

العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر

عبد الله بن حسين القاضي ، أحمد بن جار الله الجار الله ، وعطية بن محمد الضيوفي

قسم التخطيط الحضري والإقليمي، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك فيصل

ص.ب ٥٥٤٣ - الدمام ٣١٤٣٢ المملكة العربية السعودية

E-MAIL: AL_KADI@YAHOO.COM

(قدم للنشر في ١٤٢٢/٨/٤هـ؛ قبل للنشر في ١٤٢٤/٢/٢٦هـ)

ملخص البحث. تهدف هذه الدراسة إلى تحديد العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر، ولتحقيق هذا الهدف تم تحليل العلاقة بين الإيجارات في أحياء المدينة والمتغيرات المتعلقة بخصائص تلك الوحدات السكنية مع التركيز على متغيرات سهولة الوصول، وخصائص المبنى، وخصائص الوحدة السكنية.

وبتوظيف أسلوب الانحدار المتدرج (Step-Wise Regression Analysis) وجد أن المتغيرات المحددة لإيجار الوحدات السكنية هي: مساحة الوحدة السكنية، عمر الوحدة، المسافة إلي 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 ريالاً لكل متر مربع إضافي في مساحة الوحدة، وينخفض إيجار الوحدة السكنية بمقدار ٢٧٠ ريالاً عن كل سنة إضافية في عمر الوحدة

السكنية، وينخفض بمقدار ٧ ريالات لكل متر يبعد عن المدرسة، كما يرتفع إيجارها بمقدار ١٣٠٤ ريالات عن الوحدة ذات المدخل المشترك، ويرتفع الإيجار بمعدل ٣ ريالات مقابل كل متر تبعد فيه الوحدة السكنية عن حديقة الحي، وأوصت الدراسة ببعض التوصيات التي من شأنها الاهتمام بهذا النوع من الدراسات.

مقدمة

الوحدة السكنية هي أحد مجالات الاستثمار التي تدر عوائد على مالكيها ممثلاً في الإيجار، لذا كانت مواضيع أسعار المساكن والأراضي محور كثير من الدراسات في مدن الغرب. ولكن يلاحظ أن هناك نقص واضح في الدراسات التي تعالج العوامل المؤثرة في إيجارات الوحدات السكنية على مستوى المدن السعودية، لذا تأتي هذه الدراسة لمعالجة النقص في مجال التعرف على العوامل المؤثرة في أسعار إيجارات الوحدات السكنية في مدينة سعودية. ولقد اختيرت أسعار إيجارات الوحدات السكنية لان قطاع المستأجرين يمثل عدد كبير من المواطنين السعوديين من ذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة ولا سيما فئة الشباب حديثي الزواج، وبحسب نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤١٣هـ (١٩٩٣م) فإن نسبة المستأجرين بلغت ٣٣٪ من سكان المملكة [١].

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 بين المدن، 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 إضافة إلى أن الدراسة من الجانب العملي ستعطي تقييماً عن العوامل التي تؤثر في أسعار إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر، وبالتالي تمكن المسؤولين

والمستثمرين في قطاع الإسكان اتخاذ القرارات المناسبة حيال هذا القطاع المهم الذي يمس شرائح عديدة من سكان مدينة الخبر والتي تتشابه في ظروفها مع معظم مدننا الخليجية بصورة خاصة والعربية بصورة عامة.

هدف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد العوامل المؤثرة في تغير أسعار إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر بالمنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية.

الدراسات السابقة

حاولت العديد من الدراسات تفسير تباين أسعار المساكن وإيجاراتها في المناطق الحضرية تحت إطار العرض والطلب في سوق العقار. ومن هذه الدراسات كل من: [٢-٧]. واستخدم هؤلاء الكتاب عدداً من المتغيرات المستقلة التي حاولوا بواسطتها تفسير ذلك التباين في أسعار الإيجارات ومن هذه المتغيرات الدخل، حجم السكان، نسبة النمو، أسعار السلع، تكاليف البناء، الضرائب والمنافع. وكان الهدف الرئيس لهذه الدراسات هو التعرف على الفروقات 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.

وتعتبر دراسة كيل وزابيل [٨] عن الاختلافات بين المدن الأمريكية في أسعار المساكن نموذجاً للكثير من الدراسات التي تطرقت لتأثير النواحي العرقية على اقتصاديات المدن فركزت على خصائص الأسر والمجاورات السكنية من الناحية العرقية لثلاث من المدن الأمريكية هي شيكاغو، ودنفر، وفيلادلفيا. مستخدماً أسلوب إحصائي هو

هيدونك (Hedonic analysis)، وكان المتغير التابع هو سعر المسكن بينما كانت المتغيرات المستقلة هي خصائص السكن والأسرة والحى السكني، وكانت أهم نتائج الدراسة أن خصائص الحى السكني هي من محددات أسعار الأراضي فيها.

هذه الدراسات دراسات كلية (Aggregate studies) تستخدم المدينة ككل كوحدة تحليل، ومن ثم مقارنتها بالمدن الأخرى. ولم يتطرق أي منها إلى تحليل إيجارات الوحدات السكنية على مستوى الأحياء في المدينة الواحدة.

ومن الدراسات العربية القليلة التي تناولت العوامل المؤثرة في أسعار المساكن وإيجاراتها في المدن السعودية تبرز دراسة (دياب) [٩] عن إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة من منظور اقتصادي والتي هدفت إلى التعرف على الأسس والقواعد التي تحكم العلاقة بين الملاك والمستأجرين عن طريق تقديم نموذج اقتصادي قياسي، وباستخدام طريقة الانحدار المتعدد تبين أن المتغيرات التي تسهم في تحديد إيجار الوحدات السكنية هي: نوع المسكن، عدد غرف النوم، عدد الحمامات، وجود موقف خاص للسكن، توفر الهاتف، متوسط دخل الأسرة، بعد الوحدة السكنية عن الكورنيش، عدد أفراد الأسرة، مستوى تعليم رب الأسرة.

أما دراسة (الجارالله) [١٠] عن العوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام، فقد شملت على ٣٢ حياً سكنياً مستخدمة أسلوب تحليل الانحدار المتعدد. ولقد كشفت الدراسة عن تأثير زيادة عدد السكان غير السعوديين وانتشار الاستخدامات التجارية في الأحياء السكنية على تحديد نمط توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام، وبينت الدراسة عدم تأثير عوامل مثل سهولة الوصول، مقدار الإيجار، توافر الخدمات العامة.

كما تطرقت دراسة (تلمساني) [١١] إلى نموذج الهيكل العمراني الأحادي المركز الذي يقوم على فرضية ان المدينة تتجه إلى التوسع في مركز واحد وان 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. وبتطبيق نظرية أحادية المركز على مدينة الرياض وجد التلمساني أن أسعار الأراضي تأخذ في الارتفاع كلما اقتربت من المركز ولاحظ انخفاض الكثافة السكانية للمدينة كلما بعدت عن مركز المدينة، ووجدت الدراسة أن دخل الأسرة يزيد بالبعد عن مركز المدينة وهو عكس فرضية النموذج الأحادي المركز. وتخلص الدراسة إلى أهمية دور المساعدات الحكومية ممثلة في صندوق التنمية العقارية الذي دعم التنمية العمرانية في مدينة الرياض وساهم في تمكين أصحاب الدخول المتوسطة من تملك مساكنهم.

و تأتي دراسة تحليل العلاقة بين مواقع المساجد وأسعار الأراضي في مدينة الدمام (القاضي والجارالله) [١٢] كنموذج لاستقراء العوامل المؤثرة على أسعار الأراضي. استخدمت 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 وصلت الأهمية النسبية لهذا العامل في علاقته مع سعر المتر المربع من الأرض إلى ٤٩٪، يأتي بعده في الأهمية القرب من مركز المدينة والقرب من المدارس.

وفي دراسة حديثة (للقاضي وآخرون) [١٣] لتحليل العلاقة بين إيجارات المساكن وعدد من المتغيرات المتعلقة بخصائص الوحدات السكنية بالتركيز على متغيرات سهولة الوصول، خصائص المبنى، وخصائص الوحدة السكنية وبتوظيف أسلوب تحليل

الإحذار المتدرج، توصل الباحثون إلى أن مساحة الوحدة السكنية، وعدد الوحدات السكنية، ومساحة قطعة الأرض هي المتغيرات المحددة لإيجار الوحدة السكنية في مدينة الدمام حيث فسرت هذه المتغيرات مجتمعة أكثر من ٦٧٪ من التفاوت في إيجارات المساكن في مدينة الدمام.

وخلاصة الدراسات السابقة توضح أن دراسات خصائص الوحدات السكنية والعوامل المؤثرة في إيجاراتها لم تحظى باهتمام الباحثين العرب، وتبرز أهمية بعض المتغيرات المستقلة مثل خصائص الوحدات السكنية، خصائص الحي السكني، وخصائص موقع الوحدة السكنية وتوضح كفاءة أسلوب تحليل الانحدار المتعدد في تحليل أثر المتغيرات المستقلة على المتغير التابع، حيث أستخدم هذا الأسلوب الإحصائي في كثير من الدراسات. أما دراسة أسعار الأراضي وإيجار الوحدات السكنية في المدن السعودية فهي نادرة وخلصت إلى تناقص دور عامل سهولة الوصول، في تأثيره على أسعار الأراضي والإيجارات وذلك نتيجة لسهولة الانتقال بواسطة السيارة إضافة إلى توزع مراكز العمل في مختلف أنحاء المدينة مما ساهم في انحصار دور مركز المدينة.

وأخيراً يلاحظ إن معظم الدراسات الغربية منها والعربية كانت دراسة كلية (Aggregate studies) أي دراسات قارنت إيجارات المساكن بين المدن، وليست تفصيلية على مستوى الأحياء في مدينة واحدة (Micro studies)

منهجية الدراسة

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

مجتمع الدراسة

يشمل مجتمع الدراسة جميع الوحدات السكنية المعروضة للإيجار في الأحياء المطورة والمعروض فيها وحدات سكنية للإيجار بمدينة الخبر في النصف الأخير من عام ١٤١٨ هـ (١٩٩٨ م).

عينة الدراسة

نظراً لصعوبة الحصول على جميع الوحدات السكنية المعروضة للإيجار في جميع أحياء مدينة الخبر، تم الالتجاء إلى المكاتب العقارية في تلك الأحياء كإطار للعينة (Sampling frame) للحصول على عينة ممثلة للمجتمع المدروس. لقد تم تحديد عدد المكاتب العقارية المتواجدة في كل حي من أحياء مدينة الخبر عن طريق المسح الميداني لكل حي من أحياء مدينة الخبر، فتم بذلك حصر جميع المكاتب العقارية فكان هناك ١٨٢ مكتباً عقارياً في أحياء الخبر المختلفة، اختير مكتب واحد من كل حي من الأحياء المطورة في مدينة الخبر بالطريقة العشوائية المنظمة، حيث تم تقسيم قائمة العقارية إلى ١٩ فترة تحتوي على ١٠ مكاتب من القائمة وهي: ١-١٠ و ١١-٢٠ ... وهكذا، ثم تم سحب مكتب بطريقة عشوائية بسيطة من الفترة الأولى، فكان ذلك المكتب هو الثاني والمكتب التالي يكون المكتب الثاني من الفترة الثانية... وهكذا إلى آخر الفترات ليكون عدد المكاتب المختارة يمثل ١٠٪ من مجموع الكاتب العقارية في المدينة. في كل حي من الأحياء والمعروض فيها وحدات سكنية للإيجار فكان هناك تسعة عشر مكتب بنسبة ١٠٪ من مجموع المكاتب في المدينة.

وبعد ذلك تم التعرف من تلك المكاتب على عدد الوحدات المعروضة للإيجار والتي كان عددها ١٩٣ وحدة سكنية. ولتمثيل عدد الوحدات المعروضة للإيجار في كل

حي بصورة دقيقة تم توظيف الطريقة العشوائية الطبقيّة 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 مدينة الخبر، أي ما يقارب ٣٢٪ من إجمالي الوحدات السكنية المعروضة في تلك المكاتب، انظر الشكل رقم (١).



الشكل رقم (١). توزيع الوحدات السكنية المعروضة للتأجير في مدينة الخبر.

المتغيرات وطرق قياسها

المتغير التابع

يتمثل في قيمة الإيجار السنوي الذي يدفعه المستأجر مقابل إقامته في الوحدة السكنية، وتم الحصول على تلك القيمة عن طريق تسعة عشر مكتب عقاري موزعة على الأحياء المطورة والمعروض فيها وحدات سكنية معروضة للإيجار بمدينة الخبر 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 خريطة الخبر؛ وذلك لقياس المتغيرات المتعلقة بسهولة الوصول وذلك بقياس المسافة المستقيمة (المسافة الجوية). ثم تم أخذ مفاتيح تلك الوحدات من أصحاب مكاتب العقار التسعة عشر وبزيارة كل وحدة سكنية تم دخولها وتدوين البيانات الخاصة بها فيما يتعلق بخصائص المبنى وخصائص الوحدات السكنية كما هو مبين في الجدول رقم (١)

الجدول رقم (١). التعريف الإجرائي للمتغيرات المستقلة.

المتغيرات	وحدة القياس
سهولة الوصول	البعد عن مركز المدينة (متر طولي)
	البعد عن الكورنيش (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)

تابع الجدول رقم (١).

وحدة القياس	المتغيرات
مساحة الوحدة السكنية (متر مربع)	خصائص الوحدة السكنية
موقع الوحدة السكنية في الدور الأرضي	
موقع الوحدة السكنية في الدور الأول	
موقع الوحدة السكنية في الدور الثاني	
خصوصية المدخل (خاص، مشترك)	
عدد الغرف (غرفة)	
عدد دورات المياه (دورة مياه)	

تحليل المعلومات

لقد تم توظيف أسلوب الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) لقياس تأثير المتغيرات المستقلة على إيجارات الوحدات السكنية، وبإدخال المتغيرات السابقة في معادلة الانحدار الأولية لقياس العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة كما هو مبين في الجدول رقم (٢).

الجدول رقم (٢). نموذج تحليل الانحدار الأولي لإيجار الوحدات السكنية مع المتغيرات المستقلة.

النموذج	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة (ف)	الاحتمالية
الانحدار	٥٣٥,٩٠	١٧	٣١,٥٢	١٧,٨٢	٠,٠٠٠
الفروق	٤٧,٢٨	٤٢	١,٧٦		
المجموع	٦١٠,١٨	٥٩			
معامل التحديد	٠,٨٧				
معامل التحديد المعدل	٠,٨٢				

تابع الجدول رقم (٢).

الاحتمالية	قيمة (ت)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار المعياري	المتغير
٠,٠٠٨	٢,٧٤٩	١,٥٥١	٤٢٦٥,٧٣٩	التقاطع (intercept)
٠,٠٩٥	١,٧٠٤-	٠,٠٠١	٠,٢١٦-	البعد عن مركز المدينة
٠,٥١٤	٠,٦٥٧	٠,٠٠١	٠,١٥٤	البعد عن الكورنيش
٠,٨٠٠	٠,٢٥٤	٠,٠٠١	٠,٤١٨	البعد عن المسجد
٠,٠٣٥	٢,١٧٥	٠,٠٠٢	٥,٢٤٩	البعد عن المدرسة الابتدائية
٠,٠٣٦	٢,١٥٧-	٠,٠٠١	٣,٩٤٧-	البعد عن حديقة الحي
٠,٩٧١	٠,٠٣٦	٠,٠٠٢	٠,٠٠٠	البعد عن المركز الصحي
٠,١١٥	١,٦٠	٠,٠٠١	٢,٤٠٥	مساحة قطعة الأرض
٠,١٩٢	١,٣٢٤	٠,٠٥٧	٧٦,٣٧٥	عدد الوحدات السكنية
٠,٣٢٧	٠,٩٩١-	٠,٣٩٦	٣٩٣,٢٧٢-	حالة الواجهة الخارجية
٠,٠٠١	٣,٣٠٧	٠,٠١٤	٤٩,٠٦٦	مساحة الوحدة السكنية
٠,٠٠٢	٣,١٩٩	١,٠١١	٣٢٣٦,٣٨٥	الوحدة في الدور الأرضي
٠,٠٠١	٣,٤١٩	٠,٩٣٣	٣١٩٣,٠٧٥	الوحدة في الدور الأول
٠,٠٧٤	١,٨٢٩	١,٠٠٩	١٨٤٦,٦٤٢	الوحدة في الدور الثاني
٠,٠٢١	٢,٣٩٣	٠,٥١٩	١٢٤٣,٦٩٠	خصوصية المدخل
٠,٠٠٢	٣,٢٩٠-	٠,٠٦٤	٢١١,٥٥-	عمر المبنى
٠,٣٩٧	٠,٨٥٥	٠,٤٨٣	٤١٣,٧١٩	عدد الغرف
٠,٧٩٢	٠,٢٦٥	٠,٥٩٠	١٥٦,٧٣٦	عدد دورات المياه

أن المتغيرات السبعة عشر فسرت ما يقرب ٨٧٪ من التغير في أسعار الوحدات السكنية في مدينة الخبر، بينما ١٣٪ الباقية يمكن أن تعزى إلى متغيرات لم تشملها الدراسة. ولكن قد يكون هناك ترابط خطي (تأثير مشترك) بين المتغيرات المستقلة .Multi-collinearity problem

ومن أجل التخلص من بعض المشاكل التي تؤثر على كفاءة نموذج الانحدار المتعدد مثل الترابط الخطي (التأثير المشترك) بين المتغيرات المستقلة Multi-collinearity Problem، واختلافية التباين Heteroscedasticity في حدود الخطأ العشوائي، والارتباط الذاتي Autocorrelation، تم توظيف أسلوب الانحدار المستدرج Step wise regression analysis لقد أوضح استخدام هذا الأسلوب على بروز أهمية خمسة متغيرات فقط هي: (مساحة الوحدة السكنية، عمر الوحدة، المسافة إلى المدارس، خصوصية المدخل، المسافة إلى حديقة الحي) حيث فسرت أكثر من ٨١٪ من التباين في إيجار الوحدات السكنية، وهذا يعني أن المتغيرات الأثنى عشر الأخرى التي أخرجت من التحليل لم تفسر سوى ٦٪ وهو ما يعكس ضعف تأثيرها على المتغير التابع، وفي نفس الوقت يوضح قوة تأثير المتغيرات الخمسة على إيجارات الوحدات السكنية.

كما يلاحظ الارتفاع الملحوظ في قيمة اختبار (ف) من ١٧,٨ إلى ٤٧,٧ وكذلك انخفاض الفرق بين قيمة معامل التحديد ومعامل التحديد المعدل من ٦٪ إلى ١,٣٪. وهو ما يؤكد استقلالية المتغيرات الخمسة السابقة في تأثيرها على المتغير التابع كما هو واضح من بيانات الجدول رقم (٣).

الجدول رقم (٣). نموذج تحليل الانحدار النهائي لإيجار الوحدات السكنية مع المتغيرات المستقلة.

النموذج	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة (ف)	الاحتمالية
الانحدار	٤٩٧,٦	٥	٩٩,٥٢	٤٧,٧	٠,٠٠٠
الفروق	١١٢,٥	٥٤	٢,٠٨		
المجموع	٦١٠,١	٥٩			
معامل التحديد	٠,٨١٥				
معامل التحديد المعدل	٠,٧٩٨				

المتغير	معامل الانحدار المعياري	الخطأ المعياري	قيمة (ت)	الاحتمالية	الأهمية النسبية
التقاطع (intercept)	٦٨٠٥,٥٩	٠,٨٧٦	٧,٧٦	٠,٠٠٠	
مساحة الوحدة السكنية	٦٩,١٩	٠,٠٠٦	٤,٨٢	٠,٠٠٠	٠,٦٩
عمر الوحدة السكنية	-٢٦٩,٥٣	٠,٠٣٨	-٧,٠٣	٠,٠٠٠	٠,٥٠-
المسافة آلي المدرسة الابتدائية	٧,٢٦	٠,٠٠١	٤,٨٢	٠,٠٠٠	٠,٣٢
خصوصية المدخل	١٣٠٤,١٢	٠,٤٣١	٣,٠٢	٠,٠٠٣	٠,٢٠
المسافة إلى الحديقة العامة	-٣,٤٠-	٠,٠٠١	-٢,٧١	٠,٠٠٨	٠,١٦-

ولقد عكست النتائج السابقة كفاءة النموذج المقترح في تحديد العلاقة بين

المتغيرات المستقلة وإيجار الوحدة السكنية التي جاءت على النحو التالي:

إيجار الوحدة السكنية = $6805 + 69 + (69 \times \text{مساحة الوحدة السكنية}) - 269 \times (\text{عمر الوحدة السكنية}) + 7 \times (\text{المسافة إلى المدرسة الابتدائية}) + 1304 \times (\text{المدخل}) - 3 \times (\text{المسافة إلى الحديقة العامة})$.

وهذا يعني أن إيجار الوحدة السكنية يزيد بمقدار ٦٩ ريالاً في المتوسط عن كل متر مربع إضافي في مساحة الوحدة السكنية، وينخفض الإيجار بمعدل ٢٧٠ ريالاً مقابل كل سنة إضافية في عمر المبنى، ويرتفع الإيجار بمقدار ٧ ريالاً كلما قربت الوحدة السكنية عن المدرسة الابتدائية بمعدل متر واحد، ويرتفع الإيجار أيضاً بمقدار ١٣٠٤ ريالاً إذا كانت الوحدة بمدخل خاص وينخفض الإيجار بمقدار ٣ ريالاً كلما قربت الوحدة السكنية من حديقة الحي بمعدل متر واحد.

ومن أجل تحديد الأهمية النسبية للمتغيرات المحددة لإيجار الوحدات السكنية تم حساب معامل الأهمية (Standardized coefficient) والتي جاءت على أن مساحة الوحدة السكنية تأتي في المرتبة الأولى في الأهمية بعلاقته بالمتغير التابع بنسبة موجبة بمقدار ٦٩ %.

يأتي بعدها في الأهمية عمر الوحدة السكنية بنسبة سالبة بمقدار ٥٠ ٪ ثم البعد عن المدرسة الابتدائية بنسبة موجبة بمقدار ٣٢٪ وخصوصية المدخل بنسبة موجبة بمقدار ٢٠٪ وأخيراً البعد عن حديقة الحي بنسبة سالبة بمقدار ١٦٪.

الخلاصة

بينت الدراسة العوامل المؤثرة في الإيجار السنوي للوحدة السكنية بمدينة الخبر حيث وجد أن خمسة عوامل تفسر ٨١٪ من التغير في إيجارات الوحدات السكنية وهي: مساحة الوحدة السكنية، عمر الوحدة السكنية، المسافة إلى المدرسة الابتدائية، خصوصية المدخل، المسافة إلى الحديقة الحي.

كما بينت أهمية الخدمات التعليمية والترفيهية في السوق العقارية وهو ما كشف أهمية القرب من الخدمات عند اختيار المستأجر مكان السكن، حيث يؤثر القرب من المدارس بصورة إيجابية في الإيجار وهو أمر متوقع حيث يحرص السكان على السكن بالقرب من المدارس خصوصاً الابتدائية منها، في حين يتأثر بالسلب بالقرب من حدائق الأحياء، وربما يعود ذلك إلى حساسية المجتمع السعودي تجاه القرب من إمكان التجمعات العامة كحدائق الأحياء التي تزداد فيها حركة السيارات وتجمعات الشباب وغيرهم من الخدم والعمالة المنزلية، وهي نتيجة مشابهة لما توصل إليه الجارالله ١٩٩٥م في دراسته الأنفة الذكر وتتوافق أيضاً مع رغبة المستأجرين في الخصوصية، حيث وجد أن الإيجارات ترتفع للوحدات السكنية ذات المدخل المستقل في مدينة الخبر.

لقد ساهم نقص المعلومات عن النواحي العمرانية (خصائص الحي السكني، خصائص السكان) في إغفال ذلك الجانب على الرغم من أهميته حيث أكدت الدراسات السابقة التأثير المباشر لهذا العامل في سوق العقار. لذا توصي الدراسة بإنشاء قاعدة

معلومات عن القطاع العقاري وذلك للتعرف على العوامل المؤثرة في ذلك القطاع، ولتسهيل الحصول على المعلومات الإحصائية عن ذلك القطاع الذي يشكل الاستثمار فيه نصيب كبير من رؤوس الأموال الوطنية، ولإجراء الدراسات التي تساهم في رسم السياسات لتوجيه تلك الاستثمارات وللمساعدة متخذي القرار في القطاعين العام والخاص على استقراء أوجه التنمية المستقبلية لذلك القطاع الحيوي.

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

- [١] الزهراني ، رمزي أحمد. "تباين مستويات المعيشة في المملكة العربية السعودية: دراسة في الخصائص السكنية" الندوة الجغرافية السادسة لأقسام الجغرافيا بجامعة الملكة، قسم الجغرافيا، جامعة الملك عبدالعزيز، جدة (١٩٩٩م).
- [٢] Ozanne, L. and Thibodeau, T. "Explaining metropolitan Housing Price Differences." *Journal of Urban Economics*, 13(1996), 51-66.
- [٣] Fortura, P. and Kushner, J. "Canadian Inter-city House Price Differentials." *Journal of the American Real Estate and Urban Economics*, 14(1986), 525-536.
- [٤] Manning, C. "The Determinants of Intercity Home Building Site Price, Rents Differences." *Land Economics*, 64(1996), 1-14.
- [٥] Rose, L. . "Urban Land Supply: Natural and Contrived Restrictions." *Journal of Urban Economics*, 25(1989), 325-345.
- [٦] Potepan, M. "Explaining Intermetropolitan Variation in Housing Prices, Rents and land Prices." *Real Estate Economics*, V24, 2(1996), 219-245.
- [٧] AlKadi, A. "Hedonic Analysis of Housing Prices Near the Portland Urban Growth Boundary, 1978-1990" *Unpublished Ph.D. Dissertation Portland State University, Portland, Oregon* (1996).
- [٨] Kiel, K., and Zabel, J. "House Price Differentials in U.S Cities: Household and Neighborhood Racial Effects." *Journal of Housing Economics* 5(1996), 143-165, Article No. 0008.

- [٩] دياب، عبدالعزيز أحمد. "التحليل الاقتصادي لإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة"، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبدالعزيز. مجلد ٢، (١٩٨٩م) ٣-٣٥.
- [١٠] الجارالله، أحمد الجارالله. "تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام"، مجلة العلوم الاجتماعية، مجلد ٢٣، عدد ٤، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، (١٩٩٥م) ١٣٩-١٦٤.
- [١١] تلمساني، عبدالله. "الهيكل العمراني ونمط التوزيع المكاني للمساكن بالمدينة السعودية"، في الهذلول و ايدادان، التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية، الرياض: دار السن، (١٩٩٩م).
- [١٢] القاضي، عبدالله والجارالله، أحمد. "تحليل العلاقة بين مواقع المساجد وأسعار الأراضي في مدينة إسلامية معاصرة" ندوة عمارة المساجد، مجلد رقم ٥، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، (١٩٩٩م)، ١٤٩-١٦٠.
- [١٣] القاضي، عبدالله والجارالله، أحمد والضيوفي، عطية. "العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدينة الدمام" مجلة جامعة الملك عبدالعزيز، العلوم الهندسية، مجلد ١٣، العدد (٢)، (١٤٢١هـ/٢٠٠١م).

Factors Affecting Rents Variation of Residential Units in Al-Khobar City

Abdullah A Alkadi, Ahmed J . Al jarallah and Attyah M . Duyffi

Assistant Professor and Teaching Assistant

King Faisal University, Department of Urban & Regional Planninng

(Received 4/8/1422H; accepted for publication 26/2/1424H)

Abstract. Although, the study of urban housing has attracted many researchers form different disciplines, very few studies dealt with rents variation of residential units. In addition, most of the available studies of rents variation of residential units are aggregate studies compares rents variation of residential units among cities and not. With in each individual city .

This paper aims to determine factors affecting rents variation of residential units in Al- Khobar City. The analysis focuses on the relationships between rents and accessibility to public services, building characteristics and units characteristics.

Applying stepwise regression in the analysis indicated that, residential unit area, unit age, distance to elementary school and public parks, and a private entrance were detriment variables of rents variation of residential units in Al- Khobar City .

Accordingly, the study suggested some recommendations to maximize the benefit of this paper for community and real estate investors.