



جغرافیا و روابط انسانی، تابستان ۱۳۹۹، دوره ۳، شماره ۱

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

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 استفاده 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 ۱۷,۵۵٪ مهمترین معیار است، سپس لایه‌های مورد استفاده در *GIS* تهیه و ترکیب گردید، نتایج نشان دهند 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 محمدنژاد، ۱۳۸۶). بخش گسترده‌ای از جمعیت شهری بعنوان مستاجر هر ساله به دنبال یافتن منزل مناسب غالباً در بین محلات مختلف سرگردان هستند، علاوه بر این خریدار منزل نیز به دنبال مکانهایی برای خرید منزل هستند که از هر نظر بازدهی بالایی داشته باشد.

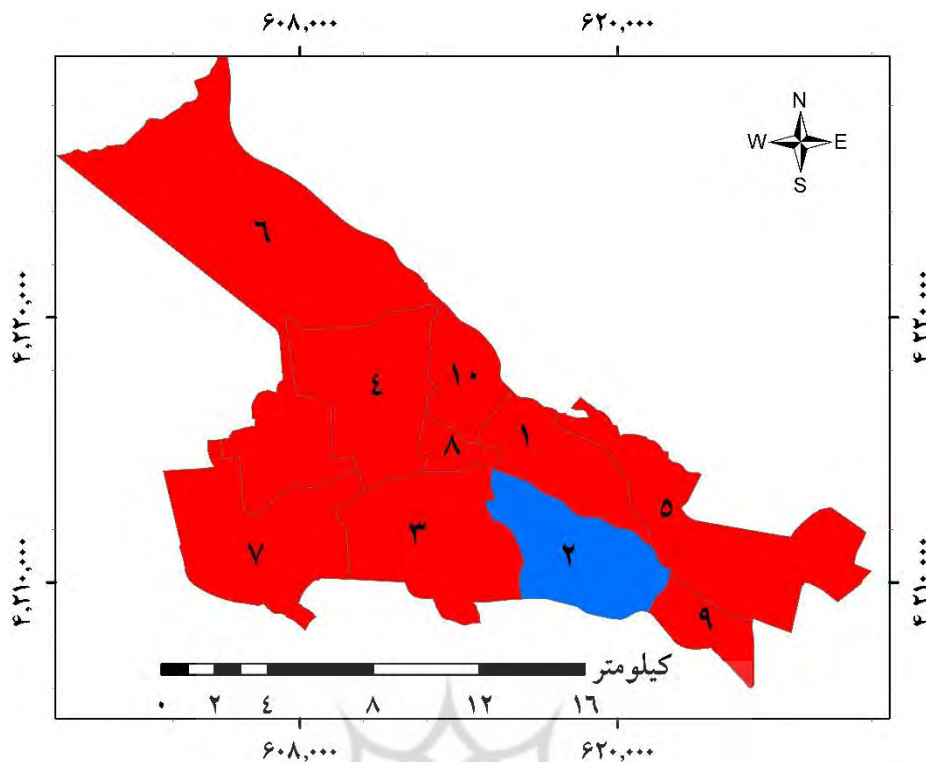
در عصر حاضر سلامتی یک مفهوم جامع از کیفیت زندگی را توصیف می‌کند (Kang et al, 2014) و یکی از ابعاد مهم سلامتی، مسکن سالم می‌باشد. مسکن سالم براساس معیارهای سازمان بهداشت جهانی، مسکنی است که شرایطی از سلامتی ذهنی، اجتماعی، فیزیکی کافی و عملکردی را برای ایمنی، بهداشت، رفاه و خلوت ساکنان خود تدارک می‌بیند (WHO, 2004) و کریمی‌بنه‌خلخال و همکاران، (۱۳۹۷). در طول چند دهه گذشته اندازه‌گیری کیفیت درک 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 (رفعیان 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 جستجوگران خانه هنوز هم ممکن است خانه ایده آل خود را که برایشان رویایی است بدست نیاورده باشند (Jin, 2005). آن نوع مسکنی که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده کند و در عین حال محالیتی جذاب و ایمن 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 هر چند 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 معدود تحقیقات با کاربرد GIS در مسکن گزینی است.

منطقه مورد مطالعه:

محدوده مورد مطالعه در این تحقیق یکی از محلات ده گانه 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 ضربابی 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 بیمارستان، تراکم بزهکاری، فاصله تا خدمات عمومی و تراکم جمعیت بود. در مرحله بعدی اقدام تهیه پرسشنامه گردید و در اختیار صاحب نظران حیطه مورد نظر 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 بینابین

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) از تابع تراکم استفاد 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.

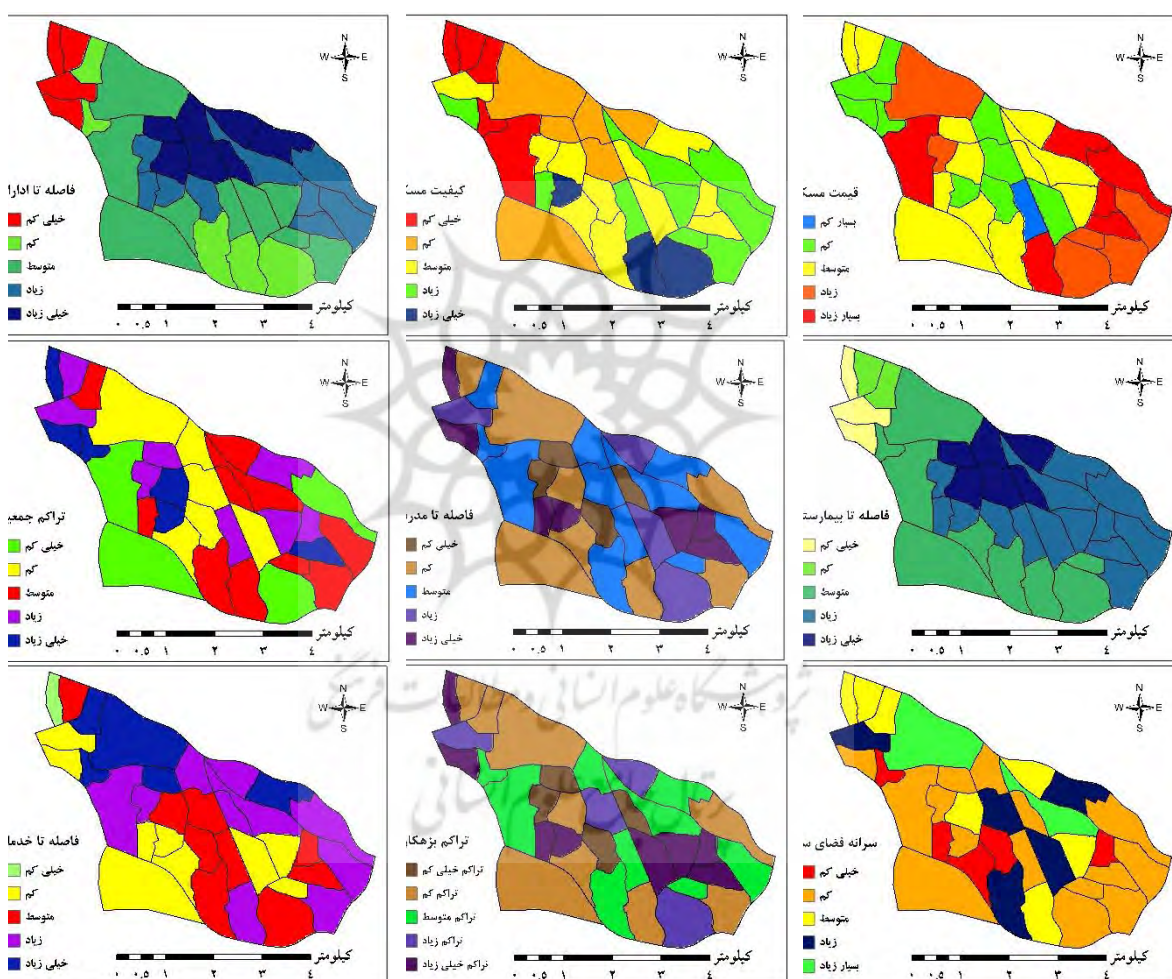
جدول (۲): وزن معیارها موثر در انتخاب مسکن

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

¹ Reclassify

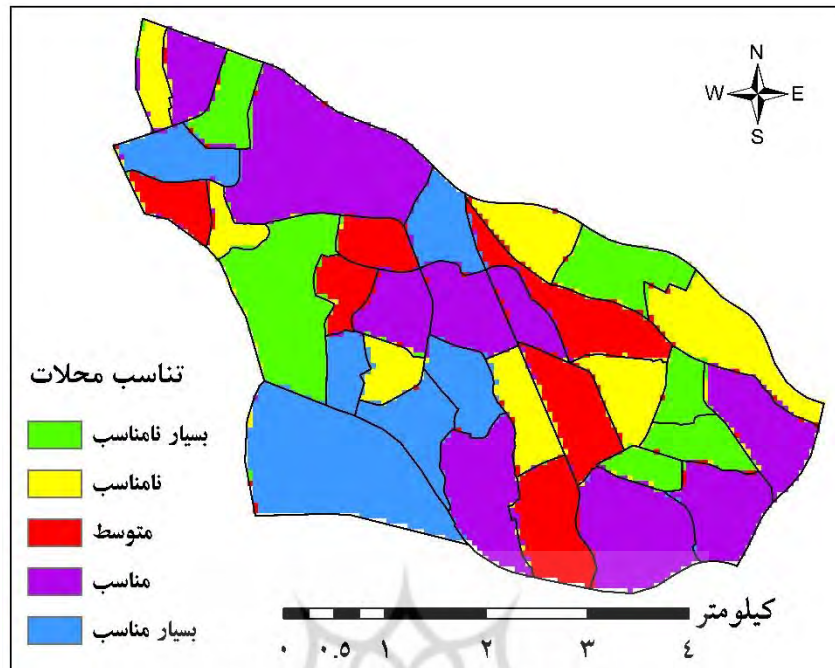
طبق جدول ۲ براساس نظر کارشناس و روش تحلیل سلسله‌مراتبی مهمترین معیار در انتخاب مسکن کیفیت و سپس قیمت مسکن است. در سمت مقابل، کم‌اهمیت‌ترین معیارها؛ سرانه فضای سبز و تراکم جمعیت بودند.

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: رتبه بندی بهترین و بدترین محلات

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

نتیجه گیری:

بحث و بررسی در مورد محل سکونت یکی از اساسی ترین مسائل است چرا که هر انسان باید برای خود محل سکونتی داشته باشد که در آن احساس آرامش، رفاه، تعالی و رشد کند. تصمیم گیری در خصوص انتخاب مسکن بهینه همواره یک چالش بزرگ برای جویندگان بوده است. در این خصوص استفاده از سیستم های تصمیم گیری و قابلیت های GIS بعنوان تصمیم یار کمک بسیار بزرگی به جوامع جوینده مسکن داشته باشند. در این مطالعه مشخص که بهترین محلات برای این کار الهی پرست، میرداماد ۲ و ساری زمین ۲ بودند و کمترین کیفیت را ولیعصر جنوبی، شمس آباد ۱ و ساری زمین ۲ بودند. در بین عوامل موثر، مهمترین عوامل، سه عامل مهم کیفیت مسکن، قیمت مسکن و نزدیکی به مراکز 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:

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

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

کریمی بنه خلخال، هادی، جعفری مهرآبادی، مریم، آقایی زاده، اسماعیل (۱۳۹۷) رزیابی وضعیت مسکن سالم در شهرها مطالعه موردی: 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 موردی: بافت قدیم و جدید شهر کرمان، مجله آمایش جغرافیایی فضا، سال پنجم، شماره مسلسل هجدهم، صص ۸۸-۱۰۳.

عزیزی، محمد مهدی، ملک محمد نژاد، صارم (۱۳۸۶) بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی، مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی نور و اسکان تهران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲.

ضرابی، اصغر، علی زاده، جابری، رنجبرنیا، بهزاد، کاملی فر، محمد جواد، 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 ۱۹۳-۲۱۹.

علوی، سید تقی (۱۳۹۴) رتبه بندی مناطق شهرداری مشهد بر اساس 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.