



## بررسی تاثیر توزیع فضایی کاربری های سبز شهری بر قیمت زمین با استفاده از تکنیک های رگرسیون موزون جغرافیایی (GWR) و رگرسیون حداقل مربعات معمولی (OLS)

فالح حسن علی

دانشجوی کارشناسی ارشد سیستم اطلاعات مکانی (GIS)، دانشکده مهندسی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

روزبه شاد

دانشیار گروه مهندسی عمران، دانشکده مهندسی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

مرجان قائمی

استاد مدعو مهندسی عمران، دانشکده مهندسی، دانشگاه فردوسی مشهد.

حسین اعتمادفرد

استادیار گروه مهندسی عمران، دانشکده مهندسی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

### چکیده

قیمت زمین از عوامل مختلفی تأثیر پذیرفته و همچنین تأثیر زیادی بر وضعیت اقتصادی، اجتماعی، توسعه شهر، محیط زیست، آلودگی هوا و نظیر آن دارد. الگوی استفاده و قیمت زمین می تواند به عنوان شاخص های مهم در فرآیندهایی مانند بررسی پراکندگی کاربری های شهری مورد استفاده قرار می گیرند. فضاهای سبز شهری از جمله عوامل مؤثر بر کنترل کننده های انواع آلودگی های هوا می باشد که بر کیفیت زندگی مردم تأثیر دارند. لذا هدف این تحقیق بررسی توزیع مکانی قیمت زمین و عوامل مؤثر بر آن با تأکید بر فضای سبز شهری در شهر مشهد می باشد. این مقاله از نوع مطالعات توصیفی تحلیلی به حساب می آید و هدف آن بررسی توزیع فضایی قیمت مسکن و شناسایی تأثیر فضای سبز (متغیر مستقل) بر قیمت مسکن آپارتمانی (متغیر وابسته) است. در این پژوهش برای تحلیل مکانی قیمت زمین از رابطه بین قیمت زمین به سه کاربری اراضی طبیعی، اراضی کشاورزی و باغات و پارکها و فضای سبز شهری که از داده های کاربری شهری استخراج شده استفاده شد و با استفاده از دوتکنی رگرسیون حداقل مربعات معمولی و رگرسیون وزنی جغرافیایی سعی در مدلسازی و تحلیل قیمت مسکن شده است. نتایج کلی مدلسازی OLS و GWR نشان دهنده عدم توزیع نرمال مقادیر باقی مانده میان قیمت زمین و فاصله از اراضی سبز بوده است و همچنین میزان همبستگی میان قیمت زمین و متغیرهای مستقل کم و در بیشتر پارسلها نزدیک به صفر بوده است.

واژگان کلیدی: رگرسیون موزون جغرافیایی، تحلیل فضایی، مشهد، قیمت زمین، رگرسیون حداقل مربعات معمولی