

تعیین مناسب‌ترین محلات برای خرید/اجاره در منطقه ۲ شهر تبریز با استفاده از GIS و AHP

ادریس قادری^{۱*}، هدیه دشتستانی^۲

۱-دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهر دانشگاه بابلسر

۲-دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهر دانشگاه بابلسر

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۴/۲۲

چکیده:

خرید یا اجاره مسکن یکی از بزرگ‌ترین تصمیماتی است که هر فرد می‌تواند در زندگی تجربه کند، این میزان حساسیت برای خرید مسکن بسیار بیشتر از اجاره مسکن است. در خصوص تصمیم‌گیری فضایی برای خرید/اجاره مسکن امروزه می‌توان از مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره بسیاری که توسعه داده شده است به همراه سیستم اطلاعات جغرافیایی بهره گرفت. در این تحقیق برای یافتن محله مناسب جهت خرید/اجاره مسکن از روش تحلیل سلسله‌مراتبی و قابلیت‌های سیستم اطلاعات جغرافیایی اسفاده شد. معیارهای مورد استفاده شامل فاصله از ادارات، کیفیت مسکن، قیمت مسکن، فاصله از مدرسه، تراکم جمعیت، تراکم بزهکاری، سرانه فضای سبز و فاصله تا مرکز خدمات بود. پس از این که مراحل روش AHP انجام شد، مشخص گردید که کیفیت مسکن با ۵۵,۱۷٪ مهمترین معیار است، سپس لایه‌های مورد استفاده در GIS تهیه و ترکیب گردید، نتایج نشان دهنده این بود محلات الهی‌پرست، میرداماد ۲ و ساری‌زمین ۲ براساس معیارهای مورد استفاده مناسب‌ترین محلات برای خرید و اجاره مسکن هستند.

کلیدواژه‌گان: مستاجران، مسکن، تبریز، محله الهی‌پرست، GIS

مقدمه:

با رشد فزاینده شهرنشینی کشور در چنددهه گذشته، نیاز به مسکن به یکی از مهمترین نیازهای جمعیت شهری تبدیل شده است (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۳). یکی از رویکردهای رایج برای پاسخگویی به این نیاز، ساخت مجتمع‌های مسکونی بدون توجه کافی به معیارهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری است (عزیزی و ملک محمدزاد، ۱۳۸۶). بخش گسترده‌ای از جمعیت شهری بعنوان مستاجر هرساله به دنبال یافت منزل مناسب غالباً در بین محلات مختلف سرگردان هستند، علاوه‌بر این خریدار منزل نیز به دنبال مکانهایی برای خرید منزل هستند که از هرنظر بازدهی بالایی داشته باشد.

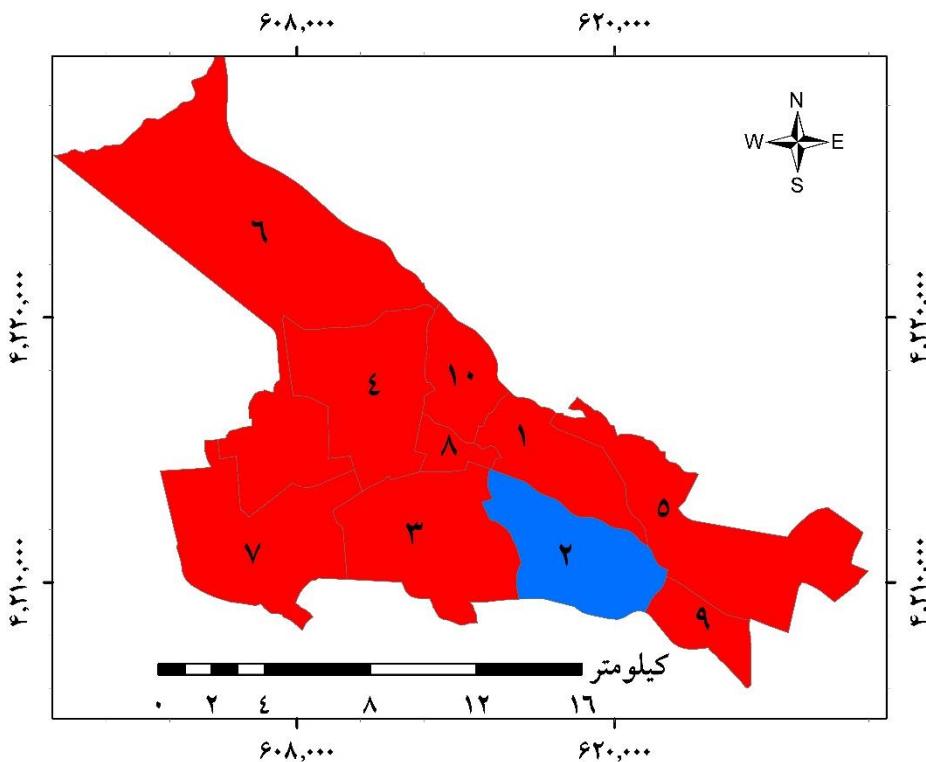
در عصر حاضر سلامتی یک مفهوم جامع از کیفیت زندگی را توصیف می‌کند (Kang et al, 2014) و یکی از ابعاد مهم سلامتی، مسکن سالم می‌باشد. مسکن سالم براساس معیارهای سازمان بهداشت جهانی، مسکنی است که شرایطی از سلامتی ذهنی، اجتماعی، فیزیکی کافی و عملکردی را برای اینمی، بهداشت، رفاه و خلوت ساکنان خود تدارک می‌بیند (WHO, 2004) و کریمی‌بنه‌خلخال و همکاران، (۱۳۹۷). در طول چند دهه گذشته اندازه گیری کیفیت در ک شده از محیط‌های مسکونی، به یکی از حوزه‌های مطالعات شهری در کشورهای مختلف تبدیل شده است و دارای مولفه‌های چندگانه اجتماعی، محیطی و اقتصادی می‌باشد. توجه به این شاخص در شهرها به دلیل نقش آن به عنوان ابزاری کارآمد در مدیریت و برنامه‌ریزی شهری و به‌طور کلی تعیین میزان قابل زیست بودن شهرها فزونی یافته است (میمندی‌پاریزی و همکاران، ۱۳۹۴).

تحلیل و ارزیابی شرایط کیفی محیط‌های سکونتی براساس نظریه رضایت‌مندی سکونتی و به واسطه روش‌های کمی و مدل‌های تجربی، رویکردی است که امروزه برای شناسایی سطح کلی کیفیت محیط سکونت، مولفه‌های محیطی نامطلوب و آسیب‌پذیر، وزن و اهمیت نسبی آنها در میزان کیفیت محیط سکونت به کار می‌رود (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹). رضایتمندی از مسکن در برگیرنده رضایت‌مندی از واحد همسایگی می‌باشد و رضایت‌مندی از واحد همسایگی تا حدودی در برگیرنده رضایت‌مندی از محله است زیرا تفکیک محله و واحد همسایگی به راحتی قابل تشخیص نیست (Amerigo and Aragones, 1977

در حال حاضر روند انتخاب یک خانه به دنبال و بازرسی از خانه های فردی به راهنمایی یک نماینده املاک و مستغلات نیاز دارد. این یک روند وقت گیر است، با این حال جستجو گران خانه هنوز هم ممکن است خانه ایده آل خود را که برایشان رویایی است بدست نیاوده باشند (Jin, 2005). آن نوع مسکنی که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده کند و در عین حال محالتی جذاب و این را ضمن توجه به مسایل اکولوژیکی، فرهنگی و اقتصادی ایجاد نماید، مسکن پایدار است (ذاکر حقیقی، ۱۳۹۰). با توجه به اینکه شناسایی و رتبه بندی مناطق شهری از نظر شاخصهای گوناگون در اجرای برنامه ها به ویژه برنامه ریزی منطقه ای و توسعه آن مناطق تاثیر قابل توجه دارد لذا لازم است تا مناطق شهری هر کلان شهر در شاخصهای تاثیر گذار در توسعه شهری رتبه بندی شوند (علوی، ۱۳۹۴). اینگونه تحقیقات هرچند نزدیک به تحقیقات کیفیت زندگی هستند، اما این گروه از تحقیقات قدری فرق دارند و برخلاف تحقیقات فروانی که برای روی کیفیت زندگی شده است در این خصوص تحقیقات زیادی صورت نگرفت و تحقیق Jin در سال ۲۰۰۵ یکی از محدود تحقیقات با کاربرد GIS در مسکن گزینی است.

منطقه مورد مطالعه:

محدوده مورد مطالعه در این تحقیق یکی از محلات دهگانه شهر تبریز است. جمعیت این منطقه طبق آخرین سرشماری در حدود ۱۸۰ هزار نفر بوده که بیش از ۸ درصد جمعیت شهر تبریز است. تعداد محلات این منطقه ۳۴ محله است و طبق تحقیقات ضرایبی و همکاران (۱۳۹۳) این منطقه جزء مناطق با کیفیت شهر تبریز می باشد. همچنین، از لحاظ فضایی منطقه دو شهر تبریز در جنوب شرق شهر تبریز قرار دارد. شکل ۱ نقشه منطقه مورد مطالعه را نشان می دهد.



شکل(۱): نقشه منطقه مورد مطالعه

روش‌شناسی:

در این تحقیق ابتدا با رجوع به مطالعات کتابشناختی و ادبیات موضوع، اقدام به مشخص نمودن برخی معیارهای موثر در تعیین مسکن بهینه شد. سپس از بین حجمی از معیارها، معیارهایی که با استفاده از داده‌های در دسترس قابل تهیه بود انتخاب گردید. معیارهای مورد استفاده شامل قیمت مسکن، کیفی مسکن، فاصله تا ادارات، سرانه فضای سبز، فاصله تا مدارس، تراکم بزهکاری، فاصله تا خدمات عمومی و تراکم جمعیت بود. در مرحله بعدی اقدام تهیه پرسشنامه گردید و در اختیار صاحب‌نظران حیطه موردنظر قرار گرفت. پس از تکمیل پرسشنامه، با استفاده از روش تحلیل سلسله‌مراتبی (*AHP*) اقدام به اولویت‌بندی معیارها شد. وزن‌های روش تحلیل سلسله‌مراتبی در نرم افزار *EXCEL* محاسبه گردید. برای اینکار پس از تعیین معیارها مراحل زیر انجام می‌گیرد ۱. ماتریس مقایسه زوجی: در این مرحله طبق جدول ۱ و براساس نظر کارشناسان نسبت به هم تعیین اولویت می‌شود. ۲. نرمال کردن سلول‌ها: در این مرحله، اعداد داخل هر سلول به مجموع آن ستون تقسیم می‌شود. ۳. وزن نهایی: میانگین هر سطر، بیانگر وزن نهایی هر عامل می‌شود (Maleki et al, 2014: 2).

جدول(۱): مقیاس زوجی در فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی منبع (Maleki et al, 2014)

ارزش عددی	میزان اهمیت معیار نسبت به معیار دیگر
۱	اهمیت برابر
۳	کمی مهم‌تر
۵	مهم‌تر
۷	خیلی مهم‌تر
۹	کاملاً مهم‌تر
۲,۴,۶,۸	ارزش‌های بینایین

در مرحله بعدی برای تهیه لایه‌ها قیمت مسکن از روش مشاهده مستقیم و پرس و جو تکمیل گردید، برای تهیه لایه‌های فاصله (ادارات، مدارس و خدمات) از روش فاصله اقلیدوسی استفاده شد، برای تهیه لایه‌های تراکم (بزهکاری و بیمارستان و جمعیت) ازتابع تراکم استفاده گردید و در نهایت برای تهیه لایه سرانه فضای سبز از تقسیم فضای سبز بر جمعیت استفاده شد. در مرحله بعد تمام لایه‌ها به رستر تبدیل شدند و سپس ارزش‌گذاری مجدد شدند. در مرحله آخر لایه‌ها در وزن‌های خود ضرب شده و ترکیب گشتند تا نقشه مناطق مناسب تولید گردد.

نتایج:

نتایج این مقاله در سه بخش قابل بررسی است. مورد اول مربوط به تعیین و مشخص نمودن معیارها می‌شود. در این بخش وزن نسبی معیارها که از روش تحلیل سلسله‌مراتبی بدست آمده است ارائه می‌گردد. جدول ۲ وزن محاسبه شده برای هر یک از معیارها را نشان می‌دهد.

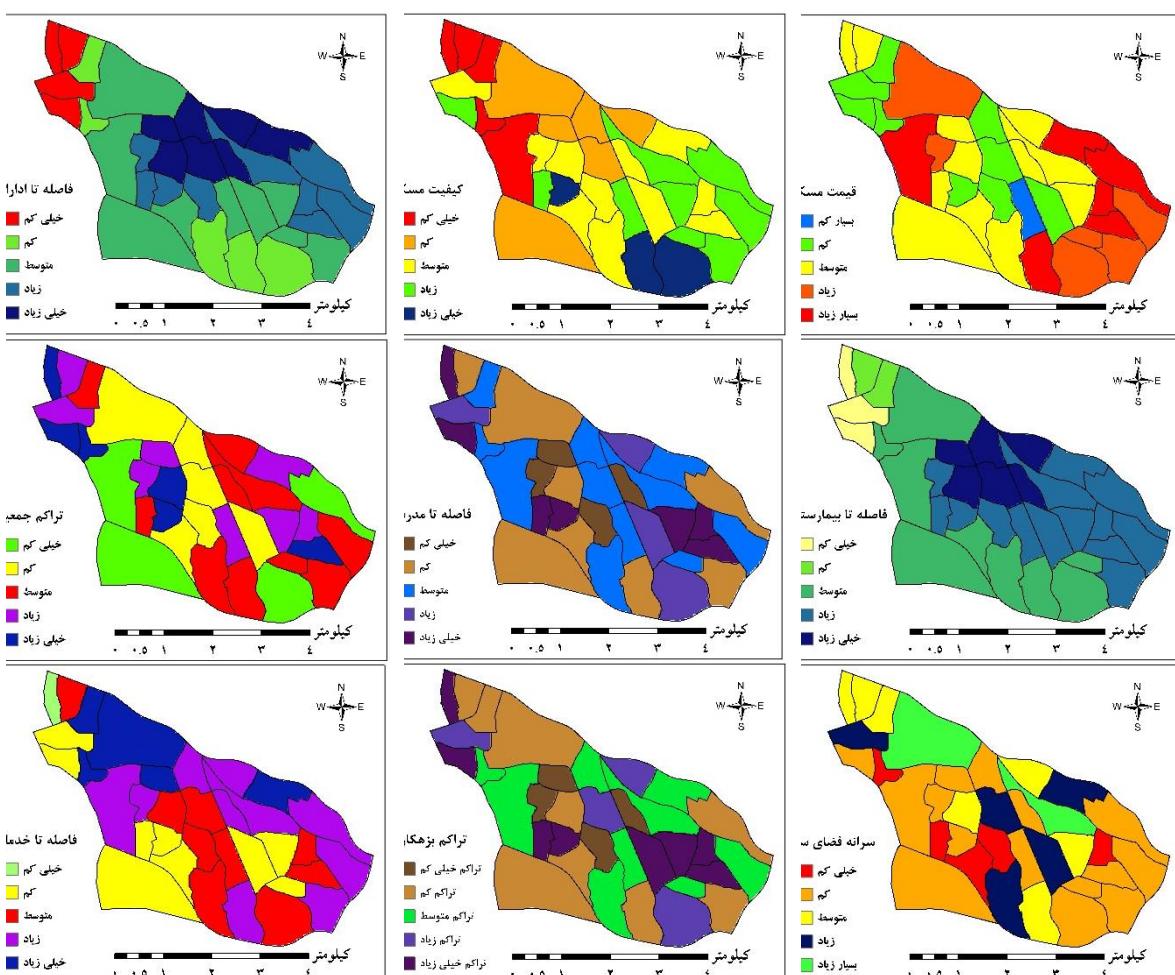
جدول(۲): وزن معیارها موثر در انتخاب مسکن

معیار	وزن٪	معیار	وزن٪	معیار	وزن٪
قیمت مسکن	۱۶,۴۹	تراکم بیمارستان	۱۱,۱۴	سرانه فضای سبز	۶,۸۸
کیفیت مسکن	۱۷,۵۲	فاضله تا مدارس	۱۰,۳۷	تراکم بزهکاری	۱۰,۲۹
فاضله تا ادارات	۹,۵۹	تراکم جمعیت	۷,۹۴	فاضله تا خدمات	۹,۷۵

^۱ Reclassify

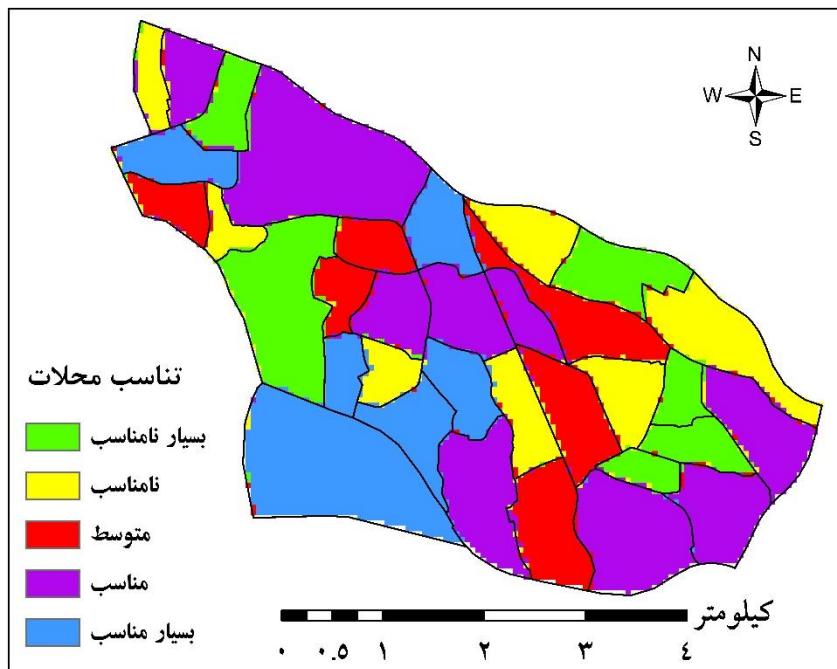
طبق جدول ۲ براساس نظر کارشناس و روش تحلیل سلسله مراتبی مهمترین معیار در انتخاب مسکن کیفیت و سپس قیمت مسکن است. در سمت مقابل، کم‌اهمیت‌ترین معیارها؛ سرانه فضای سبز و تراکم جمعیت بودند.

در شکل ۲ نقشه‌های معیارهای مورد استفاده را نشان می‌دهد که به ترتیب (از بالا به پایین و از راست به چپ) شامل قیمت مسکن، کیفیت مسکن، فاصله تا ادارات، تراکم بیمارستان، فاصله تا مدارس، تراکم جمعیت، سرانه فضای سبز، تراکم بزهکاری و فاصله تا خدمات ارائه گردیده است.



شکل (۲): نقشه معیارهای مورد استفاده

شکل ۳ نقشه تناسب محلات مسکونی را نشان می‌دهد. طبق نقش شش محله بسیار نامناسب (در بین محلات منطقه) و پنج محله بسیار مناسب قرار دارد. بیشترین تناسب محلات مربوط به محلات مناسب است که ۹ محله از ۳۴ محله دارای طیف مناسب هستند.



شکل (۳): نقشه تناسب محلات

در جدول شماره ۳، پنج محله که دارای بالاترین تناسب جهت اجاره یا خرید بودند و پنج محله را که دارای پایین ترین تناسب بودن ارائه شده است.

جدول ۳: رتبه‌بندی بهترین و بدترین محلات

محله	رتبه	محله	رتبه
فردوس	۳۰	الهی پرست	۱
شمس آباد ۲	۳۱	میرداماد ۲	۲
ساری زمین ۲	۳۲	ساری زمین ۲	۳
شمس آباد ۱	۳۳	رجایی شهر ۲	۴
ولیصر جنوبی	۳۴	زعفرانیه ۴	۵

نتیجه‌گیری:

بحث و بررسی در مورد محل سکونت یکی از اساسی‌ترین مسائل است چرا که هر انسان باید برای خود محل سکونتی داشته باشد که در آن احساس آرامش، رفاه، تعالی و رشد کند. تصمیم‌گیری در خصوص انتخاب مسکن بهینه همواره یک چالش بزرگ برای جویندگان بوده است. در این خصوص استفاده از سیستم‌های تصمیم‌گیری و قابلیت‌های GIS بعنوان تصمیم‌یار کمک بسیار بزرگی به جوامع جوینده مسکن داشته باشند. در این مطالعه مشخص که بهترین محلات برای این کار الهی‌پرست، میرداماد ۲ و ساری‌زمین ۲ بودند و کمترین کیفیت را ولی‌عصر جنوبی، شمس‌آباد ۱ و ساری‌زمین ۲ بودند. در بین عوامل موثر، مهمترین عوامل، سه عامل مهم کیفیت مسکن، قیمت مسکن و نزدیکی به مرکز درمانی بودند در پایان باید اضافه نمود که نتایج این مطالعه بر اساس ۹ معیار مورد استفاده بوده است و با توجه به این که معیارها برای این گونه از تحقیقات بسیار زیاد هستند، با افزودن و یا تغییر دادن معیارها نتایج نیز به احتمال زیاد تغییر خواهد کرد.

منابع:

ذاکرحقیقی، کیانوش (۱۳۹۰) بررسی ابعاد مختلف دستیابی به مسکن پایدار، دومین همایش معماری پایدار، همدان.

ایزدی، حسن، بروزگر، سپیده، پاکشیر، عبدالرضا، حاجی‌پور، خلیل (۱۳۹۳) سنجش ارزش‌های محیطی اثرگذار بر رضایتمندی از محل سکونت موردناسی: محدوده معالی آباد شیراز، جغرافیا و آمایش سرزمین، شماره ۱۱، صص ۴۹-۶۶.

کریمی‌بنه‌خلخال، هادی، جعفری‌مهرآبادی، مریم، آقایی‌زاده، اسماعیل (۱۳۹۷) رزیابی وضعیت مسکن سالم در شهرها مطالعه موردى: شهر اردبیل، فصلنامه مطالعات شهری، صص ۹۹-۱۱۱.

میمندی پاریزی، صدیقه، حبیبی، کیومرث و مهدوی، افسون (۱۳۹۴) سنجش و مقایسه کیفیت سکونت در بافت‌های قدیم و جدید شهری، نمونه موردى: بافت قدیم و جدید شهر کرمان، مجله آمایش جغرافیایی فضا، سال پنجم، شماره مسلسل هجدهم، صص ۸۸-۱۰۳.

عزیزی، محمدمهری.، ملک‌محمدنژاد، صارم(۱۳۸۶) بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی،
مطالعه موردي: مجتمع‌های مسکونی نور و اسکان تهران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲.

ضرابی، اصغر.، علی‌زاده، جابری.، رنجبرنیا، بهزاد.، کاملی‌فر، محمدجواد.، احمدیان(۱۳۹۴) ارزیابی سطح
رضایت شهروندان از کیفیت محیط شهری(نمونه موردی: مناطق شهری ده گانه کلانشهر تبریز)، جغرافیا و
برنامه‌ریزی، سال ۱۹، بهار ۱۳۹۴، صص ۲۱۹-۱۹۳.

علوی، سیدتقی (۱۳۹۴) رتبه بندی مناطق شهرداری مشهد براساس شاخصهای مسکن و خانوار، هفتمین
کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر راهبردهای توسعه شهری ، مشهد، شورای اسلامی
شهر مشهد، دانشگاه فردوسی مشهد، شهرداری مشهد،

Amérigo, M. and Aragonés, J.I. (1997) A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction. Journal of Environmental Psychology, 17, 47-57.

Jin, T. (2005). GIS for house hunters: a case study in Toowoomba.

Kang, N. N., Kim, J. T., & Lee, T. K. (2014). A study on the healthy housing quality of multi-family attached house according to dwelling unit age. Energy Procedia, 62, 595-602.

Maleki, Mohammad., Rahmati, Mahdis., Sadidi, Javad., Babaee, Ehsan (2014) Landslide risk zonation using AHP method and GIS in Malaverd catchment, Kermanshah, Iran. International Conference on Geospatial Information Research (GI Research 2014) 15-17 November 2014 – Tehran, Iran.

WHO (2004) Mould and moisture health and environment briefing pamphlet series 42 Copenhagen Region officer of European.