

العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدينة الدمام

عبدالله حسين القاضي ، أحمد جار الله الجار الله ، عطية محمد الضيوف

قسم التخطيط الحضري والإقليمي

كلية العمارة والتخطيط جامعة الملك فيصل

ص.ب ١٠٠٢٨ ، الدمام ٣١٤٣٣ - المملكة العربية السعودية

هاتف وفاكس : (٠٠٩٦٣٨٥٨٨١٦٠)

E-mail:attyah@hotmail

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

وباستخدام أسلوب الانحدار المتدرج (Step-wise Regression Analysis) كانت المتغيرات: 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 (ما يعادل ٦٦, ٢ دولار) في الإيجار لكل متر مربع

إضافي في مساحة قطعة الأرض. كما أن إيجار الوحدة السكنية يزيد بمقدار ٤٣ ريالاً (ما يعادل ٤٦, ١١ دولاراً) 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 ريالاً (ما يعادل ٧٦ دولاراً) مقابل كل وحدة سكنية إضافية في المبنى. وخلصت الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التي تفيد الباحثين في هذا المجال.

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 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 مدينة سعودية. ولقد اختيرت أسعار إيجارات الوحدات السكنية لتكون المتغير التابع نظراً لأن قطاع المستأجرين يمثل عدداً كبيراً من المواطنين السعوديين من ذوي الدخول المتوسطة وفئة الشباب حديثي الزواج، وبحسب نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤١٣هـ (١٩٩٣) فإن نسبة المستأجرين بلغت ٣٣٪ من سكان المملكة (الزهراني، ١٩٩٩).

إضافة الي 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 بالإضافة إلى أن الدراسة من الجانب العملي ستعطي تقييماً للعوامل التي تؤثر في أسعار إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الدمام، وبالتالي تمكن المسئولين

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

هدف الدراسة

تهدف هذه الدراسة الى تحديد العوامل المؤثرة في تفاوت أسعار ايجارات الوحدات السكنية في مدينة الدمام 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 وثيودو (Ozanne&Thibodeau, 1983)، فورتورا و كوشنر (Fortura & Kushner, 1986)، مانغ (Manning, 1996)، روز (Rose, 1989)، القاضي (Al-Kadi, 1996). استخدم هؤلاء الكتاب عددا 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 الفروقات التي تظهرها هذه المتغيرات المستقلة بين المساكن من حيث تأثيراتها على ظروف العرض والطلب في السوق العقارية التي تقود الى اختلافات في أسعار المساكن في كل مدينة. ويلخص بوتبان (Potepan , 1996) العيوب التي واجهت الدراسات السابقة على النحو التالي :

■ إن هذه الدراسات لم تعط أهمية لتطوير إطار نظري لكيفية تباين المناطق الحضرية في سوق أسعار المساكن الأمر الذي ضيع فرصة التعرف على الكيفية التي يعمل بها السوق العقارية للسكن .

■ إن هذه الدراسات لم تتوصل إلى نتائج تفصيلية حول السوق العقارية للسكن.

واستخدم بوتبان (Potepan , 1996) 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 توصل إلى النتائج التالية :

■ مستوى الدخل هو المتغير الأساسي في تبين أسعار المساكن وإيجاراتها وسعر الأراضي السكنية بين الحواضر.

■ 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 تبين 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 - ١٩٩١ 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 ، والأسرة ، والمجاورة السكنية. وكانت أهم نتائج الدراسة أن خصائص المجاورة من محددات

أسعار الأراضي فيها.

واتصفت هذه الدراسات بأنها 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 القليلة التي تناولت العوامل المؤثرة في أسعار المساكن وإيجاراتها في المدن العربية تبرز دراسة (دياب، ١٩٨٩) عن إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة (المملكة العربية السعودية) 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، وعدد غرف النوم، وعدد الحمامات، ووجود موقف خاص للسكان، وتوفر الهاتف، ومتوسط دخل الأسرة، وبعد الوحدة السكنية عن الكورنيش، وعدد 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 (الجار الله، ١٩٩٥) 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، وبينت الدراسة عدم تأثير عوامل مثل سهولة الوصول، مقدار الإيجار، توافر الخدمات العامة.

كما تطرقت دراسة تلمساني (١٩٩٩) 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. وبتطبيق نظرية أحادية المركز على مدينة الرياض

وجد تلمساني 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، ١٩٩٩) 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.

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 من الباحثين في المدن العربية.

ومن خلال الدراسات السابقة تبرز بعض المتغيرات المستقلة المؤثرة في أسعار إيجارات الوحدات السكنية، مثل خصائص الوحدات السكنية، وخصائص 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 الى 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

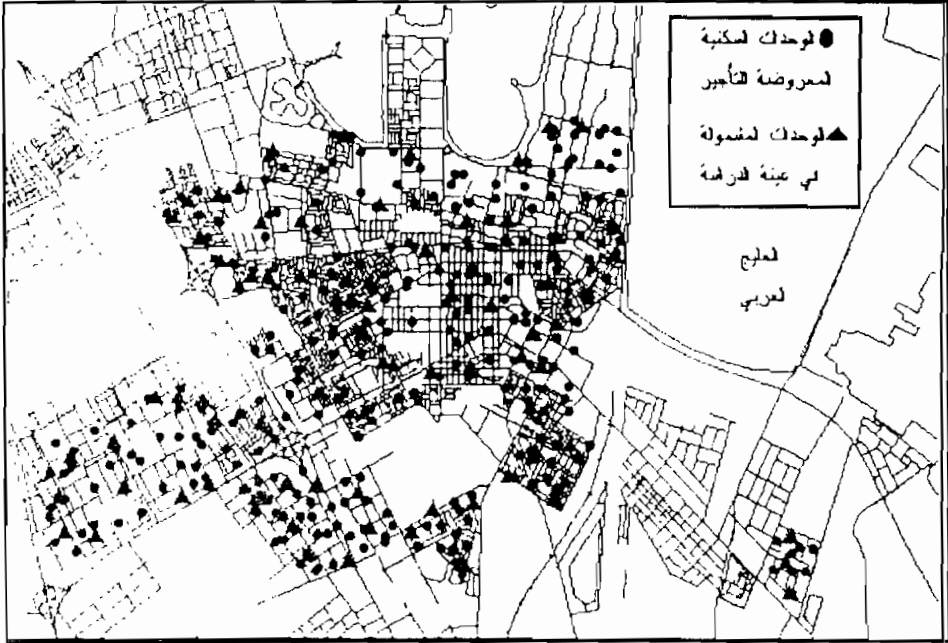
يتكون مجتمع الدراسة من جميع الوحدات السكنية المعروضة للإيجار في الأحياء المطورة والمعروض فيها وحدات سكنية للإيجار بالدمام خلال النصف الأخير من عام ١٤١٨هـ (١٩٩٨م).

عينة الدراسة

نظراً لصعوبة الحصول على بيانات عن جميع الوحدات السكنية المعروضة للإيجار في جميع أحياء مدينة الدمام، 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 الدمام عن طريق المسح الميداني لكل حي من أحياء مدينة الدمام، وتم بذلك حصر جميع المكاتب العقارية فكان هناك ٣٤٧ مكتباً عقارياً في أحياء الدمام المختلفة، اختير مكتب واحد من كل حي من الأحياء المطورة في مدينة الدمام بالطريقة العشوائية المنظمة، حيث اختير كل ثاني مكتب في كل حي الأحياء والمعروض فيها وحدات سكنية للإيجار فكان هناك ٣٥ مكتب بنسبة ١٠٪ من مجموع المكاتب في المدينة.

وبعد ذلك تم التعرف من تلك المكاتب على عدد الوحدات المعروضة للإيجار والتي كان عددها ٤٤٣ وحدة سكنية. 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

٨٠ وحدة سكنية من الوحدات المعروضة للإيجار الموزعة على الأحياء المطورة في مدينة الخبر ، أي ما يقارب ١٨ ٪ من إجمالي الوحدات السكنية المعروضة في تلك المكاتب، [انظر الشكل ١] .



شكل ١ : توزيع الوحدات السكنية المعروضة للتأجير في مدينة الدمام

المتغيرات وطرق قياسها

١- المتغير التابع: يتمثل في قيمة الإيجار السنوي 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.

٢- 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 الدمام وذلك

لقياس المتغيرات المتعلقة بسهولة الوصول وذلك بقياس المسافة المستقيمة (المسافة الجوية). ثم تم أخذ مفاتيح تلك الوحدات من أصحاب مكاتب العقار الخمسة والثلاثون وبزيارة كل وحدة سكنية تم دخولها وتدوين البيانات الخاصة بها فيما يتعلق بخصائص المبنى وخصائص الوحدات السكنية كما هو مبين في الجدول ١ .

جدول ١ : التعريف الإجرائي للمتغيرات

وحدة القياس	المتغيرات
البعد عن مركز المدينة (متر طولي)	سهولة الوصول
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)	
مساحة قطعة الأرض (متر مربع)	خصائص المبنى الذي تقع فيه الوحدة السكنية
عمر المبنى (سنة)	
عدد الوحدات السكنية (وحدة)	
حالة الواجهة الخارجية (جيدة، متوسطة، سيئة)	
مساحة الوحدة السكنية (متر مربع)	خصائص الوحدة السكنية
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

استخدم 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 يلاحظ في الجدول ٢ أن المتغيرات السبعة عشر فسرت ما يقرب من ٧٦٪ من التغير في أسعار

الوحدات السكنية في مدينة الدمام، أما ال ٢٤٪ الباقية فيمكن أن تعزى الى متغيرات لم تشملها الدراسة. وعكست نتائج تحليل المتغيرات وجود ترابط خطي بين المتغيرات المستقلة في تأثيرها على إيجار الوحدة السكنية (Multicollanrity Problem) وهو ما يعكسه التفاوت في قيمة معامل التحديد ومعامل التحديد المعدل حيث يصل إلى ٩٪. كما يوجد انخفاض في قيمة اختبار (ف) حيث لم تتجاوز ٨, ٧ كما يبدو واضحاً انخفاض قيمة اختبار (ت) للكثير من المتغيرات ما عدا متغيرات خصائص المبنى.

جدول ٢ : نموذج تحليل الانحدار الأولي لإيجار الوحدات السكنية مع المتغيرات المستقلة

النموذج	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة (ف)	الاحتمالية
الانحدار	٦٦١,٠٥	١٧	٣٨,٨٨	٧,٨٧	٠,٠٠٠
الفروق	٢٠٧,٢٧	٤٢	٤,٩٣		
المجموع	٨٦٨,٣٣	٥٩			
معامل التحديد	٠,٧٦				
معامل التحديد المعدل	٠,٦٦				

المتغير	معامل الانحدار المعياري	الخطأ المعياري	قيمة (ت)	الاحتمالية
التقاطع	٢٦٣,٠٢٦	٣,٨٢٠	٠,٠٦٨	٠,٩٤٥
البعد عن مركز المدينة	٠,٢٠٧	٠,٠٠٠	٠,٨٩٢	٠,٣٧٧
البعد عن الكورنيش	٢,٠١٠-	٠,٠٠٠	٠,٧١٨-	٠,٤٧٦
البعد عن المسجد	١,٣٢٣-	٠,٠٠١	١,٢٢٩-	٠,٢٢٥
البعد عن المدرسة الابتدائية	١,٩٦١	٠,٠٠١	١,٠٢٨	٠,٣٠٩
البعد عن الحدائق العامة	٠,٩٣٩-	٠,٠٠٠	١,١٠٥-	٠,٢٧٥
البعد عن المركز الصحي	٠,٣٣٣	٠,٠٠١	٠,١٨٥	٠,٨٥٣
مساحة قطعة الأرض	٦,٢٧١	٠,٠٠٣	١,٩٩	٠,٠٥٢
عدد الوحدات السكنية	١١٧,٤٤٥-	٠,١٩٧	٠,٥٩٣-	٠,٥٥٥
حالة الواجهة الخارجية	١٢٥٧,٦٥٩	٠,٦٣٩	١,٩٦٦	٠,٠٥٥

الاحتمالية	قيمة (ت)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار المعياري	المتغير
٠,٦٨٥	٠,٤٠٧	٠,٠٢٤	٩,٨٠٠	مساحة الوحدة السكنية
٠,٣٠٢	١,٠٤٣	١,٩٥٦	٢٠٤١,٢٩٨	الوحدة في الدور الأرضي
٠,٢١٩	١,٢٥٤	١,٩٩٨	٢٤٨٩,٣٠٧	الوحدة في الدور الأول
٠,٤٦٢	٠,٧٤١	٢,٣٠٢	١٧٠٧,١٣٢	الوحدة في الدور الثاني
٠,٤٦١	٠,٧٤٣-	٠,٦٦٥	٤٩٤,٣٦٠-	خصوصية المدخل
٠,٤٤٠	٠,٧٧٩-	٠,٠٨٩	٧٠,٠٥٠-	عمر المبنى
٠,٠٨٥	١,٧٥٩	٠,٧٢	١٢٧٢,٦٦٧	عدد الغرف
٠,٩٦٦	٠,٠٤١-	٠,١١٥	٤,٨٣٢-	عدد دورات المياه

وللتخلص من مشكلة الترابط الخطي (التأثير المشترك) بين المتغيرات المستقلة تم استخدام أسلوب الانحدار المتدرج (Step-wise Regression Analysis). ولقد انعكس استخدام هذا الأسلوب على بروز أهمية ثلاثة متغيرات فقط (مساحة الوحدة السكنية، مساحة قطعة الأرض، عدد الوحدات في المبنى) حيث فسرت أكثر من ٦٧٪ من التغير في مقدار إيجارات الوحدات السكنية، أي إن المتغيرات الأربعة عشر التي أخرجت من التحليل لم تفسر سوى ٦٪ وهو ما يعكس قوة تأثير المتغيرات الثلاثة على مقدار إيجارات الوحدات السكنية (المتغير التابع). ويوضح الجدول ٣ الارتفاع الملحوظ في قيمة اختبار (ف) من ٨، ٧ إلى ٣٩، وكذلك انخفاض الفرق بين قيمة معامل التحديد ومعامل التحديد المعدل من ٩٪ إلى ٨، ١٪. الأمر الذي يؤكد استقلالية المتغيرات السابقة في تأثيرها على المتغير التابع.

جدول ٣: نموذج تحليل الانحدار النهائي

لإيجار الوحدات السكنية مع المتغيرات المستقلة

النموذج	مجموع المربعات	درجة الحرية	متوسط المربعات	قيمة (ف)	الاحتمالية
الانحدار	٥٨٧,٢٧	٣	١٩٥,٧٥	٣٩	٠,٠٠٠
الفروق	٢٨١,٠٥	٥٦	٥,٠١		

تابع جدول ٣

النموذج	مجموع المربعات	درجة الحرية	متوسط المربعات	قيمة (ف)	الاحتمالية
المجموع	٨٦٨,٣٣	٥٩			
معامل التحديد	٠,٦٧٦				
معامل التحديد المعدل	٠,٦٥٨				

المتغير	معامل الانحدار المعياري	الخطأ المعياري	قيمة (ت)	الاحتمالية
التقاطع	٢٥٢٧,١٤٨	١,١١٢	٠,٢٩٣	٠,٧٧٠
مساحة الوحدة السكنية	٤٣,٤٠٩	٠,٣٢٥	٥,١١١	٠,٠٠٠
مساحة قطعة الأرض	١٠,٢٨٠	٠,٠٠٢	٤,٩٨٥	٠,٠٥٥
عدد الوحدات	٢٨٥,٢١-	٠,١٣٠	٣,١١٦	٠,٠٣٣

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

$$\text{إيجار الوحدة السكنية} = 2527 + (\text{التقاطع}) + 43 (\text{مساحة الوحدة السكنية})$$

$$+ 10 (\text{مساحة قطعة الأرض}) - 285 (\text{عدد الوحدات السكنية})$$

وأمكن تحديد أثر المتغيرات المحددة لإيجار الوحدات السكنية بالتالي:

١- مساحة قطعة الأرض: هو المتغير الأكثر أهمية في تفسير التغير في إيجارات الوحدات السكنية فلقد فسر هذا المتغير ٥٥٪ من التغير في إيجارات الوحدات السكنية وهو ما يعكس أهميته في سوق العقار، وتؤثر الزيادة في مساحة الأرض بشكل إيجابي على إيجار الوحدات السكنية حيث تقابل الزيادة في مساحة الأرض زيادة بمقدار ١٠ ريبالات (٦, ٢ دولار أمريكي) في الإيجار لكل متر مربع إضافي في مساحة قطعة الأرض.

٢- مساحة الوحدة السكنية: تشير قيم معامل الأهمية إلى أن المتغير قد فسر ٣٥٪ من

أسباب التغيير في المتغير التابع. وبناءً على قيم معامل الانحدار المعياري الذي يفسر العلاقة بين المتغير المستقل والتابع فإن سعر الوحدة السكنية يزيد بمقدار ٤٣ ريالاً سعودياً (٤٦, ١١ دولار أمريكي) عن كل متر مربع إضافي في مساحة الوحدة السكنية.

٣- عدد الوحدات السكنية في المبنى: فسر هذا المتغير ١٩٪ من التغيير في إيجار الوحدات السكنية، ومن خلال قيم معامل الانحدار المعياري يلاحظ ان قيمة الوحدة السكنية تتأثر سلباً بزيادة عدد الوحدات السكنية حيث ينخفض الإيجار بمعدل ٢٨٥ ريالاً (ما يعادل ٧٦ دولار أمريكي) مقابل كل وحدة سكنية إضافية في المبنى، فالوحدة السكنية الواقعة في مبنى يحتوي على أربع وحدات سكنية ينخفض إيجارها بمقدار ٥٧٠ ريالاً (ما يعادل ١٥٢ دولار أمريكي) عن وحدة سكنية تقع في مبنى يحتوي على وحدتين فقط.

الخلاصة

بينت هذه الدراسة العوامل المؤثرة في الإيجار السنوي للوحدة السكنية حيث وجد أن ثلاثة عوامل تفسر ٦٧٪ من التغيير في إيجارات الوحدات السكنية وهي: مساحة قطعة الأرض للمبنى الذي تقع فيه الوحدة السكنية، ومساحة الوحدة السكنية، وعدد الوحدات السكنية في المبنى.

كما اتضح من هذه الدراسة أهمية مساحة قطعة الأرض في سوق العقار مما يعكس أهمية قرار مجلس الوزراء في تحديد الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض الممنوحة للمواطن السعودي بـ ٢٦٣٠ م^٢ كحد أدنى وهو القرار الذي يصب في مصلحة المواطن من حيث توفير قطعة الأرض التي تلبي احتياجاته. وتعطي هذه الدراسة مؤشراً للقطاع الخاص الذي يقوم بالاستثمار في العقار في أن مساحة الأرض تؤثر في المدى البعيد على العائد السنوي للمبنى المشيد على قطعة الأرض، وهو ما ينطبق مع نتائج دراسة القاضي (Al-Kadi, 1996).

ولقد عكست نتائج الدراسة رغبة المستأجرين في المباني ذات الكثافة السكنية

المنخفضة، حيث وجد أن الإيجارات ترتفع إذا ما قل عدد الوحدات السكنية في المبنى، وهو ما يتفق مع ما توصلت له الكثير من الدراسات لأن زيادة عدد الوحدات السكنية يرفع الكثافة السكانية في المنطقة مما يؤثر في مستوى الخدمات المقدمة في المبنى.

وكشفت هذه الدراسة عن عدم تأثير متغيرات سهولة الوصول في إيجار الوحدات السكنية، وذلك نابع من توفر وسائل المواصلات وسهولة الانتقال، وتعدد المراكز التجارية الخدمية في الأحياء . وهو ما يتفق مع ما توصل إليه دياب (١٩٨٩) في دراسته من انحسار دور البعد عن مركز المدينة في التأثير على أسعار الإيجارات.

في الختام توصي الدراسة بإنشاء قاعدة معلومات عن القطاع العقاري وذلك للتعرف على العوامل المؤثرة في هذا القطاع ، ولتسهيل الحصول على المعلومات الإحصائية عن القطاع العقاري 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 هذا المجال.

المراجع

المراجع العربية

- تلمساني، عبدالله (١٩٩٩)، "الهيكل العمراني ونمط التوزيع المكاني للمساكن بالمدينة السعودية"، في الهدلول و ايدادان، التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية، دار السن، الرياض.
- الجار الله، أحمد الجار الله (١٩٩٥)، "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.
- دياب، عبدالعزيز أحمد (١٩٨٩)، "التحليل الاقتصادي لإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة"، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد والإدارة، مجلد ٢، جامعة الملك عبدالعزيز،

ص.ص ٣ - ٣٥.

الزهراني، رمزي أحمد (١٩٩٩)، "تباين مستويات المعيشة في المملكة العربية السعودية : دراسة في الخصائص السكنية" الندوة الجغرافية السادسة لأقسام الجغرافيا بجامعة المملكة، قسم الجغرافيا جامعة الملك عبدالعزيز، جدة .

القاضي، عبدالله و الجارالله، أحمد (١٩٩٩)، "تحليل العلاقة بين مواقع المساجد وأسعار الأراضي في مدينة إسلامية معاصرة"، ندوة عمارة المساجد، م ٥، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، ص.ص ١٤٩ - ١٦٠ .

المراجع الإنجليزية

- 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.
- Fortura, P. and Kushner, J.** (1986) "Canadian Inter-city House Price Differentials." *Journal of the American Real Estate and Urban Economics*, **14**:525-536.
- 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.
- Manning, C.** (1996) "The Determinants of Intercity Home Building Site Price, Rents Differences." *Land Economics*, **64**:1-14.
- Ozanne, L. and Thibodeau, T.**(1983) "Explaining Metropolitan Housing Price Differences." *Journal of Urban Economics*, **13**:51-66.
- Potepan, M.** (1996) "Explaining Intermetropolitan Variation in Housing Prices, Rents and land Prices." *Real Estate Economics*, **V24, 2**:219-245.
- Rose, L.** .(1989) "Urban Land Supply: Natural and Contrived Restrictions." *Journal of Urban Economics*, **25**:325-345.

Factors Affecting Housing Unit Rent in Dammam City

ABDALLAH A AL KADI , AHMED J. AL JARALLAH AND ATTYAH M. DUYFFI

King Faisal University

Department of Urban & Regional Planning

ABSTRACT . The aim of this study is to determine factors affecting housing rent in Dammam city . 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 , area of lot , area of house , and number of houses in a building are determinant of housing rent in Dammam city . The above three variables together explained more than 67% of the variation in housing rent in Dammam city . An increase of one square meter in average in the area of a housing unit , will increase the rent of a housing unit ten Saudi riyals in average , at the same time an increase of one square meter in average in the area of a housing unit , will increase the rent of a housing unit forty three Saudi riyals in average , in addition , an increase of one housing unit in a building , will decrease the rent two hundred Saudi riyals in average in Dammam city .

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