

العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدن الدمام والخبر والهفوف، المملكة العربية السعودية

عبدالله بن حسين القاضي و أحمد جارالله الجارالله

قسم التخطيط الحضري والإقليمي

كلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك فيصل

الدمام - المملكة العربية السعودية

الملخص :

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة ومقارنة العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدن الدمام والخبر والهفوف. ولتحقيق هذا الهدف تم تحليل العلاقة بين أسعار الإيجارات في أحياء المدن الثلاث والمتغيرات المتعلقة بخصائص الوحدات السكنية في كل منها بالتركيز على متغيرات سهولة الوصول، خصائص المبنى، وخصائص الوحدة السكنية.

وباستخدام أسلوب الانحدار المتدرج (Step-wise Regression Analysis)

كانت المتغيرات التالية:

١. الإيجار في مدينة الخبر: حيث يزيد الإيجار السنوي في الخبر بمعدل (٣,٩٢٥) ريال عنه في مدينة الهفوف.
٢. عدد الغرف: حيث يزداد الإيجار بمعدل (١,٠٣٢) ريال عن زيادة كل غرفة في الوحدة السكنية.
٣. مساحة الوحدة السكنية: حيث يزيد الإيجار بمعدل (٢٨) ريال بزيادة كل متر مربع لمساحة الوحدة.
٤. مساحة قطعة الأرض: حيث يزداد الإيجار بمعدل (٥) ريال بزيادة كل متر مربع لمساحة الأرض.
٥. الإيجار في مدينة الدمام: حيث يزيد الإيجار السنوي في مدينة الدمام بمعدل (١,٥٢٧) ريال عنه في مدينة الهفوف.
٦. حالة المبنى الخارجية: حيث يزداد الإيجار بمعدل (٩٧٩) ريال بتحسّن الواجهة الخارجية للمبنى.

٧. البعد عن مركز المدينة: حيث يزيد إيجار الوحدة بمعدل (١٦٠) ريال بالابتعاد كيلومتر واحد عن المركز.

ولقد فسرت تلك المتغيرات أكثر من (٨٩٪) من التفاوت في إيجار الوحدة السكنية، وخلصت الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التي تقيد الباحثين في هذا المجال.

كلمات مفتاحية:

التخطيط الحضري، إيجار الوحدات السكنية، أسلوب الانحدار المتدرج، الدمام، الخبر، الهفوف، المملكة العربية السعودية.

المقدمة:

الوحدة السكنية هي أحد مجالات الاستثمار التي تُدر عوائد على مالكيها ممثلاً في الإيجار، لذا كانت مواضيع أسعار المساكن والأراضي محور كثير من الدراسات في المدن الغربية. ويلاحظ نقص الدراسات في مجال إيجارات الوحدات السكنية على مستوى المدن السعودية. وتأتي هذه الدراسة لمعالجة النقص في مجال تحليل العوامل المؤثرة في أسعار إيجارات الوحدات السكنية في ثلاث مدن سعودية مختارة هي الدمام والخبر والنفوف. ولقد اختيرت أسعار إيجارات الوحدات السكنية لتكون المتغير التابع، نظراً لأن قطاع المستأجرين يمثل عدداً كبيراً من المواطنين السعوديين من ذوي الدخل المتوسطة وفتة الشباب حديثي الزواج، وبحسب نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤١٣هـ (١٩٩٣م) فإن نسبة المستأجرين بلغت ٣٣٪ من سكان المملكة (الزهراني، ١٩٩٩م).

إضافة إلى ذلك، وكما سيتضح لاحقاً من مراجعة الدراسات السابقة عن الموضوع فإن معظم الدراسات، الغربية منها والعربية، كانت دراسات كلية (Aggregate studies) أي دراسات قارنت إيجارات المساكن على إجمالي الحيز المكاني للمدن، وليست تفصيلية على مستوى الأحياء في مدينة واحدة (Micro studies). ومن هنا تأتي أهمية هذه الدراسة التفصيلية كإضافة علمية ليس فقط لأدبيات الإسكان في العالم العربي، وإنما لأدبيات الإسكان بصورة عامة. هذا بالإضافة إلى أن الدراسة من الجانب العملي ستعطي تقييماً

للعوامل التي تؤثر في أسعار إيجارات الوحدات السكنية في المدن الثلاث، وبالتالي يمكن المسؤولين والمستثمرين في قطاع الإسكان من اتخاذ القرارات المناسبة حيال هذا القطاع المهم الذي يمس شرائح عديدة من سكانها، والتي تتشابه في ظروفها مع معظم مدننا الخليجية بصورة خاصة والعربية بصورة عامة.

هدف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة العوامل المؤثرة في تفاوت أسعار إيجارات الوحدات السكنية ومقارنتها في مدن الدمام والخبر والهفوف بالمملكة العربية السعودية.

الدراسات السابقة:

حاولت العديد من الدراسات تفسير تباين أسعار المساكن وإيجاراتها في المناطق الحضرية تحت إطار العرض والطلب في سوق العقار منها دراسات أوزاني وثيبودو (Ozanne&Thibodeau, 1983)، فورتورا وكوشنر (Fortura & Kushner, 1986)، مانغ (Manning, 1996)، روز (Rose, 1989)، القاضي (Al-Kadi, 1996). استخدم هؤلاء الكتاب عدداً من المتغيرات المستقلة التي حاولوا بواسطتها تفسير ذلك التباين في أسعار الإيجارات ومنها الدخل، حجم السكان، نسبة النمو، أسعار السلع، تكاليف البناء، الضرائب والمنافع، وتأثيراتها على أسعار المساكن وإيجاراتها. وكان الهدف الرئيسي هو التعرف على الفوارق التي تظهرها هذه المتغيرات المستقلة بين المساكن من حيث تأثيراتها على ظروف العرض والطلب في السوق العقارية التي تقود إلى اختلافات في أسعار المساكن في كل مدينة، ويلخص بوتبان (Potepan, 1996) ١٩٩٦م العيوب التي واجهت الدراسات السابقة على أن هذه الدراسات لم تعطي أهمية لتطوير إطار نظري لكيفية تباين المناطق الحضرية في سوق أسعار المساكن الأمر الذي ضيع فرصة التعرف على الكيفية التي تعمل بها السوق العقارية للسكن. ولم تتوصل هذه الدراسات إلى نتائج تفصيلية حول السوق العقارية للسكن.

واستخدم بوتبان (١٩٩٦م) المتغيرات التالية في دراسته: متوسط الإيجار، متوسط سعر السكن، سعر المتر المربع من الأرض، متوسط دخل العائلة، حجم سكان المدينة، نوعية الخدمات العامة، مستوى الجريمة، مستوى تلوث الماء، المناخ، أسعار الوحدات غير السكنية، نسبة الفائدة، الضريبة، التغير في عدد السكان، تكاليف البناء، سعر الأرض الزراعية، طبوغرافية الموقع، النواحي التشريعية. وباستخدام طريقة أقل المربعات (Least Squares) على مرحلتين، تم التوصل إلى النتائج التالية:

- مستوى الدخل هو المتغير الأساسي في تباين أسعار المساكن وإيجاراتها وسعر الأراضي السكنية بين الحواضر ويأتي في المرتبة الأولى.
- تكاليف البناء هو المتغير الذي يأتي في المرتبة الثانية في تفسير التباين في أسعار المساكن وإيجاراتها والأراضي السكنية.
- التباين في نسبة النمو السكاني يأتي بالمرتبة الثالثة في تباين أسعار الأراضي بين الحواضر.

إن المتغيرات الأخرى الممثلة في مستوى حجم السكان، والطبوغرافيا، والتشريعات والمنافع لم يكن لها تأثير يذكر.

هناك بعض المتغيرات التي قد تكون مهمة كعلاقة الهجرة مع أسعار الأراضي، وكذلك تشريعات وسياسات الحد من النمو.

أما دراسة كيل وزابيل (Kiel & Zabel, 1996) عن الاختلافات بين المدن الأمريكية في أسعار المساكن فهي نموذج للكثير من الدراسات التي تطرقت لتأثير النواحي العرقية على اقتصاديات المدن فركزت على خصائص الأسر والمجاورات السكنية من الناحية العرقية باستخدام بيانات للفترة من ١٩٧٨ - ١٩٩١م لثلاث مدن أمريكية هي شيكاغو، دنفر وفيلادلفيا. باستخدام نموذج إحصائي هو هيدونك (Hedonic Analysis)، وكان المتغير المعتمد هو سعر المسكن بينما كانت المتغيرات المستقلة هي خصائص السكن، الأسرة، المجاورة السكنية. وكانت أهم نتائج الدراسة أن خصائص المجاورة من محددات أسعار الأراضي فيها.

واتصفت هذه الدراسات بأنها دراسات كلية (Aggregate studies) تستخدم اجمالي الحيز المكاني للمدن كوحدة تحليل ومن ثم مقارنتها بالمدن الأخرى. ولم يتطرق أي منها إلى تحليل إيجارات الوحدات السكنية على مستوى الأحياء في المدن.

ومن الدراسات القليلة التي تناولت العوامل المؤثرة في أسعار المساكن وإيجاراتها في المدن العربية تبرز دراسة (دياب، ١٩٨٩م) عن إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة، والتي هدفت إلى التعرف على الأسس والقواعد التي تحكم العلاقة بين الملاك والمستأجرين. وباستخدام طريقة الانحدار المتعدد تبين أن المتغيرات التي تسهم في تحديد إيجار الوحدات السكنية في هذه المدينة هي: نوع المسكن، عدد غرف النوم، عدد الحمامات، وجود موقف خاص للساكن، توفر الهاتف، متوسط دخل الأسرة، بعد الوحدة السكنية عن الكورنيش، عدد أفراد الأسرة، مستوى تعليم رب الأسرة.

ومن الدراسات التي تناولت خصائص الوحدات السكنية دراسة التحليل الكمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام دراسة (الجارالله، ١٩٩٥م) والتي شملت (٣٢) حياً سكنياً مستخدمة أسلوب تحليل الانحدار المتعدد. ولقد كشفت الدراسة عن تأثير العامل الايكولوجي المتمثل في تواجد السكان غير السعوديين وانتشار الاستخدامات التجارية على تحديد نمط توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام، وبيّنت الدراسة عدم تأثير عوامل مثل سهولة الوصول، مقدار الإيجار، توافر الخدمات العامة.

كما تطرقت دراسة تلمساني (١٩٩٩م) إلى نموذج الهيكل العمراني الأحادي المركز الذي يقوم على فرضية أن المدينة تتجه إلى التوسع في مركز واحد، وأن فراغات المدينة متجانسة ويسهل التنقل فيها في كافة الاتجاهات دونما اكتظاظ. والنموذج الأحادي المركز يقضي بحتمية انخفاض أسعار الأراضي والكثافة السكانية ومستوى الدخل للأسرة كلما زادت المسافة إلى مركز المدينة. وتطبيق نظرية أحادية المركز على مدينة الرياض وجد التلمساني أن أسعار الأراضي تأخذ في الارتفاع كلما اقترب من المركز،

ولاحظ انخفاض الكثافة السكانية للمدينة كلما بعدت المسافة عن مركز المدينة، ووجدت الدراسة أن دخل الأسرة يزيد بالبعد عن مركز المدينة، وهو عكس فرضية النموذج الأحادي المركز. وتخلص الدراسة الى أهمية دور المساعدات الحكومية ممثلة في صندوق التنمية العقارية الذي دعم التنمية العمرانية في مدينة الرياض، وساهم في تمكين أصحاب الدخل المتوسطة من تملك مساكنهم.

وتأتي دراسة تحليل العلاقة بين مواقع المساجد وأسعار الأراضي في مدينة الدمام (القاضي والجارالله، ١٩٩٩م) كنموذج لاستقراء العوامل المؤثرة في سوق العقار من خلال أسعار الأراضي. واستخدمت الدراسة أسلوب الانحدار المتعدد لدراسة تأثير المتغيرات المستقلة (متغيرات سهولة الوصول، متغيرات الخدمات العامة) على المتغير التابع (سعر المتر المربع من قطعة الأرض). بينت الدراسة التأثير الإيجابي للقرب من المسجد على سعر قطعة الأرض حيث فسر هذا العامل ٤٩٪ من التغير في سعر المتر المربع. كما بينت الدراسة أهمية القرب من مركز المدينة والقرب من المدارس.

وللقاضي والجارالله والضيوي في دراستين في هذا المجال خصصت أحدهما لمدينة الدمام (القاضي والجارالله والضيوي في ١٤٢٢هـ)، والأخرى لمدينة الخبر (القاضي والجارالله والضيوي في ١٤٢٥هـ)، حيث وُجدَ بالنسبة لمدينة الدمام أن مساحة قطعة الأرض، ومساحة الوحدة السكنية، وعدد الوحدات السكنية في المبنى هي المتغيرات المحددة لإيجار الوحدات السكنية. ولقد فسرت تلك المتغيرات أكثر من (٦٧٪) من التفاوت في إيجار الوحدة السكنية، حيث تقابل الزيادة في مساحة الأرض زيادة بمقدار (١٠) ريالاً في الإيجار لكل متر مربع إضافي في مساحة قطعة الأرض. كما أن إيجار الوحدة السكنية يزيد بمقدار (٤٣) ريالاً عن كل متر مربع إضافي في مساحة الوحدة السكنية، كما وجدت الدراسة أن الإيجار يتأثر سلباً بزيادة عدد الوحدات السكنية حيث ينخفض الإيجار بمعدل (٢٨٥) ريال مقابل كل وحدة سكنية إضافية في المبنى.

أما دراسة الخبر فوجد أن المتغيرات المحددة لإيجار الوحدات السكنية هي: مساحة الوحدة السكنية، عمر الوحدة، المسافة إلى المدرسة الابتدائية، خصوصية المدخل، المسافة إلى الحديقة العامة. ولقد فسرت تلك المتغيرات أكثر من (٨١%) من التباين في إيجار الوحدة السكنية. حيث تقابل الزيادة في مساحة الوحدة السكنية زيادة في الإيجار بمقدار (٦٩) ريال لكل متر مربع إضافي في مساحة الوحدة. وينخفض إيجار الوحدة السكنية بمقدار (٢٧٠) ريال عن كل سنة إضافية في عمر الوحدة السكنية، وينخفض بمقدار (٧) ريال لكل متر يبعد عن المدرسة الابتدائية. يرتفع إيجارها بمقدار (١,٣٠٤) ريال عن الوحدة ذات المدخل المشترك. ويرتفع الإيجار بمعدل (٣) ريال مقابل كل متر تبعد فيه الوحدة السكنية عن حديقة الحي.

وخلاصة الدراسات السابقة توضح أن دراسات خصائص الوحدات السكنية والعوامل المؤثرة في إيجاراتها تحظى باهتمام الكثير من الباحثين في المدن الغربية، في حين لم تلق نصيبها من الاهتمام ذاته من الباحثين في المدن العربية.

ومن خلال الدراسات السابقة تبرز بعض المتغيرات المستقلة المؤثرة في أسعار إيجارات الوحدات السكنية، مثل خصائص الوحدات السكنية، خصائص منطقة الجوار، وخصائص موقع الوحدة السكنية، كما تبين كفاءة أسلوب تحليل الانحدار المتعدد في تحليل أثر المتغيرات المستقلة على المتغير التابع، حيث استخدم هذا الأسلوب الإحصائي في كثير من الدراسات.

وقد تبين من خلال الدراسات التي ناقشت دراسة أسعار الأراضي وإيجار الوحدات السكنية في المدن السعودية، تناقص دور عوامل سهولة الوصول، في تأثيرها على أسعار الأراضي والإيجارات وذلك نتيجة لسهولة الانتقال بواسطة السيارة، إضافة إلى توزيع مراكز العمل في مختلف أنحاء المدينة مما ساهم في انحسار دور مركز المدينة.

منهجية الدراسة:

تشمل منهجية الدراسة على تحديد مجتمع وعينة الدراسة، وطرق جمع وتحليل المعلومات، والتعريف الإجرائي للمتغيرات الداخلة في التحليل.

مجتمع الدراسة:

يتكون مجتمع الدراسة من جميع الوحدات السكنية المعروضة للإيجار في الأحياء المطورة والمعروض فيها وحدات سكنية للإيجار بالدمام والخبر والهفوف خلال النصف الأخير من عام ١٤١٨هـ (١٩٩٨م).

عينة الدراسة:

نظراً لصعوبة الحصول على بيانات عن جميع الوحدات السكنية المعروضة للإيجار في جميع أحياء المدن الثلاث، تم اللجوء إلى المكاتب العقارية في أحياء تلك المدن كإطار للعينة (SAMPLING FRAME) للحصول على عينة ممثلة للمجتمع المدروس. لقد تم تحديد عدد المكاتب العقارية المتواجدة في كل حي من أحياء المدن الثلاث عن طريق المسح الميداني لكل حي من أحياء تلك المدن، فتم بذلك حصر جميع المكاتب العقارية، فكان هناك (٣٤٧) مكتباً عقارياً في أحياء الدمام المختلفة، و(١٨٢) مكتباً عقارياً في أحياء الخبر المختلفة، و(٢٢١) مكتباً عقارياً في أحياء الهفوف المختلفة، اختير مكتب واحد من كل حي من الأحياء المطورة في تلك المدن بالطريقة العشوائية المنظمة، حيث تم تقسيم قوائم المكاتب العقارية إلى مجموعات تحتوي كل منها على (١٠) مكاتب من كل قائمة وهي (١-١٠) و(١١-٢٠).. وهكذا، ثم سحب مكتب بطريقة عشوائية بسيطة من المجموعة الأولى فكان ذلك المكتب هو الثاني والمكتب التالي يكون المكتب الثاني من المجموعة الثانية.. وهكذا إلى آخر المجموعات ليكون عدد المكاتب المختارة يمثل (١٠٪) من مجموع المكاتب العقارية في المدن الثلاث، فكان هناك (٣٥) مكتب بنسبة (١٠٪) من مجموع المكاتب في مدينة الدمام، و(١٩) مكتب بنسبة (١٠٪) من مجموع المكاتب في مدينة الخبر، و(٢٠) مكتب بنسبة (١٠٪) من مجموع المكاتب في مدينة الهفوف.

وبعد ذلك تم التعرف من تلك المكاتب على عدد الوحدات المعروضة للإيجار. ولتمثيل عدد الوحدات المعروضة للإيجار في كل حي بصورة دقيقة، تم استخدام الطريقة العشوائية النسبية في اختيار العينة، حيث تم سحب عينة بنسب تعكس عددها في كل حي من الأحياء، فكان عدد العينة المسحوبة هو (٦٠) وحدة سكنية من الوحدات المعروضة للإيجار الموزعة على الأحياء المطورة في كل مدينة من المدن الثلاث. أنظر الأشكال رقم (١) و(٢) و(٣) بملحق الدراسة.

المتغيرات وطرق قياسها:

المتغير التابع:

يتمثل في قيمة الإيجار السنوي بالريال الذي يدفعه المستأجر مقابل إقامته في الوحدة السكنية، وتم الحصول على تلك القيمة عن طريق مكاتب العقار التي شملتها عينة الدراسة حيث تمثل تلك القيمة السعر المطلوب من قبل المالك مقابل تأجيرها.

المتغيرات المستقلة:

تم الحصول على المعلومات المتعلقة بالمتغيرات المستقلة من خلال الزيارات الميدانية للوحدات السكنية المعروضة للتأجير في سوق العقار خلال فترة الدراسة. لقد تم تحديد تلك الوحدات السكنية وتوقيعها على خرائط المدن الثلاث، وذلك لقياس المتغيرات المتعلقة بسهولة الوصول عن طريق المسافة المستقيمة (المسافة الجوية). ثم تم أخذ مفاتيح تلك الوحدات من أصحاب مكاتب العقار، وبزيارة كل وحدة سكنية، تم دخولها وتدوين البيانات الخاصة بها فيما يتعلق بخصائص المبنى وخصائص الوحدات السكنية كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول (١)

التعريف الإجرائي للمتغيرات

المتغيرات	وحدة القياس
المدينة	الهفوف المرجع (dummy variable) صفر
	الدمام ١
	الخبر ١
سهولة الوصول	البعد عن مركز المدينة (متر طولي)
	البعد عن أقرب مسجد (متر طولي)
	البعد عن أقرب مدرسة ابتدائية (متر طولي)
	البعد عن أقرب حديقة عامة (متر طولي)
	البعد عن أقرب مركز للرعاية الصحية الأولية (متر طولي)
خصائص المبنى الذي تقع فيه الوحدة السكنية	مساحة قطعة الأرض (متر مربع)
	عمر المبنى (سنة)
	عدد الوحدات السكنية (وحدة)
	حالة الواجهة الخارجية (جيدة، متوسطة، سيئة)
خصائص الوحدة السكنية	مساحة الوحدة السكنية (متر مربع)
	موقع الوحدة السكنية (الدور الأرضي، الدور الأول، الدور الثاني، الدور الثالث)
	خصوصية المدخل (خاص، مشترك)
	عدد الغرف (غرفة)
	عدد دورات المياه (دورة مياه)

تحليل المعلومات:

تم حساب معاملات ارتباط بيرسون لتحديد العلاقة بين المتغيرات الداخلة في الدراسة، كما هو مبين في بيانات الجدول رقم (٢) والتي توضح العلاقات الارتباطية بين المتغيرات الداخلة في التحليل.

جدول (٢)

العلاقات الارتباطية بين إيجار الوحدات السكنية والمتغيرات المستقلة

المتغير	١. الإيجار	٢. مساحة الوحدة	٣. عمر الوحدة	٤. مدخل الوحدة	٥. عدد الغرف	٦. عدد الحمامات	٧. مساحة الأرض	٨. حالة المبنى	٩. في الدور الأول	١٠. في الدور الثاني	١١. عدد الوحدات	١٢. البعد عن المركز	١٣. البعد عن المدرسة الابتدائية	١٤. البعد عن المستوصف	١٥. البعد عن المسجد	١٦. مدينة الدمام	١٧. مدينة الخبر
١	♦♦																
٢	♦♦	♦♦															
٣	♦♦	♦♦	♦♦														
٤	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦													
٥	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦												
٦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦											
٧	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦										
٨	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦	♦♦									
٩	♦	-	-	♦♦	-	♦	♦	♦	♦								
١٠	-	-	-	-	-	-	-	-	♦♦	♦							
١١	-	-	-	♦♦	♦♦	-	-	-	-	♦							
١٢	-	-	♦♦	-	-	-	♦♦	♦♦	-	-	١						
١٣	♦	-	-	-	-	-	-	-	-	♦♦							
١٤	-	-	♦♦	-	-	-	♦♦	-	-	-							
١٥	-	♦♦	♦♦	-	-	-	♦♦	♦	-	-							
١٦	-	-	-	-	-	-	♦	-	-	-							
١٧	♦♦	♦♦	-	-	-	-	-	♦	-	-							

♦♦ العلاقة ذات دلالة عند ٠,٠١

♦ العلاقة ذات دلالة عند ٠,٠٥

- العلاقة غير دالة إحصائياً

يلاحظ أن هناك علاقات ذات دلالة إحصائية بين إيجار الوحدات السكنية وعشرة من المتغيرات المستقلة، وإضافة إلى ذلك يلاحظ بان هناك أيضا علاقات ذات دلالة إحصائية بين المتغيرات المستقلة فيما بينها من جهة أخرى، الأمر الذي يوحي بأن هناك مشكلة التعامد الخطي المشترك بين تلك المتغيرات (multicollenrty problem).

ولتحديد المتغيرات ذات الدلالة الإحصائية مع إيجارات الوحدات السكنية من جانب، ومن جانب آخر للتخلص من مشكلة الترابط الخطي (التأثير المشترك) بين المتغيرات المستقلة تم استخدام أسلوب الانحدار المتدرج (Step-wise Regression Analysis)، كما هو مبين في الجدول رقم (٣).

جدول (٣)

تحليل التباين

النموذج	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة (ف)	الاحتمالية
الانحدار	٢,٢١	٧	٣١٦١٣٠٤٢	٩٤٠٢٥	٠,٠٠٠
الفروق	٥,٤٠	١٦١	٣٣٥٤٢٤٧		
المجموع	٢,٧٥	١٦٨			
معامل التحديد	٠,٨٩,٧				
معامل التحديد المعدل	٠,٨٠				

نموذج تحليل الانحدار النهائي لإيجار الوحدات السكنية مع المتغيرات المستقلة

المتغير	معامل الانحدار المعيارى	الخطأ المعيارى	قيمة (ت)	الاحتمالية	الأهمية
التقاطع	- ١٣٤٩,٢٧٥	٦٤٨,٢٣٢	- ٨١/٢,٠	٠,٠٣٩	-
الخبر	٣٩٣٥	٤٥٦,٥	٨,٦٢١	٠,٠٠٠	٠,٤٦٧
عدد الغرف	١٠٣٢	٢٦٣,٤٢٤	٣,٩	٠,٠٠٠	٠,٢٩٤
مساحة الوحدة السكنية	٢٧,٨٤٤	٩,٣٣٣	٢,٩٨٣	٠,٠٠٣	٠,٢٢٦
مساحة قطعة الأرض	٤,٦	٠,٩١٦	٥,٠٥٤	٠,٠٠٠	٠,٢٢١
الدمام	١٥٢٧	٤٠٩,١٥٨	٣,٧	٠,٠٠٠	٠,١٨٠
حالة الواجهة الخارجية	٩٧٨٠٦	٢٣٤,٧	٤,١٦٩	٠,٠٠٠	٠,١٦٦
البعد عن المركز	٠,١٦٠	٠,٠٨٠	٢,٠٠٦	٠,٠٠٠	٠,٠٩٢

لقد انعكس استخدام هذا الأسلوب على بروز أهمية سبعة متغيرات فقط، والتي فسرت أكثر من (٨٩٪) من التغيير في مقدار إيجارات الوحدات السكنية، أي أن المتغيرات العشرة التي أخرجت من التحليل لم يكن لها تأثير يذكر على إيجارات الوحدات السكنية في المدن الثلاث، وهو ما يعكس قوة تأثير المتغيرات السبعة على مقدار إيجارات الوحدات السكنية (المتغير التابع).

وتوضح نتائج نموذج الانحدار النهائي أن المتغيرات السبعة فسرت ما يقرب من (٩٠٪) من التباين في الإيجارات، أي أن (٩٠) بالمائة من إيجارات الوحدات السكنية في المدن الثلاث يمكن تفسيرها بتلك المتغيرات. كما أن قيمة اختبار "ف" العالية والتي وصلت إلى (٩٤) والفرق البسيط بين معامل التحديد ومعامل التحديد المعدل تؤكد استقلالية المتغيرات السابقة في تأثيرها على المتغير التابع.

وعكست النتائج السابقة كفاءة النموذج المقترح في تحديد العلاقة بين المتغيرات المستقلة وإيجار الوحدة السكنية:

إيجار الوحدة السكنية = - ١٣٤٩,٣ (التقاطع) + ٣,٩٣٥ ريال (الإيجار في مدينة الخبر) + ١٠٣٢ ريال (عدد الغرف) + ٢٨ ريال (مساحة الوحدة السكنية) + ٤,٦ ريال (مساحة قطعة الأرض) + ١,٥٢٧ ريال (الإيجار في الدمام) + ٩٧٩ ريال (حالة الواجهة الخارجية) + ١٦٠ ريال (عن كل كيلومتر عن مركز المدينة).

وأمكن تحديد أثر المتغيرات المحددة لإيجار الوحدات السكنية بالتالي:

(١) الإيجار في مدينة الخبر:

هو المتغير الأكثر أهمية في تفسير التغير في إيجارات الوحدات السكنية في المدن الثلاث، فلقد فسر هذا المتغير أكبر نسبة من التباين والتي وصلت إلى (٠,٤٧٪) من التغير في إيجارات الوحدات السكنية في تلك المدن. إن إيجار الوحدات السكنية في مدينة الخبر يزيد بمعدل (٣,٩٣٥) ريال عنه في مدينة الهفوف، وهو ما يعكس أهميته مدينة الخبر في سوق العقار، حيث تمثل المركز التجاري والترفيهي في المنطقة الشرقية، ويتركز فيها شرائح من الطبقات الاجتماعية المرتفعة الدخل من المواطنين والمقيمين، إضافة إلى الاعداد الكبيرة من السواح الذين يفضلون السكن في الخبر قريباً من المراكز التجارية والترفيهية المتواجدة بالمدينة.

(٢) عدد الغرف:

ويأتي في المرتبة الثانية في الأهمية، فلقد فسر هذا المتغير ثاني أكبر نسبة من التباين والتي وصلت إلى (٠,٣٠٪) من التغير في إيجارات الوحدات السكنية في تلك المدن. أن إيجار الوحدات السكنية يزيد بمعدل (١,٠٣٢) ريال سنوياً بزيادة غرفة واحدة في الوحدة السكنية، ولعل هذا المتغير من أهم الأسباب لتغيير الأسر سكنها، عندما يزداد حجمها أو دخولها خلال دورة حياتها.

٣) مساحة الوحدة السكنية:

هو ثالث المتغيرات من حيث الأهمية في تفسير التغير في إيجارات الوحدات السكنية، فلقد فسر هذا المتغير (٠,٢٣٪) من التغير في إيجارات الوحدات السكنية وهو ما يعكس أهميته في سوق العقار. وتؤثر الزيادة في مساحة الوحدة السكنية بشكل إيجابي على إيجار الوحدات السكنية، حيث تقابل الزيادة في مساحة الوحدة زيادة بمقدار (٢٨) ريال في الإيجار لكل متر مربع إضافي في مساحة الوحدة. وهذا أمر متوقع حيث يرغب الساكنين في توفير مساحة أكبر في المساحة المبنية للوحدة السكنية المطلوبة التي تلبى متطلباتهم.

٤) مساحة قطعة الأرض:

تشير قيم معامل الأهمية إلى أن المتغير قد فسر (٢٢٪) من أسباب التغير في المتغير التابع. وبناءً على قيم معامل الانحدار المعياري الذي يُفسر العلاقة بين المتغير المستقل والتابع، فإن سعر الوحدة السكنية يزيد بمقدار (٥) ريالاً عن كل متر مربع إضافي في مساحة الوحدة السكنية، وهو أمر متوقع كذلك حيث يرغب الساكنين في توفير مساحة أكبر في قطعة الأرض المطلوبة.

٥) الإيجار في الدمام:

فسر هذا المتغير (١٨٪) من التغير في إيجار الوحدات السكنية، ومن خلال قيم معامل الانحدار المعياري يلاحظ أن قيمة الوحدة السكنية يتأثر إيجاباً حيث يزداد الإيجار بمعدل (١,٥٢٧) ريالاً مقابل الإيجار بالدمام مقارنة في الإيجار في الهفوف، وهذا يوضح أهمية مدينة الدمام كمركز إداري للمنطقة الشرقية، تتركز فيها فروع الوزارات الحكومية والمصالح الأخرى، إضافة إلى أنها مركز صناعي يوجد فيها أكبر مدينتين صناعيتين وبالتالي تولد طلباً على الوحدات السكنية فيها.

٦) حالة المبنى الخارجية:

ويأتي في المرتبة السادسة حيث فسر هذا المتغير (١٧٪) من التغير في إيجار الوحدات

السكنية، ومن خلال قيم معامل الانحدار المعياري، يلاحظ أن قيمة الوحدة السكنية يتأثر إيجاباً بتحسّن حالة المبنى، حيث يزداد الإيجار بمعدل (٩٧٩) ريالاً سنوياً، وهو أمر طبيعي حيث يحرص الساكنون على مظهر المبنى وحالته الإنشائية.

(٧) البعد عن مركز المدينة:

ويأتي في المرتبة الأخيرة حيث فسر هذا المتغير (٠,١٪) من التغير في إيجار الوحدات السكنية. ومن خلال قيم معامل الانحدار المعياري يلاحظ أن قيمة الوحدة السكنية يتأثر إيجاباً بتحسّن حالة المبنى، حيث يزداد الإيجار بمعدل (١٦٠) ريالاً عن كل كيلومتر واحد بعيداً عن مركز المدينة، وهو أمر طبيعي حيث يحرص الساكنين على الابتعاد عن مركز المدينة بما فيه من زحمة وضوضاء وعدم تجانس اجتماعي واقتصادي.

في الختام توصي الدراسة بإنشاء قاعدة معلومات عن القطاع العقاري، وذلك للتعرف على العوامل المؤثرة في ذلك القطاع، ولتسهيل الحصول على المعلومات الإحصائية عنه، وهو الذي يشكل الاستثمار فيه نصيباً كبيراً من رؤوس الأموال الوطنية، ولإجراء الدراسات التي تساهم في رسم السياسات لتوجيه تلك الاستثمارات، ولمساعدة متخذي القرار في القطاعين العام والخاص على استقرار أوجه التنمية المستقبلية لذلك القطاع الحيوي. كما توصي الدراسة بإجراء المزيد من الدراسات في العوامل المؤثرة على سوق العقار في المدن السعودية، وإجراء دراسات مقارنة بين المدن السعودية في ذلك المجال.

المراجع

المراجع العربية:

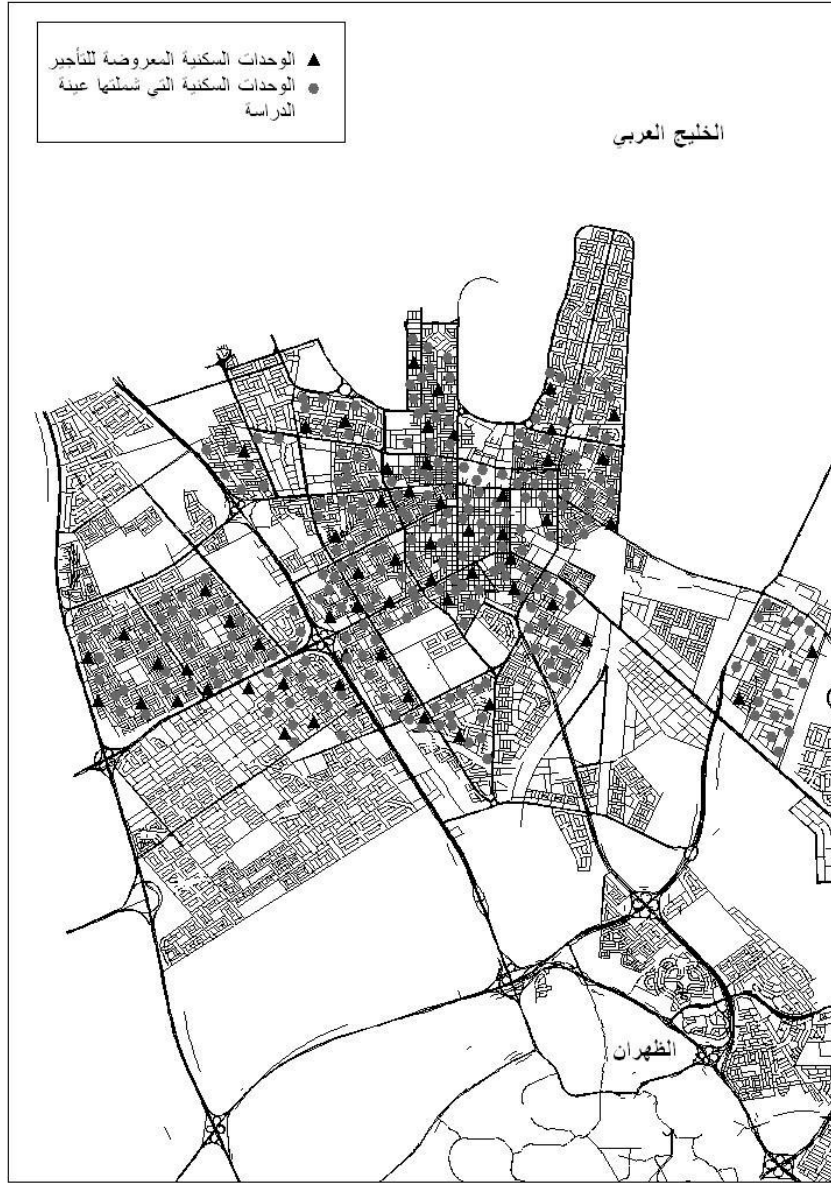
١. تلمساني، عبدالله (١٩٩٩م)، "الهيكل العمراني ونمط التوزيع المكاني للمساكن بالمدينة السعودية"، في الهدلول وايدادان، التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية، دار السحن، الرياض.
٢. الجارالله، أحمد الجارالله (١٩٩٥م)، "تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام"، مجلة العلوم الاجتماعية، مجلد ٢٣، عدد ٤، ص.ص ١٣٩ - ١٦٤، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت.
٣. دياب، عبدالعزيز أحمد (١٩٨٩م)، "التحليل الاقتصادي لإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة"، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد والإدارة، مجلد ٢، ص.ص ٣ - ٣٥، جامعة الملك عبدالعزيز.
٤. الزهراني، رمزي أحمد (١٩٩٩م)، "تباين مستويات المعيشة في المملكة العربية السعودية: دراسة في الخصائص السكنية"، الندوة الجغرافية السادسة لأقسام الجغرافيا بجامعة المملكة، قسم الجغرافيا جامعة الملك عبدالعزيز، جدة.
٥. القاضي، عبدالله والجارالله، أحمد (١٩٩٩م)، "تحليل العلاقة بين مواقع المساجد وأسعار الأراضي في مدينة إسلامية معاصرة"، ندوة عمارة المساجد، م ٥ أ، ص.ص ١٤٩ - ١٦٠، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض.
٦. القاضي، عبدالله والجارالله، أحمد والضيوي، عطية (١٤٢١هـ)، "العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الدمام"، مجلة جامعة الملك عبدالعزيز - العلوم الهندسية، المجلد ١٣ (٢).
٧. القاضي، عبدالله والجارالله، أحمد والضيوي، عطية (١٤٢٥هـ)، "العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر"، مجلة جامعة الملك سعود - العمارة والتخطيط _ المجلد ١٧.

المراجع الانجليزية :

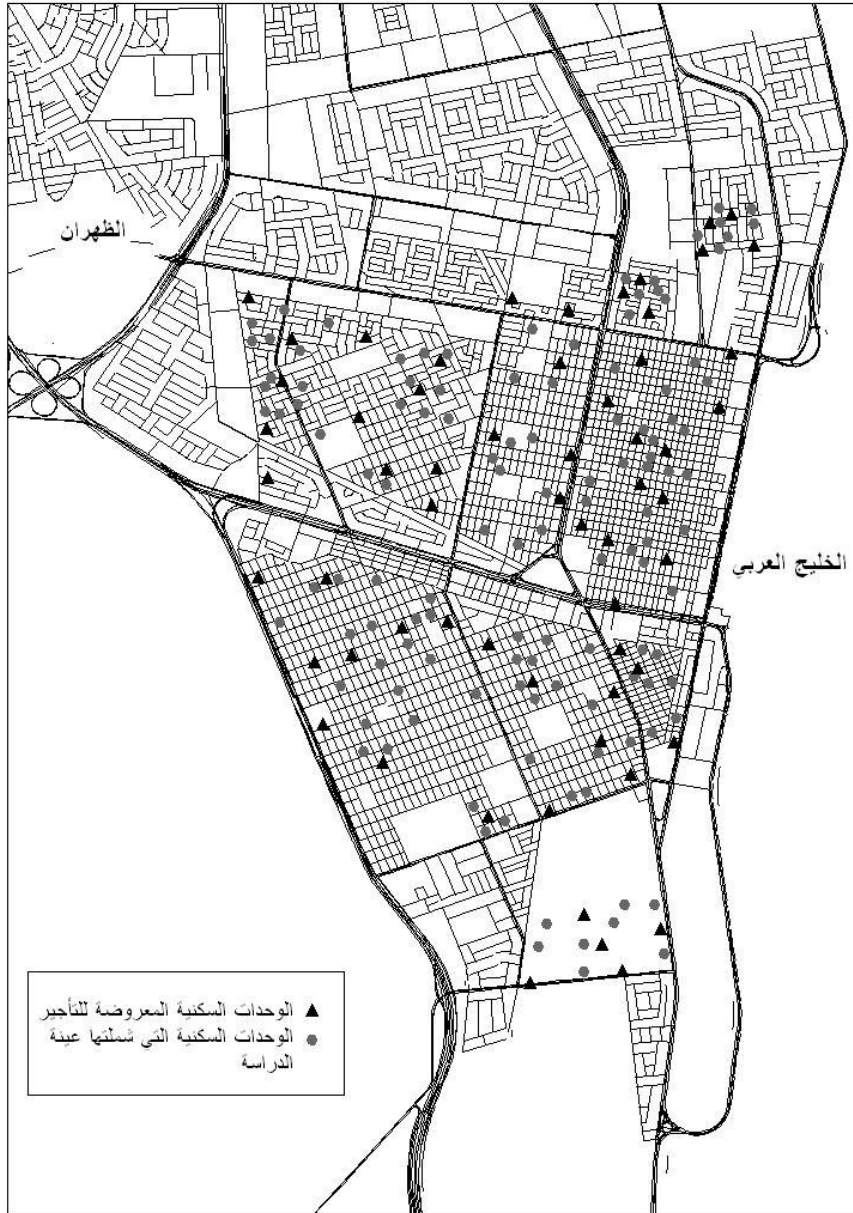
1. Al-Kadi, A. (1996) "Hedonic Analysis of Housing Prices Near the Portland Urban Growth Boundary, 1978-1990" Unpublished Ph.D. Dissertation Portland State University, Portland, Oregon: 1996.
2. Fortura, P. and Kushner, J. (1986) "Canadian Inter-city House Price Differentials." Journal of the American Real Estate and Urban Economics, 14:525-536.
3. Kiel, K., and Zabel, J. (1996) " House Price Differentials in U.S Cities: Household and Neighborhood Racial Effects." Journal of Housing Economics 5:143-165, Article No. 0008.
4. Manning, C. (1996) "The Determinants of Intercity Home Building Site Price,

- Rents Differences.” Land Economics, 64:1-14.
5. Ozanne, L. and Thibodeau, T.(1983) “Explaining metropolitan Housing Price Differences.” Journal of Urban Economics, 13:51-66.
 6. Potepan, M. (1996) “Explaining Intermetropolitan Variation in Housing Prices, Rents and land Prices.” Real Estate Economics, V24, 2:219-245.
 7. Rose, L. (1989) “Urban Land Supply: Natural and Contrived Restrictions.” Journal of Urban Economics, 25:325-345.

ملحق الدراسة



شكل رقم (١) : توزيع الوحدات السكنية المعروضة للتأجير في مدينة الدمام



شكل رقم (٢) : توزيع الوحدات السكنية المعروضة للتأجير في مدينة الخبر



شكل رقم (٣) : توزيع الوحدات السكنية المعروضة للتأجير في مدينة الهفوف

Factors Affecting Residential Units Rent in Dammam Khobar & Hufof Cities, Saudi Arabia

Abdullah A - Al kadi & Ahmed J . Al- Jarallah

Department Of Urban & Regional Planning, College of Architecture & Planning
King Faisal University, Dammam, Saudi Arabia

Abstract:

The aim of this study is to determine factors affecting residential units rent in Dammam, Khobar & Hufof cities. To accomplish the above goal the relationships between housing rent and sixteen variables related to accessibility, building characteristics, and houses characteristics were analyzed.

Step-wise regression analysis revealed that variables such as:

1. rent in khobar.
2. number of rooms.
3. area of lot.
4. area of residential units.
5. rent in Dammam.
6. building quality.
7. distance to CBD.

are determinate of housing rent in these cities. The above three variables together explained more than 89% of the variation in housing rent in the three cities.

Accordingly, the study provided some recommendations for further research and decision makers of housing rent.

Keywords: Urban Planning, Residential Units Rent, Stepwise Regression Analysis, Dammam, Khobar, Hufof, Saudi Arabia.