

## أثر محطات قطار الرياض على أسعار الأراضي السكنية المجاورة من وجهة نظر الخبراء العقاريين

فيسل السعيد، وليد الزامل\*

قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.

البريد الإلكتروني للباحث الرئيسي: [Waalzamil@ksu.edu.sa](mailto:Waalzamil@ksu.edu.sa)

تاريخ استلام البحث: 7 ديسمبر 2025 ، تاريخ الموافقة على النشر: 13 ديسمبر 2025

### المستخلص

يهدف هذا البحث إلى تحليل أثر محطات قطار الرياض على أسعار الأراضي السكنية المجاورة من وجهة نظر العقاريين، من خلال دراسة تطبيقية على محطة دكتور سليمان الحبيب بحي الياسمين. تنطلق الدراسة من فرضية أن محطات القطار عنصر محوري في تشكيل قيمة العقارات السكنية، نظرًا لدورها في تحسين مستوى العلاقة، والتحفيز، والطبقة، والوصولية، والتصميم، والاستخدامات، والقرارات. أظهرت النتائج وجود علاقة طردية بين قرب العقار من المحطة وارتفاع قيمته؛ إذ يؤدي تحسين الوصولية إلى زيادة الأسعار، بينما يسهم ازدياد زمن الوصول في انخفاضها نسبيًا. وفي ظل النمو العمراني المتسارع في الرياض ومشاريع رؤية المملكة العربية السعودية 2030، يشكل مشروع قطار الرياض عاملاً مؤثراً في الديناميات العقارية، خاصة في المحطات المركزية التي تجذب كثافات سكانية عالية وترفع الطلب في محيطها، كما تبين أن اختلاف خصائص المحطات والأنشطة المحيطة بها يُحدث تفاوتاً في مستوى التأثير، ما يستدعي تحليلاً مكانيًا دقيقاً. خلصت الدراسة إلى أن الاستثمار بالقرب من محطات القطار يمثل فرصة استراتيجية لرفع القيمة السوقية وتحسين جودة الحياة، مع ضرورة تبني سياسات تخطيطية تعزز التكامل بين النقل العام والتطوير العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** الرياض، محطات القطار، الأراضي السكنية المجاورة، الخبراء العقاريين.

### المقدمة

تتأثر أسعار العقارات السكنية بعدة عوامل مترابطة من أبرزها الخصائص الجغرافية للعقار نفسه ومدى سهولة الوصول إليه بالإضافة إلى العوامل البيئية المحيطة به<sup>(1)</sup>. وتُعد الأحياء السكنية من أهم مكونات المدينة لكونها العنصر الرئيسي الحضري لحياة السكان ومحطات النقل خصوصًا شبكات القطار من أهم عناصر البنية التحتية التي تسهم بشكل مباشر في تحسين إمكانية الوصول داخل المدينة<sup>(2)</sup>. إذ تُعتبر هذه المحطات نقاط ربط أساسية في شبكات النقل وتؤثر في طريقة استخدام المجتمع للمدينة مما يجعلها ذات تأثير مباشر وغير مباشر على قيمة العقارات السكنية المجاورة لها<sup>(3)</sup>. هذا التأثير نابع من كون الوصول السهل والسريع إلى الخدمات والمراكز الحضرية. ويُعد أحد أهم المحددات الرئيسية لقيمة الأرض والعقارات السكنية<sup>(4)</sup>. وأوضح<sup>(5)</sup> أن أي تحسين أو تسهيل في الوصول ينعكس إيجاباً على أسعار الأراضي السكنية المجاورة. أكدت العديد من الدراسات السابقة على وجود علاقة إيجابية بين تحسين إمكانية الوصول وارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في المناطق المحيطة والمجاورة، وأوضح<sup>(6)</sup> أن أي تحسين في إمكانية الوصول سواء عبر إنشاء محطة جديدة أو تطوير خطوط النقل القائمة ينعكس إيجاباً على أسعار الأراضي في المحيط المباشر لهذه المحطات نتيجة لتحسين القيمة والمنفعة الاقتصادية لموقع العقارات.

تشير الدراسات الحديثة إلى أن المسافة الزمنية لأقرب محطة قطار أو مترو تُعد عاملاً حاسماً في تحديد القيمة السوقية للعقارات السكنية فكلما زاد الوقت اللازم للوصول إلى المحطة انخفضت قيمة العقارات<sup>(2)</sup> كما بين أن كل خمس دقائق إضافية في زمن الوصول تؤدي إلى انخفاض أسعار العقارات بنحو 1% مما يبرز الأهمية الاقتصادية الكبيرة لمحطات القطار في تشكيل الأسواق العقارية، وقد شهدت مدن كبرى مثل، واشنطن ودبي تطوراً ملحوظاً في أسعار العقارات القريبة من محطات القطارات، مما يشير إلى أن وجود محطات قطار في الحي لا يعكس قيمة مادية فقط، بل يتجاوز ذلك إلى تأثيرات عمرانية واجتماعية وتنظيمية على البيئة المحلية المحيطة بها<sup>(5)</sup>. هذه المحطات تؤدي إلى تحفيز التغيير لاستخدامات الأراضي وزيادة الكثافة السكانية في المدينة وتحسين المشهد الحضري مما يُعيد تشكيل الهيكل الاجتماعي والعمراني للأحياء والمناطق بشكل عام<sup>(6)</sup>. ويُعد نظام النقل أو محطات القطار من العناصر الفعالة في توفير الوصول لعدد كبير من الأشخاص إلى مواقع وفرص تتجاوز ما يوفره المجتمع المحلي. وغالباً ما تكون الاستثمارات في البنية التحتية ووسائل النقل العامة مدفوعة برغبة في تسهيل التنقل بكفاءة وأمان إلى الوظائف والجامعات والمدارس ومرافق الرعاية الصحية، بالإضافة إلى دعم النمو الاقتصادي والسكاني وتوسع المدن وحل مشكلات الازدحام<sup>(6)</sup>. وكما أكد<sup>(7)</sup> أن تجربة محطات القطار الجديدة في سوق السعودية، ولكن وفق التجارب العالمية تكون أسعار الأراضي القريبة من القطارات ومحطاتها هي الأعلى في أي مدينة، كونها تسهل حركة النقل، وقربها من الأماكن المهمة في أي مشروع. قطار الرياض والذي يمثل أطول شبكة قطار

## فصل السعيد، وليد الزامل

في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، بطول إجمالي 176 كيلو متر و84 محطة وهذا مما سيغير شكل عاصمة المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض كبداية نقل عن المركبات، وتحويل مدينة الرياض إلى مركز للتجارة والأعمال عالمياً (7). مدينة الرياض تشهد نمواً عمرانياً مميزاً وتتطور بسرعة ملحوظة مقارنة بالمدن الأخرى في المملكة العربية السعودية حسب مستهدفات رؤية 2030 حيث يشكل موقعها الجغرافي محفزاً للنمو الاقتصادي، ووجهه مفضلة للاستثمارات المحلية والإقليمية (8). وتشهد مدينة الرياض توسع كبير في مساحات الأراضي السكنية المطورة وخاصة بالمواقع التي تكون بالقرب من الاستثمارات الحكومية كمحطات القطر. كما تتزايد المساكن المشغولة بأسر في منطقة الرياض مقارنة بباقي المدن في المملكة العربية السعودية (8). وتشكل الأسر في منطقة الرياض ما نسبته 15.5% من مجمل عدد الأسر بالمملكة العربية السعودية، وتستحوذ الرياض على 24.7% من المساكن المشغولة بأسر المملكة العربية السعودية من إجمالي المساكن المشغولة بعد مكة المكرمة بنسبة 27.3% وتشكل منطقة الرياض ما نسبته 25.25% من عدد سكان المملكة العربية السعودية بعدد سكان يبلغ 32.55 مليون نسمة (8). وهذا ما يؤكد أن مدينة الرياض سيكون لها طلب عالي جداً في المساكن في المستقبل؛ بسبب المشاريع الحكومية الضخمة والتي تهدف لتحقيق متطلبات رؤية المملكة العربية السعودية 2030. تُعد محطات البطحاء، والوزارات، والمتحف الوطني في وسط الرياض من أكثر المحطات المحيطة بها سكاناً. إذ يعيش في نطاق مسافة مشي مدتها 15 دقيقة من كلٍ منها ما يقارب 50 ألف نسمة، ويُعد مترو الرياض إنجازاً بنيوياً بارزاً وأداة استراتيجية لتحفيز النمو الاقتصادي، إذ يرسخ إمكانية الوصول في صميم التحول الحضري الذي تشهده الرياض (10). تسلط هذه الورقة البحثية على تحليل أثر القرب الجغرافي من محطات قطر الرياض على أسعار الأراضي السكنية المجاورة بالتطبيق على نموذج الحالة الدراسية لحي الياسمين في منطقة الرياض، واستكشاف ما إذا كان لهذا التأثير طابع إيجابي أو سلبي باختلاف خصائص العقارات العمرانية للأحياء. وتأتي أهمية هذه الورقة في سياق فهم العلاقات بين محطات القطر وأسعار الأراضي السكنية المجاورة وتقديم التفسيرات المنطقية للتباين في الأسعار وهو ما يساهم في تطوير التوزيع المكاني حول محطات القطر والارتقاء بمنظومة التطوير العقاري، وذلك في تقديم توصيات تخطيطية تدعم تكامل التنمية في مدينة الرياض.

### مشكلة البحث

تحسين إمكانية الوصول عبر محطات النقل مثل، القطارات يعتبر من العوامل الرئيسية التي تؤثر إيجاباً على أسعار العقارات (1). إلا أن الدراسات تُظهر تفاوتاً في مدى هذا التأثير وحجمه حسب نوع العقار وموقعه وزمن الوصول إلى المحطات (2). كما أن هناك جوانب عمرانية واجتماعية وتنظيمية أعمق تنشأ نتيجة لتواجد هذه المحطات تؤثر على الهيكل الاجتماعي، والعمراني للمناطق المحيطة بها (5). وبالرغم من الأهمية الكبرى لأنظمة النقل في تحسين فرص التنقل ودعم النمو الاقتصادي والاجتماعي (6). وبما أن هناك تفاوت بين مدى تأثير قرب العقارات السكنية ومحطات القطر وله جوانب اجتماعية واقتصادية، لذلك تكمن إشكالية البحث إلى الحاجة لتحليل أثر محطات قطر الرياض على أسعار الأراضي السكنية المجاورة وذلك بالتطبيق على الحالة الدراسية لمحطة د. سليمان الحبيب، حي الياسمين، مدينة الرياض (6).

### أهداف البحث

تهدف هذه الورقة البحثية إلى تحليل أثر محطات القطر على أسعار العقارات السكنية المجاورة لها، وذلك بالتطبيق على محطة د. سليمان الحبيب، حي الياسمين في مدينة الرياض. وتأتي هذه الدراسة في ظل التوسع العمراني الكبير الذي تشهده مدينة الرياض، وزيادة الاستثمارات في مشاريع النقل العام، خاصة شبكة القطارات التي تُعد من المحاور الرئيسية في رؤية المملكة العربية السعودية 2030 لتطوير البنية التحتية الحضرية. ويُعد فهم العلاقة بين محطات القطر وأسعار العقارات السكنية المجاورة أداة مهمة لصناع القرار والمخططين العمرانيين لتوجيه التنمية بشكل متوازن ومستدام. تسعى الورقة إلى تقديم نتائج قابلة للتطبيق تساعد في دعم سياسات التخطيط العقاري، وتحقيق أقصى استفادة من المشاريع العقارية الكبرى في تحسين جودة الحياة وزيادة العائد الاستثماري في المناطق الحضرية.

### أسئلة البحث

يتمحور السؤال الرئيسي في البحث حول ما هو أثر محطات القطر على أسعار العقارات السكنية المجاورة لها، وذلك بالتطبيق على الحالة الدراسية لمحطة د. سليمان الحبيب، حي الياسمين مدينة الرياض. وينبثق من هذا السؤال عدة تساؤلات ثانوية يمكن من خلالها معرفة ذلك الأثر.

### أهمية البحث

يكتسب هذا البحث أهمية كبيرة من الناحية العلمية والعملية، نظراً للدور المهم الذي تلعبه محطات النقل خاصة القطارات في تحسين إمكانية الوصول داخل المدن وتأثيرها المباشر على أسعار العقارات (1). ففهم العلاقة بين تحسين البنية التحتية للنقل وقيمة العقارات تساعد في توجيه السياسات التنموية والعمرانية بشكل يعزز من القيمة الاقتصادية للمناطق الحضرية (5). كما أن تحليل الرؤية العمرانية والاجتماعية والتنظيمية الناجمة عن وجود محطات النقل يُسهم في تحسين تخطيط استخدامات الأراضي وزيادة الكثافة السكانية بطريقة مستدامة (6). إضافة إلى ذلك فإن البحث يسلط الضوء على كيفية تأثير أنظمة النقل للنمو الاقتصادي والسكاني وحل مشكلات الازدحام المروري مما يجعل من استثمارات البنية التحتية مهمة للاقتصاد الوطني (6). نتائج البحث تساهم في توفير قاعدة معرفية تساعد صانعي القرار والمخططين العمرانيين على معرفة التأثيرات الاجتماعية والاقتصادية لمحطات النقل، وتحسين استراتيجيات تطوير المدن وتعزيز جودة الحياة لسكانها، مما يؤثر إيجاباً على السلوكيات الاجتماعية والاقتصادية. تُبرز هذه الدراسة الأهمية الاستراتيجية لمحطات النقل، لا سيما محطات القطارات،

## أثر محطات قطار الرياض على أسعار الأراضي السكنية المجاورة من وجهة نظر الخبراء العقاريين

باعتبارها محركاً رئيسياً للتنمية الحضرية المستدامة. فهي لا تساهم فقط في تحسين إمكانية الوصول وتقليل الازدحام المروري، بل تؤثر بشكل مباشر على تنشيط الاقتصاد المحلي من خلال رفع قيمة العقارات وجذب الاستثمارات، كما أن دمج هذه المحطات في التخطيط العمراني يوفر فرصاً لتعزيز الكثافة السكانية وتنويع استخدامات الأراضي بطريقة أكثر كفاءة واستدامة<sup>(10)</sup>. تُعد محطات النقل العام نقاطاً محورية في تشكيل بنية المدينة المكانية والاقتصادية، حيث تسهم في إعادة توزيع الأنشطة العمرانية وتشجيع التطوير القائم على مفهوم الوصولية يساهم وجودها في تعزيز مفهوم التطوير الموجه للنقل العام<sup>(6)</sup>.

### الإطار النظري

#### مفهوم التطوير الموجه للنقل العام (TOD)

يُعد التطوير الموجه للنقل العام (TOD) نهجاً للتنمية الحضرية ودمج النقل في التخطيط العمراني بهدف تعزيز السلوك المعتمد على وسائل النقل العام، وهو نهج منهجي يهدف إلى تقليل الاعتماد على السيارات من خلال تسهيل الوصول إلى وجهات متنوعة ضمن مسافات يمكن قطعها سيراً على الأقدام<sup>(11)</sup>.

أوضح<sup>(12)</sup> أن تلبية متطلبات المدينة يتطلب اتباع نماذج مبتكرة في التخطيط الحضري لتعزيز نسيج عمراني قابل للعيش ومرن ويُعد تطوير النقل الموجه نحو التوسع (Transit-Oriented Development - TOD) أحد هذه النماذج، حيث يتوقع أن يُضيف قيمة لجميع أصحاب المصلحة من القطاعين العام والخاص كما يعمل هذا المفهوم على تعظيم استخدام وسائل النقل، وخلق إحساس بالمكان والمجتمع، وتوفير مزيج حيوي من استخدامات الأراضي التي تلبي احتياجات السكان الحاليين وسكان المستقبل. ولقد أصبح تطوير النقل الموجه نحو التوسع في الوقت الحالي ودعم كبير وأولوية كبيرة بالنسبة للحكومة والمطورين بهدف إنشاء بيئة معيشية مستدامة وعالية الجودة<sup>(13)</sup>. كما يُعد (TOD) أسلوباً متكاملًا في تخطيط النقل والتخطيط الحضري، ويهدف إلى تقليل استخدام السيارات والتوسع العمراني العشوائي، وزيادة استخدام وسائل النقل العام كالقطارات والحافلات، وتعزيز التنقل المستدام للمدن، وبشكل أثر إيجابي على البيئة والمناطق الحيوية في تقليل انبعاثات الغازات.

#### العلاقة بين محطات القطر وأسعار العقارات السكنية المجاورة

تتأثر أسعار العقارات السكنية بعوامل عديدة منها ما يرتبط مباشرة بالعقار السكني بذاته كعمر العقار وحجمه وجودة تصميم العقار والخصائص الخاصة بالعقار، كما يرتبط العقار بحجم الأرض السكنية ومستويات الوصول لها عبر الخدمات العامة كمحطات القطر والمدارس والجامعات والمراكز<sup>(14)</sup> التجارية، كما يمكن أن تتأثر أسعار العقارات السكنية بحجم العرض والطلب الذي يؤثر بدوره بطبيعة صناعة البناء وحجم الأسر داخل المدينة وتشريعات أنظمة البناء. يتأثر السوق العقاري بمدى توفر شبكات نقل حضرية وجديدة وذات جودة عالية ومتصلة بالمرافق العامة في المدينة كالمراكز التجارية وأماكن أعمال الشركات والمؤسسات الحكومية<sup>(15)</sup>. شبكات القطر لها تأثيرات مباشرة على العقارات السكنية في نطاق 100-200 متر، وأن سعر العقارات السكنية يرتفع مع زيادة القرب عن شبكات القطر وهذا ما يؤكد وجود علاقة طردية بين العقارات السكنية القريبة من محطات القطر وأسعارها ومع ذلك، نجد أن هناك تفاوت في هذا الأثر بناء على عملي تملك السيارات ومستويات الدخل<sup>(16)</sup>.

تعد محطات القطر اختصاراً لأنظمة النقل العام السريع والحضري حيث أنها تلعب هذه الشبكات دوراً حيوياً في ربط الأحياء والضواحي والمناطق الحضرية المركزية مما يعطي تحول كبير في طريقة تنقل الناس بشكل يومي وتوفير سهولة في التنقل أسهل وأسرع من الحافلات والسيارات، خاصة بالمناطق التي تعاني من ازدحام مروري واكتظاظ سكاني<sup>(3)</sup>. كما تتأثر أسعار العقارات السكنية بكفاءة البنية التحتية من حولها بسبب أن ملاك العقارات لاحظوا ارتفاعاً في أسعار العقارات في حال وجود تطوير من قبل البلديات على البنية التحتية، في حين تنخفض الأسعار في حال تدهور كفاءة وجودة البنية التحتية بالحي السكني وتكوين الأرض الطبيعي بما فيها مجاري المياه<sup>(17)</sup>. وقد أدت خطوط النقل الكهربائية والأبراج الكهربائية في تحديد مدى انعكاس هذه الخطوط على أسعار العقارات السكنية القريبة من تلك الأبراج وخطوط النقل، وأيضاً من الممكن أن تؤثر بعض المرافق سلباً على أسعار العقارات السكنية مثل أبراج الإنترنت ذات الضغط العالي، حيث وُجد أن الأبراج الكهربائية وأبراج الإنترنت ذات الضغط العالي تؤثر سلباً على أسعار العقارات السكنية من حولها، وهذا يعطي مؤشر أن العوامل النفسية المرتبطة بالشعور بعدم الراحة أو القلق من المخاطر الصحية المحتملة لخطوط النقل الكهربائية تنعكس بشكل مباشر على سلوك المجتمع وسلوك السوق العقاري من ناحية المستهلكين للعقارات السكنية مما يستعدي مزيداً من البحث لفهم آليات اتخاذ القرار لدى المشتري ودور المعلومات المتاحة لهم، بالإضافة إلى تأثير العوامل التخطيطية والتنظيمية في توجيه الطلب العقاري في المناطق المتأثرة بالبنية التحتية<sup>(18)</sup>.

يمثل افتتاح مترو الرياض في وقت سابق من هذا العام تحولاً محورياً في مسار تطور المدينة فمن خلال الزيادة الكبيرة في إمكانية الوصول، من المتوقع أن يُعيد النظام تشكيل أنماط الطلب السكني، ويؤثر في التطوير التجاري والمشاريع متعددة الاستخدامات، ويعيد تعريف الجغرافيا الاقتصادية للقيمة<sup>(10)</sup>. بوصفه أحد المشاريع الرائدة ضمن مبادرات رؤية المملكة العربية السعودية 2030، فإن قطار الرياض ليس مجرد مشروع نقل؛ بل يُعد ركيزة أساسية في طموح المملكة العربية السعودية لتنويع اقتصادها، وتعزيز جودة الحياة، وتحويل الرياض إلى عاصمة عالمية. في غضون تسعة أشهر فقط

## فصل السعيد، وليد الزامل

من التشغيل نقل قطار الرياض أكثر من 100 مليون راكب مما يؤكد سرعة تبنيه وتأثيره التحولي الكبير حتى نهاية عام 2024، وتقدر أن عدد سكان مدينة الرياض بلغ 8.3 مليون نسمة ويُعزى هذا الارتفاع الكبير مقارنة بعام 2022 إلى تدفق العاملين في قطاعات البناء والتصنيع والخدمات اللوجستية، بالإضافة إلى زيادة تُقدَّر بـ 250 ألف مهاجر داخلي انتقلوا إلى العاصمة الرياض من مناطق أخرى في المملكة العربية السعودية منذ عام 2019، وتهدف خطط التوسع في شبكة قطار الرياض إلى تعزيز هذا الزخم التنموي، على سبيل المثال، سيُمتد الخط الثاني غربًا باتجاه الدرعية، في حين سيغطي الخط السابع المقترح - بطول 65 كيلو متر، ويضم 19 محطة - ممرات تنموية رئيسية تشمل منطقة القدية، وبوابة الدرعية، والمربع الجديد، ومطار الملك خالد الدولي<sup>(10)</sup>. بالنسبة للسكان يعني القطر بالنسبة لهم رحلات أقصر وإتاحة خيارات سكن أوسع؛ أما بالنسبة لقطاع الأعمال فيتوقع أن يسهم في زيادة مرونة سوق العمل خاصة للمطورين العقاريين، حيث أنه يفتح محاور تطوير جديدة وجودة حياة أفضل حسب مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2023، من خلال تعزيز أنماط عمرانية أكثر كفاءة واستدامة.

### الدراسات السابقة

دراسة<sup>(19)</sup> في مدينة دبي اتضح من نتائجها أن العلاقة بين العقارات ومحطات القطر تشكل عامل كبير ومؤثر على أسعار العقارات، ويعد قطار مدينة دبي رمز مهم من ناحية الحداثة حيث أنه يتكون من شبكة مترابطة وحضرارية للمدينة ويؤثر على أماكن السكن، والأعمال. ففهم هذا الارتباط أمر مهم للمستثمرين ووسطاء العقارات والمطورين الراغبين في تطوير العقارات في مناطق معينة، فالقرب من محطات القطر ليس مجرد مسألة راحة، بل يعكس تحول واسع في نمط الحياة ويمكن أن يحدد تفضيلات المجتمع وجاذبية المستثمرين. وبالنسبة لأصحاب المنازل أو المستأجرين فإن سهولة الوصول إلى وسائل النقل العامة ومحطات القطر بشكل خاص يلعب دور مهم ومركزي في اتخاذ قراراتهم السكنية. مع تسارع وتيرة النمو السكاني في المدينة، فإن إدراك كيف يمكن لمحطات القطر المجاورة للعقارات السكنية أن ترفع من قيمة العقارات السكنية، فالعقار الذي يتمتع بموقع جيد وبالقرب من محطة قطر يُنظر له غالبًا على أنه فرصة ثمينة سواء للتطوير السكني أو التجاري. وكما ذكرت هذه الدراسة أن العناصر الرئيسية التي يجب أخذها بعين الاعتبار هي الحوافز الاقتصادية، وعناصر التخطيط الحضري حيث أنها تساهم محطات القطر بشكل إيجابي على ديناميكيات الأحياء والمناطق، مما يعزز الأنشطة الاقتصادية والتجارية والروح المجتمعية، ويعتبر قطار مدينة دبي مهم بسبب تلبية احتياجات شرائح السكان المتنوعة، بدءًا من السياح الراغبين في استكشاف ثقافة المدينة النابضة، إلى المهنيين المتجهين إلى وظائفهم في مناطق الأعمال النشطة، ومن الملفت أن الدراسات تشير إلى أن العقارات الواقعة ضمن نطاق كيلو متر واحد من محطة القطر تميل إلى ارتفاع في سعرها بوتيرة سريعة من تلك الواقعة في مناطق أبعد.

دراسة<sup>(20)</sup> حللت تأثير وجود القطارات وقربها من العقارات السكنية، وساعدت الدراسة في تحديد العوامل التي تؤدي إلى التغيير في معدلات قيم الأراضي والعقارات السكنية وتوصلت إلى أن القرب من محطات القطر له تأثير إيجابي وملحوظ على قيمة العقارات المجاورة، ويبلغ هذا التأثير ذروته عندما تكون المسافة بين العقار والمحطة تتراوح بين 200 إلى 350 متر، وبظل التأثير ملحوظ عندما تكون المسافة أقل من 500 متر، حيث تعد المحطة نقطة وصول رئيسية. وفي ظل التحسن في البنية التحتية لوسائل النقل، وتغير سهولة الوصول إلى فرص العمل والخدمات الأخرى ويتوقع أيضًا أن تتأثر اختيارات الأسر والشركات لمواقع الإقامة أو النشاطات الاقتصادية، كما تتأثر أسعار العقارات المجاورة أيضًا. كما أكدت أن القطارات تلعب دور اقتصادي، واجتماعي، وثقافي، وبني مهم جدًا وقد تولد آثار خارجية إيجابية تؤثر على أسعار العقارات السكنية المجاورة، تتمثل في تحسين موقع العقارات السكنية والتجارية وأسعارها، تقليل تكاليف التنقل، جودة الحياة. دراسة<sup>(3)</sup> أوضحت نتائجها أن القطارات تعد رمزًا للتنقل في المدن الكبرى حول العالم، حيث يربط بين المناطق في المدينة وتتميز القطارات الحديثة بأنها غالبًا تكون تحت الأرض، مقدمة وسيلة نقل أسرع وأكثر كفاءة وتحدث شبكات النقل والقطارات تأثير كبير على المشهد أو السوق العقاري في المناطق التي تخدمها ويتم ملاحظة هذه التأثيرات من خلال ارتفاع أسعار العقارات المجاورة، وهو ما يفيد إلى ما توفره هذه محطات من سهولة في الوصول والتنقل. ولا تكمن الجاذبية في تقليص أوقات التنقل فقط، بل تتعداها إلى تحسين كبير ومحتمل في جودة الحياة، فالمناطق المخدمة بالمحطات تشهد تطور كبير إضافي في المرافق والخدمات الحكومية، بما في ذلك المتاجر والمراكز الترفيهية. وهذا بدوره يحفز اهتمام المشترين والمستثمرين الذين يسعون للاستفادة من مزيج من سهولة الوصول ونمط حياة حضري ممتاز ومتطور. العقارات القريبة من محطات القطر غالبًا تشهد معدلات تقدير أعلى في الأسعار فإنها تمثل فرصة مربحة لأولئك الذين يسعون إلى تعظيم العائد على الاستثمار وهذا يفيد السياسات النقدية والمالية بدور ان النقود داخل البلد بتعظيم أرباح المستثمرين والشركات الاستثمارية. القطر ليس مجرد وسيلة نقل فقط، بل أنه نظام متكامل مصمم لنقل أعداد ضخمة من الركاب بكفاءة عالية عبر خطوط نقل منفصلة، خدمات متكررة، تقنيات تشغيل حديثة في التشغيل، وقدرة عالية على تقليل زمن التنقل داخل المدن.

دراسة<sup>(21)</sup> تناولت أثر النمو الذي سيؤثر فيه قطار الرياض على المشهد الحضري في المملكة العربية السعودية، ليس فقط من خلال تحسين وسائل النقل العامة، بل من خلال تعزيز كبير في أسعار العقارات، بفضل تصميمه الحديث وانتشاره الواسع في مدينة الرياض. مما يدفع الطلب على العقارات القريبة من محطاته، كما ينظر الآن إلى العقارات المجاورة لمحطات القطر على أنها فرصة استثمارية مميزة، نظرًا لارتفاع قيمتها وسهولة الوصول الفريدة التي توفرها. كما يمتد قطار الرياض على مسافة 176 كيلو مترًا ويضم 84 محطة، ويربط بين مراكز حيوية مثل، مطار الملك خالد، ومركز الملك

## أثر محطات قطار الرياض على أسعار الأراضي السكنية المجاورة من وجهة نظر الخبراء العقاريين

عبدالله المالي (KAFD)، ووسط مدينة الرياض وهذه الشبكة تعزز من التنمية العمرانية وتزيد من جاذبية الأحياء القريبة من هذه الشبكات. وتشهد المناطق القريبة من محطات القطر تحسن ملحوظ وكبير في سهولة الوصول إلى المدارس، والمستشفيات، وأماكن العمل، ومراكز الترفيه والأسواق، التي تعطي سهولة في التنقل وعامل رئيسي في جعل تلك الأحياء أكثر جاذبية، مما يزيد من الطلب على العقارات المجاورة وتؤدي إلى ارتفاع في أسعارها. يتماشى مشروع قطار الرياض مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030 من خلال تعزيز التنمية الحضرية المستدامة، إذ تستقطب العقارات القريبة من خطوط القطر المشترين والمستثمرين والمطورين المهتمين في خلق بيئة جاذبة وتقلل الاعتماد على السيارات. كما أن أبرز المناطق المستفيدة من محطات القطر هي حي مركز الملك عبدالله المالي (KAFD)، وحي العليا، ووسط مدينة الرياض، ومحطة د. سليمان الحبيب حيث أنه يربط جزء كبير من منطقة شمال مدينة الرياض. وقد وجد أن أبرز العقارات المستفيدة من قربها من محطات القطر هي العقارات السكنية، العقارات التجارية، والعقارات المتعددة الاستخدام، حيث أنها تعطي سهولة في التنقل للأسر والمهنيين والطلاب للعقارات السكنية، وتعطي فائدة لتوسع النطاقات التجارية لمساحات المكاتب، والمعارض التجارية بسبب ازدهار في هذه المواقع المتصلة بشكل جيد، وهذا ما يؤكد وجود أثر ملموس ومباشر على سوق العقارات ناتج عن العلاقة بين المناطق السكنية المجاورة ومحطات وشبكات القطر القريبة منها. إذ تُظهر الأدبيات والدراسات التطبيقية أن القرب المكاني من مرافق النقل العام يُعد من أبرز المحددات المهمة المؤثرة في قيمة العقارات وسرعة تطوره العمراني. فمع تحسن إمكانية الوصول إلى وسائل النقل الجماعي، ترتفع جاذبية المواقع السكنية ضمن نطاقات المشي من المحطات، مما ينعكس في زيادة الأسعار الإيجارية وقيم الأراضي، ويؤدي إلى تحفيز حركة الاستثمار والتطوير العقاري في تلك المناطق.

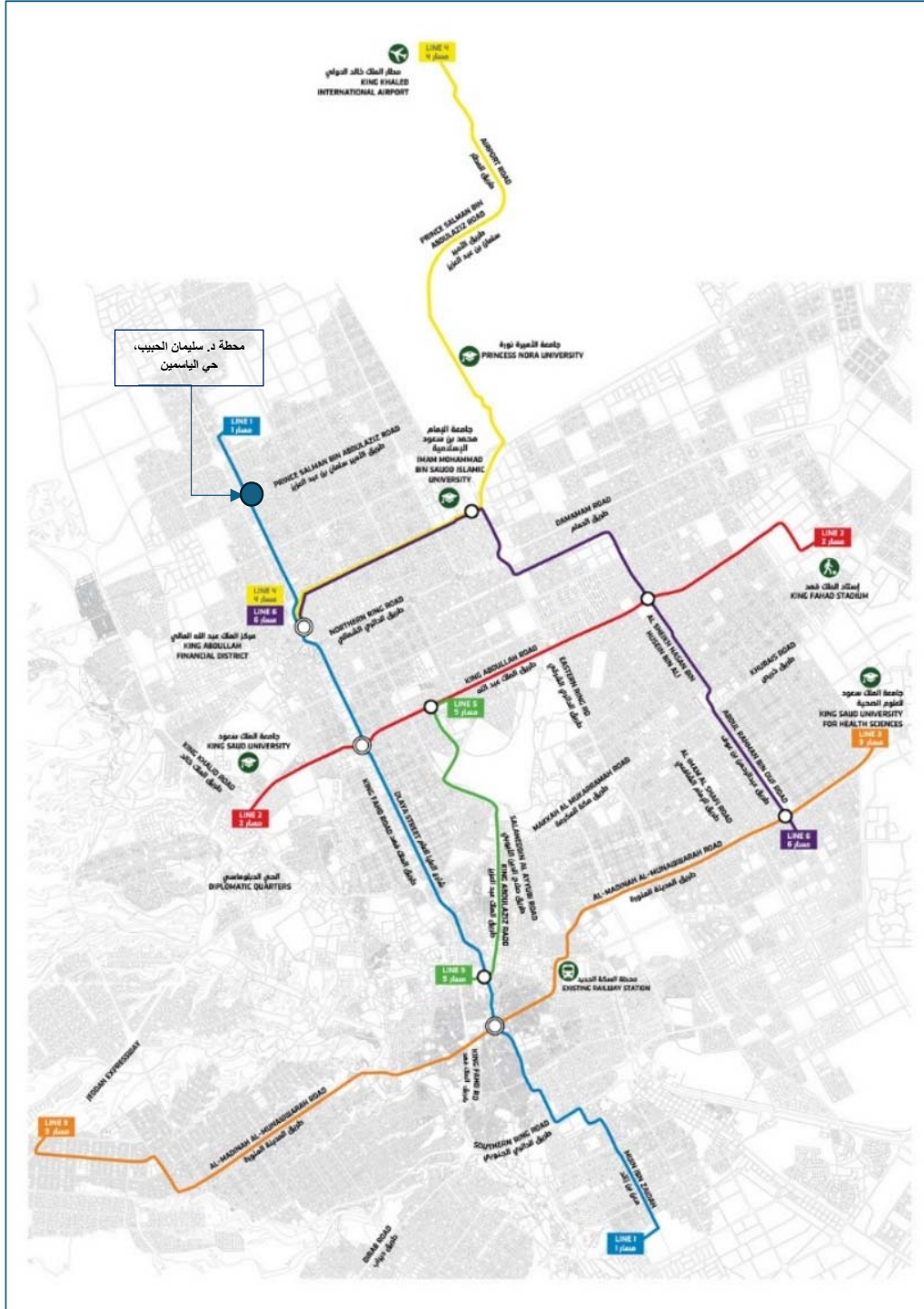
دراسة (22) أوضحت أنه في ظل التطور الحضري المتغير باستمرار وتطور القطاع العقاري، تلعب مشاريع البنية التحتية العامة دور مهم في تشكيل المسار الاقتصادي للأحياء والمدن بشكل عام. وتقدم هذه التحليلات الشاملة نظرة عميقة على العلاقة بين المبادرات الحكومية للبنية التحتية مثل، شبكات القطارات والطرق السريعة، وأن لها أثر كبير على تسعير العقارات المجاورة. كما تعد الاستثمارات في البنية التحتية محفز رئيسي للنمو الاقتصادي والتطور العمراني، فإن إنشاء شبكات قطار جديدة ومتنوعة لا يسهم فقط في تحسين التنقل، بل يؤثر أيضاً بشكل كبير ومهم جداً على متغيرات السوق العقاري في المناطق المجاورة. كما أن هناك عوامل رئيسية تدفع إلى ارتفاع أسعار العقارات ومنها، تحسين إمكانية الوصول، والتنمية الاقتصادية، وتحسين جودة الحياة، والاستثمار والطلب على العقارات. وبمثل تطوير شبكات القطر استثمار مهم في البنية التحتية الحضرية، وله تأثير واسع في النطاق العقاري المحلي، وتستعرض الدراسة قياس تأثير سهولة الوصول إلى محطات القطر على أسعار العقارات المجاورة ورغم تفاوت النتائج حسب الموقع والعوامل الأخرى، إلا أن الأبحاث تؤكد باستمرار وجود علاقة إيجابية بين القرب من محطات القطر وارتفاع أسعار العقارات السكنية. وغالباً ما يتم بيع العقارات الواقعة في نطاق 500 متر من محطات القطر بأكثر من 10% إلى 25% مقارنة بالعقارات المماثلة الأبعد منها. ويكون التأثير أكثر وضوحاً على العقارات السكنية، وبشكل خاص بالمناطق التي تكون ذات كثافة سكانية عالية، حيث أن بناء شبكات قطار بالعادة يلعب دور كبير في تطوير الطرق السريعة وتشكيل أسواق عقارية جديدة في الضواحي والمناطق شبة الحضرية، كما استعرضت الدراسة أن هناك تأثيرات إيجابية مهمة لوجود شبكات قطار في المدن ومن ضمنها، تحسين إمكانية الوصول، والتطور التجاري، والنمو العمراني في الضواحي.

### المنهجية

اعتمدت الورقة البحثية على المنهج الوصفي والكمي باستخدام أداة الاستبيان وذلك بالتطبيق على نموذج الحالة الدراسية محطة د. سليمان الحبيب، حي الياسمين، شمال منطقة الرياض. عمل البحث على تحليل أثر محطات القطر على أسعار العقارات السكنية المجاورة بناء على رأي الخبراء والمختصين في المجال العقاري. ركزت الاستبانة على جزئين رئيسيين حيث يقيس الجزء الأول خصائص العينة؛ في حين يركز الجزء الثاني على أثر محطات القطر على أسعار العقارات السكنية المجاورة في مدينة الرياض. تم اختيار محطة د. سليمان الحبيب كنموذج للدراسة نظراً لموقعها الحيوي في حي الياسمين، الذي يُعد من الأحياء النامية شمال الرياض، وهي تعتبر من محطات القطر الرئيسية في مدينة الرياض وتخدم بشكل أساسي المرضى، والزوار، والموظفين لهذا المجمع الصحي بالإضافة إلى الأحياء المجاورة مثل العليا، والصحافة وحي الربيع وتخدم بشكل فعال العديد من المراكز التجارية والمكاتب الإدارية وتعتبر حلقة وصل هامة في شبكة النقل العام في مدينة الرياض مما يوفر بيئة مثالية لرصد التغيرات في السوق العقاري بالتزامن مع تطوير البنية التحتية للنقل. كما يُعزز هذا النموذج من إمكانية تعميم النتائج على مناطق حضرية مشابهة تشهد توسعاً عمرانياً متسارعاً في مدينة الرياض.

انطلاقاً من الإطار النظري الذي يتناول تأثير محطات القطر على أسعار العقارات السكنية، فقد تم إجراء استراتيجيات نظير للمحاور تحليل واقعية تعكس الآثار مثل العلاقة، التحفيز، التطبيقية، الوصلية، التصميم، الاستخدامات، القرارات. تم استخدام أدوات الذكاء الاصطناعي في حصر الدراسات والأبحاث العلمية، وتلخيص بعض الأبحاث لتسهيل الفهم، بالإضافة إلى ترجمة بعض الأبحاث للحصول على معلومات أكثر وضوحاً ودقة، بما يتوافق مع دليل إرشادات استخدام الذكاء الاصطناعي التوليدي في التعليم للطلاب وأعضاء هيئة التدريس بجامعة الملك سعود، بالنسخة الأولى والمعتمدة بتاريخ 11 مارس 2015م. يوضح الشكل (1) موقع الحالة الدراسية في مدينة الرياض.

## فيصل السعيد، وليد الزامل



شكل رقم (1) موقع الحالة الدراسية في مدينة الرياض

المصدر (23)

### تحليل البيانات

تم تحليل البيانات من خلال ترميز الاستبيانات لاستخلاص المحاور الأساسية التي عبرت عن العلاقة بين محطات القطار وأسعار العقارات السكنية، كما استخدم البحث التحليل الموضوعي لاستكشاف أهم الآراء لتحليل أثر تغير أسعار العقارات السكنية المجاورة لمحطات القطار، مثل بعد وقرب السكن من محطات القطار، والمسافة، وجودة تصميم المحطات،

### أثر محطات قطار الرياض على أسعار الأراضي السكنية المجاورة من وجهة نظر الخبراء العقاريين

وأثر الاستخدامات، وسهولة وصول السكان إلى محطات القطار. وقد تم تصنيف البيانات المستخلصة وفق منهجية تحليلية تعتمد على الترميز المفتوح والمحوري، بهدف تحديد الأنماط المتكررة والعلاقات الجوهرية بين العوامل المؤثرة. كما تم الاستعانة بالتحليل الموضوعي (Thematic Analysis) للكشف عن الاتجاهات العامة في إجابات المشاركين، مما ساعد على بناء تصور شامل لتأثير محطات القطار على أسعار العقارات السكنية. وتمت مراعاة التباين في وجهات النظر بحسب الموقع الجغرافي، ونوع العقار، وفئة المستفيدين، وذلك لإبراز الفروق الدقيقة في التأثير. هذا التحليل العميق مكن من ربط النتائج بالسياق العمراني والاجتماعي، وساهم في تقديم تفسيرات مدعومة بالأدلة، يمكن الاستفادة منها في التخطيط المستقبلي وتوجيه السياسات العقارية والنقل.

#### المجتمع البحثي والعينة

تم إجراء الاستبيانات مع 64 شخص من خبراء ومتخصصين في المجال العقاري وذلك لاستقراء مدى أثر محطات القطار على أسعار العقارات السكنية المجاورة، حيث أنهم على إطلاع مباشر بعمليات البيع والشراء، وإتمام الصفقات، ومعرفة المنتجات العقارية، وعمل الدراسات والتقارير العقارية، ومدى تأثير العوامل الخارجية لها، فإن رأيهم هام في سياق تحليل أثر محطات القطار على أسعار العقارات السكنية المجاورة وتقديم تفسيرات منطقية ومدروسة لذلك الأثر. وكما هو موضح في الجدول (1) تم تحديد المعلومات العامة للعينة الداخلة ضمن نطاق الاستبيان. ركزت الاستبانة على تساؤلات كما هو موضح في الجدول (2). وقد تم تصميم الاستبيان بعناية ليتناسب مع خلفيات المشاركين وخبراتهم العملية في السوق العقاري، بما يضمن دقة وموثوقية البيانات المستخلصة. وتم التركيز على أن تشمل العينة مجموعة متنوعة من التخصصات العقارية مثل المسوقين العقاريين، والمقيمين، والمطورين، ومستشارين التمويل في المجال العقاري، وذلك لضمان تغطية شاملة لأوجه التأثير المختلفة لمحطات القطار. كما أتاح الاستبيان للمشاركين تقديم آرائهم من خلال أسئلة مغلقة ومفتوحة، مما أضاف بُعداً نوعياً إلى التحليل، وساعد في إظهار السياق الحقيقي لتأثير محطات النقل على السوق العقاري السكني.

#### جدول (1). المعلومات العامة للعينة الداخلة ضمن نطاق .

الجنس	النسبة	العمر	النسبة	التعليم	النسبة	الحالة الاجتماعية	النسبة	المجال	النسبة
ذكر	90%	20-30	16%	ثانوي	5%	أعزب/عزباء	30%	التطوير العقاري	14%
أنثى	10%	31-40	48%	بكالوريوس	65%	متزوج/متزوجة	70%	التقييم العقاري	57%
		41-50	24%	ماجستير	24%	مطلق/مطلقة	0%	التسويق العقاري	11%
		51-60	8%	دكتوراه	3%			التمويل العقاري	17%
		60+	5%	أخرى	3%				

المصدر: الباحثان استناداً إلى نتائج استبيان الخبراء والمتخصصين. **الاستبيان.**

تم تحليل بيانات العينة بطريقة رياضية يمكن قياسها حيث تم تحويل إجابات الخبراء والمتخصصين إلى نسب مئوية، تمثل مدى أثر محطات القطار على أسعار العقارات السكنية المجاورة. تم وضع قيمة للإجابة يمكن قياسها بشكل رياضي من (1-5) حيث تمثل قيمة الإجابة 1 "أوافق بشدة"، و 2 "أوافق"، و 3 "محايد"، و 4 "لا أوافق"، و 5 "لا أوافق بشدة". وبعد ذلك تم استخراج النسبة الأكثر إجابة بين الخيارات المتوفرة للخبراء والمتخصصين الذي كانوا ضمن العينة. ركزت الاستبانة على تساؤلات كما هو موضح في الجدول (2) التساؤلات التي تمت على العينة الداخلة ضمن نطاق الاستبيان. كما تم استخدام الأساليب الوصفية لتحليل النتائج، مثل حساب التكرارات، والنسب المئوية، وذلك بهدف تحديد الاتجاهات العامة لأراء المشاركين ودرجة الاتفاق أو الاختلاف حول تأثير محطات القطار على أسعار العقارات السكنية المجاورة. وساعد هذا التحليل الكمي في تقديم تصور رقمي دقيق يعكس واقع السوق العقاري من وجهة نظر الخبراء والمتخصصين. كما ساهم في دعم النتائج باستنتاجات مبنية على بيانات قابلة للقياس، ما يعزز من موثوقية الدراسة وقابليتها للاستخدام.

## فصل السعيد، وليد الزامل

### جدول (2). التساؤلات التي تمت على العينة الداخلة ضمن نطاق الاستبيان.

التساؤلات
هل هناك علاقة طردية بين ارتفاع أسعار العقارات السكنية، والقرب من محطات القطار؟
هل وجود شبكات/ محطات قطار محفز لرفع قيمة العقارات السكنية المجاورة؟
هل محطات القطار لو كانت تحت الأرض يرفع من سعر العقارات السكنية المجاورة أكثر من كون بعضها فوق الأرض وبعضها تحت الأرض؟
اختر المسافة الأكثر تأثيراً على أسعار العقارات السكنية بالنسبة لقربيها من محطات القطار (بالمتر)
هل جودة تصميم محطات القطار له تأثير بارتفاع أسعار العقارات السكنية؟
هل الاستخدامات التجارية المجاورة لمحطات القطار لها تأثير بارتفاع أسعار العقارات السكنية؟
هل سهولة الوصول (قرب العقارات السكنية) الى محطات القطار يؤثر بشكل كبير على قرارات السكن والمشتريين والمستثمرين؟

المصدر: الباحثان استناداً الى نتائج استبيان الخبراء والمتخصصين.

### النتائج و المناقشة

تشير نتائج الاستبيان مع الخبراء والمتخصصين في القطاع العقاري إلى وجود علاقة نسبية بين محطات القطار وارتفاع أسعار العقارات السكنية المجاورة لها، إلا أن هذه العلاقة ليست مطلقة بل تختلف باختلاف مجموعة من العوامل التخطيطية والمكانية فقد أوضحت آراء المشاركين أن أسعار العقارات السكنية تتباين تبعاً لقربيها من محطات القطار، وتخطيط مسارات القطار، وطبيعة التصميم العمراني للمحطات، إضافة إلى نوعية الأنشطة التجارية والخدمية المحيطة بها. أولاً، ظهرت نتائج الاستبيان أن غالبية المشاركين (91%) بين فئة "أوافق بشدة" و"أوافق" يرون وجود علاقة طردية بين ارتفاع أسعار العقارات السكنية والقرب من محطات القطار، ما يؤكد إدراك المهنيين في القطاع لأهمية هذا العامل كعنصر مؤثر في القيمة السوقية للعقارات المجاورة. ثانياً، اتفق (86%) من المشاركين بين فئة "أوافق بشدة" و"أوافق" على أن وجود شبكات ومحطات القطار يُعد محفزاً رئيسياً لرفع قيمة العقارات السكنية القريبة، وذلك لما توفره هذه المحطات من سهولة تنقل وجاذبية استثمارية، خصوصاً في المناطق الحضرية ذات الكثافة العالية. ثالثاً، أشارت النتائج إلى تباين الآراء، حيث يرى نحو (51%) من المشاركين بين فئة "أوافق بشدة" و"أوافق" أن المحطات تحت الأرض أكثر تأثيراً إيجابياً على أسعار العقارات مقارنة بالمحطات فوق الأرض، وذلك لما تمنحه من بيئة عمرانية أكثر هدوءاً وتنظيماً بصرياً، في حين بقيت نسبة (33%) محايدة تجاه هذا العامل. رابعاً، تبين أن المسافة البالغة 200 متر من محطة القطار هي الأكثر تأثيراً وفق رأي (35%) من المشاركين، تليها مسافة 300 متر (25%)، مما يشير إلى أن قرب الموقع ضمن نطاق قصير معتدل يعزز القيمة دون التأثير بعوامل الإزعاج أو الضوضاء. خامساً، أظهرت النتائج أن (57%) من المشاركين بين فئة "أوافق بشدة" و"أوافق" يرون أن جودة تصميم محطات القطار تؤثر إيجاباً على أسعار العقارات المجاورة، بينما أكد (80%) من المشاركين بين فئة "أوافق بشدة" و"أوافق" أن الأنشطة التجارية المحيطة بالمحطات تشكل عنصراً داعماً مباشراً في رفع القيمة السوقية للعقارات السكنية المجاورة. سادساً، أجمع المشاركون تقريباً (89%) على أن سهولة الوصول من العقارات السكنية إلى محطات القطار تمثل عاملاً حاسماً في قرارات السكن والشراء والاستثمار، لما توفره من راحة وسهولة تنقل وزيادة في الطلب على المواقع القريبة.

تؤكد نتائج الاستبيان أن محطات القطار تُعد من العوامل المؤثرة في ارتفاع أسعار العقارات السكنية المجاورة، إلا أن هذا التأثير يختلف باختلاف الخصائص التخطيطية والمكانية للموقع وقد أظهرت النتائج أن غالبية الخبراء يرون وجود علاقة طردية واضحة بين القرب من محطات القطار وارتفاع الأسعار، بما يعكس إدراك السوق لقيمة الوصول وسهولة التنقل. أكد المشاركون أن وجود شبكات ومحطات القطار يُعد محفزاً مباشراً لرفع القيمة العقارية لما توفره من مزايا استثمارية وتنموية، وتبين أن المسافة المثلى التي تؤثر إيجاباً في الأسعار هي ضمن نطاق 200 إلى 300 متر من المحطة، حيث يجتمع القرب مع الراحة المعيشية. وأظهرت النتائج كذلك أن جودة تصميم المحطات وتكاملها مع الأنشطة التجارية المجاورة يساهمان في تعزيز جاذبية المنطقة ورفع قيمتها السوقية. كما أجمع على أن سهولة الوصول والربط المروري من العوامل



### أثر محطات قطار الرياض على أسعار الأراضي السكنية المجاورة من وجهة نظر الخبراء العقاريين

الحاسمة في قرارات السكن والاستثمار. ويوضح الجدول (3) نتائج استبيان أثر محطات القطر على أسعار العقارات السكنية المجاورة.

جدول (3). نتائج استبيان أثر محطات القطر على أسعار العقارات السكنية المجاورة

المحاور	السؤال	1	2	3	4	5	المحصلة
العلاقة	هل هناك علاقة طردية بين ارتفاع أسعار العقارات السكنية، والقرب من محطات القطر؟	37%	54%	6%	3%	0%	1.75%
التحفيز	هل وجود شبكات/محطات قطر محفز لرفع قيمة العقارات السكنية المجاورة؟	32%	54%	6%	8%	0%	1.90%
الطبيعية	هل محطات القطر لو كانت تحت الأرض يرفع من سعر العقارات السكنية المجاورة أكثر من كون بعضها فوق الأرض وبعضها تحت الأرض؟	22%	29%	33%	13%	3%	2.46%
الوصولية	اختر المسافة الأكثر تأثيراً على أسعار العقارات السكنية بالنسبة لقربها من محطات القطر (بالمتر)	14%	35%	25%	5%	21%	2.84%
التصميم	هل جودة تصميم محطات القطر له تأثير بارتفاع أسعار العقارات السكنية؟	24%	33%	21%	19%	3%	2.44%
الاستخدامات	هل الاستخدامات التجارية المجاورة لمحطات القطر لها تأثير بارتفاع أسعار العقارات السكنية؟	29%	51%	17%	3%	0%	1.94%
القرارات	هل سهولة الوصول (قرب العقارات السكنية) الى محطات القطر يؤثر بشكل كبير على قرارات السكن والمشتريين والمستثمرين؟	35%	54%	10%	1%	0%	2.13%

نطاق الاستبيان: 1 "أوافق بشدة"، 2 "أوافق"، 3 "محايد"، 4 "لا أوافق"، 5 "لا أوافق بشدة".

أظهرت نتائج الدراسة أن لمحطات القطر تأثيراً واضحاً على أسعار العقارات السكنية من خلال عدة عوامل تشمل العلاقة، والتحفيز، والطبيعية، والوصولية، والتصميم، والاستخدامات، والقرارات. وأكد الاستبيان وجود علاقة طردية بين ارتفاع أسعار العقارات وقربها من محطات القطر، حيث يؤدي الاقتراب من هذه المحطات إلى زيادة قيمة العقارات السكنية المجاورة، في حين أن الابتعاد عنها يساهم في خفض الأسعار. كما بينت الدراسة أن اختلاف التصاميم ومستوى الوصولية يؤثر بشكل كبير على الطلب على العقارات القريبة من محطات القطر ذات التصميم الجيد، وخاصة تلك القريبة من مساكن الأسر. من جهة أخرى، تتأثر الاستخدامات المجاورة لمحطات القطر بأسعار العقارات، بالإضافة إلى تأثير قرارات المجتمع المتخذة بناءً على موقع المحطات وقربها من العقارات السكنية. في المقابل، نستنتج أن قرب محطات القطر يساهم في رفع أسعار العقارات السكنية عبر تحسين سهولة الوصول، مما يستدعي اعتماد دراسات معمقة لتقييم التأثير المحيطي لهذه المحطات على الأسعار في المناطق المجاورة. كما تؤكد النتائج أهمية الاستثمار والتطوير العقاري في المناطق القريبة من محطات القطر، باعتبارها عوامل رئيسية تؤثر في الطلب على العقارات السكنية.

تشير الاستنتاجات أن الأكثر تأثيراً في نتائج محصلة الاستبيان كان محور العلاقة بنسبة 1.75%، التحفيز بنسبة 1.90%، والاستخدامات بنسبة 1.94% أيضاً. التخطيط العمراني المتكامل يأخذ بعين الاعتبار موقع محطات القطر وتأثيرها على العقارات السكنية، مما يعزز أهمية دمج دراسات النقل والتنمية العقارية. كما أن فهم سلوك المجتمع تجاه القرب من محطات القطر يمكن أن يساعد المخططين والمستثمرين على توقع التغيرات في الأسعار واتخاذ القرارات الأمثل في تصميم المشاريع العقارية. بالإضافة إلى ذلك، يبرز تأثير الوصولية والتصميم على الطلب أهمية التركيز على جودة البنية التحتية والمساحات المحيطة بالمحطات لضمان استدامة التنمية ورفع القيمة السوقية للعقارات بشكل متوازن. هذه النتائج تدعم الحاجة لتطوير استراتيجيات شاملة تجمع الاستثمار العقاري، ودراسات التأثير المحيطي لضمان تحقيق الفوائد الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء. بناءً على ما سبق، يمكن القول إن تأثير محطات القطر على أسعار العقارات السكنية لا يقتصر على القرب المكاني فحسب، بل يمتد ليشمل جودة التصميم، والاستخدامات، ومستوى الخدمات المحيطة بها. وتشير النتائج إلى ضرورة تبني سياسات تنموية توازن بين العائد الاقتصادي وتحسين جودة الحياة للسكان.

### الاستنتاج

تمثل محطات القطر عنصراً محورياً في تشكيل المشهد العمراني والسوق العقاري للمناطق الحضرية ويظهر تأثيرها المباشر على أسعار العقارات السكنية مما يوضح أهمية دمج تخطيط النقل مع سياسات التنمية العقارية لضمان تحقيق التكامل بين البنية التحتية والاحتياجات السكانية. يمثل الاستثمار والتطوير العقاري في المناطق المجاورة لمحطات القطر فرصة استراتيجية لتعزيز القيمة السوقية للعقارات، وتحسين جودة الحياة للسكان من خلال تسهيل الوصول إلى وسائل النقل العام، وتقليل زمن التنقل، وتحفيز الأنشطة الاقتصادية في المحيط. ويؤكد هذا الأثر أهمية اعتماد سياسات تخطيط حضري

متكاملة تراعي العلاقة بين المحطات والعقارات السكنية، بما يشمل تحليل التوزيع المكاني، والتصميم العمراني، وأنماط الاستخدام.

### التوصيات

توصي الدراسة بضرورة تبني استراتيجيات تنموية مستدامة تُعزز من قيمة المواقع القريبة من محطات القطر، وتسهم في تحقيق توازن بين الكفاءة الاقتصادية وجودة الحياة، بما يضمن تنمية عمرانية متكاملة ومستدامة للأجيال القادمة. كما توصي بأهمية تبني دراسات معمقة لتقييم التأثيرات المحيطة لمحطات القطر على السوق العقاري، بما يسهم في تحقيق تنمية حضرية متوازنة تلبي حاجات السكان والمستثمرين.

### المراجع

- 1- Pels, E. (2007). The Impact of Railway Stations on Residential and Commercial Property Value: A Meta-analysis. J. Real Estate Finance and Economic, 35:161-180. <https://doi.org/10.1007/s11146-007-9032-z>
- 2- Daniel Tordai, A. (2022). The Benefit of Rail: Estimating the Impact of Station Accessibility on Residential Property Prices. Buildings, 12(2). <https://doi.org/10.3390/buildings12020222>
- 3- Langley, K. (2024). Understanding the Metro: Definition and Impact on Property Value. Real Estate Deals Online Solution. Retrieved from <https://redos.co.in/understanding-the-metro-definition-and-impact-on-property-value>
- 4- Celik, M. (2006). The impact of rail transit investment on the residential property values in developing countries. Property Management 24(4):369-382. DOI:10.1108/02637470610671604
- 5- Qassab, N. and Alghamdi, M. (2021). The Impact of Elevated Metro Stations on the Urban Fabric of Residential Neighborhoods of Riyadh City. Emirates J. Engineering Res., 26(3). At: [https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol26/iss3/4/?utm\\_source.com](https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol26/iss3/4/?utm_source.com)
- 6- Rajas, A. (2024). Transportation Research Part A: Train stations' impact on housing prices: Direct and indirect effects. In A. Rajas, Transportation Research Part A Policy and Practice, 181(1):103979. <https://doi.org/10.1016/j.tra.2024.103975>
- 7- طحلاب. (2024). مترو الرياض قوة دافعة تعيد تشكيل السوق العقارية في العاصمة. صحيفة الاقتصادية. [https://www.aleqt.com/2024/11/26/article\\_2753405.html?utm\\_source.com](https://www.aleqt.com/2024/11/26/article_2753405.html?utm_source.com)
- 8- غرفة الرياض. (2018). اقتصاد الرياض. الرياض: غرفة الرياض. <https://marsad.chamber.sa/ResearchAndStudies/ResAndStudies/ResearchAndStudiesList/%D8%A5%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF%20%D8%A7%D9%84%D8%B1%D9%8A%D8%A7%D8%B6%202018%D9%85.pdf>
- 9- غرفة الرياض. (2022). اقتصاد الرياض. الرياض: غرفة الرياض. <https://marsad.chamber.sa/ResearchAndStudies/ResAndStudies/ResearchAndStudiesList/%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF%20%D8%A7%D9%84%D8%B1%D9%8A%D8%A7%D8%B6.pdf>
- 10- Frank, K. (2025). The Value of Access: Measuring The Impact of Riyadh Metro on Real Estate. Riyadh: Knight Frank. Retrieved from Knight Frank Report - the Impact of Riyadh Metro on Real Estate. At: <https://argaamplus.s3.amazonaws.com/9f089d50-f2d5-4adb-809c-f17f5dc251fc.pdf>
- 11- Berawi, M.A. (2019). Developing a conceptual design of transit-oriented development to improve urban land use planning. J. Design and Built Environment, 19(1):40-48. <https://doi.org/10.22452/jdbe.vol19no1.4>

- 12- Alwehab, A. A. (2016). Urban Optimization of Transit Oriented Development in Baghdad City. *Civil Environ. Res.*, 8(4). At: [https://www.iiste.org/Journals/index.php/CER/article/view/29747?utm\\_source.com](https://www.iiste.org/Journals/index.php/CER/article/view/29747?utm_source.com)
- 13- AlMatar, K. (2022). Transit-Oriented Development in Saudi Arabia: Riyadh as a Case Study. *Sustainability*, 14(23):16129. <https://doi.org/10.3390/su142316129>
- 14- Horowitz, S. (2024). Do charter schools affect property values? Mendeley. *Review of Regional Studies*, 39(3). <https://doi.org/10.52324/001c.8226>
- 15- Strand, J. and Vågnes, M. (2001). The relationship between property values and railroad proximity: a study based on hedonic prices and real estate brokers' appraisals. *Transportation*, Springer, 28(2):137-156, doi: <https://doi.org/10.1023/A:1010396902050>
- 16- Smyth, A.J.C. (2000). House prices and accessibility: The testing of relationships within the Belfast Urban Area. *Housing Studies*, 15(5):699-716. <https://doi.org/10.1080/02673030050134565>
- 17- Bonetti, F. (2016). Canals vs. Streams: To What Extent Do Water Quality and Proximity Affect Real Estate Values? A Hedonic Approach Analysis. *Water*, 8(12):1-17. <https://doi.org/10.3390/w8120577>
- 18- Sandy Bond, J.H. (2015). The Impact of Transmission Lines on Residential Property Values: Results of A Case Study in a Suburb of Wellington, Nz. Taylor & Francis. doi: <https://doi.org/10.1080/14445921.2000.11104090>
- 19- Rao, A. (2009). Impact of Metro Stations on Dubai Property Values. Dubai Propreites. Retrieved from <https://nestoases.com/articles/impact-of-metro-stations-on-dubai-property-values/>
- 20- Sonar, P. (2021). Analysing the Impact of Pune Metro on Real Estate Values using Arc GIS. Research Gate. Proceedings of National Online Conference on Planning, Design and Management.
- 21- Blog Post (2024). How Riyadh Metro is Driving Property Value Growth in Saudi Arabia. Retrieved from <https://www.realestatesaudi.com/how-riyadh-metro-is-driving-property-value-growth-in-saudi-arabia/>
- 22- Reed, J. (2025). Public Infrastructure Plans: How New Metro Lines or Highways Raise Nearby Property Values. *Real Estate Senior Magazine*. At: <https://residenceseniorsmaroc.com/2025/03/19/public-infrastructure-plans-how-new-metro-lines-or-highways-raise-nearby-property-values/>

## **The impact of Riyadh Metro Stations on adjacent residential land prices from the perspective of real estate experts**

**Faisal Al-Saeed and Waleed Al-Zamil\***

Department of Urban Planning, College of Architecture and Planning - King Saud University,  
Riyadh, Saudi Arabia.

Corresponding author E-mail: : [Waalzamil@ksu.edu.sa](mailto:Waalzamil@ksu.edu.sa)

### **ABSTRACT**

This research aims to analyze the impact of Riyadh Metro stations on the prices of adjacent residential land from the perspective of real estate professionals, through an applied study of the Dr. Sulaiman Al Habib Station in the Al Yasmin district. The study is based on the premise that metro stations are a pivotal element in shaping the value of residential properties, given their role in improving the level of connection, motivation, social stratification, accessibility, design, uses, and decision-making. The results showed a direct relationship between the proximity of a property to a station and its increased value; improved accessibility leads to higher prices, while increased travel time contributes to a relative decrease. In light of the rapid urban development in Riyadh and the projects of Saudi Vision 2030, the Riyadh Metro project constitutes an influential factor in real estate dynamics, especially in central stations that attract high population densities and increase demand in their surrounding areas. The study also revealed that the varying characteristics of stations and surrounding activities lead to differences in the level of impact, necessitating a detailed spatial analysis. The study concluded that investment near metro stations represents a strategic opportunity to increase market value and improve quality of life, with the necessity of adopting planning policies that promote integration between public transportation and real estate development.

**Keywords:** Riyadh, train stations, nearby residential land, real estate experts.