

العوامل المؤثرة في ايجار الوحدات السكنية منطقة الدراسة محلة ٤٠٩ في مدينة بغداد

أ.د. جمال باقر مطلق

زهراء قاسم

Dr.j.motlak@iurp.uobaghdad.edu.iq Zahraaalhussaini81@gmail.com

مركز التخطيط الحضري والإقليمي/جامعة بغداد مركز التخطيط الحضري والإقليمي/جامعة بغداد

المستخلص:

يُعد الإيجار أحد مصادر الاستثمار التي تدرّ عوائد على مالك الوحدة السكنية (المؤجر)، وهو من أبواب الصرف ذات الأهمية البالغة للمستأجر، وتأتي أهمية هذا البحث في معالجة النقص في مجال تحليل العوامل المؤثرة في أسعار إيجارات الوحدات السكنية، لتمكين المسؤولين والمستثمرين في قطاع الإسكان من اتخاذ القرارات المناسبة حيال هذا القطاع الذي يمسُّ شرائح عديدة من سكان مدينة بغداد. وعليه فإن هدف هذا البحث هو تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في إيجار الوحدات السكنية في أحد المحلات السكنية في مدينة بغداد وهي محلة ٤٠٩ في العطيفية. واستناداً الى فرضية مفادها: أن هناك مجموعة من العوامل المؤثرة في سعر الإيجار، منها ما يتعلّق بالبيئة الداخلية للمسكن، مثل: مستوى الدخل، ومساحة القطعة السكنية، ومساحة البناء، وعدد الغرف، ووجود حديقة داخل المسكن ومساحتها، وعمر الوحدة السكنية، ومتغيرات لها علاقة بالبيئة الخارجية للمسكن (محيط المسكن)، مثل البعد عن المدرسة الابتدائية أو الثانوية، والبعد عن الشارع الرئيس، والبعد عن مركز التسوق الرئيس، والبعد عن المستشفى، والبعد عن الحديقة العامة، والبعد عن النهر، والبعد عن الجامع.

تم استعمال نموذج الانحدار المتعدد للتعرف على الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة، وأظهرت النتائج أربع متغيرات ذات تأثير معنوي وطردية هي: مستوى الدخل، والبعد عن الشارع الرئيس، ومساحة البناء، ومساحة الحديقة، بقوة توضيحية ٨٧,٦%، في حين ظهر أن قوة النموذج التوضيحية في حال التعامل مع كل المتغيرات آنفة الذكر بلغت ما يقارب ٨٩,٩%، وهو ما يدلُّ على وجود تأثيرات ضعيفة للمتغيرات الأخرى، ولم تشكّل سوى ٢,٣% من القوة الكلية لنموذج.

توصّل البحث الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات ذات العلاقة بهدف البحث.

The Effect of Related Variables on the Rent Value of Residential Units Case study neighbourhood 409 in the city of Baghdad

Zahraa Qassem

Dr. Jamal Baqer Motlak

Center of Urban and Regional Planning / University of Baghdad

Zahraaalhussaini81@gmail.com Dr.j.motlak@iurp.uobaghdad.edu.iq

Abstract:

The rent is one of the sources of investment that generates returns for the owner of the housing unit, and it is also one of the importance expenditure for the tenant.

The importance of this research comes in addressing the deficiency in the field of analyzing the factors affecting the rental value of residential units, which affects many segments of the population of Baghdad.

The aim of this research is analyze and evaluate related variables on the rent value of residential units in neighbourhood 409 in city of BAGHDAD, which is a hypothesis that: There are a set of variables affecting the rental value, including those related to the internal environment of the dwelling, such as: income level, plot area, building area, no. of room, house garden, the age of the unit, and variables related to the external environment, such as: the distance from the school, the distance from the main street (the distance from the main shopping center), the distance from the hospital, the distance from the public park, the distance from the river, and the distance from the mosque.

The multiple regression model was used to identify the relative importance of the influencing factors, and the results showed four variables with a significant effect: income level, distance from the main street, building area, and garden, with an explanatory power of 87.6%, while it appeared that the illustrative strength of the model in case Dealing with all the variables approximately 89.9%, which indicates the presence of weak effects of the other variables, and it did not constitute only 2.3% of the total strength of a model.

The research reached a set of conclusions and recommendations related to the aim of the research.

١. المقدمة

يرتبط سوق السكن بمفاهيم متعدّدة منها الرفاه، والأزدهار، والتنمية، ومجموعة من العوامل البيئية والاجتماعية، والاقتصادية، والثقافية التي تحكم وتوجّه احتياجات السوق. ويعد سوق ايجار المساكن من الاسواق ذات الاهمية لارتباطها بعوامل العرض والطلب، والعلاقة بين المالك والمستأجر، ذلك أن لها علاقة مباشرة بموضوع الاستثمار في مجال الاسكان، وهي أساس لمتطلبات المعيشة والارتباط بالبيئة المحلية للمستأجر.

من الجدير بالذكر أن معظم الدراسات السابقة كانت تؤكّد على المستوى الكلي (Macro Scale) ، أي دراسات إيجارات المساكن على مستوى المدن، وليست تفصيلية على مستوى الأحياء أو المحلات السكنية (Micro Scale).

تكمن أهمية البحث في التعرف على اسعار الايجارات في منطقة الدراسة، وسلوك المالكين في استثمار السكن في سوق الايجار، وكذلك سلوك المستأجر ومدى قدرة الأسرة على الدفع.

مشكلة البحث:

هناك تفاوت في أسعار الايجارات للوحدات السكنية ووجود نقص معرفي في تحديد العوامل المؤثرة في ايجار الوحدات السكنية.
هدف البحث: تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في ايجار الوحدات السكنية.
فرضية البحث: هناك مجموعة من العوامل المؤثرة في ايجار الوحدات السكنية، منها ما يتعلّق ببيئة الوحدة السكنية، ومنها ما يتعلّق بخارجها (المحيط السكني).

منهجية البحث:

استعمال المنهج الوصفي التحليلي، وبعض اساليب التحليل الكمي مثل (نموذج الأنحدار المتعدد) لتحقيق هدف البحث.

٢. الدراسات السابقة:

٢.١ دراسة

Neil Smith, 1996, New urban frontier, Gentrification and the Revanchist City.
أوضح سمث أن التحسينات التي تطرأ على مستوى الأحياء أو المحلات السكنية هي نتاج الاستثمار، وأن هذه التحولات ستعكس على سوق الأسكان المحلية، فأصبحت هناك نظريات عملية الى حد كبير تفسّر هذه الظاهرة على النطاق المحلي، ومنها نظرية فجوة الإيجارات، التي تعكس العلاقة بين أسعار المساكن والايجارات والتحوّلات التي تحدث على مستوى الأحياء والمحلات، وبالذات في مجال أسواق الأراضي والأسكان.

٢.٢ بحث القاضي، عبدالله وآخرون، ٢٠٠٤، العوامل المؤثرة في ايجار الوحدات السكنية في مدينة الخبر.

تناولت الدراسة العوامل المؤثرة في تفاوت ايجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر، وتوصّل البحث الى أن أبرز العوامل المؤثرة في الايجار هي مساحة الوحدة السكنية، وعمرها، والمسافة الى المدرسة الابتدائية، وخصوصية المدخل، والمسافة الى الحديقة العامة، وقد فسّرت تلك المتغيرات ما يقارب ٨١% من التباين في اسعار الايجارات.

٢. ٣ دراسة The Effect of Gentrification on Affordable Housing, <https://eportfolios.macaulay.cuny.edu>

يُعد ارتفاع متوسط أسعار المساكن، وارتفاع متوسط الدخل، والتحصيل العلمي، من العوامل المؤثرة في ارتفاع أسعار الإيجار في الأحياء والمحلات السكنية في مدينة نيويورك في الدراسة التي تمت للمدة ١٩٩٠-٢٠١٤. ولوحظ أن تلك الأحياء شهدت تهجيراً للفقراء، والسبب يعود إلى أن هذه الأسر (ذات الدخل المنخفضة) لم تتمكن من الحفاظ على مساكنها بسبب ارتفاع الإيجارات وأسعار المساكن في المنطقة. وتأتي الأسر الغنية (ذات الدخل المرتفع) لتحل محلها. وفي بعض الحالات يعتمد المؤجرون المالكون اجراءات صارمة ضد المستأجرين في محاولة لطردهم من الوحدات السكنية، وقد يتوقف المالكين عن قبول الإيجار، أو رفع دعوى ضد المستأجرين في المحاكم. وفي مقابل ذلك، هناك بعض المستأجرين الذين استقروا في الإيجار ولم يغادروا أحيائهم، وأعتبروا أن رغبتهم في الاستقرار في مساكنهم المؤجرة أقوى من زيادة أسعار الأيجار. ولكن مقابل ذلك يبقى ذوو الدخل المنخفض في الحي أو المحلة يعيشون في سكن دون المستوى، أو الاضطرار لدفع نسبة أكبر من دخلهم للإيجار.

٢. ٤ دراسة شركة Vertical Rent

Vertical Rent, Factors Affecting Rent Prices, USA, 2016

أكدت هذه الدراسة على وجود فروق جوهرية بين إيجار الشقق والدور المنفردة، ووجدت أن أبرز العوامل المؤثرة في الإيجار هي: عدد غرف النوم، وعدد الحمامات، وإمكانية التعايش مع الحيوانات الأليفة في المسكن، ووجود موقف للسيارات، والموقع، وتوفر الحديقة.

٢. ٥ العساف، بيير، ٢٠١٧، تحديد العوامل المؤثرة في بدلات الإيجار للوحدات السكنية في مدينة اللاذقية.

هدفت الدراسة إلى التعرف على العوامل المؤثرة في قيمة بدلات الإيجار للوحدات السكنية المفروشة في مدينة اللاذقية، ووجدت أن العوامل المؤثرة التي تم تحديدها هي: بعد الوحدة السكنية عن مركز المدينة، والمساحة، وارتفاع عدد الطوابق، وعمر البناء، وجودة الأكساء، وجودة الأثاث، وعدد الاتجاهات المفتوحة للوحدة السكنية، وتوفر الخدمات، والضجيج، والتلوث، وسمعة المنطقة.

٢. ٦ دراسة 2003.Vedia DOKmeci, Zeynep Onder and Abdullah Yavas,

" External Factors, Housing Values, and Rents: Evidence from Survey Data: The Case of Turkey "

أكدت الدراسة أن اختلاف أسعار الإيجارات بين أحياء المدينة هي من المواضيع الحساسة والمهمة بالنسبة لقيم العقارات في المنطقة. إذ استعملت الدراسة مجموعة من بيانات المسح الغنية لتحليل قيم الإسكان والإيجارات في أسطنبول، تركيا. بالإضافة إلى المتغيرات المتعلقة بالموقع والخصائص الفيزيائية للمساكن. فضلاً عن عوامل أخرى متعلقة برضا الساكنين عن المساحات الخضراء والعرض والنقل والتسوق. ووجدت أن الإيجارات وقيم العقارات تستجيب لعوامل خارجية، أهمها مستويات الرضا عن سهولة الوصول إلى مرافق النقل والتسوق.

٢. ٧ دراسة Philipp Breidenbach, 2019, Rent Control and Rental Prices:

أشارت الدراسة إلى عدد من الإجراءات التي تم اتخاذها في بعض المدن التي شهدت ارتفاعاً مفرطاً في مؤشر أسعار الإيجارات للوحدات السكنية لثلاث مدن في ألمانيا، ولغرض التحكم في أسعار الإيجارات وأن يكون هناك حل سريع ضد تسارع الزيادات في الأسعار للمساكن المستأجرة. أعتبرت الإسكان الميسور

التكلفة هو أحد تلك الحلول، بالإضافة الى وضع الحكومة الفيدرالية الالمانية قانون لتقييد هذه الزيادة المفرطة وهو يسمح بالتحكم بأسعار الأيجارات ، وذلك من خلال لائحة إيجارات للعقود الجديدة في البلدية وان لا تتجاوز الزيادة عن ١٠% فوق مؤشر لائحة الايجار المحلي المحدد. وأن تكون هناك رقابة مستمرة على أسعار الإيجارات تضمن نهجًا تنظيميًا صارم لها.

٢ . ٨ دراسة Ivy Drafor Amenyia ، بعنوان FACTORS DETERMINING RESIDENTIAL RENTAL PRICES

تمت هذه الدراسة في منطقة أكرافا في غانا، إذ تم اختيار ثلاث مناطق متناقضة، ولوحظ أن تأثير الموقع وخصائص الوحدة السكنية أثر معنوي على أسعار الإيجارات، الى جانب عدد غرف النوم، وتوافر وسائل الراحة، والمرافق ، وتقاسم المرافق.

ومن العوامل ذات الأهمية قرب السكن من مكان العمل، والخصوصية، والضوضاء.

ويواجه العديد من السكان في المدينة تحديات تتمثل في العثور على سكن لائق بإيجارات مناسبة، حيث تواجه نسبة مهمة من الساكنين تهديدات بالإخلاء وزيادة لا يمكن السيطرة عليها في الإيجار.

٣. عينة البحث:

لا توجد معلومات دقيقة عن عدد الوحدات السكنية المؤجرة، وقد تم تقديرها والاستدلال عليها مع مختار المنطقة، وهي حدود ١٠% من عدد الوحدات السكنية في المحلة، أي حدود ٢٥٠ مسكن مؤجر. ولأغراض هذا البحث تم سحب عينة عشوائية بمقدار ١٠%، فيصبح عدد عينة البحث ٢٥ مفردة. الخريطة (١) توضح المحلة السكنية المدروسة، وعينة الوحدات السكنية المسحوبة عشوائياً..



خريطة (١) المحلة السكنية ٤٠٩ وعينة الوحدات السكنية المؤجرة
المصدر: بالاعتماد على خريطة المحلة / بلدية الكاظمية / قسم GIS

٤. واقع حال منطقة الدراسة:

تم اعتماد الشكل (١) لاحتساب المسافات بين الوحدات السكنية المؤجرة والمسافات عن أقرب مدرسة، وأقرب جامع، وأقرب من الحديقة العامة، والسوق، والنهر. كما تم اعتماد استمارة الاستبيان للتعرف على البيانات ذات العلاقة بالبيئة الداخلية للمسكن، وتم التوصل الى النتائج كما في الجدول (١).

الجدول (١) بيانات العوامل المؤثرة في سعر الايجار محلة ٤٠٩

ت	سعر الأيجار الف دينار	المساحة الأجمالية م ^٢	مساحة البناء م ^٢	المسافة عن أقرب مستشفى م	المسافة عن المدرسة الثانوية	المسافة عن الشارع العام	المسافة عن النهر	المسافة عن الحديقة العامة	عمر المسكن أو إعادة الترميم	المسافة عن أقرب مدرسة	المسافة عن أقرب جامع	عدد الغرف	مساحة حديقة المسكن	الدخل الف دينار
1	650	90	85	566	726	293	447	1023	2005	628	298	3	0	2500
2	1250	140	250	483	439	377	211	833	2015	530	139	6	8	3000
3	850	130	240	414	581	184	554	1044	2015	565	162	6	4	2750
4	600	100	77	357	604	327	417	1042	1886	٥٩٢	376	4	0	1250
5	1750	180	280	544	449	721	202	839	2017	570	186	7	15	4750
6	1000	150	240	366	1009	130	553	61	2000	619	532	6	10	2500
7	750	112	200	152	1004	119	532	197	1989	1120	1600	4	0	1650
8	1000	180	310	590	942	368	660	624	2000	239	510	6	10	3000
9	1250	200	330	547	516	475	193	950	2012	595	235	7	15	3500
10	850	75	150	923	1400	175	902	214	2014	552	791	4	0	2000
11	750	100	85	543	565	325	441	1000	2014	692	330	3	0	1850
12	650	120	210	442	367	409	410	853	2000	601	203	4	0	2000
13	1750	500	880	518	495	378	279	973	2016	755	348	8	20	3000

350 0	15	5	485	626	2002	52	567	212	1220	1120	252	150	950	1 4
175 0	0	3	709	753	2005	421	644	329	894	649	90	100	750	1 5
350 0	0	4	229	380	2016	721	631	277	861	561	230	130	900	1 6
250 0	0	5	686	736	2000	127	530	428	1130	1120	240	130	900	1 7
200 0	4	5	187	545	2003	1530	876	259	961	512	280	150	850	1 8
250 0	0	5	589	268	2014	194	703	119	1210	325	180	96	850	1 9
350 0	6	3	848	968	2015	226	471	109	1480	178	100	120	900	2 0
150 0	4	4	203	428	2018	1200	663	153	219	259	190	105	750	2 1
300 0	0	4	330	68	2019	702	802	110	68	362	95	100	650	2 2
300 0	4	5	377	732	2012	925	155	574	520	610	184	120	100 0	2 3
125 0	0	3	281	502	2010	1390	553	179	635	352	170	90	650	2 4
200 0	6	4	420	170	2015	1400	789	52	62	162	212	140	800	2 5

المصدر:

١. استثمار الاستبانة

٢. خريطة مباني الخدمات واستعمالات الارض GIS / بلدية الكاظمية

٥. بناء انموذج نظري للعوامل المؤثرة في اسعار الايجارات في منطقة الدراسة

لأجل وضع إنموذج نظري يتضمّن العوامل المؤثرة في اسعار الايجارات، اعتمداً على الدراسات السابقة، من أجل التوصل الى معادلة توضح العلاقة بين المتغير المعتمد، والمتغيرات التوضيحية، وكما في المعادلة العامة الآتية (Douglas C. & Others, 2012, p. 67):

$$y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + \dots + b_nx_n$$

اذ يمثل y المتغير المعتمد، وهو اسعار الايجارات

وتمثل x_1, \dots, x_n المتغيرات التوضيحية التي تفسر التغير الحاصل في y

الثابت، ومعاملات الانحدار a, b_1, b_2, \dots, b_n

المتغير المعتمد:

ويمثل أسعار ايجارات المساكن في وقت اجراء المسح (٢٠٢٠).

المتغيرات التوضيحية:

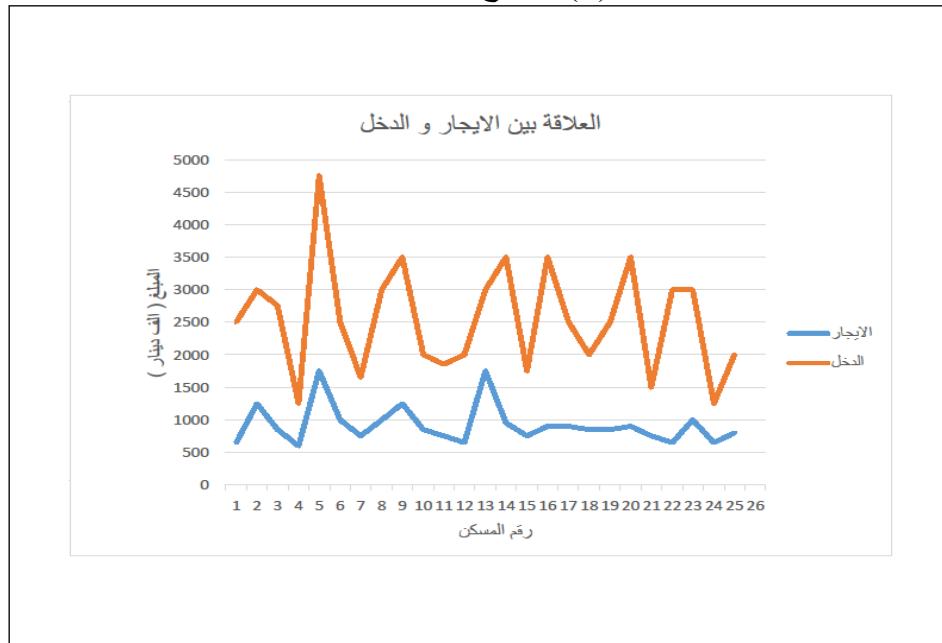
هناك مجموعة من المتغيرات التوضيحية المؤثرة في أسعار الإيجارات في المنطقة، منها ما يتعلق بالبيئة الداخلية للوحدة السكنية مثل: الدخل Income، ومساحة القطعة Plot Area، ومساحة البناء Built Up Area، وعدد الغرف Room No.، وفي أي طابق Floor*، ووجود حديقة داخل المسكن ومساحتها Garden Area، وعمر الوحدة السكنية History، ومتغيرات لها علاقة بالبيئة الخارجية للمسكن (محيط المسكن)، مثل البعد عن المدرسة School Distance، والبعد عن الشارع الرئيس Street Distance، الذي يمثل مركز التسوق الرئيس Market Center Distance، والبعد عن المستشفى Hospital Distance، والبعد عن الحديقة العامة Park، والبعد عن النهر River Distance. إن العلاقة الدالية التي يمكن وضعها بين سعر الإيجار كمتغير معتمد، والمتغيرات التوضيحية آفة الذكر هي كالتالي:

$$RENT = F (I, PA, BA, R, G, H, SCH, S, HOS, PARK, RIVER)$$

لأجل التعرف على طبيعة العلاقة بين المتغير المعتمد والمتغيرات التوضيحية، سيتم الاعتماد على شكل العلاقة باستعمال الدرجة المعيارية لبعض المتغيرات لغرض توحيد المقياس، كما سيتم الاعتماد على معاملات الارتباط في التعرف على مقياس العلاقة.

١. الدخل Income

من المتوقع ان يكون لمستوى الدخل تأثير كبير على سعر الإيجار، فأصحاب الدخل العالية يمكنهم ايجار المساكن ذات الاسعار العالية، والشكل (٢) يوضح العلاقة بين المتغيرين.



الشكل (٢) العلاقة بين مستوى الدخل ومستوى الإيجار

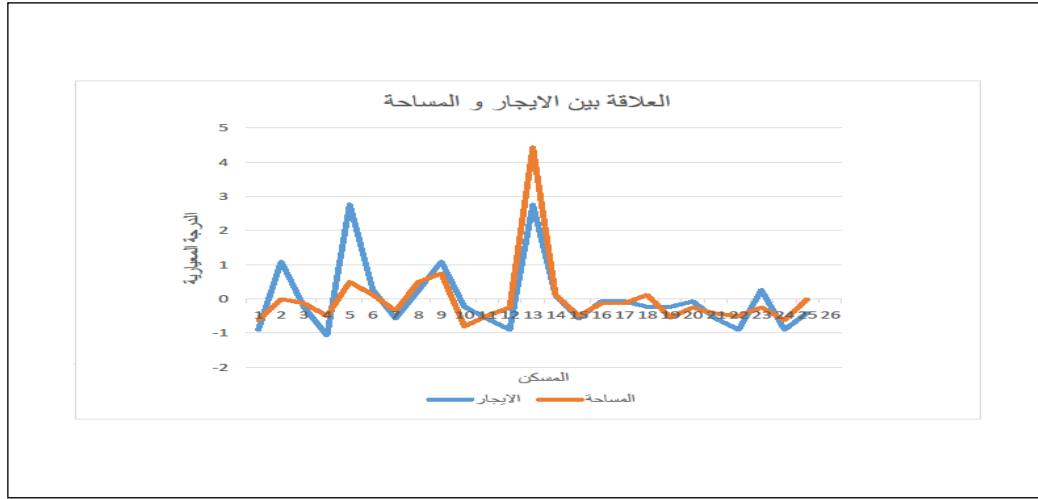
المصدر: جدول (١)

من الجدير بالذكر أن معامل الارتباط بين مستوى الدخل ومستوى الإيجار بلغ ما يقارب ٠,٧٠، وهي علاقة طردية.

لم يتم تناول هذا المتغير في هذا البحث بسبب عدم ظهور حالات شقق في عينة البحث.*

٢. مساحة القطعة السكنية PA:

تُعد مساحة القطعة السكنية من العوامل ذات الأهمية على سعر الأيجار، والشكل (٣) يوضّح العلاقة بينهما.



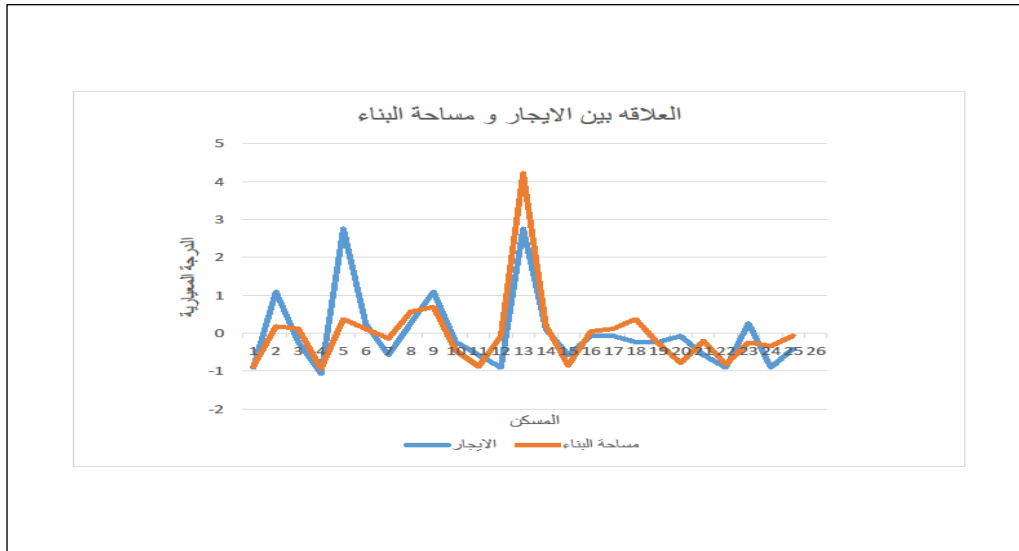
الشكل (٣) العلاقة بين مساحة القطعة ومستوى الأيجار

المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين مساحة القطعة ومستوى الأيجار ما يقارب ٠,٧٦ وهي علاقة طردية.

٣. مساحة البناء Built-Up Area

تُعد مساحة البناء من العوامل ذات الأهمية في التأثير على مستوى الأيجار، والشكل (٤) يوضح العلاقة بينهما.



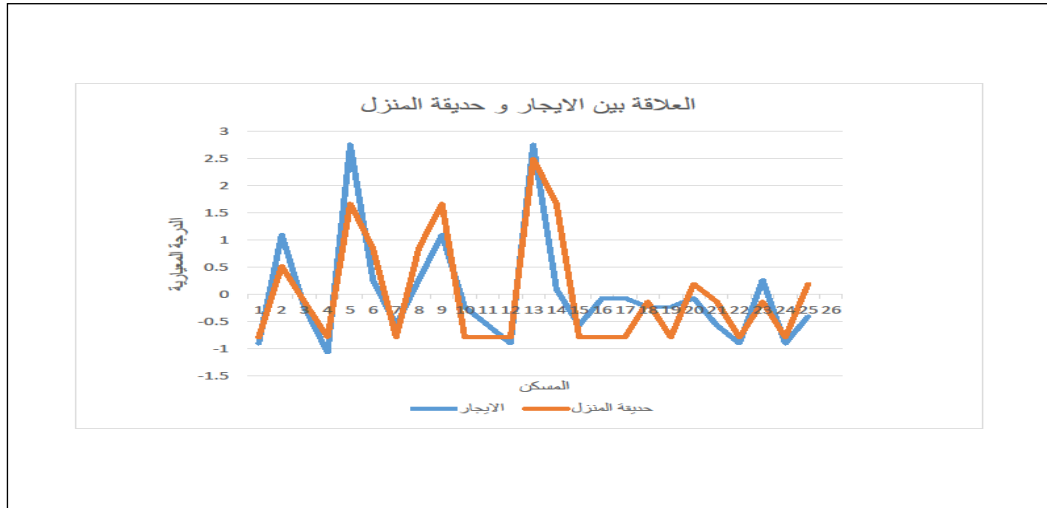
الشكل (٤) العلاقة بين مساحة البناء ومستوى الأيجار

المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين مساحة البناء ومستوى الأيجار ما يقارب ٠,٧٥ وهي علاقة طردية.

٤. حديقة المسكن Garden Area

تعد حديقة البيت أحد أبرز المتغيرات التي من المتوقع أن يكون لها تأثير على سعر الايجار، فالحداثق لها أهمية كبيرة من الناحية البيئية والجمالية والصحية لاصحاب المسكن من جانب، ومن جانب آخر فهي واجهة جمالية ملفتة للمساكن، والشكل (٥) يوضّح العلاقة بين المتغيرين.



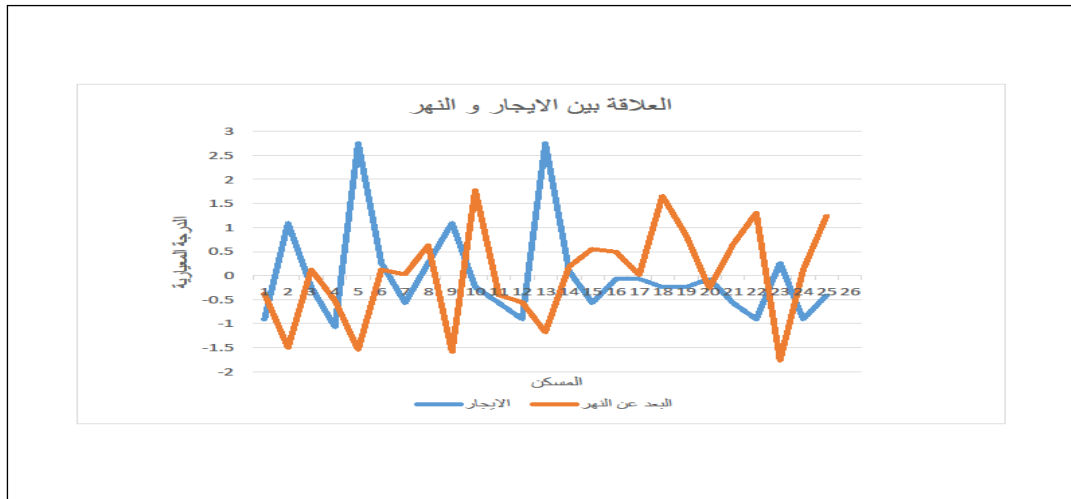
الشكل (٥) العلاقة بين حديقة المسكن ومستوى الايجار

المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين حديقة المسكن ومستوى الايجار ما يقارب ٠,٨٤، وهي علاقة طردية.

٥. البعد عن النهر River Distance

تعد المساكن المطلّة على النهر من العوامل ذات الأهمية على سعر الايجار، والشكل (٦) يوضّح العلاقة بينهما.



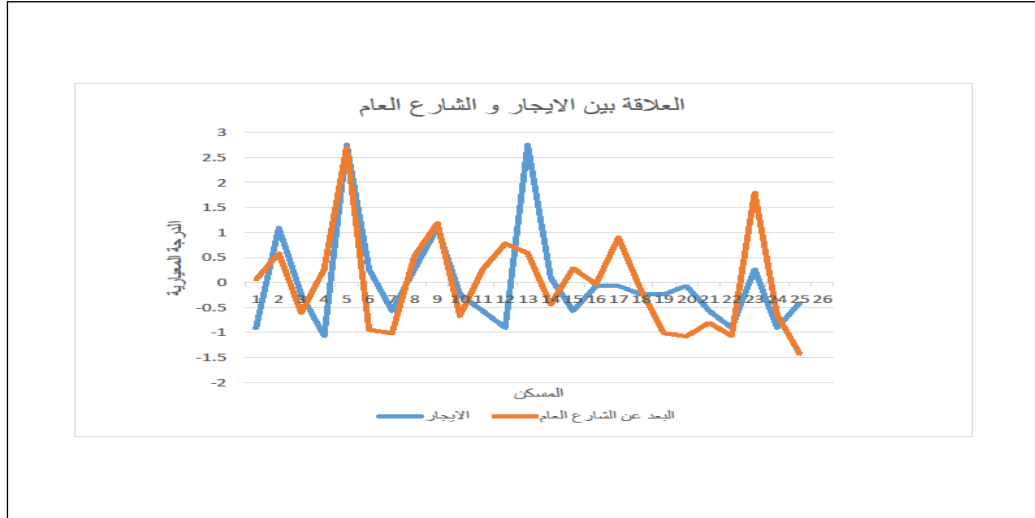
الشكل (٦) العلاقة بين النهر ومستوى الايجار

المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين البعد عن النهر ومستوى الايجار ما يقارب ٠,٥٥ -، وهي علاقة عكسية.

٦. البعد عن الشارع الرئيس Street Distance

قد يكون البعد أو القرب من الشارع الرئيس تأثير على سعر الايجار، والشكل (٧) يوضّح العلاقة بين المتغيرين.

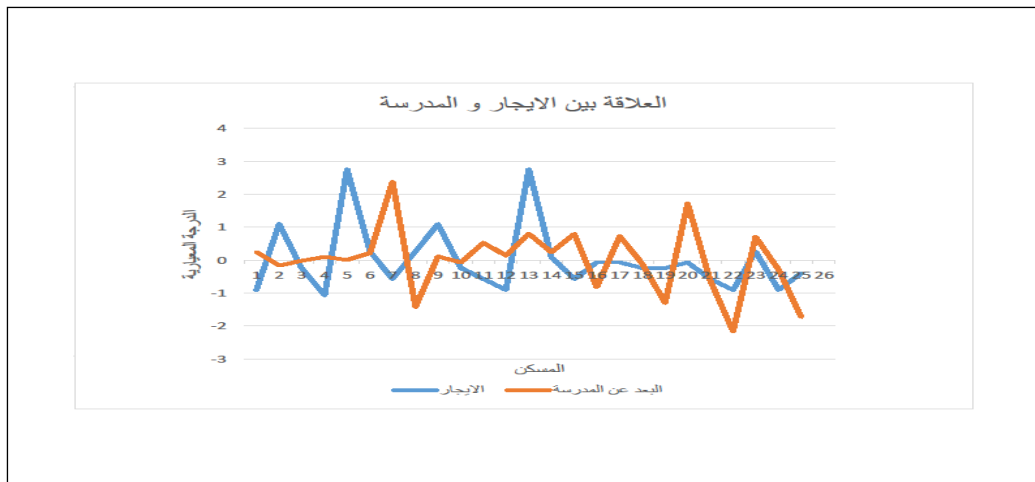


الشكل (٧) العلاقة بين الشارع الرئيس ومستوى الايجار
المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين الشارع الرئيس ومستوى الايجار ما يقارب ٠,٧٤ وهي علاقة طردية، وربما يُفسّر ذلك برغبة الساكنين الابتعاد عن الشارع لكونه مصدر للحوادث وازدحام السيارات والتلوث.

٧. البعد عن المدرسة School Distance

تعد المدرسة بيت الطالب الثاني، وبالذات عندما تتوفر سهولة الوصول اليها ، فهي من المتغيرات التي يمكن ان يكون لها تأثير على سعر الأيجار، والشكل (٨) يوضّح العلاقة بين المتغيرين.

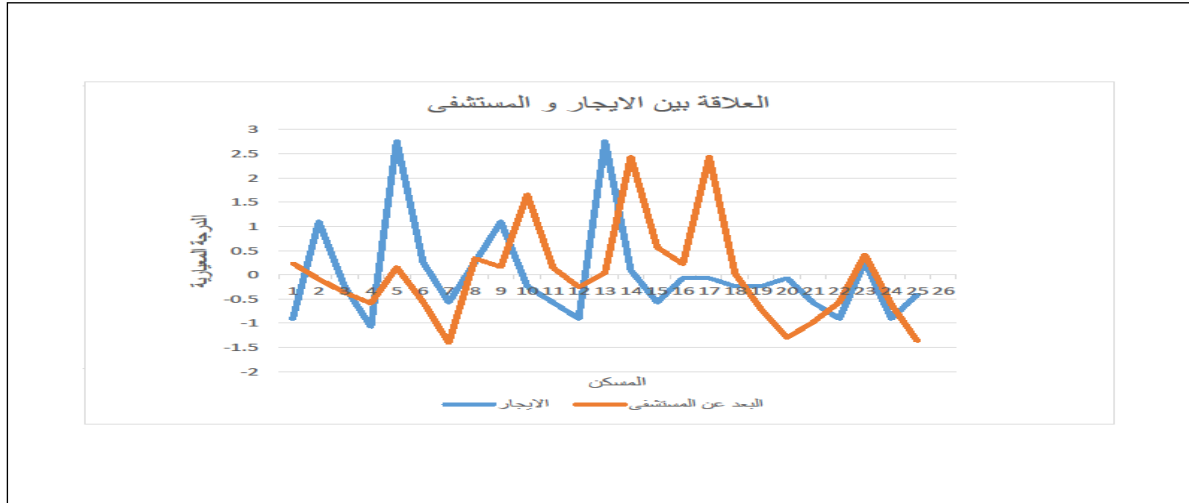


الشكل (٨) العلاقة بين المدرسة ومستوى الايجار
المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين المدرسة ومستوى الايجار ما يقارب -٠,١٢ وهي علاقة عكسية.

٨. البعد عن المستشفى Hospital Distance

قد يكون لهذا المتغير تأثيراً على مستوى الأيجار، والشكل (٩) يوضّح العلاقة بين المتغيرين.



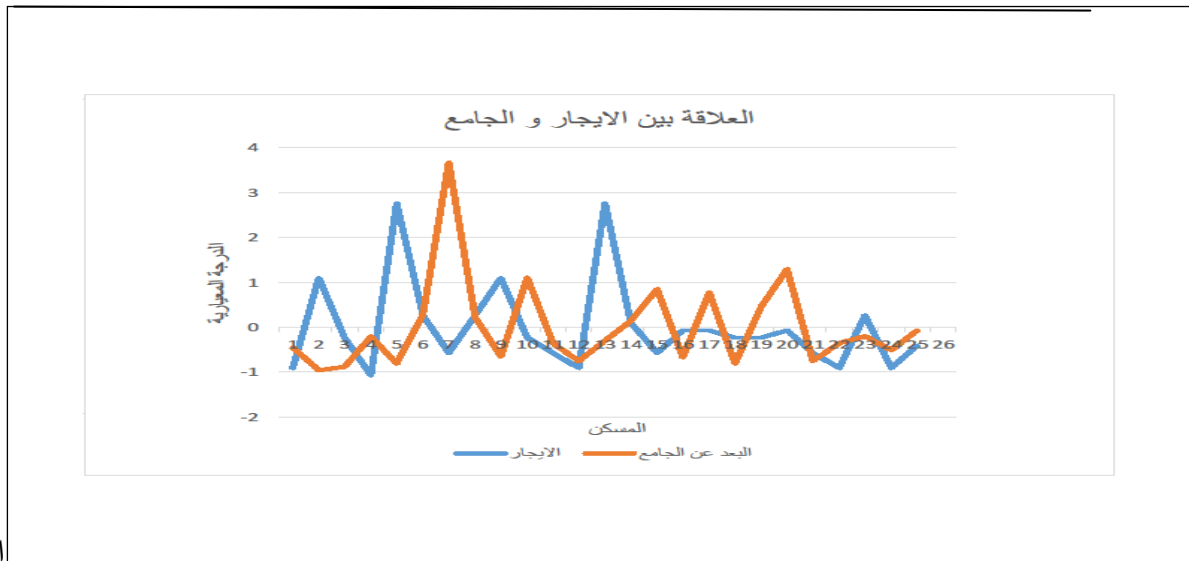
الشكل (٩) العلاقة بين البعد عن المستشفى ومستوى الأيجار

المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين البعد عن المستشفى ومستوى الأيجار ما يقارب ٠,١٦، وهي علاقة طردية.

٩. البعد عن الجامع Mosque Distance

يُعد الجامع أحد أبرز المؤسسات الاجتماعية في المنطقة السكنية، ومكان التقاء الساكنين، والشكل (١٠) يوضّح العلاقة بين المتغيرين.



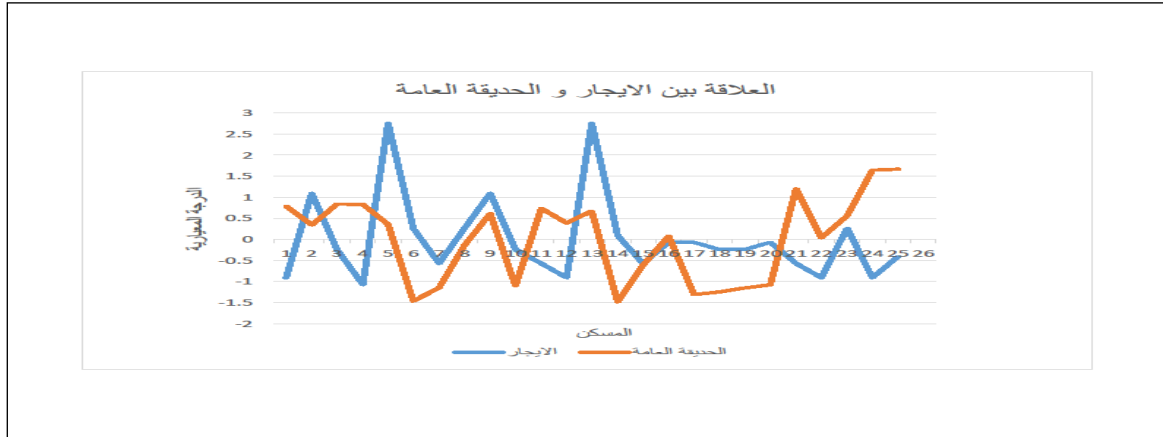
الشكل (١٠) العلاقة بين الجامع ومستوى الأيجار

المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين البعد عن الجامع ومستوى الأيجار ما يقارب ٠,١٩ -، وهي علاقة عكسية.

١٠. البعد عن الحديقة العامة Park

المساكن المطلة على الحدائق العامة لها مميزات، وقد يكون لها تأثير على سعر الايجار، والشكل (١١) يوضّح العلاقة بينهما.



الشكل (١١) العلاقة بين الحديقة العامة ومستوى الايجار

المصدر: جدول (١)

وقد بلغ معامل الارتباط بين البعد عن الحديقة العامة ومستوى الايجار ما يقارب ٠,٠١- وهي علاقة عكسية .
٦ تقدير المعالم الرئيسية للنموذج

سيتم في هذه الفقرة اختبار وتقييم المتغيرات الرئيسية التي تؤثر في أسعار الايجار .
وقد ظهرت نتائج معادلة الانحدار بوجود كل العوامل المؤثرة وباستعمال طريقة BACKWARD كما في الجدول (٢) و الجدول (٣).

الجدول (٢) مدخلات ومخرجات العوامل المؤثرة في سعر الايجار

Mode	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	SCHOOL, GARDEN, HOSPITAL, PARK, HISTORY, STREET, BUILTAREA, MOSQUE, INCOME, RIVER, ROOM ^a	.	BACKWARD
2	.	MOSQUE	
3	.	ROOM	
4	.	HISTORY	
5	.	SCHOOL	
6	.	RIVER	
7	.	PARK	
8	.	HOSPITAL	

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: RENT

الجدول (٣) ملخص مخرجات نتائج الانحدار

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.948 ^a	.899	.814	129.461
2	.948 ^b	.898	.826	125.178
3	.947 ^c	.897	.835	122.054
4	.946 ^d	.895	.843	118.964
5	.946 ^e	.894	.851	116.000
6	.945 ^f	.892	.856	113.776
7	.940 ^g	.884	.853	115.040
8	.936 ^h	.876	.851	115.925

المصدر: نتائج SPSS

من الجدول (٣) يتضح أن قيمة R Square (بمدخلات كل العوامل المؤثرة) بلغت ما يقارب ٨٩,٩% (نموذج ١) وهذا ما يعني أن المتغيرات الداخلة في النموذج استطاعت أن تفسّر ٨٩,٩% من التغيرات في سعر الأيجار. أما بعد حذف المتغيرات غير المعنوية فإن قيمة R² بلغت ٨٧,٦% (نموذج ٨)، وهو ما يدل على أن المتغيرات المحذوفة كان تأثيرها ضعيفاً، ولم تؤثر سوى ٢,٣% من التغيرات الحاصلة في الأيجار.

أما أفضل معادلة انحدار أفرزها البرنامج فهي تلك التي تتضمن أربع متغيرات فقط هي: مساحة الحديقة، والبعد عن الشارع، ومساحة البناء، إضافة إلى مستوى الدخل. وهو ما يوضّحه الجدول (٤).

الجدول (٤) نتائج الانحدار للمتغيرات المعنوية

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1891628.638	4	472907.160	35.190	.000
Residual	268771.362	20	13438.568		
Total	2160400.000	24			

المصدر: نتائج SPSS

يُشير الجدول (٤) أن قيمة F تساوي ٣٥,١٩٠ بمستوى معنوية Sig. = 000 وهو ما يدل على صلاحية النموذج. أما تفسير نتائج المتغيرات المعنوية فيوضّحه الجدول (٥).

الجدول (٥) نتائج المتغيرات المعنوية في معادلة الانحدار

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	300.836	97.247		3.094	.006
GARDEN	14.658	7.167	.297	2.045	.05
STREET	.453	.166	.244	2.726	.013
BUILT AREA	.741	.232	.384	3.192	.005
INCOME	.101	.040	.284	2.544	.019

a. Dependent Variable: RENT

تُشير نتائج معادلة الانحدار الجدول (٥) أن زيادة وحدة واحدة (أي زيادة متر مربع) في مساحة حديقة المسكن تؤدي الى زيادة في سعر الايجار ما يقارب ١٥ ألف دينار. وأن الابتعاد عن الشارع الرئيس لكل متر يؤدي الى زيادة في الايجار بمقدار ما يقارب ٤٥٣ دينار، وأن زيادة مساحة البناء لكل متر مربع فإن الإيجار يزداد ما يقارب ٠,٧٤١ من وحدة الايجار، وأن ارتفاع مستوى الدخل يزيد من قيمة الايجار ما يقارب ٠,١٠ من وحدة الايجار.

ولأختبار صحة المعادلة تم تطبيقها على متغيرات الدراسة لإيجاد القيم التقديرية ومقارنتها مع القيم الحقيقية كما في الجدول (٦)

الجدول (٦) دالة الأيجار الحقيقية والتقديرية للوحدات السكنية

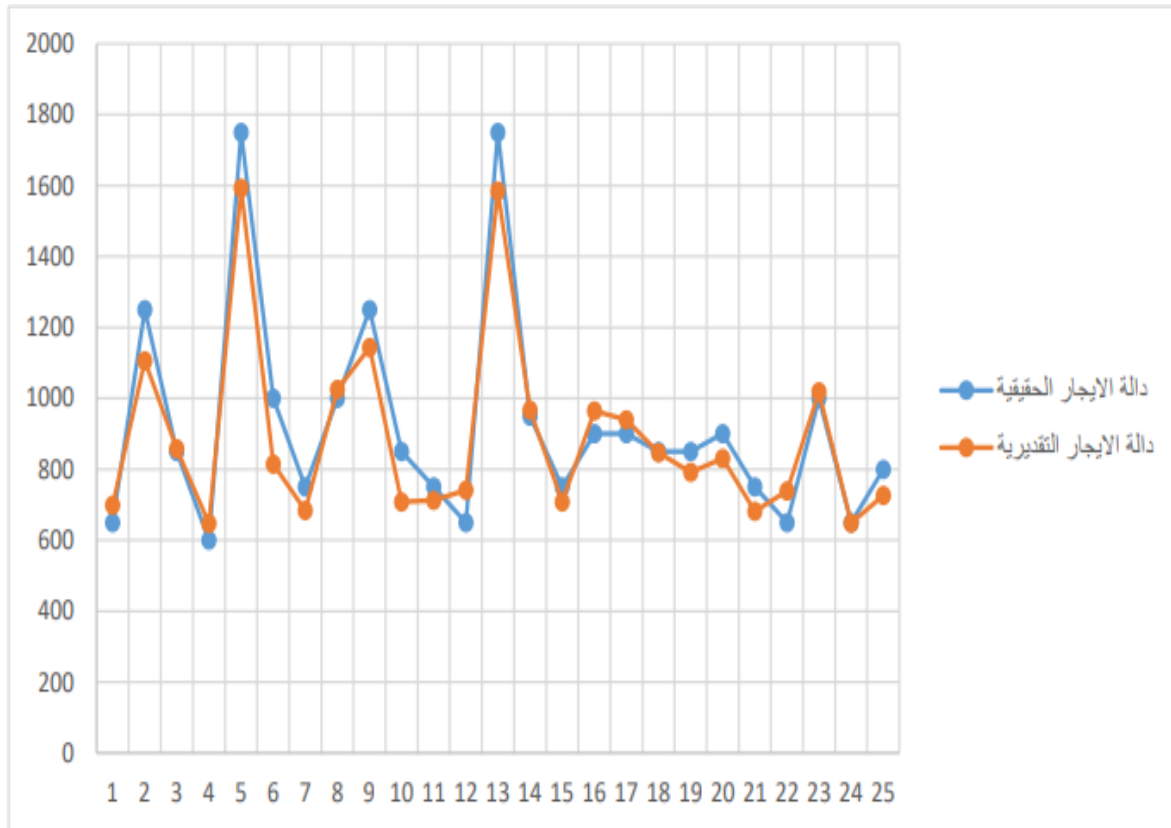
دالة الطلب التقديرية	المعادلات	دالة الطلب الحقيقية
698.945	HP=300.83+14.68*0+0.453*150+0.741*85+0.101*2500	٦٥٠
1106.21	HP=300.83+14.68*8+0.453*650+0.741*250+0.101*3000	1250

858.452	$HP=300.83+14.68*4+0.453*184+0.741*240+0.101*275$ 0	850
646.948	$HP=300.83+14.68*0+0.453*327+0.741*77+0.101*1250$	٦٠٠
1592.79	$HP=300.83+14.68*15+0.453*250+0.741*280+0.101*47$ 50	1750
814.74	$HP=300.83+14.68*10+0.453*130+0.741*240+0.101*25$ 00	1000
684.267	$HP=300.83+14.68*0+0.453*119+0.741*200+0.101*165$ 0	750
1024.92 4	$HP=300.83+14.68*10+0.453*368+0.741*310+0.101*30$ 00	1000
1143.71 5	$HP=300.83+14.68*15+0.453*475+0.741*330+0.101*35$ 00	1250
707.935	$HP=300.83+14.68*0+0.453*175+0.741*150+0.101*200$ 0	850
712.57	$HP=300.83+14.68*0+0.453*325+0.741*85+0.101*1850$	750
741.07	$HP=300.83+14.68*0+0.453*150+0.741*210+0.101*200$ 0	650
1585.04	$HP=300.83+14.68*20+0.453*650+0.741*880+0.101*30$ 00	1750
966.778	$HP=300.83+14.68*15+0.453*212+0.741*252+0.101*35$ 00	950
707.987	$HP=300.83+14.68*0+0.453*329+0.741*90+0.101*1750$	750
964.921	$HP=300.83+14.68*0+0.453*277+0.741*230+0.101*350$ 0	900
939.734	$HP=300.83+14.68*0+0.453*428+0.741*240+0.101*250$ 0	900
846.317	$HP=300.83+14.68*4+0.453*259+0.741*280+0.101*200$ 0	850
791.99	$HP=300.83+14.68*0+0.453*200+0.741*180+0.101*250$ 0	850
830.65	$HP=300.83+14.68*6+0.453*180+0.741*100+0.101*350$ 0	900
681.109	$HP=300.83+14.68*4+0.453*153+0.741*190+0.101*150$ 0	750

738.735	$HP=300.83+14.68*0+0.453*110+0.741*95+0.101*3000$	650
1018.87	$HP=300.83+14.68*4+0.453*574+0.741*184+0.101*3000$	1000
6		
648.817	$HP=300.83+14.68*0+0.453*179+0.741*170+0.101*1250$	650
725.902	$HP=300.83+14.68*6+0.453*100+0.741*212+0.101*2000$	800

المصدر : بالاعتماد على برنامج SPSS

ويمكن من خلال الشكل (١٣) توضيح مدى تقارب الدالتين



الشكل (١٢) التقارب بين أسعار الأيجار الحقيقية والتقديرية

المصدر: بالاعتماد على الجدول (٦)

٧. الاستنتاجات

١. هناك مجموعة كبيرة من العوامل المؤثرة في أسعار ايجارات المساكن منها ما يتعلّق ببيئة الوحدة السكنية، ومنها ما يتعلّق بالبيئة خارج الوحدة السكنية.
٢. إن زيادة وحدة واحدة (أي زيادة متر مربع) في مساحة حديقة المسكن تؤدي الى زيادة في سعر الايجار ما يقارب ١٥ ألف دينار، وهو ما يدل على أن وجود الحديقة ومساحتها من العوامل ذات الالهمية في الايجار.
٣. إن الابتعاد عن الشارع الرئيس لكل متر يؤدي إلى زيادة في الايجار بمقدار ما يقارب ٤٥٣ دينار، وهو ما يدل على وجود رغبة للساكين في الايجار بعيدا عن الشارع الرئيس الذي هو مصدر للحوادث، والازعاج بسبب وقوف السيارات، والضجيج والتلوث.
٤. إن زيادة مساحة البناء لكل متر مربع تؤدي إلى ازدياد الايجار بما يقارب ٠,٧٤١ من وحدة الايجار، ويعكس ذلك وجود علاقة معنوية بين مساحة المسكن وقيمة الايجار.
٥. إن ارتفاع مستوى الدخل يزيد من قيمة الايجار ما يقارب ٠,١٠ من وحدة الايجار، وهو ما يدل على أن ذوي الدخل العالية يمكنهم من ايجار المساكن ذات القيمة الايجارية الأعلى.
٦. تُشير نتائج البحث الى وجود ارتباط طردي بين سعر الايجار وقرب المسكن من المدرسة، والسوق، والجامع، وعكسي مع البعد عن الحديقة العامة والنهر والجامع، إلا أن هذه المتغيرات لا تحمل أهمية معنوية في التأثير على سعر الايجار، وأنها ليست حاسمة في موضوع ارتفاع الاسعار للمستأجرين.

٨. التوصيات

١. إن هذا البحث هو دراسة على المستوى الجزئي، أي على مستوى محلة سكنية، ويتطلّب الأمر كدراسات مستقبلية دراسة أكثر من محلة سكنية، واجراء دراسة مقارنة حول الاسباب الكامنة وراء اختلاف الايجارات بين المحلات.
٢. يؤدي تحسين بعض المناطق السكنية وتوفير الخدمات فيها على حساب مناطق اخرى الى ارتفاع اسعار الايجارات، مما يجعل المستأجرين من ذوي الدخل الواطئة غير قادرين على الدفع، والى عدم استقرار الساكنين، وتهديدهم بالاخلاء والاضطرار الى النزوح، وهو ما يتطلّب اجراء دراسات اخرى عن مفهوم الاستطابق، منعا من ظهور مثل هذه الحالات.

٩. المصادر:

١. العسّاف، بيير، تحديد العوامل المؤثرة في بدلات الايجار للوحدات السكنية في مدينة اللاذقية، مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد (٣٩)، العدد (٦)، ٢٠١٧.
٢. القاضي، عبدالله وآخرون، العوامل المؤثرة في ايجار الوحدات السكنية في مدينة الخبر، مجلة جامعة الملك سعود، م١٧، العمارة والتخطيط، ٢٠٠٤.
٣. Ernest Afenyi. Fletcher, Ivy. Drafor, Ameyna, Factors Determining Residential Rental Prices. Asian Economic & Financial Review, 3(1), ٢٠١٣.
٤. Douglas C. & Others, 2012, Introduction to Linear Regression Analysis, Fifth Edition, John Wiley & Sons, USA.
٥. Neil Smith, 1996, New urban frontier, Gentrification and the Revanchist City. Published in the Taylor and francis Online Library 2005.
٦. Philipp Breidenbach, Lea Eilers, Jan Fries, May 3, 2019, Rent Control and Rental Prices: High Expectations, High Effectiveness
٧. The Effect of Gentrification on Affordable Housing, <https://eportfolios.macaulay.cuny.edu>
٨. Ubra Onder, Huseyin Turgut, 2018, Examination of the Factors Affecting Household Rental Housing Demand through Data Mining: The Case of Turkey. <https://www.researchgate.net/publication/328760735>
٩. Vedia Dokmeci, Zeynep Onder and Abdullah Yavas. " External Factors, Housing Values, and Rents: Evidence from Survey Data: The Case of Turkey " Journal of Housing Research, pp. 83-99 (17 pages)
١٠. Vertical Rent, 2016, Factors Affecting Rent Prices, USA