

التحليل الاقتصادي لإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة «دراسة ميدانية»

عبد العزيز أحمد دياب

أستاذ مساعد

قسم الاقتصاد - كلية الاقتصاد والإدارة

جامعة الملك عبد العزيز - جدة - المملكة العربية السعودية

المستخلص : حظيت مدينة جدة بالعديد من المشروعات العمرانية والإسكانية، الأمر الذي جعلها تنبؤاً مركزاً حضارياً مرموقاً بين مدن المملكة العربية السعودية. وقد صاحب هذا التطور عجز كبير في الوحدات السكنية بسبب زيادة عدد السكان، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع تكاليف تشييد المباني والإيجارات.

وتهدف هذه الدراسة إلى التعرف على الأسس والقواعد التي تحكم العلاقة الإيجارية بين الملاك والمستأجرين عن طريق تقديم نموذج اقتصادي قياسي. ونظراً لأن إيجار الوحدة السكنية يعتمد على مجموعة من الخصائص أو المزايا، فقد تم إجراء استقصاء لمائة وسبعة وعشرين أسرة للحصول على المعلومات المتعلقة بإيجار الوحدات السكنية في الخصائص المميزة لها.

وباستخدام طريقة الانحدار المتعدد، تبين أن قيم معاملات متغيرات الهيكل، الجوار، البعد، والأسرة تتناسب مع نتائج الدراسات السابقة. فتشير النتائج الإحصائية للنموذج الاقتصادي المستخدم في هذه الدراسة إلى أن التغيرات المستقلة التي تسهم بدرجة عالية من الثقة في تحديد إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة هي: نوع السكن، عدد غرف النوم، عدد الحمامات، وجود موقف خاص للسكان، توافر خدمات الهاتف، متوسط دخل الفرد، بُعد الوحدة السكنية عن الكورنيش، عدد أفراد الأسرة، مستوى تعليم رب الأسرة.

المقدمة

حظيت مدينة جدة بالعديد من المشروعات العمرانية والإسكانية الأمر الذي جعلها تتبوأ مركزاً مرموقاً بين مدن المملكة العربية السعودية والعالم. ونظراً للنمو السريع الذي شهدته هذه المدينة في مختلف القطاعات فقد ازدادت مساحتها إلى أكثر من أربعة أضعاف ما كانت عليه في عام ١٣٩٠هـ.

وقد صاحب هذا التطور خلال خطة التنمية الثانية (١٣٩٥-١٤٠٠هـ) عجز كبير في الوحدات السكنية بسبب زيادة عدد السكان من غير السعوديين الأمر الذي أدى إلى ارتفاع تكاليف تشييد المباني وأسعار المنازل والإيجارات. وقد تطلب ذلك قيام الدولة بإتباع سياسات اقتصادية مختلفة تمثلت في توفير التجهيزات الأساسية وتقديم المساعدات المالية للمواطنين الراغبين في بناء الوحدات السكنية عن طريق تسهيل الحصول على القروض اللازمة من صندوق التنمية العقارية.

وقد أعطت هذه السياسة أثارها، ففي خلال خطة التنمية الثالثة (١٤٠٠-١٤٠٥هـ) قفز معدل تشييد المساكن في مدينة جدة متخطياً كافة التوقعات (١٥٪ سنوياً) الأمر الذي ترتب عليه تجاوز عرض المساكن الطلب عليها. ونتيجة لذلك انخفضت تكاليف تشييد المباني وأسعار المنازل والإيجارات بدرجة كبيرة. ومنذ ذلك الحين استمرت الإيجارات في الانخفاض وساعد على استمرارية ذلك هجرة الأيدي العاملة الأجنبية إلى خارج المدينة بسبب انخفاض حجم الإنفاق الحكومي على المشروعات الاستثمارية في مدينة جدة.

وقد كان لهذا التذبذب في إيجار الوحدات السكنية آثاره السيئة على الملاك والمستأجرين في سوق العقار بمدينة جدة، الأمر الذي يتطلب توضيح العلاقة الإيجارية التي تساعدنا في تقديم بعض التوصيات المتعلقة برسم القواعد الحاكمة لسياسات الإسكان في المملكة العربية السعودية.

يقدم هذا البحث نموذجاً اقتصادياً لدراسة العوامل المحددة لإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة. ونظراً لأن الوحدات السكنية سلعة غير متجانسة، فمن الأفضل النظر إلى طبيعة الخصائص التي تميز كلاً منها من حيث الهيكل، منطقة الجوار، البعد عن المراكز الهامة في المدينة. فإيجار وحدة سكنية ما إنما ينبع أساساً من قدرة الفرد على التفضيل بين هذه الخصائص التي ترتبط ارتباطاً مباشراً بأسعار الخدمات التي تقدمها.

الأسس النظرية للدراسة

تعتبر النظرية الاقتصادية التقليدية استهلاك السلع والخدمات غاية في حد ذاتها، فظهور السلع مباشرة في دالة المنفعة إنما يرجع إلى رغبة المستهلكين في الحصول عليها وإلى ما تقدمه من إشباع عن طريق خصائصها. إلا أنه في الستينيات من هذا القرن الميلادي، ظهرت طريقة جديدة بديلة وهي أكثر مطابقة للواقع (لانكستر هو أول من فكر في هذا التحليل الجديد)^(١).

فالنظرية العامة لهذا التصور الجديد، أن كل سلعة تحتوي على مجموعة متعددة من الخصائص أو المزايا. لذا تعتبر السلع النهائية في الأسواق مداخل وسيطة في إنتاج الخصائص التي يحتاج إليها المستهلك بالفعل، وبالتالي يكون الطلب عليها طلباً مشتقاً من الخدمات التي تقدمها. إذن فالنظرية الجديدة لسلوك المستهلك تطور نظرية الإنتاج إلى قرارات استهلاكية عن طريق إثارة النقاش حول ما إذا كان استهلاك نوع معين من السلع يعتبر كافياً لتقديم الخصائص التي تعتمد عليها رفاهية المستهلك.

ولتوضيح ذلك افترض أن كل سلعة تسهم بخصيصتين اثنتين فقط وهما س، ص. وأن كمية هذه الخصائص تعتمد على الكمية المستهلكة من السلعة أو بعبارة أخرى أن مضاعفة استهلاك السلعة يضاعف كمية الخصيصتين س، ص.

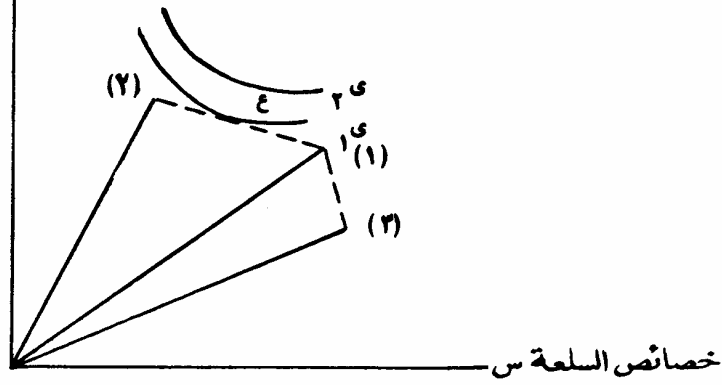
يوضح الشكل (١) أن إنفاق الدخل بأكمله على السلعة الأولى معناه أن الكمية المشتراة ستزود المستهلك بمزيج من الخصائص عند النقطة (١). أما إذا انفق الدخل بأكمله على السلعة الثانية فسيحصل المستهلك على مزيج من الخصائص عند النقطة (٢). وواضح أن كل وحدة من هذه السلعة تحتوي على نسبة أكبر من خصائص ص مقارنة بخصائص س. أما إذا انفق المستهلك دخله بالتساوي على السلعتين فإن الخصائص التي سيستمتع بها تكون في المنتصف بين النقطتين (١)، (٢). وهكذا فإن أي إنفاق آخر يترتب عليه أن يكون المستهلك على نقطة ما بين (١)، (٢).

افترض الآن وجود سلعة ثالثة تسهم بالخصائص (٣). والنقاط الواقعة على الخطوط المستقيمة (١) - (٣)، (٢) - (٣)، (١) - (٢) يمكن للمستهلك أن يكون على إحداها. ونظراً لوقوع الخطوط (١) - (٢)، (١) - (٣)، (٢) - (٣) خارج الخط (٢) - (٣) فمقدار ما يسهمان به من خصائص يكون أكثر مما يمكن الحصول عليه من استهلاك السلعة (٢) أو (٣) بمفردها. لذا فممكن إمكانات

(1) K. J. Lancaster, A New Approach to Consumer Theory, *Journal of Political Economy*, 74(2), (April 1966), pp. 132-157.

الاستهلاك هو (٢) - (١) - (٣). وبإضافة منحنيات السواء (ي_١ ، ي_٢ ، ...) نجد أن المستهلك يحقق أقصى إشباع عند نقطة تمارس منحنى ي_١ مع الخط (١) - (٢) عند النقطة ع^(١).

خصائص السلعة ص



شكل رقم (١)

وقد ظهرت عدة نماذج رياضية توضح الأساليب التي يتم فيها تطبيق هذه النظرية لدراسة سوق العقار. هذه النماذج إما أن تكون في صيغة تعظيم المنافع (utility maximization models) حيث يختار المستهلك الوحدة السكنية التي تعظم بها دالة المنفعة الخاصة به طبقاً لمقيد معين، وإما أن تكون في صيغة الإيجار المزاوي (Bid-Rent Models) حيث يعرض المستهلك عرضاً مالياً لكل وحدة سكنية تساوي رغبته في الدفع. هذه النماذج ستتم مناقشتها بصورة مبسطة فيما يلي:

١ - نموذج تعظيم المنافع

طبقاً لهذا النموذج، يحاول المستهلك تعظيم منفعته عن طريق اختيار موقع الوحدة السكنية، والخدمات التي توفرها، فضلاً عن مجموعة من السلع الأخرى طبقاً لمقيد ميزانية معين^(٣). فبافتراض أن دالة المنفعة هي:

$$ي = ي(ص ، س١ ، ... ، س٢)$$

ومقيد الميزانية هو:

$$ل = ص + ث(س١ ، ... ، س٢) + ت(م ، ل)$$

(٢) فاروق صالح الخطيب وعبد العزيز أحمد دياب، دراسات متقدمة في النظرية الاقتصادية، الجزء الأول (جدة، دار العلم للطباعة والنشر، ١٤٠٧هـ، ١٩٨٦م)، ص ٨٤.

(٣) R.F. Muth, *Cities and Housing*, Chicago: University of Chicago Press, (1969), p. 22.

حيث إن:

ص = مجموعة السلع الأخرى

س_١ ، ... ، س_ن = خدمات الوحدة السكنية ، حيث س_ق تقع في المدى (س_١ ، ... ، س_ن)

ل = الدخل الحقيقي للمستهلك

م = المسافة إلى وسط المدينة

ت = تكاليف المواصلات وهي دالة في م ، ل

ث = ثمن خدمات الوحدة السكنية وهي دالة في م.

حيث يتم تكوين دالة لاجرائح كما يلي:

ح = ي (ص، س_١، ...، س_ن) + ح [ل-ص-ث (س_١، ...، س_ن)-ت (م، ل)] وبإجراء

عملية التفاضل لإيجاد المشتقات الجزئية الأولى لهذه الدالة ومساواتها بالصفر (الشرط الضروري) وذلك للحصول على القيم القصوى من س_١ ، ... ، س_ن التي تحقق أقصى مستوى من المنفعة.

$$(١) \quad \frac{د}{دص} = \frac{دي}{دص} - ح = \text{صفرًا}$$

$$(٢) \quad \frac{د}{دس_q} = \frac{دي}{دس_q} - ح \frac{ث(س)}{س_q} = \text{صفرًا} \quad \text{ق تقع في المدى (١،...،ن)}$$

$$(٣) \quad \frac{د}{دم} = ح (ث-ث_q) = \text{صفرًا}$$

$$(٤) \quad \frac{د}{دج} = ل-ص-ث (س_١،...،س_ن) - ت (م، ل) = \text{صفرًا}$$

وبقسمة (٢) على (١) نحصل على :

$$(٥) \quad \frac{\frac{دي}{دس_q}}{\frac{دي}{دص}} = \frac{دث(س)}{دس_q}$$

ففي حالة التوازن نجد أن المستهلك يساوي بين المعدل الحدي للإحلال بين خدمات الوحدة السكنية (س) ومجموعة السلع الأخرى (ص)، وأثمان خدمات الوحدة السكنية نفسها. فهنا يبادل المستهلك الكمية ص بالكمية س، حتى تتساوى المنفعة الحدية للخدمة الإضافية التي تقدمها الوحدة السكنية مع المنفعة الحدية لتكلفة الحصول عليها^(*).

٢ - نموذج الإيجار المزاوي

في هذا النموذج يحاول المستهلك أن يقدم عرضاً مالياً لكل وحدة سكنية تساوي رغبته في الدفع^(٤). فبافتراض أن دخل المستهلك هو (ل)، ودالة المنفعة الخاصة به هي $Y(V, S, M)$ ، ودالة تكلفة المواصلات هي $T(M)$ ، وأن ثمن مجموعة السلع الأخرى هو T_V ، فإن دالة المنفعة هي:

$$Y = Y(V, S, M) \quad (٦)$$

ومقيد الميزانية هو.

$$L = T_V V + T_S S + T(M) \quad (٧)$$

حيث إن

ص = مجموعة السلع الأخرى.

س = خدمات الوحدة السكنية.

Y, M = مستوى ثابتاً للمنفعة وموقعاً ثابتاً للوحدة السكنية.

T = الإيجار المزاوي عند الموقع M .

هنا، للمستهلك الحرية في أن يختار الكمية من س، ص التي تعظم دالة المنفعة الخاصة به عند الموقع M والإيجار T . وحيث أن كلاً من Y, L, T, T_V ، فإن إجراء التفاضل الكلي على كل من دالة المنفعة ودالة مقيد الميزانية يؤدي إلى:

$$D_Y = D_V \frac{D_Y}{D_V} + D_S \frac{D_Y}{D_S} + D_M \frac{D_Y}{D_M}$$

وبافتراض ثبات M فإن $M = 0$ صفرًا

$$D_L = D_V T_V + D_S T \quad \text{حيث } D_S T_V = D_T = 0 \text{ صفرًا}$$

(*) يفترض هنا تحقق الشرط الكافي في هذا النموذج.

(4) W. Alonso, *Location and Land Use*, Cambridge, Massachusetts: Harvard press, (1964), p. 69.

ومنه:

$$(٨) \quad \frac{\overline{د ي}}{\overline{د س}} = \frac{\overline{د ي}}{\overline{د ص}} \quad \text{حيث} \quad \overline{د ي} = \overline{د ل} = \text{صفرًا}$$

وفي حالة توازن ، فإن المستهلك يساوي بين المعدل الحدي للإحلال بين الخدمات الوحدة السكنية (س) ومجموعة السلع الأخرى، ونسبة أثمانهما في السوق على التوالي. وبحل المعادلات (٦) ، (٧) ، (٨) آنيا يمكننا الحصول على دالة عرض الإيجار للمستهلك في الموقع م في صيغة دالة منفعة ثابتة كما يلي:

$$\overline{ت} = \overline{ت ك} (\overline{م} ، \overline{ي})$$

ولإيجاد ميل منحنى الإيجار المزاوي لابد من افتراض أن المسافة (الموقع) م مقدار متغير وليس ثابتًا. وبأخذ التفاضل الكلي للدالتين (٦) ، (٧) بالنسبة للموقع م وجمع المعادلتين نحصل على المعادلة:

$$(٩) \quad \frac{\overline{د ي}}{\overline{د م}} = \frac{\overline{س د ت ك} (\overline{م})}{\overline{د م}} + \left(\frac{\overline{د ت}}{\overline{د م}} \right) / - \overline{ت ص}$$

والتي يتبين أن منحنى الإيجار المزاوي $\left(\frac{\overline{د ت}}{\overline{د م}} \right)$ ذو ميل سالب. ويوضح هذا أن حجم الإيجار المدفوع ينخفض كلما بعدت المسافة عن مركز المدينة. لذا فشرط توازن المستهلك^(٥) هو:

$$(١٠) \quad \frac{\overline{د ي}}{\overline{د م}} = \frac{\overline{س د ت ك}}{\overline{د م}} + \left(\frac{\overline{د ت}}{\overline{د م}} \right) / - \overline{ت ص}$$

من هذا الشرط يتبين أن المعدل الحدي للإحلال بين البعد عن مركز المدينة ومجموعة السلع الأخرى يساوي نسبة التكلفة الحدية لهما. فبمقارنة الدالتين (٩) ، (١٠) ينتج أن:

$$\frac{\overline{د ت}}{\overline{د م}} = \frac{\overline{د ت ك}}{\overline{د م}}$$

(٥) لمعرفة اشتقاق المعادلة، راجع: W. Alonso, *op. cit.*, pp. 32-34.

أي إنه في حالة التوازن لا بد من تماس منحني الثمن ومنحني الإيجار المزدادي. ولو كان منحني الثمن أكثر انحداراً من منحني الإيجار المزدادي فإن :

$$\frac{دث}{دم} < \frac{دث}{دم}$$

الأمر الذي ينتج عنه أن

$$(١٠) \quad \frac{دي}{دم} < \left(\frac{دث}{دم} + \frac{دث}{دم} \right) / ثص$$

وفي هذه الحالة سيكون المستهلك قادراً على زيادة إشباع حاجاته (أي انتقال هذا المنحني إلى اليمين) إلى أراض ذات ثمن أرخص نسبياً، والعكس صحيح.

الدراسات التطبيقية السابقة

إن الوحدة السكنية تعتبر أصلاً من الأصول الرأسمالية التي يمكن عن طريقها إشباع غايات الاستهلاك أو الاستثمار. فمن حيث الاستهلاك نجد أن الوحدة السكنية تزود الفرد بخدمة الإسكان، أما من حيث الاستثمار فهي تدر عوائد على مالكيها تتمثل في الإيجار. ونظراً لأن الوحدات السكنية سلعة غير متجانسة، فإن الخدمات المستمدة منها تتوقف على عدة عناصر منها عمر الوحدة السكنية ونوعيتها، وعدد الغرف، والموقع، وكذلك حجم خدمات المرافق العامة المزودة بها ونوعيتها.

وقد ظهرت عدة دراسات للحصول على تقديرات إحصائية تبين أثر تغير خصائص (مزايا) الوحدات السكنية على إيجارها أو قيمتها الفعلية. وقد تميزت غالبية هذه الدراسات الإحصائية باشتغالها على متغيرات مستقلة تتمثل في الخصائص الهيكلية للوحدة السكنية، وخصائص منطقة الجوار، وأخيراً خصائص موقع الوحدة السكنية من حيث بعدها عن مركز المدينة. إلا أن هناك بعض الدراسات التي اهتمت بالتركيز على عنصر معين من الخصائص المشار إليها. ومن أهم الدراسات التي تهدف إلى معرفة العوامل المؤثرة في إيجار الوحدات السكنية هي الدراسات الإحصائية التي قدمها كنج وميزكوسكي (King and Mieszkowski)، لانج وجونز (Lang and Jones)، وتلك التي قدمها فولين ومالبيزي (Follain and Malpezzi). وفيما يلي عرض مختصر لهذه الدراسات الثلاث.

في عام ١٩٧٣م قام كل من كنج وميزكووسكي^(٦) بمحاولة التعرف على ما إذا كان الملونون في الولايات المتحدة يدفعون إيجاراً للوحدات السكنية المتماثلة أكثر مما يدفعه البيض أم لا. ولإثبات ذلك قاما بعمل استقصاء على ٢٢٠ وحدة سكنية في مدينة نيوهيفن بولاية كونيتيكت. وقد استخدموا الإيجار الشهري كمتغير تابع في حين تمثلت المتغيرات المستقلة في الخصائص الهيكلية للوحدات السكنية، خصائص منطقة الجوار خصائص العائلة نفسها. وقد تم استخدام أربعة نماذج لمقارنة الفرق في الإيجار المدفوع بوساطة القطاع العائلي تعتمد على افتراض أن رب الأسرة أنثى ملونة، أنثى بيضاء، ذكر ملون، ذكر أبيض. كذلك جرى تقسيم مدينة نيوهيفن إلى ثلاث مناطق: منطقة الملونين ، منطقة البيض ، المنطقة المشتركة.

وقد أثبتت النتائج الإحصائية للدراسة أن البيض يدفعون إيجاراً أقل من الملونين بمقدار ٧٪ في المنطقة المشتركة. كذلك أثبتت أن الملونين يدفعون إيجاراً أعلى بمقدار ٩٪ في منطقتهم مقارنة بما يدفعه البيض في منطقتهم. أما في حالة كون رب الأسرة أنثى ملونة فإنها تدفع إيجاراً أعلى من الأنثى البيضاء بمقدار ١٥٪ في حين يدفع رب الأسرة الملون إيجاراً شهرياً أكثر من رب الأسرة الأبيض بمقدار ٧,٥٪. الأمر الذي يدل على أن الملونين يدفعون إيجاراً أعلى في كافة الأحوال.

وفي عام ١٩٧٩م قام كل من لانج وجونز^(٧) بمحاولة التعرف على أثر خصائص المنطقة الموضوعية والشخصية على قيم الوحدات السكنية، لذا قاما بإعداد أربعة نماذج منفصلة من معادلات الانحدار لهذا الغرض. النموذج الأول يحتوي على الخصائص الهيكلية للوحدة السكنية كمتغيرات مستقلة. أما النموذجان الثاني والثالث، فإنه -فضلاً عن الخصائص الهيكلية- قد أضيفت إلى الثاني خصائص منطقة الجوار الموضوعية، وأضيفت إلى الثالث خصائص منطقة الجوار الشخصية. وأما النموذج الرابع فقد استخدم كلا من الخصائص الهيكلية وخصائص منطقة الجوار الموضوعية والشخصية في الوقت نفسه.

وتوضح مقارنة نتائج هذه النماذج مدى أهمية خصائص منطقة الجوار الموضوعية أو الشخصية في تطوير أداء النموذج الاقتصادي من حيث تفسيره لقيم الوحدات السكنية. وقد أظهرت النتائج أن إضافة خصائص منطقة الجوار الشخصية والموضوعية ترفع قيم معامل التحديد

(6) A. T. King and P. Mieszkowski, Racial Discrimination, Segregation, and the Price of Housing, *Journal of Political Economics*, 81(3), (1973), p. 601.

(7) J. R. Lang and W. H. Jones, Hedonic Property Valuation Models; Are Subjective Measures of Neighborhood Amenities Needed?, *American Real Estate Urban Economic Association Journal*, 7(4), (Winter 1979), p. 463.

(ر^٢) بمقدار ٤,٢٩٪ في الحالة الأولى وبمقدار ٤,٨٨٪ في الحالة الثانية مقارنة بالنموذج الأول. كذلك بمقارنة النموذج الأول بالرابع، والمتضمن لخصائص منطقة الجوار الشخصية والموضوعية، يتضح أن الأخير يحسن من أداء النموذج الاقتصادي للدراسة.

من هذه النتائج، أثبتت دراسة لانج وجونز أهمية خصائص الجوار في المنطقة التي تقع فيها الوحدة السكنية في تحديد إيجار هذه الوحدة السكنية أو قيمتها.

وفي عام ٩٨١ م قام كل من فلولين ومالبيزي^(٨) باستخدام البيانات المقارنة لتسع وثلاثين منطقة سكنية لتقدير الدوال الإحصائية التي توضح اختلاف الإيجار في وسط المدينة عنه في المناطق المجاورة لها (Suburbs vs. City Centres). وقد اعتمدا على معادلتين انحدار منفصلتين لكل من الملاك والمستأجرين في المناطق السكنية التسع والثلاثين.

وقد تبين من النتائج الإحصائية أن هنالك فارقاً بين الإيجار المدفوع في وسط المدينة والإيجار المدفوع في المناطق المجاورة يتراوح من - ١٨,٤٪ في مدينة ديترويت إلى ٩,٦٪ في مدينة سان فرانسيسكو، وذلك بمتوسط فرق قدره - ١,١٪ الأمر الذي يدل دلالة واضحة على أن الوحدات السكنية في وسط المدينة أقل من إيجار الوحدات المماثلة في المناطق المجاورة بسبب تزايد هجرة السكان من وسط المدينة إلى المناطق المجاورة لها.

النمو السكاني والحضري لمدينة جدة

تهتم المملكة العربية السعودية اهتماماً بالغاً بتنمية قطاع الإسكان عن طريق تأمين خدمات المرافق العامة في مدينة جدة. وفضلاً عن ذلك، فقد حرصت الدولة على تنمية المناطق المختلفة وربط بعضها ببعض وذلك بهدف تحقيق معدلات عالية لمستوى معيشة الأفراد وزيادة رفاهيتهم الاقتصادية. وقد كان لتوافر الموارد الاقتصادية أثره الكبير في تنفيذ مشروعات الإسكان والمشروعات التابعة لها.

ونظراً لأن مدينة جدة تمتاز بارتفاع فرص العمالة والتوظيف الناتجة عن اتساع حجم الخدمات المختلفة التي تقدمها الدولة فقد شهدت هذه المدينة نمواً سريعاً في قطاعاتها المختلفة الأمر الذي ترتب عليه ازدياد عدد السكان فيها بدرجة ملحوظة ويبين الجدول رقم (١) نمو السكان في مدينة جدة للفترة من عام ١٣٦٧ هـ وحتى عام ١٤٠٥ هـ.

(8) J. R. Follain and S. Malpezzi, The Flight to the Suburbs: Insights Gained from an Analysis of Central City vs Suburban Housing Costs, *Journal of Urban Economics*, 9(3), (1981), pp. 389-390.

جدول رقم (١)

النمو السكاني لمدينة جدة في الفترة ١٣٦٧-١٤٠٥هـ

السنوات	عدد السكان	التغير في السكان بالنسبة	النسبة المتوية للتغير في السنة
١٣٦٧	٦٠,٠٠٠		
١٣٨١	١٥٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	١٠,٧١
١٣٨٦	٢٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٣,٢٣
١٣٩١	٤٠٤,٦٠٠	١٤٥,٦٠٠	١٢,٣٧
١٣٩٤	٥٩٥,٠٠٠	١٩١,٣٠٠	١٥,٧٦
١٣٩٨	٩١٦,٠٠٠	٣٢١,٠٠٠	١٣,٤٢
١٤٠٠	١,٠٣٧,٠٠٠	١٢٢,٠٠٠	٦,٦٦
١٤٠١	١,١١٨,٠٠٠	٨١,٠٠٠	٧,٢٤
١٤٠٢	١,٢٠١,٠٠٠	٨٣,٠٠٠	٦,٩
١٤٠٣	١,٢٨٥,٠٠٠	٨٤,٠٠٠	٦,٥٤
١٤٠٤	١,٣٧١,٠٠٠	٨٦,٠٠٠	٦,٢٧
١٤٠٥	١,٤٥٩,٠٠٠	٨٨,٠٠٠	٦,٣٠

المصدر:

Sert Jackson, International/Saudi Consult, *Jeddah Action Master Plans: Socio, Economic Data*, Report No. 5, 3 (1979), p. 12.

و كما هو واضح من الجدول رقم (١) فإن عدد سكان مدينة جدة ارتفع من ٦٠,٠٠٠ نسمة عام ١٣٦٧هـ إلى ١,٥٠٠,٠٠٠ نسمة في عام ١٤٠٥هـ. ومعظم هذه الزيادة في السكان كانت في الفترة بين عام ١٣٩١ هـ وعام ١٣٩٨ هـ. وقد كان لزيادة الاستثمارات الحكومية أكبر الأثر في ارتفاع معدل زيادة عدد سكان هذه المدينة بسبب زيادة حجم الخدمات الحكومية والمرافق العامة. نتيجة لذلك، ومنذ عام ١٣٩٠هـ ارتفعت ميزانية مشاريع أمانة مدينة جدة بشكل كبير. وقد تم توجيه هذه الموارد خلال خطتي التنمية الأولى والثانية تنفيذ مشاريع الخدمات الحكومية والمرافق العامة. وكما هو واضح من الجدول رقم (٢) فإن المشاريع التي تم تنفيذها في مدينة جدة بلغت ذروتها في الفترة من ١٣٩٥-١٤٠٠هـ.

جدول رقم (٢)

ميزانية مشاريع أمانة مدينة جدة

السنوات	عدد المشاريع	ميزانية المشاريع (بالمليون)	التغير في الميزانية	التغير المتوي	معدل الزيادة
ما قبل الخطة الأولى (٨٢ - ١٣٩٠ هـ)	٢٧	٩٦			
خطة التنمية الأولى (٩٠ - ١٣٩٥ هـ)	٧٦	٧٣٦	٦٤٠	٦٦٦,٦٧	١٣٣,٣٣
خطة التنمية الثانية (٩٥ - ١٤٠٠ هـ)	٢٣	٣٥٥١	٢٨١٥	٣٨٢,٤٧	٧٦,٤٩
خطة التنمية الثالثة (١٤٠٠ - ١٤٠٥ هـ)	-	٢٤٤٧	١١٤٠ -	٣١,٠٩ -	٦,٢٢ -

المصدر:

Jeddah's Municipality Statistical Department and Information Centre, *Changes in the Budget for Construction Projects*, (1986), p. 74.

وقد كانت المخصصات المالية للمشاريع في مدينة جدة أعلى من مخصصات مثيلاتها من المدن في المملكة العربية السعودية، حيث كانت تمثل ما يقارب ٣٤٪ من ميزانيات المشاريع في خطة التنمية الثانية.

أما من حيث عدد الوحدات السكنية في مدينة جدة فإن الجدول رقم (٣) يوضح ذلك حسب النوع والساكن طبقاً لإحصاء عام ١٣٩٨ هـ. يتضح من الجدول أن مجموع الوحدات السكنية يبلغ ١٧٣,٥٠٠ وحدة تقريباً منها ما يقارب ٩٤,٠٠٠ وحدة عبارة عن شقة سكنية أي ما نسبته ٥٤٪ من مجموع المساكن في مدينة جدة. ويبلغ عدد المساكن ذات الطابق العربي التقليدي (المساكن الشعبية) ٥١,٠٠٠ أي بنسبة ٣٠٪ من مجموع المساكن. أما الفلل فتكون نسبة ٧,٤٪ من مجموع المساكن.

هذه النسب في الوقت الحاضر تختلف عما كانت عليه في عام ١٣٩٨ هـ بسبب قيام الدولة بإزالة جزء كبير من المباني الشعبية والعشش والأكواخ ولأن الاتجاه الحديث هو لإقامة المزيد من الفلل بسبب زيادة دخول الأفراد والقروض المقدمة من صندوق التنمية العقارية.

أما من حيث ساكنو هذه الوحدات، فنجد أن نسبة الوحدات المسكونة من قبل ملاكها تقدر بنحو ١٨,٦٪، وهي نسبة منخفضة إذا ما قورنت بعدد الوحدات المؤجرة على القطاع العائلي وهي ٧٦,٩٪. إلا أن هذه النسب لا بد أن يطرأ عليها تغير في الوقت الحاضر يتمثل في ارتفاع الأولى وانخفاض الثانية بسبب التوسع في إنشاء الفلل في الفترة الأخيرة خاصة وأن أكثر من ٢٥٪ من مجموع المساكن المأهولة في مدينة جدة قد شيدت في السنوات الخمس التي سبقت عام ١٣٩٨هـ.

النموذج الاقتصادي: محددات إيجار الوحدات السكنية

يوضح هذا النموذج العلاقة الاقتصادية لمحددات إيجار الوحدات السكنية. ومن هذه العلاقة الدالية يمكننا تقدير معاملات العوامل المحددة لإيجار الوحدات السكنية واختبار هذه العلاقة من خلال البيانات التي تم الحصول عليها من العينة المسحوبة لسوق العقار في مدينة جدة.

أولاً: فرضيات النموذج

يقوم هذا النموذج على عدة فرضيات تمكنا من دراسة العوامل المحددة لإيجار الوحدات السكنية وتحليلها. هذه الفرضيات تلتخص فيما يلي:

- ١- أن يقوم المستهلك بإنفاق دخله على إيجار الوحدة السكنية ومجموعة أخرى من السلع والخدمات بحيث تحقق له أقصى إشباع ممكن وفق مقيد الدخل وأسعار هذه السلع التي يفترض أنها ثابتة.
- ٢- أن دالة الإيجار متصلة نظراً للتغير الكبير في خدمات الوحدة السكنية، الأمر الذي يدل على إمكان إيجاد مشتقاتها الجزئية وكذلك افتراض أن هذه المشتقات هي أيضاً متصلة.
- ٣- أن سوق العقار في مدينة جدة في حالة توازن قصير الأجل.
- ٤- أن الوحدات السكنية توجر لمن يدفع مبلغاً أعلى من غيره للحصول على خدماتها.
- ٥- أن تفضيلات المستهلكين لخصائص معينة ترتبط مباشرة بإيجار الوحدات السكنية.

ثانياً: صياغة النموذج

يقوم هذا النموذج على أساس أن المستهلك يحدد إيجار الوحدة السكنية طبقاً لمجموعة محددة من المتغيرات، موضحة في الجدول رقم (٤).

جدول (٣)
الوحدات السكنية في مدينة جدة من حيث النوع والسكن

نوع السكن	المجموع		أخرى		مبنى عام		مبنى شقق		فيله		قصر		شعبى		كوخ/مشة	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
سالك من القطاع الخاص	٣٢٣٢٤٦	٢٤,٨	٢٣٣٢٣	١٤,٢	٦٩	٠,٢٧	٦,٧	٦,٣٤٨	٣٩,١	١٢,٣٧	١٢	٦٩	٣٤,٢	١٧,٤٨٠	١٧,٤	٩٢٠
مؤجر من القطاع الخاص	١١٢,٤٤٧	٥٦	٥٢,٤٤	٥٧,١	٢٧٥	٧٥	٧٠,٤٤٩	٢٥	٢,٢٢٠	٦٩,٦	٣٦٨	٥٧,١	٢٩,١٩٥	٧١,٧	٢,٣٩٥	
مؤجر من الشركات	١٥,٢٤٩	٥,٢	٤٨٢	٩,٥	٤٦	١٠,٨	١٠,١٦٦	٢٣,٨	٢,٠٥٩	١٣	٦٩	٢,٦	١,٣٢٤	١,٧	٩٢	
مؤجر من قبيل الآخرين	٥,٦٨٤	٥,٧	٥٢٩	٩,٥	٤٦	٢,٦	٢,٣٥٨	١,٢	١٦٤	٣,٢	٢,٦	١,٤٧٢	٢,٢	١١٥		
ملك لجهات عامة	٧,٧٦٢	٨,٢	٧٨٢	٩,٥	٤٦	٢,٦	٢,٦٥٧	١٠,٨	١,٤٠٠	٤,٢	٢٣	٣,٦	١,٥٨٧	٧,٦	٣٦٨	
المجموع	١٣٢,٤٨٩	١٠٠	٩٢,٦١١	٩٩,٩	٤٨٢	١٠٠	٢٢,٩٧٨	١٠٠	١٢,٨٨٠	٩٩,٩	٥٢٩	١٠٠	٥٠,٩٦٨	١٠٠	٥,٢٩٠	

جدول رقم (٤)

المتغيرات المحددة لإيجار الوحدات السكنية

الإشارة المتوقعة للمعامل	المتغير
	المتغير التابع
	مجموع الإنفاق السنوي المدفوع نظير إقامة الأسرة في الوحدة السكنية
	المتغيرات المستقلة
	. المتغيرات الهيكلية
	نوع السكن
-	شعبي = ١ ، غير ذلك = صفرًا
+	فلة = ١ ، غير ذلك = صفرًا
	عدد غرف النوم
-	غرفة واحدة = ١ ، غير ذلك = صفرًا
-	غرفتان = ١ ، غير ذلك = صفرًا
+	أكثر من ٣ غرف = ١ ، غير ذلك = صفرًا
+	عدد الحمامات
+	مساحة الأرض بالمتري المربع
+	مساحة البناء بالمتري المسطح
+	موقف للسيارة
	يوجد = ١ ، لا يوجد = صفرًا
	الهاتف
+	يوجد = ١ ، لا يوجد = صفرًا
	. متغيرات منطقة الجوار
+	متوسط دخل الفرد السنوي
	. متغيرات موقع الوحدة
-	الزمن اللازم للوصول إلى مركز المدينة
-	الزمن اللازم للوصول إلى أقرب مركز للتسويق
-	الزمن اللازم للوصول إلى أقرب مركز للترفيه
-	الزمن اللازم للوصول إلى مدارس الأولاد
	. المتغيرات المتعلقة بالأسرة
+	عدد أفراد الأسرة
+	مستوى تعليم رب الأسرة

كل مجموعة تتضمن متجهًا للخصائص المميزة للوحدة السكنية والمتعلقة بالموقع، منطقة الجوار، هيكل الوحدة السكنية نفسها، فضلاً عن الخصائص المتعلقة بالأسرة نفسها نظراً لما لهذه المتغيرات من آثار مباشرة على قرارات الأسرة في سوق العقار . أي إن :

$$(١) \quad \text{ث} = \text{ف} (\text{خد} ، \text{خم} ، \text{خف} ، \text{خس})$$

حيث إن:

ث = الإيجار السنوي المدفوع للوحدة السكنية.

خد = متجهًا للخصائص الهيكلية للوحدة السكنية.

خم = متجهًا لخصائص منطقة الجوار.

خف = متجهًا لبعده الوحدة السكنية عن المراكز الهامة في المدينة.

خس = متجهًا لخصائص الأسرة نفسها.

أما المشتقات الجزئية الأولى لهذه الدالة بالنسبة لمحدداتها فهي كما يلي:

$$(٢) \quad \frac{\text{د}}{\text{دخد}} < \text{صفر}$$

$$(٣) \quad \frac{\text{د}}{\text{دخم}} < \text{صفر}$$

$$(٤) \quad \frac{\text{د}}{\text{دخف}} > \text{صفر}$$

$$(٥) \quad \frac{\text{د}}{\text{دخس}} < \text{صفر}$$

أي إنه مع بقاء العوامل الأخرى على حالها يمكن توقع ارتفاع إيجار الوحدة السكنية كلما:

١. ازدادت الخصائص الهيكلية للوحدة السكنية من حيث الكم والكيف.
٢. ازدادت خصائص منطقة الجوار للوحدة السكنية من حيث الكم والكيف.
٣. قصرت المسافة بين موقع الوحدة السكنية والمراكز الهامة في المدينة.
٤. ازداد عدد أفراد الأسرة وارتفع مستوى تعليم رب الأسرة.

ثالثاً: توصيف النموذج

لتقدير دالة محددات إيجار الوحدات السكنية، معادلة رقم (١)، في مدينة جدة ، قمنا بإجراء استقصاء لمائة وخمسين أسرة في الفترة ما بين شهر شعبان إلى نهاية شهر ذي الحجة عام ١٤٠٧ هـ حيث كانت العينة عشوائية وممثلة لجميع أحياء المدينة، وقد تم استبعاد ثلاثة وعشرين أسرة لعدم استكمال المعلومات المجمعة عنهم. ولتوصيف العلاقة رقم (١) ، لابد من تحديد المتغيرات المختلفة وبيان كيفية استخدامها ثم توضيح شكل الدالة المستخدمة.

متغيرات النموذج

المتغير التابع: وقد تم اختيار مجموع الإنفاق السنوي الذي يدفعه رب الأسرة في الوحدة السكنية نظير إقامته فيها كمتغير تابع في معادلة الانحدار.

المتغيرات المستقلة: هذه المتغيرات موضحة على شكل مجموعات مبينة في الجدول رقم (٤).

١. **المتغيرات الهيكلية للوحدة السكنية:** هذه المجموعة من المتغيرات تتضمن الخصائص المميزة لهيكل الوحدة السكنية نفسها مثل عدد غرف النوم، عدد الحمامات، نوع السكن، مساحة البناء. فضلاً عن ذلك هناك بعض المتغيرات الهيكلية التي تعكس نوعية الوحدة السكنية مثل إمكانية توافر موقف مخصص للسيارة، وتوافر خدمة الهاتف بالوحدة السكنية.

٢. **المتغيرات المتعلقة بمنطقة الجوار:** هذه المجموعة تتضمن متوسط دخل العائلة في المنطقة المحيطة بالوحدة السكنية فقط لأن متوسط الدخل يعكس الحالة الاجتماعية لساكلي هذه المناطق.

٣. **المتغيرات المتعلقة بالموقع:** نظراً لأن الموقع الجغرافي يؤثر بقدر كبير في مقدار إيجار الوحدة السكنية، كان لا بد من إدخاله ضمن المتغيرات. هذه المتغيرات تتضمن المدة الزمنية اللازمة للوصول إلى مركز المدينة، وإلى أقرب مركز للتسويق، وإلى أقرب مركز للترفيه، وإلى مدارس الأولاد.

٤. **المتغيرات المتعلقة بالأسرة:** نظراً لأن قرار الأسرة في سوق العقار يتأثر بعدد أفرادها ومستوى تعليم رب الأسرة كان لزاماً علينا إدخال هذين المتغيرين ضمن المتغيرات التي تحدد إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة^(٩).

(9) A. White, H. Sumka, and H. Erekson, An Estimate of a Structural Hedonic Price Model of Housing Market: An Application of Rosen's Theory of Implicit Markets, *Econometrica*, 47(5), (Sept. 1979), pp. 1151-1173.

استخدام المتغيرات المستقلة

بعض هذه المتغيرات، الموضحة في الجدول رقم (٤)، تم استخدامها كمغيرات عددية متصلة (Continuous Variables) مثل مساحة البناء، متوسط دخل الفرد، عدد أفراد الأسرة. إلا أن غالبية المتغيرات الهيكلية استخدمت في شكل متغيرات نوعية (Dummy Variables) مثل نوع السكن، عدد غرف النوم، إمكان توافر موقف للسيارة. فمثلاً عدد غرف النوم في معادلة الانحدار هو غرفة واحدة، غرفتان، أكثر من ٣ غرف. فالثنتان الأوليان تأخذان القيمة ١ إذا كانت الوحدة السكنية بها غرفة واحدة أو اثنتان فقط، أما غير ذلك فإن قيمة المعامل = صفرًا. وفي حالة وجود أكثر من ٣ غرف تأخذ القيمة ٤، ٥ إذا كانت الوحدة السكنية بها أربع غرف نوم أو خمس على التوالي، أما غير ذلك فإن قيمة المعامل = صفرًا. ولتجنب مشكلة الترابط الخطي بين المتغيرات المستقلة (Multicollinearity)، نظراً لوجود حد ثابت (Intercept) في معادلة الانحدار، فإن الوحدات ذات غرف النوم الثلاث تأخذ القيمة صفرًا لكل من المتغيرات الثلاثة كما هو واضح من الجدول رقم (٥).

جدول رقم (٥)

استخدام المتغيرات النوعية لعدد غرف النوم

عدد الغرف	قيمة الثابت	قيمة المتغير في حالة غرفة واحدة	قيمة المتغير في حالة غرفتين	قيمة المتغير في حالة أكثر من ٣ غرف نوم
١	١	١	صفر	صفر
٢	١	صفر	١	صفر
٣	١	صفر	صفر	صفر
٤	١	صفر	صفر	٤
٥	١	صفر	صفر	٥

تحديد شكل الدالة

لقد توصل معظم الباحثين -بناء على طريقة بكس وكوكس- إلى أن الدالة شبه اللوغاريتمية هي أفضل دالة يمكن استخدامها في مثل هذا النوع من الدراسة، فهي تقدم أفضل تمثيل للعلاقة بين الأسعار وخصائص الوحدة السكنية لعدة أسباب أهمها ما يلي^(١٠):

(١٠) لمزيد من المعلومات يمكن الرجوع إلى:

D. M. Grether and P. Mieszkowski, Determinants of Real Estate Values, *Journal of Urban Economics*, 1 (1974), pp. 127-145.P. Linneman, Some Empirical Results on the Nature of the Hedonic Price Function for the Urban Housing Market, *Journal of Urban Economics*, 8 (1980), pp. 47-68.

١. أن الدالة شبه اللوغاريتمية تسمح للتأثير المشترك للإنفاق في معادلة الانحدار. بمعنى أن نموذج الدالة شبه اللوغاريتمية يسمح للقيمة المضافة أن تتغير تناسبيا مع حجم الوحدة السكنية ونوعيتها.
٢. أن قيم معاملات الدالة شبه اللوغاريتمية يمكن تفسيرها بمقدار التغير النسبي في الإيجار الناتج عن تغير قدرة وحدة واحدة في أحد المتغيرات المستقلة (مع افتراض بقاء العوامل الأخرى ثابتة على ما هي عليه).
٣. أن الدالة شبه اللوغاريتمية تقلل من وجود خاصة عدم ثبات تباين عنصر الخطأ العشوائي (Heteroskedasticity).

النتائج الإحصائية لمحددات إيجار الوحدات السكنية

لقد تم استخدام طريقة الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) في تقدير محددات إيجار الوحدات السكنية من واقع العينة المسحوبة. وقد قمنا باستخدام الدالة شبه اللوغاريتمية لأنها أفضل طريقة تمثل هذه البيانات في ضوء نتائج اختبارات الثقة والمعنوية الإحصائية وقياس معامل التحديد^(١١). هذه النتائج الإحصائية موضحة في الجدول رقم (٦)، وستتطرق أولا إلى الأداء العام للنموذج من حيث قدرته على تمثيل الواقع ثم بعد ذلك فحص معاملات المتغيرات المستقلة لمعرفة مدى مطابقتها لافتراضاتنا السابقة.

أولاً: الأداء العام للنموذج

إن مقدرة النموذج الاقتصادي (معادلة رقم ١) (صفحة رقم ١٩) على تفسير محددات إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة يمكن قياسها بطريقتين إحصائيتين هما: معامل التحديد (ر^٢)، اختبار المعنوية الإحصائية (ف).

جدول رقم (٦) يبين أن قيمة معامل التحديد للنموذج الاقتصادي هي ٠,٧٣٥٦، الأمر الذي يدل على أن هذه العلاقة تشرح العلاقة الأصلية بنسبة ٧٣,٥٦٪. وهذا دليل على حسن مطابقة الدالة المقدرية في تمثيل البيانات المجمعة في العينة. كذلك يتضح من الجدول نفسه أن قيمة اختبار المعنوية الإحصائية (ف) هي ١٤,٤٥. أي إنه يمكن رفض فرض العدم القائل بأنه لا توجد علاقة بين الإيجار السنوي المدفوع والمتغيرات المستقلة الداخلة في تكوين النموذج الاقتصادي. بمعنى آخر لا يمكننا التسليم بأن هذه المتغيرات المستقلة لا علاقة لها بتحديد إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة.

(١١) لقد تم استخدام الدالة الخطية والدالة اللوغاريتمية المزدوجة وأتضح أن الدالة شبه اللوغاريتمية هي أفضل دالة لارتفاع درجة حسن المطابقة في تمثيل البيانات المجمعة.

جدول رقم (٦)
قيم معامل محددات إيجار الوحدات السكنية
المتغير التابع : لو (الإيجار السنوي للوحدة السكنية)

المتغير المستقل	المعامل	الخطأ المعياري	نسبة ت (تحت فرض العدم)
طول الجزء المقطوع من محور المتغير التابع	٩,٠٥٠٨	٠,٢٠٣٩	٤٤,٣٨
المسكن شعبي	-٠,٣٢٠٩	٠,٠٩٨٣	-٣,٢٧
المسكن فلة	٠,٣٦٠٠	٠,١٤١٦	٢,٥٤
غرفة نوم واحدة	-٠,٢٥٦٥	٠,١٨٣٦	-١,٤٠
غرفتا نوم	-٠,٢٨٣٩	٠,٠٩٤٨	-٣,٠٠
أكثر من ثلاث غرف نوم	٠,٠٥٧٤	٠,٠٥٥٣	١,٠٤
عدد الحمامات	٠,١٢٤٤	٠,٠٦٧٢	١,٨٥
مساحة الأرض	٠,٠٠٠٢١	٠,٠٠٠٠٣	٠,٧٠
مساحة البناء	٠,٠٠٠٢٧	٠,٠٠٠٠٥١	٠,٥٣
وجود موقف	٠,١٥٣٦	٠,٠٧٦٢	٢,٠٢
وجود هاتف	٠,١١٣٩	٠,٠٥٢٠	٢,١٩
متوسط دخل الفرد السنوي	٠,٠٠٠٠٦	٠,٠٠٠٠٠٣	١,٩٩
الزمن اللازم للوصول إلى مركز المدينة.	٠,٠٠٣٠	٠,٠٠٠٤١	٠,٧٤
الزمن اللازم للوصول إلى أقرب مركز للتسويق.	-٠,٠٠٣٠	٠,٠٠٠٤٧	-٠,٦٤
الزمن اللازم للوصول إلى أقرب مركز للترفيه (الكورنيش)	-٠,٠١٢٤	٠,٠٠٠٤٣	-٢,٨٩
الزمن اللازم للوصول إلى مدارس الأولاد	٠,٠٠٠٤٨	٠,٠٠٠٣٩	١,٢٠
عدد أفراد الأسرة	٠,٠٢١٢	٠,٠١٩٩	١,٧٨
مستوى تعليم رب الأسرة	٠,٠١٢٤	٠,٠٠٥٧	٢,٢٠

معامل التحديد = ٧٣,٥٦

قيمة المعامل الإحصائي (ف): ١٤,٤٥

ثانياً: اختبار المعنوية الإحصائية (ت) للمتغيرات المستقلة

يوضح الجدول رقم (٦) إشارة كل معامل من المتغيرات المستقلة وقيمته وكذلك مدى احتياز كل متغير لاختبار المعنوية الإحصائية (ت). وأهم المتغيرات المستقلة التي ساهمت في تحديد إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة هي: نوع السكن، عدد غرف النوم، عدد الحمامات، وجود موقف خاص للسكان، وجود هاتف بالوحدة السكنية، متوسط دخل الفرد، بعد الوحدة عن الكورنيش، عدد أفراد الأسرة، مستوى تعليم رب الأسرة وذلك لأنها اجتازت اختبار المعنوية المشار إليه. هذه المتغيرات ستتم مناقشتها تبعاً لتقسيمها في الجدول رقم (٤).

١. المتغيرات الهيكلية

إن غالبية هذه المتغيرات، كما هو واضح من الجدول رقم (٦)، قد اجتازت اختبار المعنوية الإحصائية (ت) وكذلك تحمل نفس الإشارة المتوقعة لها.

فوجود الجزء المقطوع من محور المتغير التابع (الحد الثابت) في معادلة الانحدار يعني أن الوحدة السكنية هي شقة مكونة من ثلاث غرف نوم. لذا فإن المتغيرات الأخرى في حالة إدخال تأثيرها على هذه الدالة ستؤدي إلى ارتفاع هذا الإيجار أو انخفاضه. فعلى سبيل المثال إذا افترضنا أن الوحدة السكنية شقة ذات ثلاث غرف نوم وبها عدد حمامات أكثر فيتوقع هذا النموذج أن الإيجار السنوي سيرتفع بمقدار ١٢,٤٪. لذا، فإن إيجار الوحدة السنوي سيرتفع أو ينخفض حسب تأثيرات قيم معاملات المتغيرات الأخرى الداخلة في تكوين النموذج.

نوع السكن: هنا تم استخدام ثلاثة متغيرات نوعية للترقية بين نوع الوحدة السكنية سواء كانت منزلاً شعبياً أو شقة أو فلة. وقد قمنا بإسقاط المتغير المتعلق بالشقة لوجود الحد الثابت في معادلة الانحدار. وكانت قيم معاملات المنزل الشعبي والفلة هما -٣٢٠٩,٠، ٣٦٠٠,٠، على التوالي. ونظراً لأن إشارة معامل المنزل الشعبي سالبة، فمعنى ذلك أن هناك علاقة عكسية بين الإيجار السنوي والمنزل الشعبي، فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها ينخفض إيجار الوحدة السكنية إذا كان نوع السكن شعبياً مقارنة بالشقة. وحيث أن قيمة المعامل هي -٣٢٠٩,٠ فإن المؤجر يجب أن يمنح تخفيضا قدره ٣٢,١٪ في المتوسط من قيمة الإيجار السنوي لقبوله السكن في منزل شعبي بدلا من شقة.

وحيث أن إشارة معامل الفلة موجبة، الأمر الذي يعني أن هناك علاقة طردية بين الإيجار السنوي والفلة، فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها يرتفع إيجار الوحدة السكنية إذا كان نوع السكن فلة. وحيث أن قيمة المعامل هي ٣٦٠٠,٠ فإن على المؤجر أن يدفع إيجارا أعلى بمقدار ٣٦٪ في حالة انتقاله من شقة إلى فلة. وفي كلتا الحالتين فإن المتغيرين يجتازان اختبار المعنوية الإحصائية (ت) بدرجة ثقة قدرها ٩٩٪. أي أنه يمكن رفض فرض العدم القائل بأنه ليس هناك علاقة بين الإيجار السنوي المدفوع ونوع السكن.

عدد غرف النوم: أن قيم معاملات الوحدة السكنية التي تتضمن غرفة نوم واحدة، غرفتي نوم، وأكثر من ثلاث غرف نوم هي على التوالي -٢٥٦٥,٠، -٢٨٣٩,٠، ٥٧٤,٠، لذا فإن

الإيجار السنوي للوحدة السكنية ذات غرفة النوم الواحدة أو غرفتي النوم يتوقع أن يكون أرخص في المتوسط بمقدار ٢٥,٦٥٪، ٢٨,٣٩٪، على التوالي، مقارنة بإيجار الوحدة ذات غرف النوم الثلاث. أما الوحدة السكنية التي تتكون من أكثر من ثلاث غرف نوم فلا بد أن يزيد إيجارها السنوي في المتوسط بمقدار ٥,٤٪ عن كل غرفة نوم إضافية مقارنة بالوحدة ذات غرف النوم الثلاث.

ويتضح من الجدول رقم (٦) أن درجة الثقة في هاتين النتيجتين الأولى والثالثة (غرفة نوم واحدة، أكثر من ثلاث غرف نوم) ليست مرتفعة نتيجة لانخفاض نسبة (ت) تحت فرض العدم. لذا لا يمكن الوثوق بهما إحصائياً. لكن، من النتيجة الثانية (غرفتي نوم) يمكن استنتاج أن الوحدة السكنية المرغوبة في مدينة جدة هي الوحدات ذات غرف النوم الثلاث. وهذا يتفق مع افتراضنا الأساسي في بناء النموذج، ويتفق أيضاً مع معامل الحد الثابت الذي اجتاز اختبار (ت) بدرجة ثقة مرتفعة جداً. أما عن علاقة إيجار الوحدة السكنية بعدد غرف النوم، فالمعاملات الثلاثة توضح التعويضات التي يرغب الفرد في الحصول عليها مقابل التنازل عن عدد معين من غرف النوم أو المدفوعات التي يجب دفعها عند طلبه المزيد من غرف النوم. فعلى سبيل المثال، تشير النتائج السابقة إلى أنه في حالة رغبة الفرد في الحصول على غرفة نوم إضافية عليه تحمل زيادة إضافية في الإيجار قدرها ٥,٧٤٪ بدرجة ثقة ٧٠٪ وهذه نتيجة منخفضة، أما إذا عرض على الفرد شقة بغرفتي نوم، فإنه يلزمه تخفيض في الإيجار السنوي قدره ٢٨٪ لقبوله ذلك، بدرجة ثقة قدرها ٩٩٪.

عدد الحمامات: نظراً لأن إشارة هذا المعامل موجبة، فإن ذلك يعني أن هناك علاقة طردية بين الإيجار السنوي وعدد الحمامات. ومع بقاء العوامل الأخرى على حالها، يرتفع إيجار الوحدات السكنية بزيادة عدد الحمامات. وحيث أن قيمة المعامل هي ٠,١٢٤٤، فإن الإيجار السنوي يزداد في المتوسط بمقدار ١٢,٤٤٪ عن كل حمام إضافي في الوحدة السكنية وأن قيمة هذا المعامل تحتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت) بدرجة ثقة قدرها ٩٥٪، ويعني ذلك رفض فرض العدم القائل بأن عدد الحمامات لا علاقة له بإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة.

مساحة الأرض ومساحة البناء: حيث أن إشارات هذه المعاملات موجبة فهذا يعني أن هناك علاقة طردية بين الإيجار السنوي وكل من مساحة الأرض ومساحة البناء. ومع بقاء العوامل الأخرى على حالها، ويرتفع إيجار الوحدات السكنية بزيادة مساحة الأرض ومساحة البناء. من الجدول رقم (٦) نجد أن قيم معاملات مساحة الأرض ومساحة البناء هما على التوالي

٠,٠٠٠٠٢٧ ، ٠,٠٠٠٠٢١ ، الأمر الذي يدل على أن الإيجار السنوي يزداد في المتوسط بمقدار ٠,٢١٪ لكل ١٠,٠٠٠ متر مربع زيادة في مساحة الأرض، في حين يزداد الإيجار السنوي بمقدار ٠,٢٧٪ لكل ١٠٠٠ متر مسطح زيادة في مساحة البناء. إلا أن قيم المعاملين لا تحتاز اختبار المعنوية الإحصائية، الأمر الذي يدل على عدم أهمية المساحة مقارنة بعدد غرف النوم والمتغيرات الهيكلية الأخرى بين أفراد الأسر التي جمعت منها العينة.

المتغيرات المحددة لنوعية الوحدة السكنية: هذه المتغيرات تمثل نوعية الوحدة السكنية مثل وجود موقف مخصص للسكان، وتوافر خدمة الهاتف بالوحدة. ويبين الجدول رقما (٦) أن إشارات هذه المعاملات موجبة وذلك يعنى وجود علاقة طردية بين الإيجار السنوي ووجود كل من المواقف المخصص وخدمة الهاتف. ونظراً لأن قيم معاملات وجود الموقف وتوافر خدمة الهاتف هما ٠,١٥٣٦ ، ٠,١١٣٩ ، على التوالي، فإن هذا يدل على أن الإيجار السنوي يزداد في المتوسط بمقدار ١٥,٣٦٪ إذا توافر موقف خاص لسيارة الساكن، في حين يزداد بمقدار ١١,٣٩٪ في المتوسط إذا توافرت خدمة الهاتف بالوحدة السكنية. كذلك يتضح أن قيم هذين المتغيرين تحتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت) بدرجة ثقة قدرها ٩٥٪ الأمر الذي يعكس أهمية هذين المتغيرين في تحديد إيجار الوحدات السكنية بمدينة جدة.

٢. متغيرات الجوار

لقد تم استخدام متوسط دخل الفرد السنوي لمعرفة أثر متغيرات الجوار على إيجار الوحدات السكنية الواقعة فيها. وحيث إن إشارة هذا المعامل موجبة فمعنى ذلك وجود علاقة طردية بين إيجار الوحدة السكنية ومتوسط دخل الفرد السنوي. ومع بقاء العوامل الأخرى على حالها يرتفع إيجار الوحدات السكنية بزيادة متوسط دخل الفرد. وطالما أن قيمة هذا المعامل هي ٠,٠٠٠٠٠٦ ، فإن الإيجار السنوي يزداد في المتوسط بمقدار ٠,٠٦٪ لكل زيادة إضافية قدرها ١٠٠,٠٠٠ ريال في متوسط دخل الفرد السنوي بالمنطقة التي تقع فيها الوحدة السكنية، علماً بأن هذا المعامل يحتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت) بدرجة ثقة قدرها ٩٥٪ الأمر الذي يدل على رفض فرض العدم القائل بأن متوسط دخل الفرد في منطقة الجوار لا يؤثر في الإيجار السنوي للوحدة السكنية. هذه النتيجة تتماشى مع العديد من الدراسات السابقة التي أثبتت أن متوسط دخل الفرد من أهم عوامل الجوار التي تؤثر في تحديد الإيجار السنوي.

٣. متغيرات موقع الوحدة السكنية

لقد تم استخدام المتغيرات المستقلة الموضحة في الجدول رقم (٤) لبيان أهمية موقع الوحدة السكنية في تحديد الإيجار السنوي للوحدات السكنية في مدينة جدة. ويلاحظ من النتائج الإحصائية في الجدول رقم (٦) أن قيم هذه المتغيرات لا تجتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت)، فيما عدا بعد الوحدة السكنية عن الكورنيش والذي يجتازه بدرجة ثقة قدرها ٩٩٪، ويؤدي هذا إلى استنتاجنا أن هناك علاقة طردية بين الإيجار السنوي وبين قرب الوحدة من الكورنيش في مدينة جدة.

بعد الوحدة عن مركز المدينة: أن قيمة هذا المعامل هي ٠,٠٠٣٠ الأمر الذي يدل على أن الإيجار السنوي يزداد في المتوسط بمقدار ٠,٠٣٪ لكل زيادة قدرها عشر دقائق للوصول إلى مركز المدينة. وعلى غير ما هو متوقع فإن إشارة هذا المعامل موجبة وذلك يعني وجود علاقة طردية بين الإيجار السنوي وبعد الوحدة السكنية عن مركز المدينة^(١٢)، وحيث أن هذا المعامل لا يجتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت) فإن هذا دليل على أن أماكن العمل موزعة على أنحاء مختلفة في مدينة جدة وغير مركزة في وسط المدينة.

بعد الوحدة عن أقرب مركز للتسويق: أن إشارة هذا المعامل سالبة وذلك يعني أن هناك علاقة عكسية بين الإيجار السنوي والزمن اللازم للوصول إلى أقرب مركز للتسويق. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، ينخفض الإيجار السنوي بزيادة الزمن اللازم للوصول إلى أقرب مركز للتسويق. وتدل النتائج الإحصائية على أن قيمة هذا المعامل هي -٠,٠٠٣ وذلك يدل على أن الإيجار السنوي ينخفض في المتوسط بمقدار ٠,٠٣٪ لكل زيادة قدرها عشر دقائق من الزمن اللازم للوصول إلى مركز التسويق. إلا أن عدم اجتياز هذا المعامل لاختبار المعنوية الإحصائية (ت) يدل على عدم أهمية بعد مركز التسويق عن موقع الوحدة السكنية للأسر التي تمت دراستها في هذه العينة. بعد الوحدة عن الكورنيش: قيمة هذا المعامل هي -٠,٠١٢٤ الأمر الذي يدل على وجود علاقة عكسية بين الزمن اللازم للوصول إلى الكورنيش والإيجار السنوي. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، ينخفض الإيجار السنوي في المتوسط بمقدار ٠,١٢٪ لكل زيادة قدرها عشر

(١٢) ظهور إشارة المعامل بالموجب ليمر بالأمر الغريب حيث إن هذه النتيجة تنفق مع نتائج الدراسات التي تمت في هذا المجال مثل:

G. D. Jud and J. H. Watts. Schools and Housing Values, *Land Economics*, 57(3), (Aug. 1981), pp. 459-470.
B. J. L. Berry, Ghetto Expansion and Single-Family Housing Prices. Chicago 1968-1972, *Journal of Urban Economics*, 3 (2), (Oct. 1976), pp. 397-423.

دقائق في الزمن اللازم للوصول إلى الكورنيش في مدينة جدة. ويلاحظ أن هذا المعامل قد اجتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت) بدرجة ثقة قدرها ٩٩٪ الأمر الذي يدل على رفض فرض العدم القائل بأن بعد الوحدة السكنية عن الكورنيش لا علاقة له بتحديد الإيجار السنوي في مدينة جدة.

بعد الوحدة عن مدارس الأولاد: تدل النتائج الإحصائية على أن قيمة هذا المعامل هي ٠,٠٠٤٨ الأمر الذي يدل على أن الإيجار السنوي يزداد في المتوسط بمقداره ٠,٠٥ لكل زيادة قدرها عشر دقائق في الزمن اللازم للوصول إلى مدارس الأولاد، مع افتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها. ونظراً لأن المعامل اجتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت) بدرجة ثقة منخفضة قدرها ٧٥٪ الأمر الذي يوضح أن الأسر التي تمت دراستها في العينة تفضل الإقامة في وحدات سكنية بعيدة نسبياً عن موقع المدارس نظراً لأن المناطق المحيطة بها تتميز بارتفاع الازدحام والضوضاء، خاصة عند مواعيد الحضور والانصراف من المدارس.

وتجدر الإشارة إلى أن عدم اجتياز المتغيرات الثلاثة (بعد الوحدة عن مركز المدينة، بعد الوحدة عن أقرب مركز للتسويق، بعد الوحدة عن مدارس الأولاد) لاختبار المعنوية الإحصائية (ت) ربما يعود أيضاً إلى اعتقادنا وجود ترابط خطي بين هذه المتغيرات الثلاثة المتعلقة بالموقع^(١٣).

٤. المتغيرات المتعلقة بالأسرة

هذه المتغيرات تحمل نفس الإشارة المتوقعة في النموذج الاقتصادي وتجتاز اختبار المعنوية الإحصائية (ت) بدرجة ثقة قدرها ٩٠٪ على الأقل كما هو واضح من الجدول رقم (٦).

عدد أفراد الأسرة: نظراً لأن قيمة هذا المعامل هي ٠,٠٢١٢ الأمر الذي يدل على أن الإيجار السنوي يزداد في المتوسط بمقدار ٠,٢٪ لكل فرد إضافي في الأسرة - بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها - فإن هذا يوضح مدى الارتباط بين الإيجار وعدد أفراد الأسرة حيث أن زيادة عدد أفراد الأسرة تتطلب وحدات سكنية أكبر، الأمر الذي يعنى إيجاراً أعلى.

(١٣) راجع في ذلك:

G. Judge, W. Griffiths, R. Hill, and T. Lee, *The Theory and Practice of Econometrics*, New York: John Wiley & sons Inc., (1980), p. 459.

M. D. Intriligator, *Econometric Models, Techniques and Applications*, Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, Inc. (1978), p. 250.

مستوى تعليم رب الأسرة: إن إشارة هذا المعامل موجبة وذلك يدل على وجود علاقة طردية بين الإيجار السنوي ومستوى تعليم رب الأسرة. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، نجد أن قيمة المعامل تدل على أن الإيجار السنوي يزداد بمقدار ١٢,٠٪ لكل مرحلة تعليمية إضافية. وهذا يفسر أن ارتفاع مستوى تعليم رب الأسرة يعني رغبته في نوعية سكن أفضل من حيث الكم والكيف سواء بالنسبة لهيكل الوحدة السكنية أو منطقة الجوار أو بعدها عن المراكز الهامة في المدينة.

الخلاصة والتوصيات

شهدت مدينة جدة في العقدين الماضيين تطورا هائلا من حيث المساحة، السكان، وعدد المساكن، الأمر الذي كانت له آثار انعكاسية على سوق العقار فيها. لذا، كان هدف هذا البحث هو التعرف على الأسس والقواعد التي تحكم العلاقة الإيجارية بين الملاك والمستأجرين والتي من خلالها يمكن الوصول إلى بعض التوصيات التي قد تساعد في رسم السياسات المتعلقة بالإسكان في المملكة العربية السعودية.

فطبقا للدراسات النظرية التي تمت في هذا المجال، فإن الإيجار السنوي يعتمد على مجموعة من الخصائص المتعلقة بالوحدة السكنية. هذه الخصائص أمكن تقسيمها إلى: المتغيرات الهيكلية، متغيرات الجوار، متغيرات البعد عن المراكز الهامة في المدينة، متغيرات الأسرة. فتفضيلات الأسرة لوحدة سكنية ما تعكس بالضرورة هذه الخصائص.

وتشير النتائج الإحصائية للنموذج الاقتصادي المستخدم في هذه الدراسة إلى أن المتغيرات المستقلة التي تسهم بدرجة عالية من الثقة في تحديد إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة هي: نوع السكن، عدد غرف النوم، عدد الحمامات، وجود موقف خاص للسكان، توافر خدمة الهاتف، متوسط دخل الفرد، بعد الوحدة السكنية عن الكورنيش، عدد أفراد الأسرة، مستوى تعليم رب الأسرة.

هذه النتائج ساعدتنا على تحديد الوسائل اللازمة لرفع خدمات الإسكان في مدينة جدة، ومن ثم تقديم بعض التوصيات التي يمكن في ضوءها إرساء بعض المعايير التي تساعد على الانتشار الجغرافي والتخطيط العمراني والحضري لمدينة جدة. هذه التوصيات تنحصر فيما يلي:

١. زيادة تملك الوحدات السكنية

طبقاً للمعلومات الواردة في الجدول رقم (٣) فإن نسبة الوحدات السكنية المؤجرة تقدر بنحو ٧٦,٨٪ من إجمالي الوحدات في حين تقدر نسبة الوحدات المسكونة من أصحابها بما يعادل ١٨,٦٪ فقط. كذلك نجد أن نسبة الشقق المؤجرة تبلغ ٨٩,٤٪ من إجمالي عدد الشقق الموجودة في مدينة جدة، وهذا دليل على انخفاض نسبة الملاك الساكنين في الوحدات التابعة لهم. ولزيادة نسبة الملاك نقترح المزيد من الأنظمة الحكومية التي تقضي بإمكان بيع الشقق وتمليكها في المملكة العربية السعودية. ذلك أن وجود هذه الأنظمة لن يؤدي فقط إلى تحسين هذه الوحدات باستمرار صيانتها من مالكيها، بل سوف يؤدي إلى تملكها أيضاً من قبل ذوي الدخل المحدود والمتوسطة الذين لا يستطيعون تملك فلل خاصة نظراً لما تتطلبه من رؤوس أموال مرتفعة. إن قيام الدولة بضمان الحقوق والواجبات وسبل التمويل المختلفة سيكفل تعديل هذه النسب في صالح المزيد من الوحدات المملوكة والمسكونة من قبل أصحابها.

٢. الاستثمار في بناء المزيد من الفلل

حيث أن نتائج هذه الدراسة تشير إلى أن عدد الفلل يمثل نسبة ٧,٤٪ من إجمالي الوحدات السكنية في مدينة جدة طبقاً لما جاء في الجدول رقم (٣)، فإن سياسات الدولة في قطاع الإسكان يجب توجيهها نحو إنشاء المزيد من الفلل مع الإقلال من إنشاء مباني الشقق لوجود فائض كبير منه. هذه السياسة ستؤدي إلى زيادة حصة الملاك الساكنين لوحداتهم نظراً لتفضيلات الأسر التي أخذت منها العينة لهذا النوع من الوحدات السكنية. فالنتائج الإحصائية للنموذج تبين أن الأسر لديها الرغبة في دفع إيجار إضافي يعادل ٣٦٪ في المتوسط مقابل انتقاله من شقة إلى فلة بدرجة ثقة قدرها ٩٩٪. ولمواجهة هذه الرغبة لدى الأسر يجب توجيه موارد صندوق التنمية العقارية السعودي وبرامج الإسكان الحكومي نحو إنشاء مزيد من الفلل لأن في ذلك تحقيقاً لسياسة الدولة التي تهدف إلى رفع نسبة ملاك الوحدات السكنية.

٣. أنظمة صيانة المباني الشعبية

إن أغلب المباني ذات الطراز العربي القديم (المباني الشعبية) تقع في وسط مدينة جدة. والملاحظ أن إيجار هذه الوحدات السكنية منخفض مقارنة بوحدات مماثلة من الأنواع الأخرى (الشقق، الفلل). فنتائج البحث الإحصائية تشير إلى أن الإيجار السنوي ينخفض بمقدار ٣٢٪ في المتوسط في حالة الوحدات الشعبية، الأمر الذي يدل على مدى الحاجة إلى وجود أنظمة حكومية

لصيانة هذه المباني وما قد يتطلبه ذلك من وجود مؤسسات خاصة لقيامها بهذه المهام. فتقديم خدمات الصيانة لن يؤدي فقط إلى تحسين قطاع الإسكان في مدينة جدة، وإنما سيساعد أيضا على تطوير خصائص منطقة الجوار بسبب عدم قابلية الوحدات السكنية الدائمة الانتقال إلى مواقع أخرى ونظرا لأن سوق العقار في مدينة جدة تمتاز بوجود فائض في الوحدات السكنية في الآونة الأخيرة (تشير التقديرات إلى وجود أكثر من ٣٦,٠٠٠ وحدة سكنية خالية في عام ١٣٩٨هـ)، فإن سياسات صندوق التنمية العقارية يجب أن توجه نحو إعادة ترميم المباني القديمة وصيانتها بدلا من تقديم قروض لإنشاء مبان جديدة أو إتاحة الفرصة أمام المقترضين من هذا الصندوق لشراء وحدات سكنية مبنية فعلاً.

٤. توفير مزيد من المواقف في وسط المدينة

نظرا لأن منطقة وسط مدينة جدة تعاني من ارتفاع نسبة الكثافة السكانية وارتفاع نسبة السكان الذين يملكون سيارات خاصة، فإن تلك المنطقة تتسم بالازدحام وعدم توافر المواقف الكافية. وحيث أن النتائج الإحصائية تشير إلى أن الإيجار السنوي يرتفع بمقدار ١٥٪ في حالة توافر موقف مخصص للسائقين، فإن على أمانة المدينة العمل على زيادة المواقف (الخاصة والعامة) في منطقة وسط البلد. ذلك أن زيادة المواقف ستؤدي إلى التخفيف من حدة الازدحام وإلى تحسين مستوى منطقة الجوار في وسط المدينة، الأمر الذي يجعلها أكثر جاذبية لسكنى ذوي الدخل المرتفعه وبالتالي سيؤدي إلى الإقلال من عملية الهجرة إلى المناطق الأخرى من المدينة.

٥. توفير المرافق العامة لمختلف الأحياء

مما لا شك فيه أن توافر خدمات المرافق العامة مثل الماء والكهرباء والهاتف والصرف الصحي يؤدي إلى ارتفاع الإيجار السنوي للوحدات السكنية. فعلى سبيل المثال: تشير النتائج الإحصائية للبحث إلى أن الإيجار السنوي يرتفع في المتوسط بمقدار ١١,٤٪ في حالة توافر خدمة الهاتف بالوحدة السكنية. من هذا المنطلق يجب على أمانة مدينة جدة، بالتعاون مع الوزارات ذات العلاقة، العمل على توفير هذه الخدمات للوحدات السكنية في مختلف الأحياء الواقعة ضمن حدود نطاق المدينة لما لذلك من آثار إيجابية في متغيرات منطقة الجوار وبالتالي في الإيجار السنوي.

٦. توزيع وسائل الترفيه على المناطق المختلفة

إن منطقة الكورنيش تمتاز بكونها المركز الرئيس للترفيه في مدينة جدة. بالإضافة إلى شاطئ البحر يوجد في المنطقة العديد من ملاهي الأطفال والمطاعم والفنادق ومراكز التسويق. وتشير النتائج الإحصائية إلى أن الإيجار السنوي ينخفض في المتوسط بمقدار ١٢,٠٪ لكل زيادة قدرها عشر دقائق في الزمن اللازم للوصول إلى منطقة الكورنيش. لذا يجب على أمانة مدينة جدة أن تشجع افتتاح ملاهٍ للأطفال وبعض المطاعم في مناطق أخرى من المدينة حتى تحسن من متغيرات منطقة الجوار والبعد الزمني، الأمر الذي تنعكس آثاره على إيجار الوحدات السكنية في المناطق التي ستنفذ فيها مثل هذه المشاريع. ولعل قيام الأمانة بتطوير منطقة الكورنيش في جنوب جدة لدليل على اهتمامها بتحسين مناطق أخرى في المدينة، إلا أن ذلك يجب أن يرتبط بتنفيذ المشاريع الأخرى التي تجعل من الكورنيش في الجنوب منطقة تستهوي ساكني هذه المدينة.

المراجع

أولاً: المراجع العربية

- الخطيب، فاروق صالح ودياب، عبدالعزيز أحمد، *دارسات متقدمة في النظرية الاقتصادية*، الجزء الأول، دار العلم للطباعة والنشر، جدة، ١٩٨٦ م.
- وزارة التخطيط - *خطة التنمية الثانية*، مطابع وزارة التخطيط، الرياض، ١٩٧٥ م.
- وزارة التخطيط - *خطة التنمية الثالثة*، مطابع وزارة التخطيط، الرياض، ١٩٨٠ م.
- وزارة التخطيط - *خطة التنمية الرابعة*، مطابع وزارة التخطيط، الرياض، ١٩٨٥ م.

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Alonso, W.** *Location and Land Use*, Cambridge. Massachusetts: Harvard Press. 1964.
- Berry, B.J.L.** Ghetto Expansion and Single-Family Housing Prices: Chicago 1968-1972. *Journal of Urban Economics*, 3(2) (October 1976).
- Follain, J.R. and Malpezzi, S.** The Flight to the Suburbs: Insights Gained from an Analysis of Central-City vs. Suburban Housing Costs. *Journal of Urban Economics*, 9, (3) (1981).
- Grether, D. M. and Mieszkowski, P.** Determinants of Real Estate Values, *Journal of Urban Economics*, 1, (1974).
- Intriligator, M.D.** *Econometric Models. Techniques and Applications*, Englewood Cliffs. New Jersey: Prentice-Hall. Inc. (1978).
- Jeddah's Municipality Statistical Department and Information Centre**, *Changes in the Budget for Construction Projects*, (1986).
- Jud, G.D. and Watts, J.H.** Schools and Housing Values. *Land Economics*, 57, (3) (August 1981).
- Judge, G., Griffiths, W., Hill, R. and Lee, T.**, *The Theory and Practice of Econometrics*. New York: John Wiley & Sons. Inc.. (1980).
- King, A.T. and Mieszkowski, P.**, Racial Discrimination, Segregation, and the Price of Housing, *Journal of Political Economy*, 81(3) (May/June 1973).

- Lancaster, K.J.**, A New Approach to Consumer Theory. *Journal of Political Economy*, **74**, (2) (April 1966).
- Lang, J. R. and Jones, W. H.**, Hedonic Property Valuation Models: Are Subjective Measures of Neighborhood Amenities Needed?. *American Real Estate and Urban Economic Association Journal*, **7**, (4) (Winter 1979).
- Linneman, P.** Some Empirical Results on the Nature of the Hedonic Price Function for the Urban Housing Market. *Journal of Urban Economics*, **8**, (1) (July 1980).
- Muth, R.F.** Cities and Housing. Chicago: University of Chicago Press. (1969).
- Sert Jackson International/Saudi Consult, Jeddah Action Master Plans**, Socio-Economic Data. Report No. **5,3**, (1979).
- Wheaton, W. C.**, A Bid Rent Approach to Housing Demand, *Journal of Urban Economics*, **4**, (2) (1977).
- White, A., Sumka, H. and Erekson, H.** An Estimate of a Structural Hedonic Price Model of the Housing Market: An Application of Rosen's Theory of Implicit Markets. *Econometrica*, **47**, (5) (September 1979).

ملحق رقم (١)

ملخص عن البيانات الإحصائية في العينة

القيمة العظمى في العينة	القيمة الصغرى في العينة	الانحراف المعياري	المتوسط	المتغير
٣٣٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٩٤,٤	١٢٧٣٨,٣	الإيجار السنوي (بالريال)
١	صفر	٠,٣٦	٠,٨٥	نوع السكن شقة
١	صفر	٠,٣٠	٠,١٠	منزل شعبي
١	صفر	٠,٢١	٠,٠٥	فلة
١	صفر	٠,١٢	٠,٠٢	عدد غرف النوم ((غرفة واحدة))
١	صفر	٠,٠٢٨	٠,٠٩	غرفتان
١	صفر	٠,٥	٠,٤٦	٣ غرف
١	صفر	٠,٤٩	٠,٤٤	أكثر من ثلاث غرف
٤,٥	٠,٥	٠,٦	١,٤١	عدد الحمامات
٦٣٠٠	٥٠	٨٦٠,٨	٥٢١,٤	مساحة السكن (بالمتر المربع)
٢٦٥	٤٠	٧٣	١٧٨	مساحة البناء (بالمتر المسطح)
١٢	٢	٢,٤٧	٥,٣٧	عدد أفراد العائلة (بالأشخاص)
١٦	صفر	٤,٣٨	١١,٦	مستوى تعليم رب الأسرة
٩٨٠٠٠٠	١٢٠٠٠	٩١٤٣٨,٢	٦٥١٧٠,٣	الدخل السنوي (بالريال)
١	صفر	٠,٥١	٠,٦٠	الهاتف
١	صفر	٠,٣٦	٠,١٦	موقف السيارة
٣٠	٧	٦,٩	٢٥,٩	الزمن اللازم للوصول إلى مركز المدينة (بالدقيقة)
٢٨	٨	٧	٢٢,٧	الزمن اللازم للوصول إلى أقرب مركز للتسويق (بالدقيقة)
٣٥	١٠	٦,١٢	٢٦,٩	الزمن اللازم للوصول إلى الكورنيش (بالدقيقة)
٣٠	٤	٥,٦	١٥,١	الزمن اللازم للوصول إلى مدارس الأولاد (بالدقيقة)

ملحق رقم (٢) استمارة استقصاء لبحث علمي

- الحلي :
العنوان :
نوع السكن :
- () إيجار
الإيجار السنوي بالريالات
() ملك
القيمة التقريبية بالريالات
- نوع السكن :
() شقة
() منزل شعبي
() فلة
() قديم
() حديث
() بدش
() بدون دش
() متر مربع
() متر مسطح
() فرد
() ابتدائي
() متوسط
() ثانوي
() جامعي
() غير متعلم
.....
- نوع البناء :
عدد غرف النوم :
عدد الحمامات :
مساحة السكن :
مساحة البناء :
عدد أفراد العائلة :
مستوى التعليم :
- الدخل السنوي :
هل يوجد هاتف بمنزلك ؟ :
هل يوجد موقف مخصص لسيارتك ؟
هل الطريق أمام منزلك معبد أو لا ؟
الزمن اللازم لوصولك إلى مركز المدينة
الزمن اللازم لوصولك إلى أقرب مركز للتسويق
الزمن اللازم لوصولك إلى أقرب مركز للترفيه (الكورنيش)
إذا كان لديك أولاد يذهبون إلى المدارس،
فما هو الزمن اللازم لوصولهم إلى تلك المدارس
- () نعم
() لا
() نعم
() لا
() نعم
() لا
() دقيقة
() دقيقة
() دقيقة
() دقيقة

The Determinants of Dwelling Rent: A Case Study to the City of Jeddah

ABDULAZIZ AHMAD DIYAB
Assistant Professor
Department of Economics
Faculty of Economics and Administration
King Abdul-Aziz University, Jeddah.

ABSTRACT. This paper is concerned with estimating the determinants of housing price structure in Saudi Arabia. It deals with the unfurnished rented apartment sector in the housing market of the city of Jeddah. For this purpose a survey was conducted to obtain the required information on housing rental values and their related factors from interviews with 127 households.

Using a step-wise multiple regression a hedonic model for dwelling rents was conducted. The coefficient estimates for structural neighborhood accessibility and household variables are consistent with previous research. The signs of the most important coefficients are as expected and significant. Among structural variables type of construction, number of bedrooms, number of bathrooms, garage, and telephone are the most significant variables in determining the rent. Median family income, the only neighborhood variable included, is also significant. However, travelling time to the Cournich is the only significant coefficient among accessibility variables included in the model. Finally, the empirical results indicate that both house hold variables are significant in determining the dwelling rents in the city of Jeddah. The rest of the variables included in the model, even though the majority have the expected sign, are insignificant.