

نشریه علمی نامه معماری و شهرسازی، ۱۵ (۳۹)، ۷۷-۹۷

DOI: 10.30480/AUP.2022.4176.1902

نوع مقاله: پژوهشی

## تحلیلی از وضعیت انتخاب مسکن کارگران مهاجر در مقایسه با کارگران غیر مهاجر در شهر تهران\*

رضا اسدی

دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تهران، ایران

آتوسا مدیری

استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تهران، ایران

(نویسنده مسئول مکاتبات)

Email: ato.modiri@iauctb.ac.ir

فرهاد حسینعلی

استادیار گروه مهندسی نقشه‌برداری، دانشکده مهندسی عمران، دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، تهران، ایران

علی اکبر قلی‌زاده

دانشیار گروه اقتصاد، دانشکده علوم اقتصادی و اجتماعی، دانشگاه بوعلی‌سینا، همدان، ایران

### چکیده

مطابق نظریه ادوار زندگی، انتخاب مسکن و به تبع آن جابه‌جایی افراد تحت تأثیر عوامل متعددی از جمله وضعیت اجتماعی و اقتصادی خانوارها است. مهاجرت یکی از شرایطی است که در زیرمجموعه وضعیت اجتماعی و اقتصادی به صورت تفاوت بین گروه‌های شغلی ساکن و مهاجر در انتخاب مسکن اهمیت دارد. تهران به عنوان پایتخت سال‌هاست که با موضوع مهاجرت درگیر بوده است. از این رو موضوع پژوهش شناسایی تفاوت‌های انتخاب مسکن در گروه شغلی کارگران مابین مهاجران و ساکنین در شهر تهران است. بر این اساس پرسش اصلی به این صورت تنظیم می‌شود که آیا مهاجرت عامل تأثیرگذاری در انتخاب مسکن گروه‌های کارگری در شهر تهران است؟ و به عبارتی، مهاجرت در انتخاب مسکن گروه‌های کارگری تأثیرگذارتر است یا تعلق آنها به گروه شغلی مدنظر؟ الگوی انتخاب مسکن به صورت تابع رگرسیون لوجیت تعریف شده و داده‌های پژوهش به صورت تحلیل ثانویه از طرح رصد کیفیت محلات شهر تهران انجام شده است. نتایج نشان داد که مهاجرت عامل مؤثری در انتخاب محله در گروه‌های کارگری نیست ولی در خصوص شاخص‌های سرانه زیربنا و قدمت بنا، گروه‌های مهاجر در شرایط نامناسب‌تری نسبت به کارگران غیر مهاجر قرار دارند. تفاوت وضعیت در شاخص مالکیت در گروه کارگران ماهر مهاجر نشان‌دهنده نوعی الگوی رفتاری بارز است که به نظر می‌رسد برای ایجاد تداوم سکونت در کلانشهر، بدان توسل می‌جویند.

**کلیدواژه‌ها:** نظریه ادوار زندگی، کارگر مهاجر، کارگر ماهر، مدل رگرسیون چندگانه، تحلیل ثانویه

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری رضا اسدی با عنوان «نقش کالای عمومی در انتخاب مسکن با استفاده از مدل عامل مبنا، نمونه موردی: شهر تهران» است که با راهنمایی دکتر آتوسا مدیری و مشاوره دکتر فرهاد حسینعلی و دکتر علی اکبر قلی‌زاده در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی انجام شده است.

## مقدمه

مسکن و نحوه انتخاب آن، یکی از محورهای اصلی سیاستگذاری شهری است که مطابق نظریه ادوار زندگی تحت تأثیر عوامل متعددی از جمله وضعیت اجتماعی و اقتصادی خانوارها است. مهاجرت یکی از شرایطی است که در زیرمجموعه وضعیت اجتماعی و اقتصادی به صورت تفاوت بین نسل اول و دوم مهاجر، تفاوت گروه‌های شغلی ساکن و مهاجر در انتخاب مسکن مورد بررسی قرار گرفته است (Cui et al., 2016; Wu, 2006). مهاجرت به معنای امروزی آن از دوره پهلوی نخست در ایران روند فزاینده خود را آغاز کرد (کاستللو، ۱۳۷۱ به نقل از ایراندوست و دیگران، ۱۳۹۲)، در دوره پهلوی دوم و با انجام اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۵ رشد انفجاری جمعیت شهرنشین و رشد شتابان شهرنشینی آغاز شد که شروعی برای هجوم روستاییان به شهرهای بزرگی نظیر تهران بود (حسینی و دیگران ۱۳۹۴؛ نظریان، ۱۳۹۱؛ میرآبادی، ۱۳۹۷؛ ایراندوست و دیگران، ۱۳۹۲). امری که پردازش و تحلیل سرشماری‌های ۱۳۴۵-۱۳۵۵ به روشنی گویای آن است (ارشاد، ۱۳۹۱). پژوهش‌های مرتبط نشان می‌دهند که این شرایط تنها محدود به دهه ۴۵-۵۵ نیست و در دهه ۵۵-۶۵ نیز مهاجرت از روستاها به مناطق شهری بزرگ نظیر تهران الگوی غالب مهاجرت است (ضرغامی، ۱۳۸۸). مطابق جدول (۱)، طی ۵ دهه گذشته، الگوی مهاجرت شهر به شهر از ۴۰ درصد به ۶۵ درصد افزایش یافت است و در حال حاضر تنها ۱۳ درصد مهاجرت‌ها (۸۵-۹۰) از روستا به شهرها است که نشان‌دهنده تغییر الگوی غالب مهاجرت در کشور و اهمیت این موضوع در پژوهش‌های شهری است (حسینی و دیگران، ۱۳۹۴). به تبع وضعیت مهاجرت کشور، تهران به عنوان جذاب‌ترین شهر برای مهاجران نیز روند مشابهی را طی کرده است.

جدول ۱. توزیع نسبی مهاجران داخلی برحسب جریان‌های مهاجرت در سرشماری‌های ۹۰-۱۳۵۵

| مبدأ و مقصد    | ۱۳۵۵-۶۵ | ۱۳۶۵-۷۵ | ۱۳۷۵-۸۵ | ۱۳۸۵-۹۰ |
|----------------|---------|---------|---------|---------|
| شهر به شهر     | ۴۰      | ۴۸      | ۵۴      | ۶۵      |
| روستا به شهر   | ۳۲      | ۲۲      | ۲۰      | ۱۳      |
| روستا به روستا | ۱۴      | ۱۲      | ۹       | ۷       |
| شهر به روستا   | ۱۴      | ۱۸      | ۱۷      | ۱۵      |

منبع: URL ۱

جدول ۲. تحولات جمعیت و نرخ رشد در شهر تهران و کشور (۹۵-۱۳۳۵)

| شرح           | ۱۳۳۵       | ۱۳۴۵       | ۱۳۵۵       | ۱۳۶۵       | ۱۳۷۵       | ۱۳۸۵       | ۱۳۹۵       |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| جمعیت تهران   | ۱,۵۶۰,۹۳۴  | ۲,۷۱۹,۷۳۰  | ۴,۵۳۰,۲۲۳  | ۶,۰۵۸,۲۰۷  | ۶,۷۵۸,۸۴۵  | ۷,۷۱۱,۲۳۰  | ۸,۶۹۳,۷۰۶  |
| جمعیت کشور    | ۱۸,۹۵۴,۷۰۴ | ۲۵,۷۸۸,۷۲۲ | ۳۳,۷۰۸,۷۴۴ | ۴۹,۴۴۵,۰۱۰ | ۶۰,۰۵۵,۴۸۸ | ۷۰,۴۹۵,۷۸۲ | ۷۹,۹۲۶,۲۷۰ |
| نرخ رشد تهران | ۵,۷۱       | ۵,۲۳       | ۲,۹۴       | ۱,۱        | ۱,۳۲       | ۱,۲        |            |
| نرخ رشد کشور  | ۳,۱۲       | ۲,۷۱       | ۳,۹        | ۱,۹۶       | ۱,۶۱       | ۱,۲۶       |            |

منبع: بر اساس مرکز آمار ایران (۱۳۳۵: ۱۳۴۵: ۱۳۵۵: ۱۳۶۵: ۱۳۷۵: ۱۳۸۵: ۱۳۹۵)

آمارهای جدول (۳) نشان می‌دهد، در یک دهه گذشته نرخ رشد شهر تهران تقریباً با نرخ رشد کشور برابر بوده است و همچنین الگوی مهاجرت به شهر تهران نیز نشان‌دهنده الگوی شهر به شهر است. در حدود ۸۳ درصد از مهاجران وارده به شهر تهران از نقاط شهری کشور است که از این میان، کلانشهرها بیشترین سهم را دارند. از دیگر سو، مقصد مهاجران از شهر تهران نیز نشان می‌دهد که شهرهایی نظیر کرج، پردیس، پند و شهریار بیشترین جاذب مهاجران تهرانی هستند که شهرهای اقماری پیرامون تهران را تشکیل می‌دهند.

جدول ۳. جمعیت مبدأ و مقصد مهاجران به/از تهران طی سال‌های ۹۵-۱۳۹۰

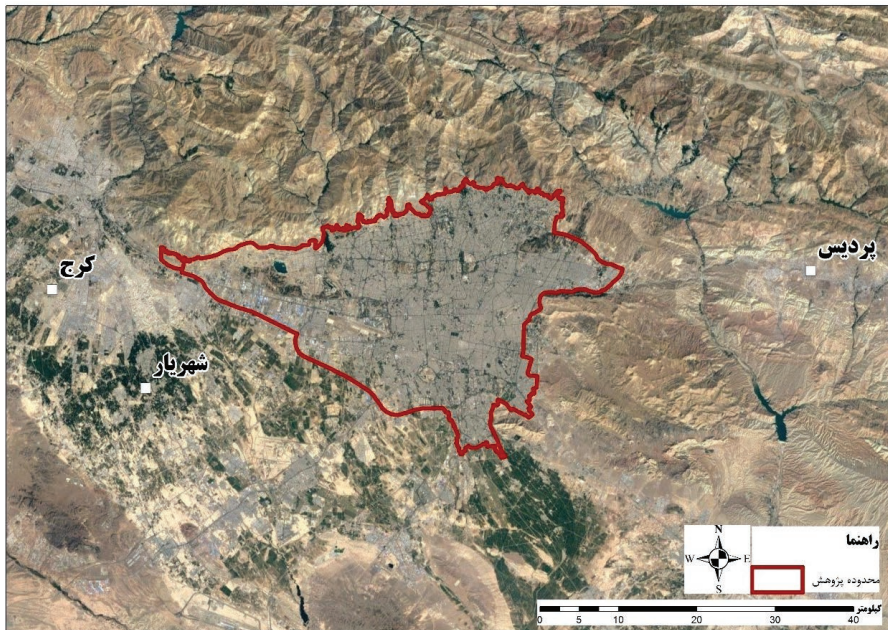
| مبدأ مهاجران به تهران | جمعیت  | سهم از کل | مقصد مهاجران از تهران | جمعیت  | سهم از کل |
|-----------------------|--------|-----------|-----------------------|--------|-----------|
| جمع کل                | ۴۰۴۹۹۶ | -         | جمع کل                | ۳۶۹۲۸۸ | -         |
| جمع نقاط شهری         | ۳۳۶۸۹۶ | ۸۳٫۱۹     | نقاط شهری             | ۳۲۲۹۱۸ | ۸۷٫۴۴     |
| خارج از کشور          | ۳۷۶۴۶  | ۹٫۳۰      | نقاط روستایی          | ۴۶۳۷۰  | ۱۲٫۵۶     |
| نقاط روستایی          | ۲۸۷۰۲  | ۷٫۰۹      | کرج                   | ۴۳۱۵۳  | ۱۱٫۶۹     |
| کرج                   | ۲۲۶۷۷  | ۵٫۶۰      | پردیس                 | ۱۷۲۹۹  | ۴٫۶۸      |
| اصفهان                | ۱۲۰۸۱  | ۲٫۹۸      | پند                   | ۱۵۴۲۲  | ۴٫۱۸      |
| مشهد                  | ۱۰۹۲۰  | ۲٫۷۰      | شهریار                | ۱۰۳۰۲  | ۲٫۷۹      |

منبع: بر اساس مرکز آمار، ۱۳۹۵

تحقیقات زیادی به موضوع انتخاب مسکن گروه مهاجران داخلی کشورهای در حال توسعه و تمایز انتخاب آنان با غیرمهاجران پرداخته‌اند. به‌طور سنتی در این تحقیقات فرض می‌شود که گروه مهاجر، مبدأ سکونت روستایی دارند و برای دستیابی به شغل و زندگی بهتر به کلانشهرها مهاجرت می‌کنند، سطح درآمد پایین‌تر، فرهنگ متفاوت با ساکنین و آشنایی کمتر از بازار مسکن محلی موجب الگوی انتخاب متفاوت مهاجران و غیرمهاجران می‌شود (Bolt & van Kempen, 2010; Cui *et al.*, 2014; Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015; Du, Özü ekren & Van Kempen, 2002; Liu & Shen, 2014a, 2014b; Fu & Gabriel, 2012; 2017). لیکن در سال‌های اخیر گروه متمایزی در میان مهاجران شناسایی شد که مبدأ مهاجرت شهری و الگوی انتخاب مسکن متمایزی با مهاجران اولیه دارند.

بررسی روند مهاجرت نشان می‌دهد که شهر تهران دو گروه از مهاجران را در خود جای داده است؛ نخستین گروه که ناشی از رشد سریع شهرنشینی است، و مبدأ سکونت روستایی دارند و با از دست دادن زمین و سایر امکانات شغلی خود در جستجوی شغل به شهر تهران آمدند و اغلب فاقد مهارت شغلی برای زیست در شهر هستند، و گروه دوم مهاجران با مبدأ شهری که در دهه‌های اخیر نقش پررنگی پیدا کرده‌اند و اغلب دارای دانش فنی و توانایی انجام کار در شهر هستند. بنابراین با توجه به افزایش مهاجران با مبدأ شهری که از امکانات و مهارت‌های شغلی بیشتری برخوردار هستند ضرورت تفکیک شغلی در گروه‌های مهاجران بارزتر شود.

از این‌رو در این پژوهش از میان مهاجران با گروه‌های شغلی متفاوت، گروه کارگران مورد بررسی قرار گرفته است که طبق تعاریف، خود به دو دسته ماهر و ساده قابلیت دسته‌بندی شدن دارند. بنا به تعریف مرکز آمار ایران، کارگران ساده را گروهی قلمداد کرده است که برای انجام شغل خود نیازمند دانش و مهارت نیستند (URL2) و گروه کارگران ماهر که دارای مهارت شغلی هستند. بنابراین انتظار می‌رود که با افزایش مهاجران با مبدأ شهری گروه کارگران ماهر نقش پررنگ‌تری نسبت به قبل پیدا کرده باشند و ضروری است به‌عنوان یکی از جریان‌های غالب در زیر وضعیت مسکن مهاجران مورد بررسی قرار گیرند.



شکل ۱. موقعیت محدوده پژوهش و شهرهای پیرامونی مهاجرپذیر از تهران

لازم به ذکر است که شناسایی ویژگی گروه‌های مهاجر و تمایز الگوی انتخاب مسکن گروه‌های کارگران ماهر مهاجر، کارگران ماهر غیر مهاجر، کارگران ساده مهاجر و کارگران ساده غیر مهاجر موضوع پژوهش‌های متعددی در کشورهای در حال توسعه بوده است (Cui, 2020; Cui *et al.*, 2014, 2016; Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015; Cui *et al.*, 2021; Du, 2017; Fu & Gabriel, 2012; Liu & Shen, 2014a, 2014b). پژوهش‌های داخلی نیز نشان‌دهنده این تمایز در الگوی انتخاب مسکن است (عسگری ندوشن و حاجی هاشمی، ۱۳۹۲). در این راستا مسئله پژوهش شناسایی رفتار متفاوت گروه‌های کارگران مهاجر در محدوده قانونی شهر تهران است که پذیرای هر چهار گروه پیش گفته است. تأکید بر محدوده قانونی به این دلیل است که در سال‌های پس و پیش از آزادسازی قیمت کالاهای اساسی در سال ۱۳۸۹ مهاجرت به روستاها و حاشیه‌های شهر تهران نه تنها کاهش نیافته بلکه افزایش نیز یافته است (صادقی، ۱۳۹۸، ۷۹). از این رو در این پژوهش تنها محدوده قانونی شهر تهران مورد بررسی قرار گرفته است، زیرا محدوده کلان‌تر که شامل شهرها و شهرک‌های اطراف تهران می‌شود از روند مهاجرپذیری متمایزی تبعیت می‌کنند.

در نهایت پرسش‌های پژوهش به این صورت تنظیم می‌شود: آیا تفاوتی در الگوی انتخاب مسکن میان دو گروه کارگران ساده مهاجر و غیر مهاجر وجود دارد؟ چه تمایزی میان الگوی انتخاب مسکن گروه کارگر ماهر مهاجر و غیر مهاجر وجود دارد؟ و به عبارتی آیا مهاجرت عامل تأثیرگذاری در انتخاب مسکن گروه‌های کارگران در شهر تهران است و یا الگوی انتخاب مسکن آنها بیش از آنکه تحت تأثیر مهاجرت باشد تحت تأثیر گروه شغلی آنها است.

## تعاریف مفاهیم کلیدی

### مهاجرت

پدیده مهاجرت، دارای انواع مختلف است. در این پژوهش به دو متغیر «مدت زمان مهاجرت» و «تغییر در موقعیت مکانی» پرداخته شده است. بر مبنای «مدت زمان» مهاجرت به دو گروه تقسیم می‌شود. مهاجرانی

که محل تولد آنان با محل سکونت آنان متفاوت است که تحت عنوان مهاجران عمری تعریف می‌شود و تقریباً تمامی پژوهش‌های انتخاب مسکن و مهاجرت این تعریف را ملاک عمل خود قرار داده‌اند (Abreu *et al.*, 2015; Champion *et al.*, 2014; Findlay *et al.*, 2008; Fratesi, 2014; Tang *et al.*, 2014; Cui *et al.*, 2014; Cui *et al.*, 2015; Du, 2017; Fan, 2002; Fu & Gabriel, 2012; Koser & Salt, 1997; Liu & Shen, 2014a; 2014b; Sun & Cindy Fan, 2011) و گروه دوم، مهاجرانی که در بازه مدت زمان مشخصی از گذشته است که نقل مکان داشته‌اند که در اطلاعات سرشماری عمومی نفوس و مسکن متأخر این تعریف ملاک عمل بوده است (URL2).

بر مبنای معیار «موقعیت مکانی قبلی» مهاجرت شامل مهاجرت بین‌المللی، ملی، بین‌شهری، روستا-شهری و درون‌شهری است (تولایی و یآوری، ۱۳۹۰). مهاجرت‌های بین‌المللی و انتخاب مسکن موضوع پژوهش‌های متعددی بوده است (Abreu *et al.*, 2015; Champion *et al.*, 2014; Findlay *et al.*, 2008; Fratesi, 2014; Tang *et al.*, 2014) و مهاجران به خانوارهایی اطلاق می‌شود که از کشورهای در حال توسعه به کشورهای توسعه‌یافته نقل مکان کردند. در این پژوهش منظور از مهاجران گروه‌های مهاجران درون کشور است.

### کارگر ماهر و ساده

همان‌گونه که پیشتر نیز اشاره شد مطابق تعریف مرکز آمار ایران، کارگران ساده کارگرانی هستند که مهارت و دانش فنی لازم برای کار را ندارند و متقابلاً کارگران ماهر واجد این مهارت و دانش هستند؛ به عبارتی این گروه از کارگران به دلیل تحصیلات دانشگاهی در ذیل گروهی به‌عنوان کارگران ماهر تعریف شدند (Koser & Salt, 1997) و در پژوهش‌های مختلف نیز «وضعیت تحصیلات دانشگاهی» ملاک تعریف کارگران ماهر قرار گرفت (Docquier & Rapoport, 20201; Cui *et al.*, 2014, 2016; Hooimeijer *et al.*; 2015; A. M. Findlay *et al.*, 1996; Koser & Salt, 1997).

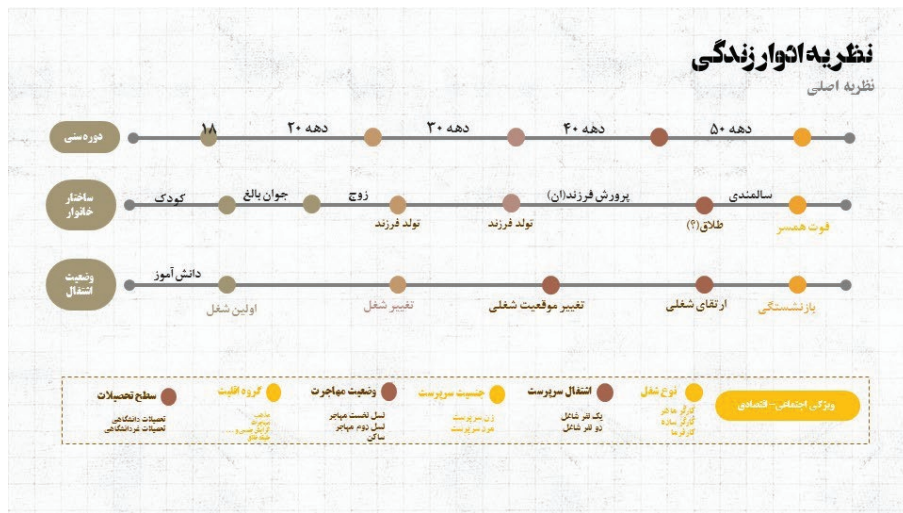
از این دست تحقیقات دیگری نیز معیار تحصیلات دانشگاهی مورد توافق محققان برای تعریف دو گروه کارگران ماهر و ساده قرار گرفت (Cui, Geertman *et al.*, 2015; Du, 2017; Fan, 2002; Fu & Gabriel, 2012; Liu & Shen, 2014a; 2014b; Sun & Cindy Fan, 2011).

### نظریه ادوار زندگی

در ابتدا مدل «چرخه زندگی» (Rossi, 1995) و سپس ارتقاء یافته آن با عنوان مدل «ادوار زندگی» برای توضیح علل جابه‌جایی خانوارها برای انتخاب مسکن مطرح شد و بیش از نیم قرن در مطالعات اجتماعی استفاده شد (Elder *et al.*, 2003)، در طول زمان این نظریه توسعه پیدا کرد و به نام نظریه «ادوار زندگی» شناخته شد. در این مدل هر تغییر و زمان‌بندی به اسم رویداد یا تحول<sup>۱</sup> شناخته می‌شود و زمان میان دو تحول را «طول مدت»<sup>۲</sup> می‌نامند، هر دوره زندگی شامل تحول‌هایی پشت سرهم و ترکیبی از تحول‌ها است که «مسیرها»<sup>۳</sup> نامیده می‌شود (Kok, 2007 به نقل از Jansen, 2011, 4). به‌طور مثال «تشکیل خانواده» یک رویداد است و «تولد اولین فرزند» نیز یک رویداد دیگر، فاصله زمانی از تشکیل خانواده (زوج) تا تولد اولین فرزند (تبدیل شدن زوج به خانواده) را مسیر، و زمان میان این دو رویداد را طول مدت می‌نامند. شرایط خانوارها پس از هر رویداد، تغییر پیدا می‌کند و در نتیجه وضعیت سکونت فعلی خانوارها، پاسخگوی نیازهای جدید منتج از رویداد نیست (Clark, *et al.*, 1994; Fawcett, 1985 به نقل از Jansen *et al.*, 2011, 4; Marois *et al.*, 2019). این انتظار جدید سبب می‌شود تا خواسته‌های خانوار و مسکن فعلی منطبق نباشد، در حقیقت الگوی مصرف خانوارها تغییر یابد.



نظریه ادوار زندگی، برای هر خانوار در طول زندگی مجموعه رویداد معناداری را مفروض می‌دارد که الزاماً توالی یکسانی برای همه ندارد. رویدادهای هم‌سنخ تحت عنوان «وضعیت» خانوار تعریف می‌شود و در چهار دسته وضعیتی، «وضعیت خانوار»، «وضعیت تحصیلات»، «وضعیت خانه» و «وضعیت اشتغال» قرار می‌گیرد. تغییر وضعیت منجر به تغییر نیاز مسکن خانوارها می‌شود که در نهایت ضرورت جابه‌جایی مسکن را به وجود می‌آورد (Allison, 1984; Clark & Huang, 2003; Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015; Elder *et al.*, 2003; Feijten & Mulder, 2005). اهم این وقایع و ارتباط آن با وضعیت خانوارها در شکل (۲) نمایش داده شده است.



شکل ۲. روابط میان وقایع، وضعیت خانوار، ویژگی اجتماعی-اقتصادی خانوار و انتخاب مسکن در چارچوب نظری پژوهش (نظریه ادوار زندگی)

در حقیقت ارتباطی غیرمستقیم میان وضعیت «خانوار»، «تحصیلات»، «نیروی کار» و «خانه» وجود دارد، به‌طور مثال تغییر «میزان مساحت واحد مسکونی» و «وضعیت مالکیت خانه» در ذیل «وضعیت مسکن» ارتباط معناداری با تغییر «وضعیت اشتغال» دارد. با توسعه پژوهش‌های انتخاب مسکن متغیرهای تمایزبخش نظیر گروه‌های اقلیت و مهاجران در ویژگی خانوارها اضافه شد که تکمیل‌کننده متغیرهای سنتی در «وضعیت شغلی»، «وضعیت مسکن» و «کیفیت محیط سکونت» است (Cui, 2020; Feijten & Mulder, 2002; Huang, 2004; Li *et al.*, 2005; Mulder & Hooimeijer, 1999). مزیت نظریه این است که علاوه بر سنجش معیارهای سنتی (سن، وضعیت خانوار، میزان درآمد و...)، امکان استفاده در مقیاس‌های خُرد و کلان، بسترهای گوناگون سیاست‌گذاری کشورها و تحلیل هم‌زمان وضعیت خانوارها را فراهم می‌آورد<sup>۱</sup>.

### تغییر وضعیت مسکن (نردبان مسکن)

در نظریه ادوار زندگی، «وضعیت مسکن» در قالب پله‌هایی تعریف می‌شود که خانوارها معمولاً از وضعیت‌های پایین‌تر آغاز و به واحدهای مسکونی مجلل‌تر جابه‌جا می‌شوند که این نتیجه با بهبود «وضعیت محله» و «وضعیت خانه» میسر می‌شود و تحت عنوان «نردبان مسکن» شناخته می‌شود (Clapham, 2002; Li & Mao, 2017; Wu, 2004). به‌طور کلی جابه‌جایی در مقیاس خُرد موجب ترقی در نردبان مسکن و افزایش رضایت از مسکن می‌شود و موقعیت قرارگیری خانوارها در این نردبان از عوامل کلان اقتصادی تا موضوعات خُرد نظیر حمایت والدین از زوج‌های جوان را شامل می‌شود (Bolt & Van Kempen, 2002; Coulter, 2018; Cui *et al.*, 2021; Druta *et al.*, 2019; Galster & Wessel, 2019; Mulder *et al.*, 2015; Mulder & Smits, 2013).

## پیشینه مرتبط با انتخاب مسکن کارگران ساده و مهاجر

### وضعیت محله

در انتخاب محله میان گروه‌های مهاجر و غیر مهاجر وابسته به فرصت‌های شغلی، در دسترس بودن مسکن مناسب، خدمات عمومی و تعاملات اجتماعی تمایز وجود دارد که موجب تأثیر متغیرهای سن سرپرست و تعداد اعضا بر ترجیحات تسهیلات شهری مؤثر است (Cui *et al.*, 2014; Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015; Florida *et al.*, 2012; Liu & Shen, 2017; Qian, 2010; Shen & Liu, 2016; Wu & Li, 2005; Wu, 2008; Wu *et al.*, 2013).

### وضعیت خانه

پژوهش‌های انتخاب مسکن به تأثیر دو متغیر «مالکیت» و «مترآژ زیربنا» در ذیل «وضعیت خانه» تأکید دارند. به‌طور کلی خانوارها در خانه‌های کوچک از کمبود فضا رنج می‌برند و ارتباط مستقیمی میان فضای خانه و جابه‌جایی وجود دارد. همچنین فضای مسکونی با وضعیت خانوار نظیر وضعیت تأهل یا تولد فرزند و میزان تحصیلات نیز ارتباط مستقیم دارد (Clapham, 2002; Clark & Huang, 2003; Dieleman, 2001; Li, 2004; Mulder, 2007; Van der Vlist *et al.*, 2002). افزایش استطاعت پرداخت هزینه مسکن و در نتیجه تغییر مساحت خانه می‌شود (Clapham *et al.*, 2012; Ham, 2002; Mulder & Hooimeijer, 1999).

مالکیت نیز بر جابه‌جایی خانوارها مؤثر است. زیرا امکان مهاجرت مالکان در آینده نزدیک کمتر از مهاجران است و در حقیقت خانوارهای مستأجر در مرحله اول نردبان مسکن قرار دارند و توسعه خانوار احتمالاً موجب افزایش شانس مالکیت می‌شود (Mulder & Wagner, 1998).

الگوی تملک واحد مسکونی در نظریه ادوار زندگی بر پایه مدل مالکیت (Turner, 1968) تبیین می‌شود. مطابق این مدل مهاجران در ابتدا و به دلیل کمبود منابع مالی و عدم آشنایی با بازار محلی مسکن به دنبال مسکن ارزان اجاره‌ای هستند و گزینه‌ای به‌غیر از سکونت در خانه‌های پایین‌تر از حد استاندارد ندارند. ولی غیرمهاجران از ابتدا و به دلیل اطلاعات بیشتر از بازار محلی مسکن و منابع مالی حمایتی والدین در بخش مالکیت مسکن حضور پررنگ‌تری دارند. هر چند این وضعیت پایدار نیست و پیشینه پژوهش نشان می‌دهد پس از گذشت چند سال، «وضعیت مسکن» مهاجران و غیرمهاجران مشابه می‌شود و مهاجران منابع لازم را جمع‌آوری و از حالت مستأجر به مالک تغییر وضعیت می‌دهند و در نردبان مسکن ترقی می‌کنند (Abramsson *et al.*, 2002; Bolt & Van Kempen, 2002; Bonvalet *et al.*, 1995; Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015; Foye *et al.*, 2018; Huang, 2004; Özüekren & Van Kempen, 2002; Wang & Otsuki, 2015).

همچنین مطالعات پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که کارگران ماهر مهاجر با هدف مالکیت در شهر می‌مانند و در صورت عدم دستیابی به این هدف، به شهر مبدأ خود بازمی‌گردند ولی این الگو در میان مهاجران کارگر ساده وجود ندارد و آنان فرصت شغلی یا حمایت کافی برای بازگشت به مبدأ را ندارند. در ضمن، تصمیم «کارگران ماهر مهاجر» برای ماندن در بدو ورود گرفته نمی‌شود و معمولاً پس از چندین سال سکونت در شهر مقصد است که در خصوص وضعیت مسکن خود تصمیم نهایی را می‌گیرند که علاوه بر وضعیت مسکن، بر وضعیت شغلی این گروه نیز تأثیرگذار است (Abramsson *et al.*, 2002; Bonvalet *et al.*, 1995; Fan, 2002; Logan *et al.*, 2009; Wang, 2010). گرچه برخی محققان نظر دیگری دارند و تأخیر زمانی در تغییر وضعیت مالکیت مهاجران را مدت زمانی می‌دانند که مهاجران برای جمع‌آوری منابع مالی نیاز دارند (Cui, Geertman *et al.*, 2015). عامل مهم دیگر در بحث مدت زمان، ریشه در الگوهای فرهنگی دارد. وضعیت مسکن در

کشورهای غربی وابسته به ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی خانوارها است؛ در حالی که مالکیت واحد مسکونی در برخی کشورهای در حال توسعه وابسته به حمایت والدین در نقطه شروع وضعیت مسکن خانوارها است. در نتیجه، خانواده‌های کارگران ماهر مهاجر که در شهرها سکونت دارند و امکان حمایت بیشتری در مقایسه با خانواده‌های کارگران ساده مهاجر دارند که در روستا زندگی می‌کنند (Cui, 2020). در جمع‌بندی مطالب می‌بایست اشاره کرد که میزان مالکیت در میان گروه کارگران ماهر مهاجر بیشتر از کارگران ساده مهاجر است (Cui *et al.*, 2014, 2016; Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015).

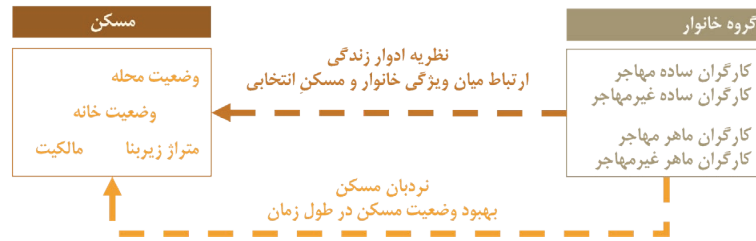
### وضعیت مسکن مهاجران در خانه‌های تحت تملک

گروه «کارگران ساده مهاجر» پس از تملک خانه، همچنان در خانه‌هایی با امکانات و تسهیلات محیطی ضعیف‌تر نسبت به «کارگران ساده غیر مهاجر» سکونت دارند، که موجب تفاوت الگوی انتخاب محله می‌شود (Liu *et al.*, 2012). ولی تحقیقات این رابطه را میان انتخاب مسکن گروه کارگران ماهر مهاجر و کارگران ماهر غیر مهاجر نشان نداده است و با ثابت گرفتن وضعیت مالکیت، تفاوتی در وضعیت خانه و محله میان دو گروه وجود ندارد (Cui, Geertman *et al.*, 2015). به عبارتی مطالعات نشان می‌دهد کارگران ماهر مهاجر در صورتی که موفق به تغییر وضعیت به مالک شوند، الگوی انتخاب مسکن آنان مشابه گروه کارگران ماهر غیر مهاجر است. اکثر پژوهش‌های انجام‌شده در ایران، در مورد ارتباط میان شاخص‌های تأثیرگذار در انتخاب مسکن در سطح کلان اجرا شده است و سهم تحلیل‌های سطح خرد بسیار ناچیز است (عسگری ندوشن و حاجی هاشمی، ۱۳۹۲). علی‌رغم موضوع فوق، عسگری ندوشن و حاجی هاشمی (۱۳۹۲) ارتباط مثبت میان مالکیت و ویژگی‌های سرپرست خانوار (محل تولد و تحصیلات) را یافته‌اند. قادری (۱۳۸۲) بر تقاضای مسکن در ایران توجه دارد و اثر مثبت سن سرپرست و باسوادی بر روی تقاضای مالکیت را نشان داده است. در پژوهش دیگری، قلی‌زاده و خاکسار (۱۳۹۶) اثر درآمد و تحصیلات بر مسکن را سنجش و ارتباط مثبت این متغیرها با مالکیت را به اثبات رساندند. پژوهش اسدی و دیگران (۱۴۰۰) نیز نشان داد که کارگران ساده در مقایسه با کارگران ماهر تمایل کمتری به سکونت در مجاورت سیستم حمل‌ونقل عمومی دارند. لذا می‌توان نتیجه گرفت که تحصیلات سرپرست به‌عنوان یکی از شاخص‌های وضعیت اجتماعی-اقتصادی خانوار و شاخص وجه تمایز کارگر ماهر و ساده می‌تواند شاخصی مناسب برای استفاده در این پژوهش باشد.

### چهارچوب نظری

هرچند تمایز رفتاری در الگوی انتخاب مسکن گروه مهاجران و غیرمهاجران وجود دارد ولی مطالعات نشان می‌دهد ارتباط میان تغییر «وضعیت خانه» و «ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی خانوارها» در گروه مهاجران امکان استفاده از نظریه ادوار زندگی در انتخاب مسکن مهاجران میسر می‌سازد. به‌طور مثال ازدواج یا تولد فرزند ارتباط مستقیمی با نرخ جابه‌جایی خانوارهای مهاجر کارگر ماهر دارد که مشابه الگوی انتخاب مسکن در گروه غیرمهاجران است ولی شواهدی نیز در خصوص تفاوت الگوی مالکیت و وضعیت محله میان مهاجران و غیرمهاجران وجود دارد (Abramsson *et al.*, 2002; Bolt & Van Kempen, 2002; Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015; Hamnett & Butler, 2010). بنابراین چهارچوب نظری پژوهش انتخاب مسکن در گروه‌های کارگران مبتنی بر وضعیت محله و وضعیت خانه تنظیم می‌شود.





شکل ۳. چارچوب نظری پژوهش

## روش تحقیق و داده

مطابق چهارچوب نظری ارائه شده، پژوهش با رویکرد آزمون نظریه تدوین شده است و به آزمون متغیرهای مرتبط با نظریه ادوار زندگی در گروه مهاجران می‌پردازد. از آنجایی که حداکثر سازی مطلوبیت اتفاقی در مدل‌های انتخاب مسکن، مدل پایه محسوب می‌شود و محققان براین باورند که خانوارها، مسکن را از میان تعداد زیادی عوامل ناهمگن و گسسته انتخاب می‌کنند؛ از این رو مدل انتخاب مسکن به رگرسیون گسسته شباهت دارد و در مدل سازی انتخاب مسکن از رگرسیون‌های گسسته نظیر مدل لوجیت چند جمله‌ای استفاده می‌شود. لازم به ذکر است با در نظر گرفتن انتقادات وارده بر فرض استقلال گزینه‌ها و ناسازگاری همچنان معتبرترین روش رگرسیونی در تحقیقات مسکن هستند (Friedman, 1981; Tu et al., 2016; Schimer et al., 2014). از این رو در این پژوهش، مدل رگرسیونی گسسته به‌عنوان تکنیک پژوهش انتخاب شده است. داده‌های پژوهش به‌صورت ثانویه از «طرح رصد کیفیت زندگی» استخراج شده است. این طرح در سال ۱۳۹۵ و در سطح شهر تهران توسط شهرداری تهران اجرا، و اطلاعاتی در خصوص خانوارها، ویژگی محله و ویژگی واحدهای مسکونی اخذ شد<sup>۵</sup>. نحوه سنجش متغیرهای میزان رضایت ساکنین از متغیر مورد پرسش در مقیاس عددی ۱ تا ۱۰ است. در این پژوهش، متغیرهای وضعیت مسکن و وضعیت محله به‌عنوان متغیرهای وابسته هستند که مسکن انتخابی کارگران ماهر/ساده، مهاجر/غیر مهاجر را تبیین می‌کند. از آنجایی که در مدل سازی انتخاب مسکن ضروری است که متغیرهای گسسته در قالب متغیرهای مجازی یا موهومی سنجش شوند؛ در نتیجه قبل از ورود متغیرهای گسسته در مدل با استفاده از نتایج تحلیل خوشه‌ای، سنجح برای تعریف دسته‌های متغیر معین شد. در تحلیل خوشه‌ای از طریق تجزیه و تحلیل خوشه‌ای، داده‌ها یا مشاهدات به دسته‌های همگن و متمایز از هم تقسیم می‌شوند. همچنین به دلیل تعدد شاخص‌ها و عدم امکان ورود تمامی متغیرها در مدل رگرسیونی و دشواری تفسیر نتایج مدل از روش تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شد. در تحلیل عاملی سنجح‌های مختلف مطابق (جدول ۴) انتخاب شده و در نهایت متغیرهای محیط سکونت پژوهش در چهار عامل خلاصه شد؛ ۱- امنیت اجتماعی ۲- امنیت زن و کودک ۳- پارک و حمل و نقل ۴- کیفیت فضای عمومی. قرارگیری متغیرها در عامل‌ها به شرح جدول زیر است.

جدول ۴. تعریف متغیرهای وابسته گسسته مدل رگرسیونی پژوهش

| متغیرها  | نام عامل         |
|--|------------------|
| وضعیت سرقت / وضعیت سرقت ماشین / زورگیری / ارادل اوباش / وضعیت معتادان / وضعیت کارتن خوابی                    | امنیت اجتماعی    |
| امنیت زنان در روز / امنیت زنان در شب / امنیت کودکان در تردد از خیابان / امنیت کودکان در مواجهه با خلاف کاران | امنیت زن و کودک  |
| وضعیت پارکینگ / وضعیت پارک و تفریح / وضعیت فضای سبز  | پارک و حمل و نقل |
| وضعیت پیاده‌رو / وضعیت روشنایی / دسترسی به اتوبان / وضعیت پارک و تفریح / وضعیت فضای سبز                      | کیفیت فضای عمومی |

متغیرهای مستقل پژوهش شامل ویژگی خانوارها است و اصلی‌ترین ویژگی‌ها تعریف مهاجران و نوع کارگران است. در تعریف گروه‌های مهاجر، محل تولد سرپرست خانوار در خارج از شهر تهران در نظر گرفته شد که معادل مهاجران عمری است (عسکری ندوشن و حاجی هاشمی، ۱۳۹۲)، همچنین کارگران ماهر دارای «تحصیلات دانشگاهی» هستند و کارگران ساده فاقد این تحصیلات هستند (Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015). جامعه آماری بر مبنای معیارهای فوق به چهار گروه تقسیم و به‌عنوان متغیرهای مستقل در مدل انتخاب مسکن وارد شدند. مدل نخست به تفاوت الگوی انتخاب مسکن میان کارگران ساده مهاجر و کارگران ساده غیر مهاجر پرداخته است و مدل دوم به این تفاوت‌ها میان کارگران ماهر مهاجر و کارگران ماهر غیر مهاجر.

جدول ۵. تعریف متغیرهای وابسته گسسته مدل رگرسیونی پژوهش

| توضیح           |                              | متغیر  | سنجش در طرح رصد<br>کیفیت محلات  | سنجش در پژوهش  |
|-----------------|------------------------------|--|---------------------------------|--|
| متغیر<br>مستقل  | ویژگی خانوار                 | مهارت  | کارگر ماهر یا ساده              | کارگران ماهر یا ساده   |
|                 |                              | وضعیت مهاجرت   | محل تولد سرپرست خانوار          | متولدین خارج از تهران<br>= مهاجر<br>متولدین داخل تهران<br>= غیر مهاجر  |
| متغیر<br>وابسته | وضعیت<br>اجتماعی-<br>اقتصادی | سن سرپرست  | تعداد سال                       | زیر ۴۵ سال = ۱<br>بیش از ۴۵ سال = ۲  |
|                 |                              | تعداد فرزند  | تعداد                           | تا ۲ فرزند = ۱<br>بیش از ۲ فرزند = ۲   |
|                 |                              | زمان سکونت خانوار  | تعداد سال                       | کمتر از ۱۰ سال = ۱<br>بیشتر از ۱۰ سال = ۲  |
|                 |                              | نرخ مالکیت   | مالکیت / مستأجر / سایر          | مالک (عرضه/عرضه و<br>اعیان) = ۱<br>مستأجر = ۲  |
| وضعیت خانه      |                              | قدمت ساختمان   | سال ساختمان                     | زیر ۱۵ سال = ۱<br>بیش از ۱۵ سال = ۲  |
|                 |                              | مساحت زیربنا   | مساحت زیربنا به صورت<br>مترمربع | کمتر از ۸۰ مترمربع =<br>۱<br>بیش از ۸۰ مترمربع =<br>۲  |
|                 |                              | تعداد اتاق   | تعداد                           | تا دو اتاق = ۱<br>بیش از دو اتاق = ۲   |
| وضعیت محله      |                              | اراذل اوباش/امنیت کودکان در تردد از<br>خیابان/آلودگی صوتی/وضعیت ترافیک/وضعیت<br>پیاپی/وضعیت پارکینگ/وضعیت<br>کارتن‌خوابی/امنیت کودکان در مواجهه با<br>خلاف‌کاران/وضعیت روشنایی/وضعیت پارک و<br>تفریح/دسترسی به اتوبان/وضعیت پارک و<br>تفریح/وضعیت سرقت ماشین/زورگیری/امنیت<br>زنان در روز/وضعیت فضای سبز/وضعیت<br>معتادان/امنیت زنان در شب | کمی در مقیاس ۱-۱۰               | متغیرها با استفاده از تحلیل عاملی به چهار عامل<br>تقلیل یافتند.<br>امنیت اجتماعی<br>امنیت زن و کودک<br>پارک و حمل‌ونقل<br>کیفیت فضای عمومی |

## یافته‌ها

### تحلیل توصیفی

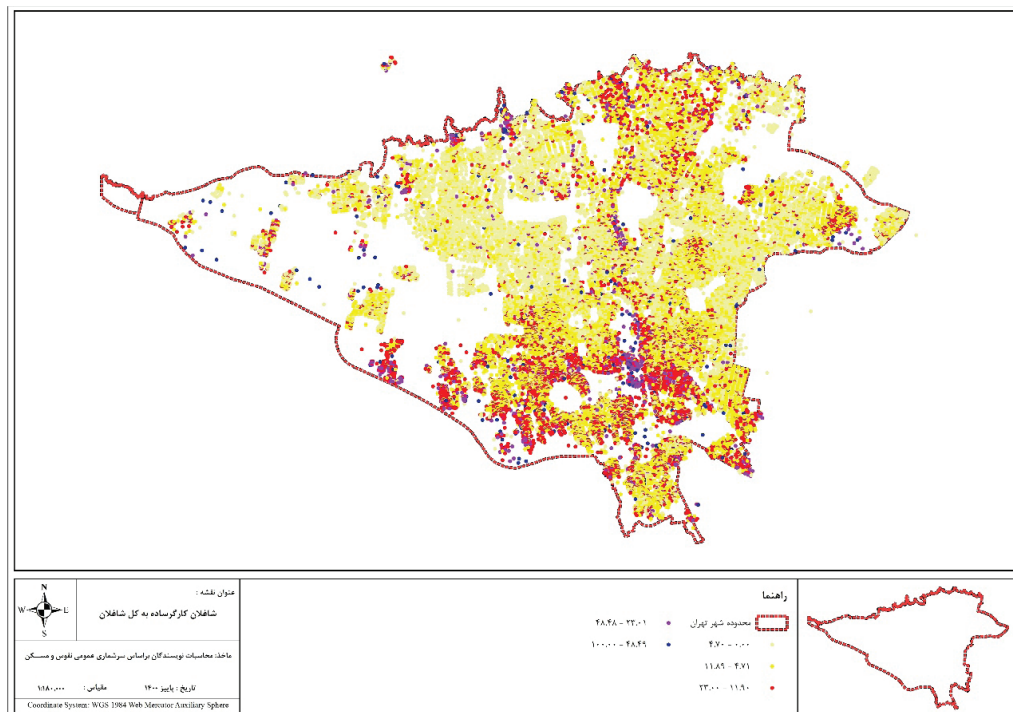
در ابتدا الگوی مالکیت و متراژ زیربنای خانه میان دو گروه کارگران ساده و ماهر بررسی (جدول ۶) و نشان داد «نرخ مالکیت خانه» در میان کارگران ماهر (۵۸٫۷۲٪) اختلاف اندکی با کارگران ساده (۵۴٫۴۲٪) دارد، ولی متراژ زیربنای واحد مسکونی اختلاف بیشتری نشان می‌دهد و تمایل به سکونت در واحدهای مسکونی با متراژ بیش از ۸۰ مترمربع در میان کارگران ماهر (۶۳ درصد) بیشتر از کارگران ساده (۴۷ درصد) است. در خصوص «متراژ زیربنا»، در حدود ۵۶ درصد از واحدهای مسکونی کارگران ساده زیر ۸۰ مترمربع است که این شاخص در گروه کارگران ماهر به مراتب کمتر (۳۸ درصد) است. در مقام مقایسه حدود ۳۷ درصد از کارگران ماهر مهاجر در واحدهای مسکونی کمتر از ۸۰ مترمربع سکونت دارند و اختلاف اندکی با کارگران ماهر غیر مهاجر (۳۷ درصد) دارند.

در مورد نرخ مالکیت باید گفت که در گروه کارگران ساده مهاجر (۷۱ درصد) بیشتر از کارگران ساده غیر مهاجر (۶۷ درصد) است و نکته قابل توجه آنکه نرخ مالکیت در گروه کارگران ساده مهاجر حتی از گروه کارگران ماهر غیر مهاجر نیز بیشتر است. در مقایسه بین کارگران ساده با کارگران ماهر، شاخص‌های «وضعیت خانه» در گروه کارگران ساده مهاجر بدتر از کارگران ماهر مهاجر است، لیکن کارگران ساده مهاجر در مقایسه با کارگران ماهر مهاجر نرخ مالکیت بیشتر و متراژ واحد کمتری را انتخاب کرده‌اند.

جدول ۶. وضعیت کارگران ساده و ماهر در زیرگروه مدت زمان سکونت با ویژگی‌های مسکن

| وضعیت مالکیت مسکن    | جمعیت    | الگوی مالکیت |        |       | متراژ زیربنا     |                |
|----------------------|----------|--------------|--------|-------|------------------|----------------|
|                      |          | مالک         | مستأجر | مجموع | بالای ۸۰ مترمربع | زیر ۸۰ مترمربع |
| کارگر ماهر           | ٪۹۵٫۶۴   | ٪۵۸٫۷۲       | ٪۴۱٫۲۸ | ٪۱۰۰  | ٪۶۳٫۹۸           | ٪۳۶٫۰۲         |
| سکونت بیشتر از ۵ سال | ٪۳۲٫۵۲   | ٪۶۰٫۵۱       | ٪۳۹٫۴۹ | ٪۱۰۰  | ٪۶۴٫۸۹           | ٪۳۵٫۱۱         |
| سکونت کمتر از ۵ سال  | ٪۶۷٫۴۸   | ٪۲۷٫۳۴       | ٪۷۲٫۶۶ | ٪۱۰۰  | ٪۴۸٫۱۳           | ٪۵۱٫۸۷         |
| کارگر ساده           | ٪۴٫۳۶    | ٪۵۴٫۴۲       | ٪۴۵٫۵۸ | ٪۱۰۰  | ٪۴۷٫۷۱           | ٪۵۲٫۲۹         |
| سکونت بیشتر از ۵ سال | ٪۴۰٫۶۷   | ٪۵۵٫۷۳       | ٪۴۴٫۲۷ | ٪۱۰۰  | ٪۴۷٫۸۰           | ٪۵۲٫۲۰         |
| سکونت کمتر از ۵ سال  | ٪۵۹٫۳۳   | ٪۱۸٫۹۴       | ٪۸۱٫۰۶ | ٪۱۰۰  | ٪۳۶٫۷۸           | ٪۶۳٫۲۲         |
| مجموع                | ٪۱۰۰٫۱۰۰ | ٪۵۵٫۸۴       | ٪۴۴٫۱۶ | ٪۱۰۰  | ٪۵۳٫۰۷           | ٪۴۶٫۹۳         |

منبع: براساس شهرداری، ۱۳۹۵



شکل ۴. توزیع پراکندگی شاغلان ساده به کل شاغلان در سطح شهر تهران

## تحلیل استنباطی

میزان پیش‌بینی مدل رگرسیونی انتخاب مسکن کارگران ساده برای گروه مهاجران و غیرمهاجران به ترتیب برابر با ۵۲/۶ درصد و ۸۶/۴ درصد و میزان پیش‌بینی کلی برابر با ۶۰/۰۴ درصد است که چون بیش از ۴۰ درصد است، قابل قبول است (Waddel, 2006).

در ابتدا نتایج مدل انتخاب مسکن کارگران ساده مهاجر و کارگران ساده غیر مهاجر بیان می‌شود. میان این دو گروه در «وضعیت محله» دو عامل «امنیت اجتماعی» و «امنیت زنان و کودکان» تفاوت معناداری ندارند و دو عامل دیگر این وضعیت «پارک و حمل‌ونقل» و «کیفیت فضای عمومی» تفاوت معناداری را نشان داده‌اند؛ لیکن این تمایز قابل‌ملاحظه نیست (متغیر exp نزدیک به یک است). بنابراین گرچه در پیشینه پژوهش به تفاوت محل سکونت کارگران ساده مهاجر در مقایسه با کارگران ساده غیر مهاجر اشاره شده است (Cui *et al.*, 2014; Cui, Hooimeijer *et al.*, 2015; Du, 2017; Fu & Gabriel, 2012; Liu & Shen, 2014a, 2014b) ولی در شهر تهران این اختلاف تنها در دو عامل به صورت جزئی است. همچنین مدت زمان سکونت نیز بین گروه‌های مهاجر و غیر مهاجر متفاوت نیست و نتایج مدل نشان داده است که میزان حضور کارگران ساده مهاجر با سابقه حضور بیشتر از ۵ سال در محله با کارگران ساده غیر مهاجر مشابه است. به عبارتی گروه کارگران ساده چه مهاجر و چه غیر مهاجر با شرایط برابری در انتخاب محله مواجه هستند.

در خصوص وضعیت خانه، متغیر «مالکیت خانه» تأثیر معناداری بر انتخاب مسکن ندارد در حالی که تأثیرگذاری آن در پیشینه اثبات شده است (Cui, Geertman *et al.*, 2015; Wang, 2010). محققان بر این باورند، اگر وضعیت مالکیت در دو گروه مهاجران و غیر مهاجران مشابه باشد، متغیر مدت زمان سکونت، عامل تأثیرگذار برای تشخیص مهاجران از غیرمهاجران است (Abramsson *et al.*, 2002; Bolt & van Kempen, 2010; Bonvalet *et al.*, 1995) ولی عدم تأثیر هر دو شاخص در شهر تهران نشان می‌دهد که در شاخص مالکیت تمایز میان دو گروه کاملاً از میان رفته است.

شانس انتخاب واحدهای مسکونی با مساحت «زیربنای کمتر از ۸۰ مترمربع» توسط کارگران ساده مهاجر ۲۲ درصد و ساختمان‌های با «قدمت بالای ۱۵ سال» در حدود ۱۱ درصد بیشتر از کارگران ساده غیر مهاجر است که نشان‌دهنده وضعیت بدتر مسکن خانوارهای کارگر ساده مهاجر در مقایسه با گروه کارگر ساده ساکن در گروه «وضعیت خانه» است. از طرف دیگر قرار دادن شاخص وضعیت خانه در کنار شاخص وضعیت «اجتماعی-اقتصادی خانوار» شامل «سن سرپرست» و «تعداد فرزندان» که در مدل معناداری آنها اثبات شده است، نشان می‌دهد که این خانوارها شانس انتخاب خانه با زیربنای کمتر از ۸۰ مترمربع در عین نرخ بالاتر فرزندآوری دارند.

جدول ۷. نتایج مدل رگرسیونی انتخاب مسکن کارگران ساده

| توضیح                          | B                          | S.E.  | Wald    | df | Sig   | Exp(B) |
|--------------------------------|----------------------------|-------|---------|----|-------|--------|
| وضعیت محله                     | امنیت اجتماعی              | ۰/۰۱۴ | ۰/۴۸۴   | ۱  | ۰/۴۸۷ | ۰/۹۹۱  |
|                                | امنیت زن و کودک            | ۰/۰۱۴ | ۵/۷۰۳   | ۱  | ۰/۰۱۷ | ۱/۰۳۳  |
|                                | پارک و حمل و نقل           | ۰/۰۱۳ | ۱۲/۶۶۸  | ۱  | ۰/۰۰۰ | ۰/۹۵۳  |
|                                | کیفیت فضای عمومی           | ۰/۰۱۳ | ۲۷/۶۱۰  | ۱  | ۰/۰۰۰ | ۰/۹۳۲  |
| وضعیت اجتماعی - اقتصادی خانوار | سن سرپرست (۱)              | ۰/۰۳۰ | ۷۶۷/۱۴۹ | ۱  | ۰/۰۰۰ | ۲/۲۸۵  |
|                                | تعداد فرزند (۱)            | ۰/۰۳۹ | ۱۱۹/۸۵۶ | ۱  | ۰/۰۰۰ | ۱/۵۳۰  |
|                                | مالکیت واحد (۱)            | ۰/۰۳۲ | ۲/۳۲۲   | ۱  | ۰/۱۲۸ | ۱/۰۵۰  |
|                                | مدت زمان سکونت در محله (۱) | ۰/۰۳۰ | ۲/۹۳۶   | ۱  | ۰/۰۸۷ | ۱/۰۵۴  |
| وضعیت خانه                     | تعداد اتاق (۱)             | ۰/۰۴۵ | ۳۰/۱۹۴  | ۱  | ۰/۰۰۰ | ۰/۷۸۱  |
|                                | مساحت زیربنا (۱)           | ۰/۰۳۰ | ۶۲/۰۴۲  | ۱  | ۰/۰۰۰ | ۰/۷۸۸  |
|                                | قدمت ساختمان (۱)           | ۰/۰۲۹ | ۱۴/۷۲۳۳ | ۱  | ۰/۰۰۰ | ۱/۱۱۶  |
| Constant                       | -۰/۶۴۱                     | ۰/۰۶۱ | ۱۰۹/۹۸۸ | ۱  | ۰/۰۰۰ | ۰/۵۲۷  |

در مورد انتخاب مسکن کارگران ماهر مهاجر و غیر مهاجر میزان پیش‌بینی مدل رگرسیونی انتخاب مسکن کارگران ماهر برای هر کدام از دو زیر گروه مهاجران و ساکنین به ترتیب برابر با ۵۲/۶ درصد و ۸۶/۴ و پیش‌بینی کل مدل برابر با ۶۰/۴ درصد است که بیشتر از ۴۰ درصد و قابل قبول است (Waddel, 2006).

در ذیل «وضعیت محله» میان دو گروه کارگران ماهر مهاجر و کارگران ماهر غیر مهاجر، عامل‌های «امنیت اجتماعی»، «امنیت زن و کودک» و «کیفیت فضای عمومی» اختلاف معنادار ندارند و تنها عامل «پارک و حمل و نقل» معنادار است که تأثیر قابل ملاحظه‌ای ندارد، در نتیجه «وضعیت محله» برای کارگران ماهر مهاجر و کارگران ماهر غیر مهاجر تفاوتی ندارد. و با توجه به یافته مشابه در مورد کارگران ساده به نظر می‌رسد همسانی بین مهاجران و غیر مهاجران در انتخاب محله وجود دارد.

متغیر «مدت زمان سکونت در محله» به دو گروه «کمتر از ۱۰ سال سکونت» و «بیشتر از ۱۰ سال سکونت» تقسیم شد. شانس حضور طولانی‌تر خانوارهای کارگر ماهر مهاجر حدود ۲۳ درصد کمتر از گروه کارگران ماهر غیر مهاجر است. در پیشینه بحث شده است که گروه کارگر ماهر مهاجر عضو گروه بزرگ‌تری است که برای تحصیل به کلانشهرها آمده‌اند و پس از اتمام تحصیل بخشی از این گروه به محل تولد خود بازمی‌گردند و تنها گروهی که امکان ادامه سکونت در کلانشهرها را داشته باشند به عنوان گروه مهاجر قابل شناسایی هستند (Cui, Geertman et al., 2015; Mulder et al., 2015; Wang & Otsuki, 2015). از آنجایی که وضعیت اجتماعی - اقتصادی خانوار، در خصوص متغیر «سن سرپرست»، حضور سرپرستان جوان در میان کارگران ماهر مهاجر ۱۱۵ درصد بیشتر از کارگران ماهر غیر مهاجر را نشان می‌دهد، لذا می‌توان مطابق با این یافته و پیشینه پژوهش این نتیجه را گرفت که کارگران ماهر مهاجر را اغلب فارغ التحصیلان دانشگاهی تشکیل می‌دهند.

متغیرهای «وضعیت خانه» در میان گروه کارگران ساده مهاجر و غیر مهاجر اختلاف معناداری دارند. شانس انتخاب خانه با «قدمت ساختمان» بیشتر توسط گروه کارگران ماهر مهاجر ۱۴ درصد بیشتر از گروه کارگران ماهر غیر مهاجر است در حالی که شانس انتخاب واحدهای مسکونی با «مساحت زیربنا» بیشتر توسط کارگران ماهر مهاجر ۲۰ درصد کمتر از کارگران ماهر غیر مهاجر است.

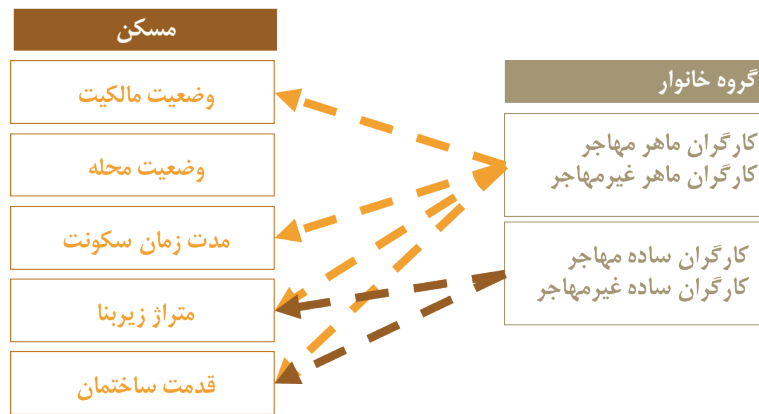


وضعیت مالکیت واحدهای مسکونی در گروه کارگران ماهر مهاجر ۲۰ درصد بیشتر از کارگران ماهر غیر مهاجر است. انتظار بر آن بود که مهاجران وضعیت مالی بدتر و در نتیجه نرخ مالکیت مسکونی کمتری از غیرمهاجران داشته باشند. پیشینه پژوهش برای گروه ماهر مهاجر امکان بازگشت به شهر مبدأ خود را قائل است که در سایر گروه‌ها وجود ندارد. اساساً گروه کارگران ساده مهاجر در صورت بازگشت، فرصت شغلی نخواهند داشت ولی از آنجایی که کارگران ماهر برای زندگی بهتر به کلانشهرها مهاجرت می‌کنند، در صورت عدم دستیابی به فرصت‌های زندگی بهتر امکان مهاجرت از کلانشهر را خواهند داشت. این شرایط سبب شد تا محققان دلایل متعددی نظیر ثبات شغلی و هزینه‌های مسکن را برای تصمیم به ادامه مهاجرت یا بازگشت مؤثر بدانند. بنابراین شاید دلیل بالاتر بودن نرخ مالکیت میان کارگران ماهر مهاجر در مقایسه با کارگران ماهر غیر مهاجر را بازگشت بخشی از کارگران ماهر مهاجر دانست که فارغ‌التحصیلان دانشگاهی هستند که با افزایش سن و عدم دستیابی به خواست‌های خود به شهر مبدأ بازمی‌گردند. در همین راستا نتایج مدل نشان می‌دهد که میانگین سنی این گروه در مقایسه با کارگران ماهر غیر مهاجر کمتر است و عملاً سن سرپرست با میزان مالکیت خانه ارتباط معناداری دارد ولی در نتایج مدل برای شهر تهران این ارتباط معکوس شناسایی شده است (Cui, Wang & Otsuki, 2015; Mulder et al., 2015; Geertman et al., 2015). در نتیجه، کارگران ماهر مهاجر تمایل بیشتری به سکونت در واحدهای مسکونی قدیمی‌تر و کوچک‌تر دارند به شرط آنکه مالک خانه باشند و آن بخشی از کارگران که این شرایط را محیا نمی‌بینند امکان بازگشت به شهر مبدأ را دارند.

جدول ۸. نتایج مدل رگرسیونی انتخاب مسکن در گروه کارگران ماهر

| Exp(B) | Sig   | df | Wald    | S.E.  | B      | توضیح                      |                                |
|--------|-------|----|---------|-------|--------|----------------------------|--------------------------------|
| ۱٫۰۱۰  | ۰٫۵۹۶ | ۱  | ۰٫۲۸۲   | ۰٫۰۲۰ | ۰٫۰۱۰  | امنیت اجتماعی              | وضعیت محله                     |
| ۱٫۰۰۴  | ۰٫۸۴۲ | ۱  | ۰٫۰۴۰   | ۰٫۰۱۹ | ۰٫۰۰۴  | امنیت زن و کودک            |                                |
| ۰٫۹۸۲  | ۰٫۳۵۸ | ۱  | ۰٫۸۴۵   | ۰٫۰۱۹ | -۰٫۰۱۸ | پارک و حمل‌ونقل            |                                |
| ۱٫۰۵۵  | ۰٫۰۰۸ | ۱  | ۷٫۸۶۱   | ۰٫۰۱۹ | ۰٫۰۵۳  | کیفیت فضای عمومی           |                                |
| ۲٫۱۵۲  | ۰٫۰۰۰ | ۱  | ۲۸۶٫۷۳۴ | ۰٫۰۴۵ | ۰٫۷۶۷  | سن سرپرست (۱)              | وضعیت اجتماعی - اقتصادی خانوار |
| ۱٫۱۵۰  | ۰٫۰۴۱ | ۱  | ۴٫۱۷۲   | ۰٫۰۶۸ | ۰٫۱۳۹  | تعداد فرزند (۱)            |                                |
| ۱٫۲۱۴  | ۰٫۰۰۰ | ۱  | ۱۹٫۴۱۹  | ۰٫۰۴۴ | ۰٫۱۹۴  | مالکیت واحد (۱)            |                                |
| ۰٫۷۷۴  | ۰٫۰۰۰ | ۱  | ۳۲٫۱۴۷  | ۰٫۰۴۵ | -۰٫۲۵۶ | مدت زمان سکونت در محله (۱) |                                |
| ۱٫۱۶۰  | ۰٫۰۰۳ | ۱  | ۸٫۹۰۴   | ۰٫۰۵۰ | ۰٫۱۴۸  | تعداد اتاق (۱)             | وضعیت خانه                     |
| ۰٫۸۰۳  | ۰٫۰۰۰ | ۱  | ۲۲٫۶۰۱  | ۰٫۰۴۶ | -۰٫۲۲۰ | مساحت زیربنا (۱)           |                                |
| ۱٫۱۴۴  | ۰٫۰۰۲ | ۱  | ۱۰٫۰۰۹  | ۰٫۰۴۲ | ۰٫۱۳۴  | قدمت ساختمان (۱)           |                                |
| ۰٫۷۶۹  | ۰٫۰۰۲ | ۱  | ۹٫۵۳۴   | ۰٫۰۸۵ | -۰٫۲۶۳ | Constant                   |                                |

مهم‌ترین روابط پژوهش در شکل (۵) نمایش داده شده است.



شکل ۵. مهم‌ترین روابط شناسایی شده در مدل پژوهش

## نتیجه‌گیری

طبق نظریه ادوار زندگی مسئله انتخاب مسکن وابسته به وضعیت خانوارها تغییر می‌کند و مهاجرت یکی از عوامل تأثیرگذار در وضعیت خانوارها در بازار مسکن است. همان‌طور که در مقدمه مقاله اشاره شد شهر تهران با مهاجران با دو مبدأ متفاوت شهری و روستایی مواجه هست که در چند دهه اخیر غلبه با مهاجران با مبدأ شهری بوده است. بنابراین تأکید بر مهاجران تحصیل کرده به‌عنوان کارگران ماهر در جهت شناسایی گرایش غالب و متفاوت شهر تهران صورت گرفت. همان‌گونه که یافته‌های پژوهش نشان داد این دو گروه کارگران مهاجر در انتخاب مسکن تفاوت‌ها و شباهت‌هایی با یکدیگر دارند.

محل سکونت، به عبارتی محله‌ای که کارگران مهاجر برای سکونت انتخاب می‌کنند تأثیر ساختاری بر نحوه دریافت خدمات شهری توسط آنها خواهد گذاشت. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که در هر دو گروه کارگران ساده و ماهر تفاوتی بین محیط سکونت و محله مهاجرین و ساکنین یا به عبارتی غیر مهاجرین وجود ندارد. در نتیجه مشابهت در انتخاب محله‌ها مابین گروه‌های مهاجر و ساکن نشان می‌دهد که گروه شغلی آنها به‌عنوان طبقه اجتماعی در مکان‌گزینی فضایی‌شان نقش مؤثرتری نسبت به وضعیت مهاجرتشان داشته است (اسدی و دیگران، ۱۴۰۰). به عبارتی مهاجرت عامل تأثیرگذاری در انتخاب محل سکونت گروه‌های کارگری نیست و گروه‌های کارگری چه مهاجر و چه غیر مهاجر در محلات مشابهی زندگی می‌کنند.

مطابق پیشینه پژوهش نیز (Cui, 2020; Cui *et al.*, 2021; Du, 2017; Liu & Shen, 2017) به نظر می‌رسد که متغیر مؤثر در تغییر وضعیت محله در انتخاب مسکن، سطح درآمدی این گروه‌ها است و مهاجرت عاملی مؤثر در تعریف ویژگی اجتماعی-اقتصادی خانوارهای کارگری در انتخاب محل سکونتشان نیست. مطالعات تاریخی در خصوص مسکن کارگری نشان می‌دهد که عمدتاً محله‌های جنوب شهر و مراکز عمده کار پذیرای آنها در شهر تهران بوده است. گروه‌های کارگر ساده به دلیل درآمد پایین‌تر در محله‌هایی با کیفیت پایین‌تر از وضعیت متوسط کلانشهرها سکونت دارند که تشابه سطح کیفیت این محله‌ها سبب می‌شود تا فاکتور وضعیت محله نقشی در انتخاب آنها نداشته باشد و یا به عبارت دیگر جز تفاوت و ترقی در وضعیت‌های نردبان مسکن برای کارگران ساده نیست.

در مورد سطح زیربنا و قدمت نیز گروه‌های مهاجر در واحدهایی با قدمت بیشتر و زیربنای کمتر زندگی می‌کنند. بنابراین به نظر می‌رسد که مهاجرت در انتخاب واحد مسکونی تأثیر منفی دارد به عبارتی کارگران مهاجر در واحدهای مسکونی با کیفیت نامناسب‌تری زندگی می‌کنند.

زمانی که شاخص وضعیت محله در کنار شاخص‌های وضعیت خانه برای کارگران ساده قرار می‌گیرد، مشخص می‌شود که وضعیت سکونتی کارگران ساده مهاجر به دلیل انتخاب واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر و جمعیت بیشتر و در محلات با امکانات نازل‌تر، در شرایط نامناسبی قرار دارد که امکان بهبود آن میسر نمی‌شود. بنابراین با در نظر گرفتن روند مهاجرت معکوس از شهر تهران به شهرها و روستاها اطراف، به نظر می‌رسد تنها راه آنها برای خروج از این تله‌های فضایی پایین آمدن از نردبان مسکن است نه بالا رفتن روی آن. در شرایطی که شهر تهران سرریز جمعیت خود را به شهرها و روستاهای اقماری پیرامون هدایت می‌کند، گروه کارگران ماهر مهاجری که از شهرهای دیگر کشور به تهران نقل مکان کرده‌اند، با تمکن مالی و امکان کسب فرصت‌های شغلی بهتر در مادر شهر و مهارت شغلی بالاتر روندی دیگر را طی می‌کنند. این کارگران ماهر که توان مالی بیشتر و در نتیجه امکان پاسخ‌گویی به نیازها و برخلاف کارگران ساده مهاجر بروز ترجیحات خود در انتخاب مسکن را دارند، سریع‌تر از گروه غیر مهاجر تغییر وضعیت به مالکیت پیدا می‌کنند. بنابراین کارگران ماهر مهاجری که مهاجرتشان تداوم دارد و توانسته‌اند به پایداری شغلی دست یابند با نرخ مالکیت بالاتر تمایل به کاهش هزینه‌های مسکن خود دارند، حتی اگر به قیمت سکونت در واحد مسکونی با زیربنای کمتر و قدمت ساختمانی بالاتر باشد. کارگران ماهر مهاجر ترجیح می‌دهند خانه‌ای با کیفیت پایین‌تر انتخاب کنند ولی با تغییر الگوی مالکیت، شانس تداوم زندگی در تهران را افزایش دهند. در نهایت می‌توان نوشت که کارگران ماهر امکان بالا رفتن از پله‌های نردبان مسکن را با توجه به فرصت‌هایی که کلانشهر در اختیارشان قرار می‌دهد، برای خود ایجاد می‌کنند ولی کارگران ساده فارغ از مهاجر بودن یا نبودنشان نیازمند برنامه‌های حمایتی دولت هستند.

## پی‌نوشت‌ها

1. Events or Transitions
  2. Duration
  3. Trajectories
۴. نظریه ادوار زندگی رفتار خانوارها را ملاک قرار می‌دهد و در چارچوب نظریه لیبرال، انسان‌ها موجوداتی عقلایی هستند که در نتیجه فارغ از سیستم‌های اقتصادی، خانوارها در بازار مسکن بهترین انتخاب مسکن را خواهند داشت. این چارچوب موجب می‌شود بتوان از نظریه ادوار زندگی فارغ از موضوعاتی نظیر تورم و ... استفاده و قابلیت تبیین واقعیت را دارد.
  ۵. در نظریه انتخاب مسکن و ارتباط آن با درآمد یکی از موضوعات مهم توانایی مالی خانوارها برای بروز ترجیحات خود است. با کاهش درآمد خانوارها، حق و گزینه‌های انتخاب خانوارها کاهش می‌یابد و در نتیجه به جای انتخاب مسکن می‌بایست از اجبار در سکونت صحبت شود که موضوع محدودیت‌های انتخاب مسکن در میان گروه‌های فقر که یکی از سکونتگاه‌های آنان شهرهای پیرامونی تهران است را می‌توان در چارچوب نظری و سایر پژوهش‌های مرتبط با موضوع ردیابی کرد. در نتیجه و به منظور جلوگیری از تأثیر اجبار در انتخاب مسکن، بخش شهرهای پیرامونی تهران در تحلیل وارد نشدند و ساکنین مادرشهر تهران انتخاب شدند که امکان و توان مالی در پرداخت مسکن را در شهر تهران داشته باشند.

## فهرست منابع

- ارشاد، فرهنگ (۱۳۹۱). بازاندیشی درباره الگوی مهاجرت روستا- شهری در ایران بر اساس پارادایم پیوند کارگزاری/ ساختار دکتر فرهنگ ارشاد. مطالعات جامعه‌شناختی شهری (مطالعات شهری)، ۲ (۴)، ۱-۲۸.
- اسدی، رضا، مدیری، آتوسا، قلی‌زاده، علی‌اکبر، و حسینعلی، فرهاد (۱۴۰۰). اثر ویژگی خانوار در انتخاب مسکن: واحد مسکونی و کیفیت دسترسی به خدمات (مطالعه موردی: شهر تهران). مطالعات محیطی هفت حصار، ۱۰ (۳۸)، ۴۴-۲۵.

- ایراندوست، کیومرث، بوچانی، محمدحسین، و تولایی، روح... (۱۳۹۲). تحلیل دگرگونی الگوی مهاجرت داخلی کشور با تأکید بر مهاجرت‌های شهری، فصلنامه مطالعات شهری، ۲ (۶)، ۱۰۵-۱۱۸.
- حسینی، سید احمد، ابراهیم‌زاده، عیسی، رفیعیان، مجتبی، مدیری، مهدی، و احدنژاد روشتی، محسن (۱۳۹۴). نظارت بر پویایی شهرنشینی در ایران معاصر با استفاده از تصاویر چند زمانه DMSP/OLS. اطلاعات جغرافیایی، ۲۴ (۹۶)، ۳۷-۲۱.
- صادقی، علیرضا (۱۳۹۸). زندگی روزمره تهی‌دستان شهری. تهران: نشر آگاه.
- عسکری ندوشن، عباس، و حاجی هاشمی، حمیدرضا (۱۳۹۲). صاحب‌خانه شدن در ایران: تحلیلی بر رابطه ویژگی‌های سرپرست خانوار و مالکیت مسکن. نامه انجمن جمعیت‌شناسی ایران، ۸ (۱۵)، ۶۷-۹۵.
- قادری، جعفر (۱۳۸۲). برآورد تقاضای مسکن در مناطق شهری ایران. پژوهش‌های رشد و توسعه پایدار (پژوهش‌های اقتصادی)، ۳ (۹-۱۰)، ۱۱۱-۱۳۲.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر، و خاکسار، مطهره (۱۳۹۶). اثر درآمد و تحصیلات سرپرست خانوار بر نحوه تصرف مسکن در مناطق شهری ایران. مطالعات اقتصادی کاربردی ایران (مطالعات اقتصادی کاربردی)، ۶ (۲۲)، ۲۱۱-۲۲۹.
- مرکز آمار ایران (۱۳۳۵). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن. قابل دسترس در:  
<https://sis.sci.org.ir/%D8%B3%D8%B1%D8%B4%D9%85%D8%A7%D8%B1%D-B%8C1335%D9%85%D8%B1%DA%A9%D8%B2%DB%8C>.
- مرکز آمار ایران (۱۳۴۵). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن. قابل دسترس در:  
<https://sis.sci.org.ir/%D8%B3%D8%B1%D8%B4%D9%85%D8%A7%D8%B1%D-B%8C-1345>.
- مرکز آمار ایران (۱۳۵۵). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن. قابل دسترس در:  
<https://sis.sci.org.ir/%D8%B3%D8%B1%D8%B4%D9%85%D8%A7%D8%B1%DB%8C-%D9%86%D9%81%D9%88%D8%B3-%D9%88-%D9%85%D8%B3%DA%A9%D9%86-%D8%B3%D8%A7%D9%84-1355-%D9%85%D8%B1%DA%A9%D8%B2%DB%8C>.
- مرکز آمار ایران (۱۳۶۵). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن. قابل دسترس در:  
<https://www.amar.org.ir/portals/0/census/1365/abadi/abadi65-jeld001.pdf>.
- مرکز آمار ایران (۱۳۷۵). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن. قابل دسترس در:  
<https://sis.sci.org.ir/%D8%B3%D8%B1%D8%B4%D9%85%D8%A7%D8%B1%DB%8C-%D9%86%D9%81%D9%88%D8%B3-%D9%88-%D9%85%D8%B3%DA%A9%D9%86-%D8%B3%D8%A7%D9%84-1375-%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%A7%D9%86-%D8%AA%D9%87%D8%B1%D8%A7%D9%86>.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۵). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن. قابل دسترس در:  
<https://www.amar.org.ir/Portals/0/census/1385/results/all/23.xls>.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن. قابل دسترس در:  
[https://www.amar.org.ir/Portals/0/census/1395/results/abadi/CN95\\_HouseholdPopulationVillage\\_23\\_r.xlsx](https://www.amar.org.ir/Portals/0/census/1395/results/abadi/CN95_HouseholdPopulationVillage_23_r.xlsx).
- میرآبادی، مصطفی (۱۳۹۷). تحلیلی بر الگوی فضایی، ابعاد و عوامل مرتبط با رشد شهرنشینی دوره معاصر در ایران (با تأکید بر شاخص‌های توسعه‌ای و معیشتی). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۶ (۳)، ۶۰۵-۶۲۷.
- ضرغامی، حسین (۱۳۸۸). نگاهی به تحولات شهرنشینی و مهاجرت در ایران. مجموعه مقالات پنجمین همایش انجمن جمعیت‌شناسی ایران، جلد اول، ۱۴۴-۱۱۷.
- نظریان، اصغر (۱۳۹۱). پویایی نظام شهری ایران. تهران: انتشارات مبتکران.
- Abramsson, M., Borgegard, L. E., & Fransson, U. (2002). Housing careers: Immigrants in local Swedish housing markets. *Housing Studies*, 17 (3), 445-464.
- Abreu, M., Faggian, A., & McCann, P. (2015). Migration and inter-industry mobility of UK graduates. *Journal of Economic Geography*, 15 (2), 353-385.

- Allison, P. D. (1984). *Event history analysis: Regression for longitudinal event data* (46). Sage publication.
- Bolt, G., & Van Kempen, R. (2002). Moving up or moving down? Housing careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 17 (3), 401-422.
- Bolt, G., & van Kempen, R. (2010). Ethnic segregation and residential mobility: Relocations of minority ethnic groups in the Netherlands. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36 (2), 333-354.
- Bonvalet, C., Carpenter, J., & White, P. (1995). The Residential Mobility of Ethnic Minorities: A Longitudinal Analysis. *Urban Studies*, 32 (1), 87-103.
- Champion, T., Coombes, M., & Gordon, I. (2014). How Far do England's Second-Order Cities Emulate London as Human-Capital "Escalators"? *Population, Space and Place*, 20 (5), 421-433.
- Clapham, D. (2002). Housing pathways: A post modern analytical framework. *Housing, Theory and Society*, 19 (2), 57-68.
- Clapham, D. F., Clark, W. A. V., & Gibb, K. (2012). *The SAGE handbook of housing studies*. In the SAGE Handbook of Housing Studies. Amsterdam: Sage publication.
- Clark, W. A. V., & Huang, Y. (2003). The life course and residential mobility in British housing markets. *Environment and Planning A*, 35 (2), 323-339.
- Clark, W. A., Deurloo, M. C., & Dieleman, F. M. (1994). Tenure changes in the context of micro-level family and macro-level economic shifts. *Urban Studies*, 31 (1), 137-154.
- Coulter, R. (2018). Parental background and housing outcomes in young adulthood. *Housing Studies*, 33 (2), 201-223.
- Cui, C. (2020). Housing career disparities in urban China: A comparison between skilled migrants and locals in Nanjing. *Urban Studies*, 57 (3), 546-562.
- Cui, C., Geertman, S., & Hooimeijer, P. (2014). The intra-urban distribution of skilled migrants: Case studies of Shanghai and Nanjing. *Habitat International*, 44, 1-10.
- Cui, C., Geertman, S., & Hooimeijer, P. (2015). Residential mobility of skilled migrants in Nanjing, China. *Environment and Planning A*, 47 (3), 625-642.
- Cui, C., Geertman, S., & Hooimeijer, P. (2016). Access to Homeownership in Urban China: A Comparison between Skilled Migrants and Skilled Locals in Nanjing. *Cities*, 50, 188-196.
- Cui, C., Hooimeijer, P., Geertman, S., & Pu, Y. (2015). Residential Distribution of the Emergent Class of Skilled Migrants in Nanjing. *Housing Studies*, 30 (8), 1235-1256.
- Cui, J., Cui, C., Ronald, R., Yu, S., & Mu, X. (2021). The dynamics of gender in the intergenerational transmission of homeownership: A case study of young couples in Shanghai. *Population, Space and Place*, 27 (6), 1-13
- Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16 (3-4), 249-265.
- Druta, O., Limpens, A., Pinkster, F. M., & Ronald, R. (2019). Early adulthood housing transitions in Amsterdam: Understanding dependence and independence between generations. *Population, Space and Place*, 25 (2), 1-14.
- Du, H. (2017). Place Attachment and Belonging among Educated Young Migrants and Returnees: The Case of Chaohu, China. *Population, Space and Place*, 23 (1), e1967.
- Elder, G. H., Johnson, M. K., & Crosnoe, R. (2003). The emergence and development of life course theory. (Eds.), *Handbook of the life course* (3-19). Boston, MA: Springer.



- Fan, C. C. (2002). The elite, the natives, and the outsiders : Migration and labor market segmentation in urban China. *Annals of the Association of American Geographers*, 92 (1), 103-124.
- Fawcett, J. T. (1985). Migration psychology : New behavioral models. *Population and Environment*, 8 (1), 5-14.
- Feijten, P., & Mulder, C. H. (2002). The timing of household events and housing events in the Netherlands : A longitudinal perspective. *Housing Studies*, 17 (5), 773-792.
- Feijten, P., & Mulder, C. H. (2005). Life-course experience and housing quality. *Housing Studies*, 20 (4), 571-587.
- Findlay, A., Mason, C., Harrison, R., Houston, D., & McCollum, D. (2008). Getting off the escalator? A study of Scots out-migration from a global city region. *Environment and Planning A*, 40 (9), 2169-2185.
- Florida, R., Mellander, C., & Qian, H. (2012). China's development disconnect. *Environment and Planning A*, 44 (3), 628-648.
- Foye, C., Clapham, D., & Gabrieli, T. (2018). Home-ownership as a social norm and positional good : Subjective wellbeing evidence from panel data. *Urban Studies*, 55 (6), 1290-1312.
- Fratesi, U. (2014). Editorial : The Mobility of High-Skilled Workers - Causes and Consequences. *Regional Studies*, 48 (10), 1587-1591.
- Friedman, J. (1981). A conditional logit model of the role of local public services in residential choice. *Urban Studies*, 18 (3), 347-358.
- Fu, Y., & Gabriel, S. A. (2012). Labor migration, human capital agglomeration and regional development in China. *Regional Science and Urban Economics*, 42 (3), 473-484.
- Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing : A three-generational study from Norway. *Social Science Research*, 78, 119-136.
- Ham, M. van. (2002). *Job access, workplace mobility, and occupational achievement*. Doctoral dissertation, University Utrecht.
- Hamnett, C., & Butler, T. (2010). The changing ethnic structure of housing tenures in London, 1991-2001. *Urban Studies*, 47 (1), 55-74.
- Huang, Y. (2004). The road to homeownership : A longitudinal analysis of tenure transition in urban China (1949-94). *International Journal of Urban and Regional Research*, 28 (4), 774-795.
- Koser, K., & Salt, J. (1997). The geography of highly skilled international migration. *International Journal of Population Geography*, 3 (4), 285-303.
- Li, S. M. (2004). Life course and residential mobility in Beijing, China. *Environment and Planning A*, 36 (1), 27-43.
- Li, S. M., & Mao, S. (2017). Exploring residential mobility in Chinese cities : An empirical analysis of Guangzhou. *Urban Studies*, 54 (16), 3718-3737.
- Li, S. M., Wang, D., & Law, F. Y. T. (2005). Residential mobility in a changing housing system : Guangzhou, China, 1980-2001. *Urban Geography*, 26 (7), 627-639.
- Liu, Y, He, S., & Wu, F. (2012). Housing Differentiation Under Market Transition in Nanjing, China. *Professional Geographer*, 64 (4), 554-571.
- Liu, Ye, & Shen, J. (2014a). Jobs or Amenities? Location choices of interprovincial skilled migrants in China, 2000-2005. *Population, Space and Place*, 20 (7), 592-605.
- Liu, Ye, & Shen, J. (2014b). Spatial patterns and determinants of skilled internal migration in China,

- 2000-2005. *Papers in Regional Science*, 93 (4), 749-771
- Liu, Ye, & Shen, J. (2017). Modelling Skilled and Less-Skilled Interregional Migrations in China, 2000-2005. *Population, Space and Place*, 23 (4), 23-40.
  - Logan, J. R., Fang, Y., & Zhang, Z. (2009). Access to housing in Urban China. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33 (4), 914-935.
  - Marois, G., Lord, S., & Morency, C. (2019). A mixed logit model analysis of residential choices of the young-elderly in the Montreal metropolitan area. *Journal of Housing Economics*, 44, 141-149.
  - Mulder, C. H. (2007). The family context and residential choice: A challenge for new research. *Population, Space and Place*, 13 (4), 265-278.
  - Mulder, C. H., Hooimeijer, P. (1999). Residential Relocations in the Life Course. In: van Wissen, L.J.G., Dykstra, P. A. (Eds) *Population Issues. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis*. Dordrecht: Springer.
  - Mulder, C. H., & Smits, A. (2013). Inter-generational ties, financial transfers and home-ownership support. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28 (1), 95-112.
  - Mulder, C. H., & Wagner, M. (1998). First-time home-ownership in the family life course: A West German-Dutch comparison. *Urban Studies*, 35 (4), 687-713.
  - Mulder, C. H., Dewilde, C., van Duijn, M., & Smits, A. (2015). The Association Between Parents' and Adult Children's Homeownership: A Comparative Analysis. *European Journal of Population*, 31 (5), 495-527.
  - zü ekren, A. S., & Van Kempen, R. (2002). Housing careers of minority ethnic groups: Experiences, explanations and prospects. *Housing Studies*, 17 (3), 365-379.
  - Qian, H. (2010). Talent, creativity and regional economic performance: The case of China. *Annals of Regional Science*, 45 (1), 133-156.
  - Rossi, P. H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe: Free Press.
  - Shen, J., & Liu, Y. (2016). Skilled and less-skilled interregional migration in China: A comparative analysis of spatial patterns and the decision to migrate in 2000-2005. *Habitat International*, 57, 1-10.
  - Sun, M., & Cindy Fan, C. (2011). China's permanent and temporary migrants: Differentials and changes, 1990-2000. *Professional Geographer*, 63 (1), 92-112.
  - Tang, A. Z. R., Rowe, F., Corcoran, J., & Sigler, T. (2014). Where are the overseas graduates staying on? Overseas graduate migration and rural attachment in Australia. *Applied Geography*, 53, 66-76.
  - Tu, G., Abildtrup, J., Garcia, S. (2016). Preferences for urban green spaces and peri-urban forests: an analysis of stated residential choices. *Landsc. Urban Plan*, 148, 120-131.
  - Turner, J. C. (1968). Housing Priorities, Settlement Patterns, and Urban Development in Modernizing Countries. *Journal of the American Planning Association*, 34 (6), 354-363.
  - Van der Vlist, A. J., Gorter, C., Nijkamp, P., & Rietveld, P. (2002). Residential mobility and local housing-market differences. *Environment and Planning A*, 34 (7), 1147-1164.
  - Wang, C. (2010). Study on social integration of new generation migrant workers in cities. *In Population Research*, 34 (2), 419-425.
  - Wang, Y., & Otsuki, T. (2015). Do institutional factors influence housing decision of young generation in urban China: Based on a study on determinants of residential choice in Beijing. *Habitat International*, 49, 508-515.

- Wu, F. (2004). Intraurban residential relocation in Shanghai : Modes and stratification. *Environment and PlanningA*, 36 (1), 7-25.
- Wu, F., & Li, Z. (2005). Sociospatial differentiation : Processes and spaces in subdistricts of shanghai. *Urban Geography*, 26 (2), 137-166.
- Wu, W. (2006). Migrant intra-urban residential mobility in urban China. *Housing Studies*, 21 (5), 745-765.
- Wu, W. (2008). Migrant settlement and spatial distribution in metropolitan Shanghai. *Professional Geographer*, 60 (1), 101-120.
- Wu, W., Zhang, W., & Dong, G. (2013). Determinant of residential location choice in a transitional housing market : Evidence based on micro survey from Beijing. *Habitat International*, 39, 16-24.

### منابع اینترنتی

- URL1 :[https://www.amar.org.ir/Portals/0/PropertyAgent/461/Files/7339/Tedad\\_Mohajer\\_Mabda\\_Maghsad\\_55-90.xlsx](https://www.amar.org.ir/Portals/0/PropertyAgent/461/Files/7339/Tedad_Mohajer_Mabda_Maghsad_55-90.xlsx).
- URL2 : [https://www.amar.org.ir/Portals/0/Files/fulltext/1393/n\\_taarif.pdf](https://www.amar.org.ir/Portals/0/Files/fulltext/1393/n_taarif.pdf).

#### COPYRIGHTS

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



#### نحوه ارجاع به این مقاله

اسدی، رضا؛ مدیری، آتوسا؛ حسینعلی، فرهاد و قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۴۰۲). تحلیلی از وضعیت انتخاب مسکن کارگران مهاجر در مقایسه با کارگران غیر مهاجر در شهر تهران. *نشریه علمی نامه معماری و شهرسازی*، ۱۵ (۳۹)، ۷۷-۹۷.



DOI: 10.30480/AUP.2022.4176.1902

URL: [http://aup.journal.art.ac.ir/article\\_1095.html](http://aup.journal.art.ac.ir/article_1095.html)

## An Analysis of the Choice of Housing for Immigrant Workers Compared to Non-Immigrant Workers in Tehran

**Reza Asadi**

Ph.D. in Urban Planning and Design, Faculty of Arts and Architecture, Islamic Azad University, Central Tehran Branch, Tehran, Iran

**Atoosa Modiri**

Assistant Professor, Department of Urban Planning and Design, Faculty of Arts and Architecture, Islamic Azad University, Central Tehran Branch, Tehran, Iran  
(Corresponding author)

**Farhad Hosseinali**

Department of Surveying Engineering, Faculty of Civil Engineering, Shahid Rajaei Teacher Training University, Tehran, Iran

**Ali-Akbar Gholi Zade**

Associate Professor, Department of Economic, Faculty of Economics and Social Science, Boo-Ali University, Hamedan, Iran

### Abstract

According to the theory of life cycles, the choice of housing and subsequent movement of people are influenced by several factors including the social and economic status of households. Migration is one of the conditions that are important in the selection of housing in the subset of social and economic status as a difference between resident and migrant occupational groups and the difference between the first and second generation of immigrants. Tehran, as the capital, has been involved with the issue of immigration for many years. The analysis of migration statistics from the 1950s to the 2010s shows that in recent decades, unlike in the 1950-1960s, the dominant pattern of migration in Tehran has changed from the rural-urban pattern to the city-city. Therefore, it seems that the recent group of immigrants who migrated from small cities have detectable differences in their skills and education level compared to the first group of immigrants who migrate from rural areas. Therefore, the subject of the research is to identify the differences in the choice of housing in the occupational group of workers between migrants and residents in Tehran. Following the research goals, we separate workers into two subgroups; skilled and not-skilled workers, simultaneously they have been divided into two groups of migrant and non-migrant. Based on this, the main question is set as follows: Is migration an influencing factor in the choice of housing for labor groups in Tehran? In other words, is immigration more effective in the choice of housing for labor groups or they're belonging to the considered occupational group? The pattern of housing selection is defined as a logit regression function, and the research data is done as a secondary analysis of the neighborhood quality monitoring plan in Tehran. The results show that migration is not an effective factor in the choice of the neighborhood in worker groups. According to two indicators: the per capita built-up area and building age, migrant groups are in a worse condition than non-migrant workers. The difference in the ownership index in the group of skilled migrant workers shows a clear pattern of behavior that seems to be resorted to creating continuity of residence in the metropolis. In a situation where the city of Tehran directs its population overflow to the surrounding satellite cities and villages, the group of skilled migrant workers who have moved to Tehran with financial resources and the possibility of obtaining better job opportunities in the metropolitan pass the other. Therefore, skilled immigrant workers whose migration continues and who have been able to achieve job stability tend to reduce their housing costs with a higher ownership rate, even if it is at the cost of living in a residential unit with smaller built-up and higher building age. Skilled migrant workers prefer to choose a lower-quality house, but by changing the ownership pattern, they increase the chance of continuing to live in Tehran.

**Keywords:** Life cycle theory, migrant worker, skilled worker, multinomial logit regression, secondary analysis