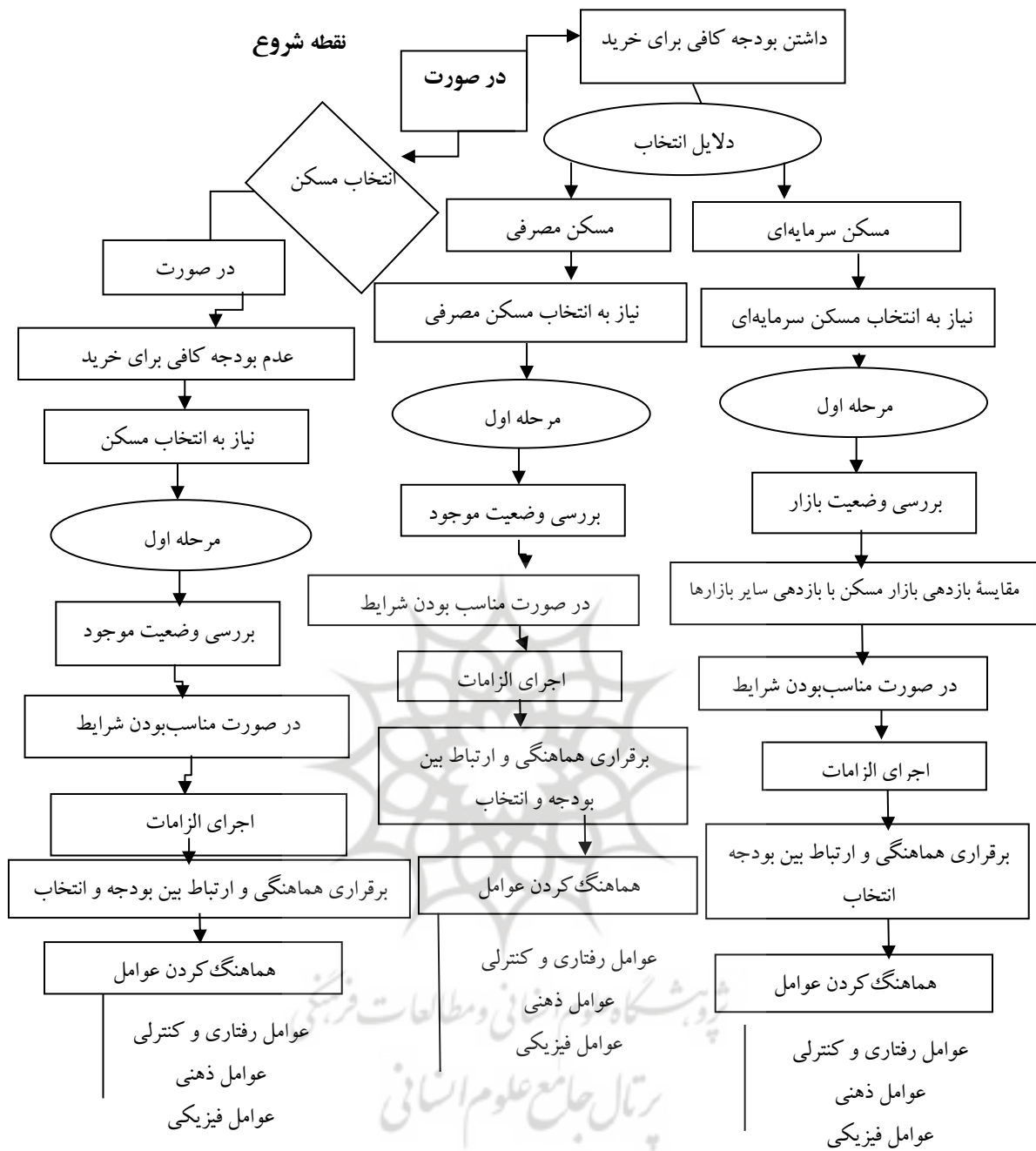
مناطق است. ویژگی‌های مسکن و محیط مسکونی شامل نقشه و نمای ساختمان، پارکینگ، جنوبی بودن ساختمان، سیستم گرمایشی و سرمایشی، کیفیت ساخت و مقاوم بودن در برابر حوادث (طبیعی و غیرطبیعی)، نورگیری و نورپردازی ساختمان، تعداد واحد کمتر و اتاق بیشتر (متراژ بزرگ تر)، کیفیت و کمیت کابینت، آسانسور، موقعیت مکانی در داخل کوچه (طول و عرض کوچه)، نوساز بودن و ... هستند که در انتخاب مسکن تأثیر گذارند. ویژگی مناطق نیز تأثیر گرفته از ارزش‌های محیطی مختلفی است. از مهم ترین ارزش‌های محیطی اثرگذار بر انتخاب مسکن می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: آشنایی با خصوصیات افراد منطقه (وضعیت ساکنین منطقه)، عادات فرهنگی و مذهبی، نزدیکی به محل کار، بالابودن امنیت، اصالت اهالی، دوری از ازدحام و ترافیک، دسترسی به خیابان اصلی، دسترسی به بازار، دسترسی به خدمات شهری، نزدیکی به خانواده، دسترسی به دانشگاه و مدارس، لوکس بودن منطقه مسکونی، وضعیت آب و هوا، ارزش موقعیت منطقه در

اثر تمایلی در نظر گرفت. در جنبه دوری از تأسف و پشیمان‌گریزی، عامل رفتاری متقاضی به دنبال انتخاب بهترین گزینه مسکن مصرفی با در نظر گرفتن هزینه فرصت آن است. همچنین، خریداران سعی دارند با هوش تجاری خود تمایل به فروش دارایی‌های سودده و نگهداری دارایی‌های زیان‌ده داشته باشند که به جنبه اثر تمایلی عامل رفتاری اشاره دارد. در زمینه عواملی نظیر قدرت تصمیم‌گیری و سطح تحصیلات، به دلیل دغدغه‌های ذهنی افراد نسبت به خرید مسکن، با توجه به ریسک پایین و بازدهی عموماً بالای بخش، خریداران به تقلید رفتاری از سایر خریداران مسکن می‌پردازند که ممکن است به تصمیم‌گیری‌های اشتباه منجر شود؛ به همین سبب، همه جوانب به جنبه رفتار توده‌واری از عوامل رفتاری اشاره دارد.

افراد با انتظارات شخصی و عوامل ذهنی و رفتاری خود با شرایط مسکن موجود گام مؤثری در انتخاب بهینه براساس نیاز خود برداشته‌اند و به احتمال قوی به خرید منزل مسکونی اقدام خواهند کرد؛ در غیر این صورت و در حالت محدودیت بودجه شدید و عدم تأمین مالی برای خرید آن، افراد اقدام به اجاره مسکن خواهند کرد. نمودار (۴)، الگوی ذهنی افراد در انتخاب مسکن به منظور تقاضای مسکن برای خرید و اجاره را نمایش می‌دهد.

در ادامه، از روش گسسته مدل لاجیت چندجمله‌ای برای بررسی نحوه اثرگذاری عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکونی استفاده خواهد شد که از طریق روش گراند تئوری استخراج شده‌اند.

سطح شهر، نزدیکی به مراکز آموزشی و درمانی و کیفیت شهرسازی منطقه. با توجه به مصاحبه با خبرگان بخش مسکن، تقسیم‌بندی در خصوص عوامل رفتاری و کنترلی نیز صورت گرفت. عملکرد متولیان بخش مسکن و تورم بخش مسکن متغیرهای کنترلی معرفی شدند. داشتن اطلاعات کافی از وضعیت بازار مسکن و پیش‌بینی درآمد انتظاری و نرخ و رجحان زمانی، به جنبه اثر تمایلی عامل رفتاری اشاره دارد و صاحبان دارایی، به فروش دارایی‌های سودده و نگهداری دارایی‌های زیان‌ده تمایل دارند. در فاکتور ریسک‌پذیر بودن و ریسک‌گریز بودن عوامل اثرگذاری همچون تجربیات اطرافیان، به دلیل اینکه متقاضیان مسکن تجربیات اطرافیان و دیگران را ملاک عمل و تصمیم‌گیری قرار می‌دهند و به دیدگاه‌ها و پیش‌بینی‌های قبلی خود و دیگران واکنش نشان می‌دهند، به جنبه اثر محافظه‌کاری عامل رفتاری اشاره دارد. تورم انتظاری در بخش مسکن و سایر بازارها، به اثر شهود نمایندگی عامل رفتاری اشاره می‌کند؛ زیرا متقاضیان مسکن، احتمال وقوع تورم در این بخش را با توجه به تورم در دوره‌های پیشین و مقایسه اتفاقات دوره‌های مختلف با هم، ارزیابی و برآورد می‌کنند و براساس آن، در صورتی که امکان خرید داشته باشند، تصمیم به خرید می‌گیرند. در عامل ترکیب بهینه ثروت، فرد به جنبه دوری از تأسف و پشیمان‌گریزی عامل رفتاری توجه دارد. به تعبیری، متقاضی مصرفی به عایدی حاصل از انتخاب مسکن و نیز عایدی از دست رفته بابت انتخاب نکردن گزینه‌های دیگر فکر می‌کند. فاکتور بعدی یعنی هوش تجاری و قدرت تجاری فرد را می‌توان ترکیبی از عوامل رفتاری دوری از تأسف و پشیمان‌گریزی و



پایه (base) در نظر گرفته می‌شود (یا طبقه‌ای که هنگام تخمین حذف می‌شود). در هر سه حالت آماره آزمون معنادار نیست و فرضیه صفر رد نمی‌شود؛ بنابراین، روش لاجیت چندگانه برای تخمین مناسب است و نیاز به استفاده از روش‌هایی مانند لاجیت متداخل برای تخمین نیست.

در ابتدا با استفاده از آزمون هاسمن و مک فادن (۱۹۷۴)، معنی‌داری و استقلال گزینه‌های نامرتب مدل بررسی می‌شوند و سپس برآورد مدل انجام می‌شود. نتایج آزمون هاسمن و مک فادن (۱۹۸۴) برای بررسی فرض استقلال گزینه‌های نامرتب در جدول زیر نشان داده شده‌اند. آزمون برای سه حالت انجام شده است؛ در هر حالت، یکی از طبقه‌های اول، دوم یا سوم طبقه

برای اجاره تأثیر معنی‌داری ندارد. نحوه تفکیک و جداسازی عرصه‌های عمومی و خصوصی واحد مسکونی (جانمایی اتاق‌های نشیمن و خواب، سرویس‌های بهداشتی و ...) یکی دیگر از متغیرهایی است که در انتخاب محیط مسکونی برای اجاره تأثیر معنی‌داری ندارد. همچنین، این متغیر برای خرید سرمایه‌ای تأثیر معنی‌دار، اما منفی دارد. یعنی جانمایی عرصه‌های عمومی و خصوصی، احتمال انتخاب مسکن برای خرید مصرفی را نسبت به انتخاب مسکن برای خرید سرمایه‌ای افزایش می‌دهد که نشان‌دهنده اولویت پایین این متغیر در انتخاب واحد مسکونی برای خرید سرمایه‌ای است. چون خریدار سرمایه‌ای، مسکن را برای استفاده از رشد ارزش دارایی‌های خود طی زمان انتخاب می‌کند، اولویت چندانی به تفکیک عرصه‌های عمومی و خصوصی نمی‌دهد. نقشه و طراحی داخلی یکی دیگر از متغیرهایی است که تأثیر معنی‌دار، اما منفی بر انتخاب مسکن برای اجاره دارد که نشان‌دهنده اولویت پایین نقشه و طراحی داخلی در انتخاب مسکن برای اجاره است. یعنی با افزایش کیفیت طراحی داخلی و نقشه ساختمان، احتمال انتخاب واحد مسکونی برای اجاره کاهش می‌یابد. به عبارت دیگر، با افزایش کیفیت طراحی داخلی و نقشه ساختمان، احتمال انتخاب برای خرید مصرفی نسبت به انتخاب مسکن برای اجاره افزایش می‌یابد. همچنین، این متغیر در انتخاب مسکن برای خرید سرمایه‌ای مسکن تأثیر معنی‌داری ندارد.

طبقات	df	chi2	P>chi2	evidence
۱	۱۹	-۱۳۲/۶۶۰	۱/۰۰	for Ho
۲	۱۹	۲۴/۸۳۶	۰/۱۶۶	for Ho
۳	۱۹	-۷/۲۴۷	۱/۰۰	for Ho

جدول (۱) نتایج برآورد عوامل مؤثر بر انتخاب محیط مسکونی شهر تبریز به روش لاجیت چندجمله‌ای را نشان می‌دهد. با توجه به جدول، ضریب متغیر انتخاب مسکن با لحاظ جنبه‌های رفاهی و بعد آسایش اجتماعی در هر دو وضعیت اجاره و خرید سرمایه‌ای، معنی‌دار و ضریب آن مثبت است. به عبارتی، با افزایش میزان آسایش اجتماعی و جنبه رفاهی واحد مسکونی، احتمال انتخاب آن برای اجاره و خرید سرمایه‌ای افزایش می‌یابد. متغیر دسترسی سرپرست خانوار به محل کار در حالت اجاره تأثیر معنی‌داری در انتخاب مکان مسکونی ندارد؛ اما متغیر دسترسی سرپرست خانوار به محل کار در وضعیت خرید سرمایه‌ای تأثیر معنی‌دار با ضریب منفی بر انتخاب مکان مسکونی دارد. یعنی دسترسی سرپرست خانوار به محل کار تأثیر بیشتری در انتخاب مسکن برای خرید مصرفی نسبت به خرید سرمایه‌ای دارد. انتخاب مکان مسکونی به دلیل نزدیکی به بستگان و اقوام، تأثیر معنی‌دار و مثبت در خرید سرمایه‌ای دارد. یعنی هرچه مسکن مدنظر برای انتخاب به اقوام و بستگان نزدیک تر باشد، احتمال انتخاب برای خرید سرمایه‌ای افزایش می‌یابد. به عبارت دیگر، وقتی خانواری به اندازه کافی بودجه برای انتخاب مسکن خرید سرمایه‌ای آن در اختیار داشته باشند، تا حد امکان محیط مسکونی را در نزدیکی اقوام و بستگان انتخاب خواهد کرد؛ اما این متغیر در انتخاب مسکن

جدول ۱- تخمین مدل لاجیت چندجمله‌ای برای انتخاب اجاره‌ای مسکن در شهر تبریز (پایه: وضعیت خرید مصرفی)

متغیر توضیحی	ضریب	P-value
۱- انتخاب مسکن به علت جنبه‌های رفاهی و آسایش اجتماعی	۰/۱۷۸۹	۰/۰۵
۲- دسترسی سرپرست خانوار به محل کار	۰/۰۴۴	۰/۶۰۵
۳- انتخاب مکان مسکونی به علت امنیت موقعیت	-۰/۰۸۹۱	۰/۳۱
۴- انتخاب مکان مسکونی به علت دوری از ازدحام و ترافیک	-۰/۰۱۸۸	۰/۸۲
۵- دسترسی به کاربری‌های مهم شهری و راههای اصلی	۰/۰۴۲۵	۰/۶۳
۶- انتخاب مکان مسکونی به دلیل نزدیکی به اقدام	۰/۰۹۸۳	۰/۲۵
۷- دسترسی به فضای سبز و چشم اندازهای قابل رویت از داخل به خارج	-۰/۱۳۸۶	۰/۱
۸- انتخاب مکان مسکونی به دلیل نحوه تفکیک عرصه‌های عمومی و خصوصی در واحد مسکونی	-۰/۰۸۰۲	۰/۴
۹- انتخاب مسکونی به دلیل نمای ساختمان	-۰/۰۲۰۲	۰/۸۳
۱۰- انتخاب مکان مسکونی به علت نقشه و طراحی داخلی	-۰/۲۲۹۴	۰/۰۱۲
۱۱- تعداد اتاق خواب	۰/۰۲۳۰	۰/۸
۱۲- امکانات عمومی منزل نظیر پارکت، کیفیت و کمیت کابینت	-۰/۲۶۴	۰/۰۱
۱۳- انتخاب مکان مسکونی به علت عمر واحد مسکونی	-۰/۰۰۳۶	۰/۹۷
۱۴- مقاومت بودن در مقابل حوادث	-۰/۲۹۸۶	۰/۰۰
۱۵- انتخاب واحد مسکونی به دلیل موقعیت واحد در داخل کوچه (طول و عرض کوچه)	۰/۲۲۵۱	۰/۰۱
۱۶- انتخاب مکان مسکونی به علت نظرات و تجربیات اطرافیان بازار مسکن	۰/۰۱۰۴	۰/۹
۱۷- اطلاعات از وضعیت بازار مسکن	-۰/۱۸۶	۰/۰۲
۱۸- میزان مخارج ماهانه برای انتخاب مسکن	-۰/۰۲۱۵	۰/۷
عرض از مبدأ	۱/۹۳۰۴	۰/۰۰۲

منبع: محاسبه محقق

خانوار متقاضی منازل استیجاری، به علت پایین بودن توان مالی، قدرت انتخاب پایینی در انتخاب محیط مسکونی دارد. همچنین، متغیر امکانات عمومی منزل در انتخاب مسکن برای خرید سرمایه‌ای تأثیر معنی‌دار بر انتخاب واحد مسکونی ندارد که نشان‌دهنده اولویت پایین این متغیر در انتخاب است. از آنجا که خرید مسکن برای بالابردن ارزش دارایی‌های صاحبان دارایی است و این افزایش ارزش، بیشتر تأثیر گرفته از زمین و موقعیت آن

امکانات عمومی منزل نظیر پارکت و کیفیت و کمیت کابینت تأثیر معنی‌دار و منفی بر انتخاب مسکن برای اجاره دارد و بیان می‌کند هرچه امکانات عمومی واحد مسکونی بالاتر باشد احتمال انتخاب آن برای اجاره نسبت به انتخاب مسکن برای خرید مصرفی کاهش می‌یابد که نشان‌دهنده در اولویت‌نبودن این ویژگی در انتخاب مکان مسکونی در شهر تبریز است. چون منازل با امکانات عمومی بالاتر، سطح اجاره بالاتری دارند،

است، توجه کمتری به امکانات عمومی منازل مسکونی می‌شود. کیفیت مواد استفاده شده و مقاوم بودن در مقابل حوادث متغیری است که در انتخاب محیط مسکونی برای اجاره تأثیر معنی‌دار، اما منفی دارد.

جدول ۲- تخمین مدل لاجیت چندجمله‌ای انتخاب سرمایه‌ای مسکن برای شهر تبریز (پایه: وضعیت خرید مصرفی)

P-value	ضریب	متغیر توضیحی
۰/۰۰	۰/۸۵۱۷	۱- انتخاب مسکن به علت جنبه‌های رفاهی و آسایش اجتماعی
۰/۰۲	-۰/۲۰۶	۲- دسترسی سرپرست خانوار به محل کار
۰/۳۲	۰/۰۹۶۵	۳- انتخاب مکان مسکونی به علت امنیت موقعیت
۰/۸۵	۰/۰۱۷	۴- انتخاب مکان مسکونی به علت دوری از ازدحام و ترافیک
۰/۰۱	۰/۱۱۶۶	۵- دسترسی به کاربری‌های مهم شهری و راه‌های اصلی
۰/۰۱	۰/۲۳۲۴	۶- انتخاب مکان مسکونی به دلیل نزدیکی به اقدام
۰/۱۹۹	-۰/۱۱۶۱	۷- دسترسی به فضای سبز و چشم‌اندازهای قابل رؤیت از داخل به خارج
۰/۰۰۹	-۰/۲۶۵۵	۸- انتخاب مکان مسکونی به دلیل نحوه تفکیک عرصه‌های عمومی و خصوصی در واحد مسکونی
۰/۱۷۶	-۰/۱۴۱۴	۹- انتخاب مسکونی به دلیل نمای ساختمان
۰/۲۱۱	-۰/۰۶۹۲	۱۰- انتخاب مکان مسکونی به علت نقشه و طراحی داخلی
۰/۸۳۹	۰/۰۲	۱۱- تعداد اتاق خواب
۰/۱۲۷	-۰/۱۶۸۳	۱۲- امکانات عمومی منزل نظیر پارک، کیفیت و کمیت کابینت
۰/۱۱۴	-۰/۱۷۷۴	۱۳- انتخاب مکان مسکونی به علت عمر واحد مسکونی
۰/۱۸۴	-۰/۱۴۰۴	۱۴- مقاوم بودن در مقابل حوادث
۰/۰۰۲	۰/۳۱۵۸	۱۵- انتخاب واحد مسکونی به دلیل موقعیت واحد در داخل کوچه (طول و عرض کوچه)
۰/۳۹۵	-۰/۰۷۹۴	۱۶- انتخاب مکان مسکونی به علت نظرات و تجربیات اطرافیان بازار مسکن
۰/۰۰	-۰/۴۱۷۳	۱۷- اطلاعات از وضعیت بازار مسکن
۰/۰۰	-۰/۳۲۵۴	۱۸- میزان مخارج ماهانه برای انتخاب مسکن
۰/۵۶۸	۰/۳۲۵۴	عرض از مبدأ

منبع: محاسبه محقق

(طول و عرض کوچه)، بر احتمال انتخاب خانوارها در شهر تبریز اثر مثبت و معنی‌دار داشته است. به عبارت دیگر، خانوارهای متقاضی منازل استیجاری به دلیل توان مالی اندک که می‌تواند تأثیر گرفته از ماهیت شغلی آنها باشد، به مقاوم بودن واحد مسکونی و

یعنی با افزایش کیفیت مواد استفاده شده در ساختمان و مقاوم بودن ساختمان، احتمال انتخاب برای اجاره کاهش می‌یابد که نشان می‌دهد افزایش کیفیت مواد استفاده شده در ساختمان و مقاوم بودن ساختمان و احتمال متغیر موقعیت واحد مسکونی در داخل کوچه

می یابد. میزان مخارج ماهانه بر انتخاب مکان مسکونی در شهر تبریز اثرات متفاوتی داشته که برای خرید، تأثیر منفی و معنی دار داشته است؛ اما برای اجاره، اثرگذاری آن معنی دار نبوده است. به این مفهوم که هرچه میزان مخارج ماهانه افزایش یابد، احتمال انتخاب مکان مسکونی برای خرید سرمایه ای کاهش می یابد. به عبارتی، افزایش مخارج ماهانه احتمال انتخاب مسکن برای خرید مصرفی را افزایش می دهد. از طرفی دیگر در بحث اجاره، خانوارها به دلیل نداشتن تمکن مالی و بدون توجه به میزان مخارج ماهانه، به اجاره مکان مسکونی برای سرپناه خانواده نیازمندند؛ بنابراین، مجبور به انتخاب واحد مسکونی بدون لحاظ قید مخارج ماهانه اند.

نتیجه گیری

افزایش سریع شهرنشینی در دهه های اخیر در ایران، موجب بروز مسائل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در شهرها به ویژه در کلان شهرها شده است. در زمان حاضر، کلان شهرها از جمله شهر تبریز با مشکلاتی مواجه اند که برخی از آنها به الگوی استقرار جمعیت و ازدحام مربوط می شوند؛ از این رو، مطالعه الگوهای انتخاب مکان مسکونی با استفاده از مدل های انتخاب گسسته، در اتخاذ تصمیم مناسب از اهمیت ویژه ای برخوردار است. در پژوهش حاضر، سعی شده است عوامل متعدد مؤثر بر انتخاب واحد مسکونی، از جمله خصوصیات خانوار و مسکن، متغیرهای رفت و آمد و ویژگی های منطقه از طریق روش گراندد تئوری استخراج شود و الگوی کلی انتخاب مکان مسکونی خانوارهای ساکن در شهر تبریز، ترسیم و سپس میزان و نحوه تأثیرگذاری هر عامل با استفاده از مدل گسسته لاجیت چندجمله ای اندازه گیری شود.

کیفیت مواد استفاده شده اولویت چندانی نمی دهند؛ چون به مسکن، به عنوان دارایی دیگران برای اجاره و استفاده شخصی برای سرپناه خود و خانواده خود می نگرند و اهمیت چندانی به کیفیت مواد نمی دهند؛ اما این متغیر تأثیر معنی دار بر انتخاب مسکن برای خرید سرمایه ای ندارد.

هرچه واحد مسکونی در داخل کوچه بهتر باشد، احتمال انتخاب مسکن برای خرید اجاره و خرید سرمایه ای افزایش می یابد. به عبارت دیگر، هرچه موقعیت واحد مسکونی در داخل کوچه بهتر باشد (برای مثال، واحد مسکونی جزء پلاک های اول کوچه باشد یا اینکه عرض کوچه بیش از ۶ متر باشد)، میزان رشد قیمت در آینده و قابلیت نقدشوندگی آن در بازار مسکن بیشتر خواهد شد؛ بنابراین، احتمال انتخاب آن برای خرید سرمایه ای بالاتر خواهد رفت. همچنین، موقعیت مکانی واحد مسکونی در داخل کوچه، یکی از متغیرهای اثرگذار در انتخاب مکان مسکونی برای اجاره است. به عبارت دیگر، هرچه موقعیت مکانی واحد مسکونی در داخل کوچه بهتر باشد، احتمال انتخاب آن برای اجاره افزایش می یابد. متغیر آگاهی از موقعیت بازار مسکن تأثیر معنی دار، اما منفی بر انتخاب مکان مسکونی دارد؛ به صورتی که هرچه اطلاعات از بازار مسکن، تأثیر نوسانات نرخ ارز بر این بازار و انتظارات تورمی این بخش بیشتر باشد، احتمال انتخاب مسکن برای اجاره و خرید سرمایه ای کاهش می یابد که نشان دهنده اهمیت پایین این متغیر در انتخاب مکان مسکونی توسط خانوار، چه برای خرید و چه برای اجاره است. به عبارت دیگر، هرچه اطلاعات از بازار مسکن، تأثیر نوسانات نرخ ارز بر این بازار و انتظارات تورمی این بخش بیشتر باشد، احتمال انتخاب مسکن برای خرید مصرفی افزایش

از مدل هدانیک». **مجله آمایش جغرافیایی**
فضا، دوره ۳، شماره ۹، ۱۰۵-۸۳

ایزدی، حسن و همکاران (۱۳۹۲). «کاربرد روش
انتخاب تجربی در مطالعه انتخاب محیط مسکونی
شهری»، **مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری**،
سال ۴، شماره ۱۴، ۶۱-۸۲

جعفری صمیمی، احمد و همکاران (۱۳۸۹). «برآورد
تابع تقاضای مسکن با استفاده از مدل هدانیک
(مطالعه موردی شهر قائمشهر)». **فصلنامه اقتصاد
کاربردی**، دوره ۱، شماره ۲، ۳۱-۱.

حیدرپور، فرزانه و شاه محمدی، زهرا (۱۳۹۱). تأثیر
عوامل فردی و اقتصادی در رفتار سرمایه گذاران
بورس اوراق بهادار تهران (پایان نامه کارشناسی
ارشد)، دانشگاه آزاد اسلامی تهران.

خلیلی عراقی و مریم، بقایی (۱۳۹۰). بررسی
عکس العمل سرمایه گذاران نسبت به رویدادهای
غیرمنتظره در بورس اوراق بهادار تهران (پایان نامه
کارشناسی ارشد)، دانشگاه آزاد اسلامی تهران.

خلیلی عراقی، قربانی، محمد (۱۳۹۰). بررسی تأثیر
ویژگی های شخصیتی در رفتار سرمایه گذاری
سرمایه گذاران بورس اوراق بهادار تهران (پایان نامه
کارشناسی ارشد)، دانشگاه آزاد اسلامی تهران.

رهنما، محمدرحیم و اسدی، امیر (۱۳۹۴). «تحلیل
توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد».
فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۳۰،
شماره ۱، شماره پیاپی ۱۱۶، ۵۲-۳۷.

زرانژاد، منصور و انواری، ابراهیم (۱۳۸۵). «برآورد
تابع قیمت هدانیک مسکن شهر اهواز به روش
داده های ترکیبی»، **فصلنامه پژوهش های
اقتصادی ایران**، سال ۸، شماره ۲۸، ۱۳۹-۱۶۸.

این روش اقتصادی - اجتماعی علاوه بر بسط دادن
دیدگاه ما درباره تصمیم گیری برای انتخاب مکان
مسکونی و آنچه خریداران در بازار مسکن انجام
می دهند، چشم انداز مدل سازی الگوی ذهنی مکان
مسکونی را نیز با در نظر گرفتن عوامل متعدد مربوط
به خصوصیات خانوار و مسکن و منطقه مسکونی
گسترش می دهد. نتایج حاصل از برآورد مدل لاجیت
نشان می دهند عوامل تعیین کننده انتخاب واحد
مسکونی توسط خانوارها، توجه صرف به یک یا دو
عامل نبوده است؛ بلکه خانوارها تمام جوانب را برای
انتخاب واحد مسکونی (برای خرید و اجاره) در نظر
می گیرند.

منابع

ابونوری، اسماعیل و همکاران (۱۳۸۱). «برآورد تابع
تقاضای مسکن با استفاده از مدل هدانیک (مطالعه
موردی شهر ساری)»، **پژوهشنامه علوم انسانی و
اجتماعی**، سال ۱، شماره ۴، ۳۵-۱۳.

استراس، آنسلم و کوربین، جولیت (۱۳۸۵). **اصول
روش تحقیق کیفی (نظریه مبانی؛ رویه ها
و شیوه ها)**، ترجمه رحمت الله رحمت پور، تهران:
پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.

اکبری، نعمت الله و همکاران (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 پژوهش های اقتصادی، سال ۱۳، شماره
۳، ۱۹-۴۲.

پورمحمدی، محمدرضا و همکاران (۱۳۹۲). «بررسی
عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تبریز با استفاده

- ذکائی، محمدسعید. (۱۳۸۱). «نظریه و پژوهش در روش های کیفی»، **فصلنامه علوم اجتماعی**، تهران، دانشگاه علامه طباطبایی، دوره ۸، شماره ۱۷، ۴۱-۶۹.
- عظیمی، نورالدین (۱۳۷۴). *تغییرات ساختار شهری در تبریز. مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی*.
ناظمی فر، رقیه (۱۳۹۱). بررسی عوامل مؤثر بر انتخاب مکان مسکونی خانوارهای شهر تبریز (پایان نامه کارشناسی ارشد)، دانشکده مدیریت، اقتصاد و حسابداری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تبریز.
عسگری، حشمت ...، و چگنی، علی. (۱۳۸۶). «اثر تسهیلات اعطایی مسکن بر توسعه سرمایه گذاری خصوصی»، **فصلنامه اقتصاد مسکن**، سال ۱۱، شماره ۴۱، ۱۷۵-۱۵۶.
- فلیک، اووه (۱۳۸۸). **درآمدی بر تحقیق کیفی**، ترجمه هادی جلیلی، تهران: نشرنی.
- قلی زاده، علی اکبر (۱۳۸۶). «حباب قیمت مسکن و عوامل تعیین کننده آن در ایران». **فصلنامه اقتصاد مسکن**، سال ۱۱، شماره ۴۶، ۱۵۰-۱۶۶.
- قربانی، محمد و زارع، فیروز (۱۳۸۸). «ارزش گذاری ویژگی های مختلف آلودگی هوا در مشهد». **فصلنامه تحقیقات اقتصادی**، سال ۱۱، شماره ۸۹، ۲۴۱-۲۱۵.
- محمدزاده، پرویز و همکاران (۱۳۹۵). «بررسی ارتباط قیمت زمین و قیمت مسکن در ایران». **فصلنامه علمی پژوهشی نظریه های کاربردی در اقتصاد**، سال ۳، شماره ۱، ۸۹-۱۱۴.
- نادری، ابوالقاسم (۱۳۹۲). «رویکردی نوین برای تبیین تصمیم گیری های اقتصادی». **نشریه برنامه ریزی و بودجه**، سال ۱۸، دوره ۲، ۹۹-۱۲۵.
- Aliyeva, K. (2017). Multi-criteria house buying decision making based on type-2 fuzzy sets. *Procedia Computer Science*, 120, 515-520.
- Anas, A. (1982). *Residential Location Markets and Urban Transportation*. New York: Academic Press.
- Barberis, N., & Thaler, R. (2003). A survey of behavioral finance. *Handbook of the Economics of Finance*, 1, 1053-1128.
- Beckman, K., & Kyngas, H. (1999). Challenges of the grounded theory approach to a novice researcher, *Nursing and Health Sciences*, 1(3), 147-153.
- Bork, L., & Møller, S. V. (2015). Forecasting house prices in the 50 states using Dynamic Model Averaging and Dynamic Model Selection. *International Journal of Forecasting*, 31(1), 63-78.
- Corbin, J., & Strauss, A. (1990). Grounded Theory Research: Procedure and Evaluative Criteria. *Qualitative Sociology*, 13(1), 3-21.
- Corbin, J. & Strauss, A. (2008). *Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory* (3rd ed.). Thousand Oak, California: Sage Publications.
- Coulombel, N. (2011) Residential choice and household behavior: State of the Art, *Sustain City Working Paper*, 2.2a, ENS Cachan.
- Ghezelijeh, T. N., & Emami, A. (2009). Grounded theory: Methodology and philosophical perspective. *Nurse Researcher*, 17(1), 15-23.
- Greene W. H. (2012). *Econometric analysis*. New York: Mc Millan. 7nd Edition.
- Ho, H. P., Chang, C. T., & Ku, C. Y. (2015). House selection via the internet by considering homebuyers' risk attitudes with S-shaped utility functions. *European Journal of Operational Research*, 241(1), 188-201.

- futures: On heterogeneous preferences and mental models in the German energy transition, *Energy Research & Social Science*, 27, 45–56.
- Sener, I. N., Pendyala, R. M., & Bhat, C. R. (2011). Accommodating spatial correlation across choice alternatives in discrete choice models: an application to modeling residential location choice behavior. *Journal of Transport Geography*, 19(2), 294-303.
- Wei, Y., & Cao, Y. (2017). Forecasting house prices using dynamic model averaging approach: Evidence from China. *Economic Modelling*, 61, 147-155.
- Zaubrecher, B. S., Bexten, T., Wirsum, M., & Ziefle, M. (2016). What is stored, why, and how? Mental models, knowledge, and public acceptance of hydrogen storage. *Energy Procedia*, 99, 108 – 119.
- Khan, S. (2014), Qualitative research method: Grounded Theory, *International Journal of Business and Management*, 9(11), 224-233.
- Maher, C. (1994). Housing prices and geographical scale: Australian cities in the 1980s. *Urban Studies*, 31, 5–27.
- MacLennan, D. (1977). Some Thoughts on the Nature and Purpose of House Price Studies. *Urban Studies*, 14, 59-71.
- McFadden, D. (1974). Conditional logit analysis of qualitative choice behaviour. *Frontiers in Econometrics*, Zarembka, P. (ed.) New York: Academic Press, 105-142.
- Mei, Y., Hite, D., & Sohngen, B. (2018). Estimation of house price differential of urban tree cover: an application of sample selection approach. *Applied Economics*, 50(25), 2804-2811.
- Schmid, E., Pechan, A., Mehnert, M., & Eisenack, K. (2017). Imagine all these

