

7-2-2023

## أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة: حالة دراسية حي العقيق في مدينة الرياض

Shadi F. Khogeer

King Saud University, shadikhogeer@gmail.com

Waleed S. Alzamil

King Saud University, waalzamil@ksu.edu.sa

Follow this and additional works at: <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer>

 Part of the [Urban Studies and Planning Commons](#)

### Recommended Citation

Khogeer, Shadi F. and Alzamil, Waleed S. (2023) "أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة: حالة دراسية حي العقيق في مدينة الرياض", *Emirates Journal for Engineering Research*: Vol. 28: Iss. 2, Article 2.

Available at: <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol28/iss2/2>

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in Emirates Journal for Engineering Research by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact [EJER@uaeu.ac.ae](mailto:EJER@uaeu.ac.ae).

## أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة: حالة دراسية حي العقيق في مدينة الرياض

### The Impact of Educational Uses on Rental Prices of Neighboring Residential Properties: A Case Study of Al-Aqiq District in Riyadh

#### 1- المقدمة

تعد الأحياء السكنية أحد أهم مكونات المدينة لكونها تحتوي على العناصر الحضرية الرئيسة لحياة السكان، كالوحدات السكنية، والخدمات والبنية التحتية. لقد أكدت الرؤية الوطنية 2030 على أهمية توفير الإسكان والخدمات الأساسية كماً ونوعاً والارتقاء بجودة الحياة في الأحياء السكنية، حيث أشار برنامج جودة الحياة إلى عدة مبادرات تسعى في مجملها لاستحداث بيئة عمرانية مستدامة تستجيب للاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية. إن تطوير الأحياء السكنية يبدأ بجملة من المبادئ الأساسية التي تضمن التوزيع الأمثل للاستعمالات التعليمية من الناحية الكمية والنوعية وعلاقتها بالمحيط العمراني وبما يتلاءم مع البعد الاجتماعي والاقتصادي.

مدينة الرياض تعد أحد المدن الكبرى التي توسعت أفقياً خلال العقود الخمس الماضية استجابة لمقتضيات الطفرة الاقتصادية عام 1970. وفقاً لذلك، طُورت العديد من الأحياء السكنية بشكل سريع لاستيعاب النمو السكاني، وعملت الجهات البلدية المحلية على توفير مخططات سكنية جديدة ثم مدها لاحقاً بالمرافق والخدمات. تسارعت وتيرة التطوير العقاري للأحياء السكنية على حساب فهم التباين الاقتصادي للتوزيع المكاني للاستعمالات التعليمية حيث يغلب النسيج العمراني الشبكي الذي تتعمد فيه الطرق وتتوزع الاستعمالات التعليمية وفقاً لمعايير الكثافة السكانية، ومستويات الوصولية والأمان، دون تحليل شامل للمتطلبات المعيشية وأثرها على تكاليف الوحدات العقارية السكنية [1].

لقد أشارت الهيئة العامة للإحصاء [2] إلى توفر 1,894,070 وحدة سكنية في مدينة الرياض، تُشكل المساكن المستأجرة منها 1,182,283 أي ما يعادل 62% من إجمالي المساكن. وينفق مستأجري المساكن في مدينة الرياض بالمتوسط 22.4% من إجمالي دخلهم السنوي حسب تقرير المرصد الحضري لمدينة الرياض [3] وهي تشكل نسبة معقولة وفقاً للمعيار العالمي الذي يشير إلى أن القدرة على تحمل التكاليف يجب ألا تتجاوز 30% من الدخل. لذلك، تعتبر الوحدات السكنية الإيجارية منتج عقاري يدعم مبدأ التيسير في الإسكان (affordability)، إذا ما أخذ في عين الاعتبار فهم العوامل التي تساهم في تباين الأسعار [4]. لقد حددت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان جملة من الاشتراطات والضوابط العمرانية في تقسيم المخططات السكنية وتوزيع الاستعمالات التعليمية تشمل الكثافة السكانية، والوصولية، والأمن، والسلامة المرورية، والنطاقية. وفي المقابل، لم تضع هذه الضوابط مؤشرات واضحة لقياس الأثر الاقتصادي للاستعمالات التعليمية على العقارات السكنية، وهو ما أدى إلى تباين واضح في أسعار إيجارات العقارات السكنية. إن فهم أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة يساعد على تحسين مستويات توزيع الاستعمالات التعليمية ضمن النطاق السكني ومنع العواقب المحتملة لسوء تخصيص الموارد التعليمية. ومع ذلك، فإن عدم التكافؤ في جودة المدارس وتوزيعها داخل المجاورات السكنية يزيد من عدم المساواة في التعليم ويؤثر على أسعار العقارات السكنية [5].

إن الحفاظ على مستويات عادلة من الإنفاق على الوحدات السكنية الإيجارية يرتبط بعوامل عديدة منها جودة الوحدة السكنية، والتوزيع المكاني لها، وتكامل وجود الاستعمالات التعليمية في الحي السكني. يمكن للأسر ذات الدخل المرتفع تحمل تكاليف السكن في منطقة سكنية ذات وصولية عالية إلى مدارس عالية الجودة. من ناحية أخرى، فإن الأسر ذات

الدخل المنخفض نسبياً أقل احتمالاً أن تكون قادرة على تحمل تكاليف السكن [6]. لذلك، فإن الاستعمالات التعليمية في الحي السكني يمكن أن تعزز قيمة ملكية المسكن؛ فالمدارس النخبوية تضيف قيمة إلى العقارات [7]. وتعد التشريعات العمرانية أداة هامة للارتقاء بالبيئة السكنية وتوفير الاستعمالات التعليمية ذات الجودة العالية والتي تستجيب للتنوع الاجتماعي والاقتصادي.

تسلط الورقة البحثية الضوء على تحليل أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجار العقارات السكنية المجاورة بالتطبيق على نموذج الحالة الدراسية لحي العقيق في مدينة الرياض. وتأتي أهمية هذه الورقة في سياق فهم العلاقة بين القيمة الإيجارية للعقارات السكنية والاستعمالات التعليمية وتقديم التفسيرات المنطقية للتباين في الأسعار بما يساهم في تطوير اشتراطات التوزيع المكاني للاستعمالات التعليمية والارتقاء بمنظومة التطوير العقاري.

### 1-1 مشكلة البحث

شهدت مدينة الرياض في العقود الخمس الماضية توسع عمراني كبير استجابة للنمو السكاني والطلب على الإسكان والاستعمالات الخدمية وخاصة المدارس حيث طُورت العديد من المخططات السكنية ثم زُودت بالخدمات والبنية التحتية. لقد وضعت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مجموعة من الاشتراطات والضوابط العمرانية التي تضمن التوزيع المتوازن للاستعمالات التعليمية حيث تخدم المدارس الابتدائية من (3200-4000 نسمة) بمساحته لا تقل عن 3600 م<sup>2</sup>، في حين تخدم المدارس المتوسطة (6000-8000 نسمة) بمساحة لا تقل عن 4000 م<sup>2</sup>، أما المدارس الثانوية فتخدم (11000-13000 نسمة) بمساحة لا تقل عن 7000 م<sup>2</sup>. كما وُضعت مجموعة من الاشتراطات المكانية التي تؤكد على سهولة الوصولية والمسافة الآمنة [8]. لقد أفرز النمو العمراني السريع العديد من المخططات السكنية التي لا تستجيب للاحتياج الكمي والنوعي حيث وُزعت الاستعمالات التعليمية وفقاً لاشتراطات السكان، والمساحة، والمسافة الآمنة دون وجود آليات لقياس الأثر الاقتصادي على أسعار العقارات السكنية المجاورة. لذلك تكمن إشكالية البحث في عدم وضوح أثر للاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة لها.

### 1-2 أهمية البحث

تكمن أهمية البحث في تحديد الآثار الاقتصادية للاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة لها في حي العقيق كأحد الأحياء السكنية في مدينة الرياض. إن نتائج هذا البحث سوف تساعد صانعي القرار على بناء تصور حول العوامل المرتبطة في توزيع الاستعمالات التعليمية وأثرها الاقتصادي على قيمة العقارات الإيجارية بما يساهم في تطوير اشتراطات التوزيع المكاني للاستعمالات التعليمية والارتقاء بمنظومة التطوير العقاري.

### 1-3 أهداف البحث

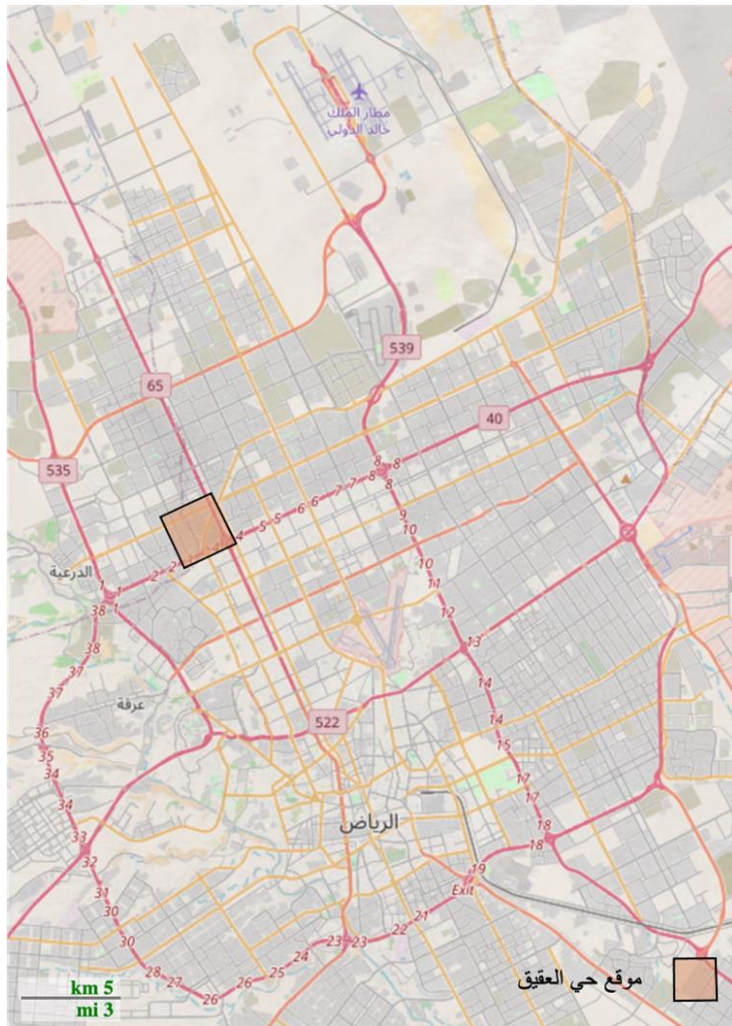
تهدف هذه الورقة البحثية إلى تحليل أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجار العقارات السكنية المجاورة لها، وذلك بالتطبيق على حالة دراسية لحي العقيق في مدينة الرياض.

### 1-4 حدود البحث

يعد حي العقيق أحد الأحياء التابعة لبلدية الشمال في مدينة الرياض، ويقع على مقربة من المشاريع الاقتصادية الكبرى كمركز الملك عبد الله المالي. وكما هو موضح في الشكل رقم (1) يتموضع الحي شمال طريق الدائري الشمالي بمدينة الرياض وجنوب طريق الإمام سعود بن فيصل، وتقدر مساحته بـ 8 مليون متر مربع، ويبلغ الاستعمال السكني المُطور منها 1,128,946 متر مربع، والاستعمال التعليمي 53,528 متر مربع [9]. وكما هو موضح في الشكل رقم (2) تم اختيار

الجزء الشمالي من حي العقيق في مدينة الرياض كحالة دراسية وذلك لتوفر العقارات السكنية ذات الحيازة الإيجارية وتوفر الاستعمالات التعليمية محل الدراسة بجوار هذه العقارات.

أما الحدود الموضوعية للبحث فقد اقتصر على قياس تأثير الاستعمال التعليمي (المدارس) على أسعار العقارات السكنية المجاورة لها والتي تبعد بحد أقصى مسافة 150 متر. وتم تحديد هذه المسافة لكونها المسافة التي يمكن حساب نطاق تأثير الاستعمال التعليمي على العقارات السكنية المجاورة لها مع ضمان عدم تداخل العوامل أو الاستعمالات الخدمية الأخرى وفقاً لرأي المسوقين العقاريين. لا تزال هناك بعض القيود المتعلقة بعدم توفر بيانات عقارية شمولية حيث تم الاعتماد على الأسعار وفقاً للمكاتب العقارية. لذلك، فإن نتائج هذه الدراسة سوف تنعكس على نموذج الحي السكني لتعطي تصور عن مدى وجود أثر للاستعمالات التعليمية على إيجار العقارات السكنية المجاورة، ولا تفترض الدراسة تعميم نتائجها على مدينة الرياض.



شكل رقم (1) موقع حي العقيق

المصدر: [10].



شكل رقم (2) منطقة الدراسة في حي العقيق

المصدر: [10].

## 2- الإطار النظري

### 2-1 العوامل المؤثرة في السوق العقاري

تتأثر أسعار العقارات السكنية بعوامل عديدة منها ما يرتبط بالعقار السكني نفسه كعمر المبنى والحجم وجودة التصميم وخصائص المسكن. كما ترتبط هذه العوامل بالأرض مثل حجم القطعة السكنية ومستويات الوصولية للخدمات العامة. وفي المقابل، تتأثر أسعار العقارات السكنية أيضاً بخصائص الحي السكني بما في ذلك معدلات الجريمة، وجودة الهواء، وجودة المساكن المحيطة [11]. كما يمكن أن تتأثر أسعار العقارات السكنية بحجم العرض والطلب والذي يتأثر بدوره بالعوامل الديموغرافية وطبيعة صناعة البناء، وحجم الأسرة، وتشريعات البناء، وبرامج الدعم والتمويل السكني.

أولاً، يؤثر النمو السكاني بشكل مباشر على حجم الطلب على العقارات السكنية ففي الولايات المتحدة الأمريكية يطلق على هذه الظاهرة بـ *Baby Boom, Baby Bust* وهي حالة تشير إلى التغيير بمعدل النمو السكاني بالمنتصف الثاني من القرن العشرين، حيث ارتفع النمو السكاني في عام 1950 ومن ثم تحول إلى الانخفاض في عام 1970 [12]. وتمت دراسة هذه الحالة من عدد من الباحثين لتحديد ما إذا كان هنالك تأثير على أسعار العقارات، حيث تم استنتاج أن التغيير السكاني يقود إلى تغيير في الطلب على العقارات السكنية، وبالتالي التأثير على أسعار العقارات السكنية. أشار Zhang [13] بأن أحد العوامل المؤثرة على حركة السوق العقاري في الصين هي مستوى التحضر والتركيب السكانية ومستوى الدخل للفرد، وأضاف بأن التعداد السكاني له الأثر الأكبر على النمو الاقتصادي للدول المتقدمة، وبالتالي له أثر غير مباشر على السوق العقاري على المدى الطويل. كما استنتج بأن زيادة السكان تؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات السكنية مما يزيد من أسعارها. وفي دراسة كندية مشابهة، أوضحت بأن ظاهرة *Baby boom, Baby bust* أثرت على معدل النمو السكاني حيث أن معدل النمو كان مرتفعاً خلال الخمسينات والستينات الميلادية غير أنه انخفض بشكل ملحوظ خلال السبعينات من القرن الماضي. وأوضحت الدراسة بأن هذا كان له دور في انخفاض أسعار العقارات السكنية خلال الأعوام من 1989-1997م [14]. كانت نتائج الدراسات في اليابان مختلفة، حيث أكد Ohtake & Shintani [15] أن التعداد السكاني يؤثر

على أسعار العقارات خلال المدى القصير فقط ولكن لا يوجد تأثير على المدى الطويل. وفي المقابل يرى Cheng & Han [16] أن التقلبات بالتعداد السكاني له أثر على السوق العقاري، خصوصاً مع عدم ملاءمة المعروض السكني لحجم الطلب. ثانياً، إن وفرة وتعدد وسائل التمويل العقاري يعد أحد العوامل الرئيسية في زيادة سعر العقارات السكنية، فالقروض العقارية بمثابة أداة تصحيح للسوق يمكن أن تستخدم في حال انخفاض الطلب على العقارات أو انخفاض سعرها وذلك من خلال زيادة قنوات القروض العقارية والتي ينتج عنها ارتفاع في الطلب على العقارات [13]. في مصر ساهم بنك التعمير والإسكان في دعم السوق العقاري من خلال تقديم العديد من برامج التمويل العقاري ومكافحة الاحتكار مما أدى إلى توازن السوق العقاري وتوفير عقارات سكنية للسكان [17]. ومع ذلك، هناك حاجة إلى توفير حلول تمويلية تساهم في معالجة الركود الاقتصادي وتنشيط السوق العقاري.

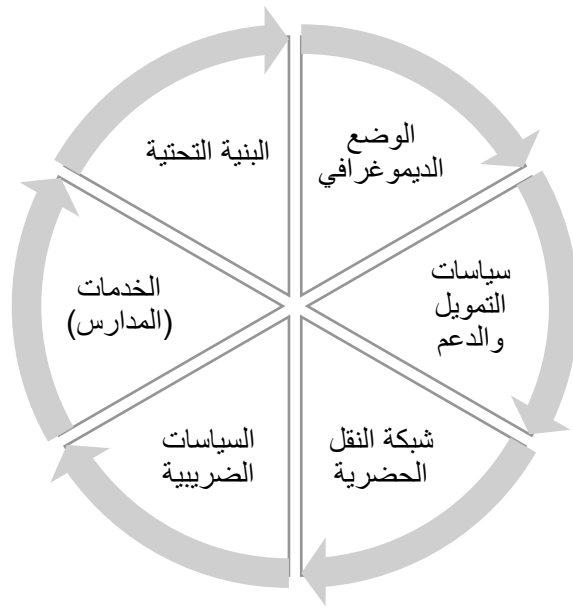
ثالثاً، يتأثر السوق العقاري بمدى توفر شبكة النقل الحضرية وجودتها واتصاليتها بالمرافق الحيوية في المدينة حيث أشار Strand & Vagnes [18] إلى أن شبكة القطارات لها تأثير على العقارات السكنية في نطاق (20-100) متر، وأن سعر العقارات السكنية يرتفع مع زيادة المسافة عن شبكة القطارات في حين وجد Wang & Yan [19] أن هناك علاقة عكسية بين المسافة من محطة النقل العام والعقارات السكنية حيث يزداد سعر العقارات السكنية القريبة من المحطات. إن الصفقات العقارية للعقارات السكنية المجاورة لمحطات النقل العام كانت أعلى بشكل ملحوظ مقارنة بالعقارات البعيدة، وهو ما يؤكد وجود علاقة قوية بين شبكات النقل وسوق العقارات السكنية [20]. ومع ذلك، يتفاوت هذا الأثر بناء على عملي تملك السيارات ومستوى الدخل، حيث أن أثر شبكات النقل لا يتجاوز 2% في بعض المدن في حين يصل إلى 14% في حالات أخرى [21].

رابعاً، تؤثر السياسات الضريبية والإطار التشريعي على أسعار العقارات السكنية ففي الصين أشارت نتائج مسح على 660 مدينة إلى وجود 65 مليون عقار غير مستخدم ولا يستهلك الكهرباء وهي تمثل عقارات محتكرة أو مهجورة وتقود في النهاية إلى شح المعروض في السوق العقاري. ومع ذلك، فإن سياسات الضريبة يجب أن تُستخدم بغير لكونها تؤثر بشكل مباشر وغير مباشرة على النمو الاقتصادي وصناعة البناء وتتسبب في انتشار البطالة والركود الاقتصادي [22]. إن استخدام الضرائب بشكل متوازن يمكن أن يكون أداة فاعلة في استقرار سوق العقارات السكنية والتخفيف من المضاربات في العقارات السكنية والتي ينتج عنها ارتفاع غير طبيعي في أسعار العقارات. تقود هذه الضرائب إلى تخفيض أعداد المضاربين بالعقارات وتدعم استقرار السوق العقاري مما يشجع تملك السكان وصولاً إلى سوق متوازن [23].

خامساً، تتأثر العقارات السكنية بمدى توفر وجودة الخدمات التعليمية وهي تشكل جملة من الخصائص التي تميز الحي السكني والتي يجب الأخذ بها في عين الاعتبار في مشاريع التطوير العقاري [24]. ويؤكد Hamadeh [25] أن السكان مستعدون لدفع سعر أعلى للحصول على مسكن قريب من الخدمات النوعية. القرب من المدارس الحكومية ومستوى جودتها تؤثر على قرارات اختيار موقع العقار السكني وبالتالي الأسعار. إن المدارس ذات الجودة العالية تؤثر على سعر المساكن المحيطة، وهي عامل هام لشراء المساكن أو حيازتها. غالباً ما تؤثر إمكانية الوصول إلى المدارس، وخاصة المدارس المرموقة على أسعار المساكن. وعادة ما يتم الاستشهاد بتكامل الخدمات وخاصة المدارس كنقطة هامة في التسويق للمساكن الجديدة [26]. تُفضل الأسر المساكن القريبة من المدارس وخاصة الابتدائية لتوفر عوامل المسافة والأمان والقدرة على مراقبة تعليم الأطفال وحضور أنشطة المدرسة بما فيها مجالس الآباء والمعلمين [27]. لذلك، الأسر تكون على استعداد لدفع المزيد للسكن مقابل هذه المزايا، وتضع معيار الوصولية كعامل رئيس في اختيار مكان السكن. لقد أشار Pariser [28] أن 91% من مشتري المنازل المحتملين يفضلون المساكن ضمن نطاق حدود منطقة المدرسة. كما أشار Jayantha & Lam [7] إلى

أن المشترين مستعدون لدفع قسط كبير يتراوح من 27% إلى 39% للوحدات السكنية الواقعة في نطاق المدارس من الدرجة الأولى.

سادساً، تتأثر أسعار العقارات السكنية بمستوى كفاءة البنية التحتية. إن ملاك العقارات لاحظوا ارتفاع 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. وعلاوة على ذلك، تتأثر أسعار العقارات السكنية بجودة البنية التحتية وعناصر تكوين الأرض الطبيعية بما فيها مجاري المياه الطبيعية [29]. وفي المقابل، يمكن أن تؤثر بعض المرافق سلباً على أسعار العقارات السكنية مثل أبراج الضغط العالي حيث وُجد أن عمود الضغط العالي يؤثر سلباً بمقدار 20% على سعر العقارات ضمن حدود مسافة 15م من مسار الأبراج، و5% في حال كانت في حدود مسافة 50م من مسار الأبراج، وأن الأثر يستمر حتى مسافة 100م [30]. وبناء على ما تقدم يلخص الشكل رقم (3) العوامل المؤثر في السوق العقاري.



الشكل رقم (3) أبرز العوامل المؤثرة في السوق العقاري

المصدر: الباحثون.

## 2-2 الدراسات السابقة

تناولت العديد من الأدبيات تأثير الاستعمال التعليمي على أسعار المساكن سواء من حيث جودة الاستعمال التعليمي أو مستويات الوصولية، بداية من نموذج تيبوت Tiebout model الذي أكد على أن توفير السلع العامة يؤثر على التوزيع السكني؛ وبالتالي فإن توجيه الإنفاق المحلي يجب أن يؤثر على جذب المجتمع وأسعار المساكن لأنه يزيد من الانتقال السكني والطلب على الإسكان [31]. أشارت العديد من الدراسات إلى وجود تأثير للاستعمال التعليمي على العقارات السكنية المجاورة بناء على نظرية تيبوت Tiebout وتحليل النماذج الإحصائية. ومع ذلك، أجريت العديد من هذه الدراسات في الدول المتقدمة حيث الدراسات في البلدان النامية محدودة للغاية [7]. وفي المجلد، تسعى العديد من الدراسات إلى فهم العلاقة السببية بين الاستعمال التعليمي والعقارات السكنية وتقديم تفسيرات واضحة وصولاً إلى صياغة سياسات عمرانية تحقق العدالة الاجتماعية.

أشار القاضي والجارالله والضيوفي [32] في بحث بعنوان "العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدينة الدمام". عملت الدراسة على العلاقة بين الإيجارات في أحياء مدينة الدمام والمتغيرات المتعلقة بخصائص المبنى، وخصائص الوحدة السكنية باستخدام أسلوب الانحدار المتدرج Step-wise Regression Analysis. بُنيت الدراسة على قاعدة بيانات من خلال حصر 347 مكتب عقاري في مدينة الدمام واختيار مكتب يمثل كل حي سكني بما مجموعه 35 مكتب يمثل 10% من مجموع المكاتب في المدينة. تم خلال مرحلة جمع المعلومات تحديد متغيرات الدراسة والتي تتمثل بسهولة الوصول، وخصائص المبنى وخصائص الوحدات السكنية. واستنتجت الدراسة أن إيجار الوحدات السكنية يزيد بمقدار 69 ريال عن كل متر مربع إضافي للمساحة، وينقص 270 ريال عن كل سنة من عمر العقار، ويزيد 7 ريال كلما اقترب العقار من المدارس الابتدائية بمعدل متر طولي، ويزيد بمقدار 1340 ريال في حال كان هنالك مدخل خاص، وأخيراً تؤثر بعد حديقة عن الحي السكني بزيادة مقدارها 30 ريال لكل متر طولي. لخصت الدراسة خمسة عوامل رئيسية تؤثر على سعر تأجير الوحدات السكنية بمدينة الدمام وهي مساحة العقار، وعمر العقار، وقرب العقار من المدارس الابتدائية، وخصوصية المدخل، وبعد الوحدة السكنية من حديقة الحي. تؤكد الدراسة على أن وجود المدارس وموقعها يؤثر بشكل مباشر على أسعار العقارات. ويوضح هذا البحث أهمية تحليل توزيع الخدمات بالحي السكني بشكل يعزز من الوصلية والحفاظ على عائد مالي مناسب للمطور العقاري. وبذلك، أوصت الدراسة بإنشاء قاعدة بيانات عقارية للتعرف على العوامل المؤثرة على هذا القطاع ودعم الاستثمار العقاري [32].

بحثت دراسة Pariser [28] بعنوان "The Effect of School Quality on Prices versus Rents" أثر جودة المدرسة على الأسعار والإيجارات. بنيت الدراسة على قاعدة بيانات من Zillow، وهي شركة أمريكية لسوق العقارات، تتضمن نسب أسعار الإيجارات لأكثر من 50,000 منزل في مقاطعة أورانج Orange County بولاية كاليفورنيا حيث تم مقارنة معدل سعر الإيجار لكل منزل بجودة المدارس. أما قياس جودة المدارس فقد تم استخدام تصنيف GreatSchools وهي منظمة غير ربحية وطنية أمريكية توفر معلومات حول المدارس وتقييم جودتها من خلال نهج شامل مرتبط بعدة عوامل مثل الكفاءة في الاختبارات المعيارية الحكومية والمحلية، وتقييم تقدم الطلاب، والإنصاف بخدمة المجموعات العرقية المختلفة، ومستوى الجاهزية، والانضباط والحضور، وتقييم الدورات المقدمة. وجدت الدراسة أن هناك عوامل عديدة تؤثر على أسعار إيجارات العقارات السكنية منها عمر المسكن، وعدد الغرف، والمساحة. ومع ذلك، تزداد الأسعار والإيجارات مع ارتفاع جودة المدرسة القريبة حيث ترتبط تصنيفات جودة المدرسة بزيادة الأسعار بنسبة 1.7% وزيادة الإيجارات بنسبة 0.6% للمساكن في نفس الحي. وجدت الدراسة أن أسعار الإيجارات تزيد كلما زادت جودة المدرسة بمقدار 2.8 مرة. تظهر الأسعار تغيرات واضحة مع درجة تصنيف جودة المدرسة حيث إن زيادة التصنيف تؤدي إلى زيادة نسبة الأسعار. هذه النسب المئوية تعادل 7241 دولارًا و 3693 دولارًا و 5498 دولارًا و 3062 دولارًا بالقيمة الاسمية. تؤكد الدراسة أن أسعار الإيجارات للعقارات السكنية أكثر استجابة للتغيرات في جودة المدرسة حيث يكون هذا الاختلاف أكبر في المدارس الابتدائية وفي قطاع السوق بأسعار معقولة. ومع ذلك، فإن ارتفاع أسعار الإيجارات يتأثر بالعوامل الديموغرافية والعائلية التي تختلف باختلاف أصحاب المنازل والمستأجرين.

ركزت دراسة Brasington & Haurin [33] بعنوان "Educational outcomes and housing value, A test of the value added approach" على أثر مخرجات المدارس العامة على أسعار العقارات السكنية المجاورة لها. اعتمدت الدراسة على قياس التباين في أسعار العقارات السكنية ومقارنتها بجودة مخرجات المدارس القريبة منها حيث تم رسملة مقاييس التعليم على 77 ألف عقار تم بيعه في عام 2000م في ولاية أوهايو. وجدت الدراسة أن هناك أثر قوي على رسملة اختيار أداء الطلاب ومقدار نفقات المدارس على أسعار العقارات السكنية المحيطة. استخدمت الدراسة النموذج الهيدوني Hedonic



Model وهو نموذج يحدد عوامل السعر بناء على فرضية أن السعر يتم تحديده من خلال الخصائص الداخلية للسلعة والعوامل الخارجية التي تؤثر عليها. وغالبًا ما يستخدم هذا النموذج لتقدير القيم الكمية للخدمات التي تؤثر بشكل مباشر على أسعار العقارات السكنية. لقد أشارت نتائج الدراسة أن هناك أثر لجودة المدارس على أسعار العقارات المجاورة حيث أن زيادة جودة مخرجات المدارس بنسبة 1 معيار انحرافي يؤدي الى زيادة بنسبة 7.1% من أسعار العقارات المحيطة. استنتجت الدراسة أن هناك علاقة واضحة بين نفقات المدارس وجودة مخرجات الدراسة، وأشارت الى أهمية رفع جودة المدارس وتطوير معيار واضح للنفقات على المدارس ومتوسط فتره الدراسة للطلاب كنتيجة على جودة مخرجات الدراسة وأثرها على أسعار العقارات [33].

أشار Aliyulbrahim, Abdu, Garkuwa, Singhry, & Adamu [26] في بحث بعنوان " *impact of school accessibility on residential property values*" إلى تأثير عامل إمكانية الوصول إلى المدرسة على قيم العقارات السكنية من خلال تحليل شامل لمجموعة من الدراسات السابقة. هناك تصور عام بأن المساكن التي تقع في نطاق المناطق التعليمية تكلف أكثر عند ثبات العوامل الأخرى. أظهرت نتائج الدراسة أن الوصول إلى المدارس يعتبر محددًا مهمًا لتقدير قيم العقارات السكنية، وهو مؤشر على ارتفاع سعر العقار السكني مع الحفاظ على ثبات العوامل الأخرى التي تؤثر على أسعار العقارات. الأسر لديها قابلية للدفع مقابل مسكن قريب من المدارس ويتباين سعر العقار السكني وفقاً لجودة المدرسة وعامل الوصولية. إن زيادة معدل النجاح لطلاب الصف التاسع في امتحان الكفاءة Proficiency Exam على مستوى الولاية يزيد من أسعار المساكن بمعدل 0.5%. كما أن تغيير موقع المدرسة أو انتقالها يمكن أن يؤثر على أسعار العقارات السكنية بناء على عامل المسافة. ومع ذلك، هناك عوامل أخرى تفسر التغيير في أسعار العقارات السكنية منها المسافة من منطقة الأعمال المركزية CBD والوصولية إلى منطقة المترو، ومعدل الجريمة، ونسب العرقيات في الحي السكني، ومتوسط دخل الأسرة. إن تطوير نموذج يقدم تفسيرات للتباين في أسعار العقارات السكنية يعد تحدي كبير في سياق وجود مجموعة من العوامل المتداخلة في المدينة. وبشكل عام، تساعد معلومات الوصولية للمدارس المطورين العقاريين ومخططي المدن في تبني القرارات الخاصة بتوزيع المدارس أو المجمعات التعليمية وبالتالي تحديد مزايا الإيرادات الضريبية المحتملة التي يمكن أن تعيد المدينة.

تناول Tchatoka & Varvaris [34] في بحث بعنوان " *Neighbourhood, school zoning and the housing market: Evidence from New South Wales*" تأثير توزيع المدارس الابتدائية على أسعار العقارات السكنية في أستراليا. استخدم البحث تقنيات تصميم الانحدار مع مؤشر جودة المدارس استناداً إلى بيانات شاملة عن المدارس وأسعار العقارات السكنية في مقاطعة New South Wales. كما اعتمد البحث على قاعدة بيانات Australian Property Monitors (APM) وهي منصة عقارية تقدم بيانات وتحليلات ملكية شاملة في جميع أنحاء أستراليا منذ عام 1989. تحتوي قاعدة البيانات على سعر بيع جميع العقارات في نيو ساوث ويلز بين عام 2014 و 2019. استخلصت هذه البيانات مكانياً للتحقق من وجود فروق في أسعار العقارات السكنية بين مناطق المدارس عالية الأداء وتلك ذات الأداء المنخفض. وجدت الدراسة أن أسعار العقارات السكنية الواقعة في منطقة مدرسة ابتدائية عالية الأداء يبلغ في المتوسط 2.5% إلى 3.6% أعلى من العقارات السكنية المماثلة الواقعة في منطقة مدرسة ابتدائية منخفضة الأداء. تؤكد الدراسة أن التباين في أسعار العقارات السكنية وفقاً لجودة المدارس يشير إلى مرونة الطلب على أسعار التعليم عالي الجودة. ومع ذلك، تعطي نتائج هذه الدراسة مؤشراً لمعالجة التفاوت في جودة التعليم المرتبطة بتوزيع المدارس في أستراليا. يلخص الجدول رقم (1) نتائج تحليل الدراسات السابقة.

جدول رقم (1): ملخص الدراسات السابقة

النتائج	اسم البحث	السنة	اسم الباحث
<ul style="list-style-type: none"> <li>وجود الخدمات بجوار الوحدات السكنية يؤثر على أسعار العقارات.</li> <li>موقع الخدمات بالنسبة للوحدات السكنية يؤثر على أسعار العقارات.</li> <li>أهمية الأخذ بالاعتبار توزيع الخدمات بالأحياء السكنية خلال مرحلة التطوير لاعتبارات عقارية.</li> <li>التوزيع الأمثل للاستعمالات الخدمية بما فيها المدارس بإمكانه المساهمة في زيادة العوائد المالية للمطور العقاري.</li> <li>يختلف تأثير الاستعمالات الخدمية على أسعار الوحدات السكنية حسب نوع الاستعمال.</li> </ul>	العوامل المؤثرة على إيجارات الوحدات السكنية	2004	القاضي وآخرون
<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك عوامل عديدة تؤثر على أسعار إيجارات العقارات السكنية منها عمر المسكن، وعدد الغرف، والمساحة.</li> <li>تزداد أسعار العقارات السكنية والإيجارات مع ارتفاع جودة المدرسة القريبة منها.</li> <li>ترتبط تصنيفات جودة المدرسة بزيادة أسعار العقارات السكنية.</li> <li>أسعار إيجارات العقارات السكنية تستجيب أكثر للتغير في جودة المدرسة ويكون هذا الاختلاف أكبر في المدارس الابتدائية.</li> </ul>	The Effect of School Quality on Prices versus Rents	2019	Pariser, Isaac
<ul style="list-style-type: none"> <li>تؤثر وجود المدارس على العقارات السكنية المجاورة لها.</li> <li>تأثير المدارس يشمل كونها استعمال خدمي يستهدف سكان العقارات المجاورة لها، إضافة إلى جودة مخرجات هذه المدارس.</li> <li>يؤثر ما تتفقه المدارس في تطوير مناهجها على متوسط مخرجات المدارس وبالتالي على أسعار العقارات المجاورة لها.</li> <li>ضرورة الاهتمام بالمخرجات التعليمية للمدارس (الجودة) لكونها تؤثر على القيمة الاقتصادية للعقارات المجاورة لها.</li> </ul>	Educational outcomes and housing value, A test of the value-added approach	2004	Brasington & Others
<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك تأثير لعامل إمكانية الوصول إلى المدرسة على قيم العقارات السكنية عند ثبات العوامل الأخرى.</li> <li>الأسر لديها قابلية للدفع مقابل مسكن قريب من المدارس.</li> <li>يتباين سعر العقار السكني وفقاً لجودة المدرسة وعامل الوصولية.</li> <li>تغير موقع المدرسة أو انتقالها يمكن أن يؤثر على أسعار العقارات السكنية بسبب زيادة عامل المسافة.</li> <li>عامل الوصولية للمدارس يعد أحد العوامل الهامة لمساعدة المطورين العقاريين ومخططي المدن في تبني القرارات الخاصة بتوزيع المدارس أو المجمعات التعليمية.</li> </ul>	Impact of school accessibility on residential property values	2016	Aliyulbrahim, Abdu, Garkuwa, Singhry, & Adamu
<ul style="list-style-type: none"> <li>متوسط أسعار العقارات السكنية الواقعة في منطقة مدرسة ابتدائية عالية الأداء يبلغ 2.5% إلى 3.6% وهو أعلى من العقارات السكنية المماثلة الواقعة في منطقة مدرسة ابتدائية منخفضة الأداء.</li> <li>الطلب العالي للعقارات السكنية الواقعة في منطقة المدارس ذات الجودة العالية يزيد من أسعارها.</li> <li>التباين في أسعار العقارات السكنية يعطي دلالة على التفاوت في جودة التعليم المرتبطة بتوزيع المدارس في أستراليا.</li> </ul>	Neighbourhood, school zoning and the housing market: Evidence from New South Wales	2021	Tchatoka, Firmin Doko & Varvaris, Vanessa

المصدر: الباحثون استناداً إلى [26]، [28]، [32]، [33]، [34].

## 3- منهجية الدراسة

اعتمدت الورقة البحثية على المنهج الوصفي والكمي باستخدام أدوات المقابلة والزيارات الميدانية وذلك بالتطبيق على نموذج الحالة الدراسية لحي العقيق في شمال مدينة الرياض. عمل البحث على تحليل الأثر الاقتصادي للاستعمالات التعليمية على العقارات السكنية ذات الحيازة الإيجارية بنطاق 150 متر وهي المسافة التي تشكل نطاق التأثير للاستعمال التعليمي على العقارات السكنية المجاورة لها مع ضمان عدم تداخل تأثير العوامل أو الاستعمالات الخدمية الأخرى بناء على رأي المسوقين العقاريين. ركزت المرحلة الأولى على حصر الاستعمالات التعليمية في الحي وأسعار إيجار العقارات السكنية المجاورة لها. وتناولت المرحلة الثانية المسح الميداني وإجراء المقابلات مع المسوقين العقاريين للإجابة على تساؤلات الدراسة. في حين ركزت المرحلة الثالثة على استخلاص النتائج من خلال إدخال البيانات الكمية في برنامج التحليل الإحصائي.

## 3-1 المجتمع البحثي وأدوات البحث

## أ- المقابلة الميدانية

أجريت مقابلة ميدانية مع المسوقين العقاريين في حي العقيق وذلك لاستقراء مدى تأثير الاستعمال التعليمي على القيمة الإيجارية للعقارات المجاورة. إن أحد أدوار المكاتب العقارية هي تسويق العقارات السكنية المعروضة للإيجار، ويتم من خلالها تسويق المنتجات العقارية وإتمام العقود بين مالك العقار والراغب باستئجار العقار، وحيث أنهم على إطلاع مباشر بأسعار العقارات السكنية ومدى تأثير العوامل الخارجية لها، فإن رأيهم هام في سياق تحليل أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجار العقارات السكنية وتقديم تفسيرات منطقية للتباين في الأسعار. وكما هو موضح في الجدول رقم (2) تم تحديد جميع المكاتب العقارية الداخلة في نطاق حي العقيق بالأرقام ثم اختيار (3) مكاتب تسويق عقاري عشوائياً. ركزت المقابلة على تساؤلين هما:

- ما مدى تأثير الاستعمال التعليمي على العقارات السكنية المجاورة؟
- هل عامل المسافة بين الاستعمال التعليمي له تأثير على القيمة الإيجارية للعقارات السكنية؟

## جدول رقم (2) معلومات المسوقين العقاريين التي تم إجراء مقابلات شخصية معهم

اسم المكتب	نوع العقارات	نوع الخدمة المقدمة	نوع الحيازة
المكتب الأول	جميع العقارات	إدارة أملاك وتسويق	بيع وإيجار
المكتب الثاني	جميع العقارات	إدارة أملاك وتسويق	بيع وإيجار
المكتب الثالث	جميع العقارات	إدارة أملاك وتسويق	بيع وإيجار

المصدر: الباحثون

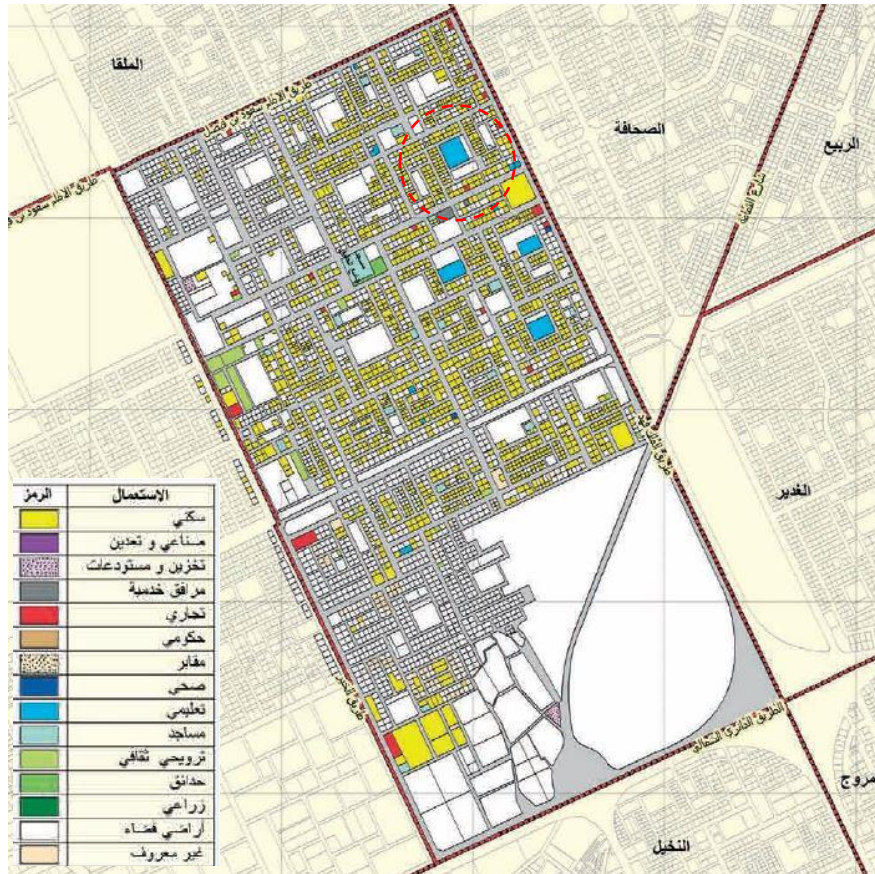
تم تحليل بيانات المسوقين العقاريين بحي العقيق، بطريقة كمية يمكن قياسها حيث تم تحويل إجابات المسوقين العقاريين إلى نسبة مئوية، تمثل مدى تأثير الاستعمال التعليمي على العقار السكني المجاور. وكما هو موضح في الجدول رقم (3) وُضعت قيمة للإجابة يمكن قياسها بشكل رياضي من (1-5) وفقاً لمقياس ليكرت الخماسي حيث تمثل القيمة 1 الإجابة "لا أتفق بشدة" و 2 "لا أتفق"، و 3 "محايد"، و 4 "أتفق"، و 5 "أتفق بشدة". وبعد ذلك تم ضرب نسبة الإجابات من كل خيار بقيمة كل اختيار للحصول على قيمة رياضية من مخرجات المقابلة حيث يمثل ناتج ضرب قيمة الإجابة بنسبة المشاركين لكل إجابة لتوضح النتيجة النهائية لكل سؤال.

## جدول رقم (3) آلية قياس بيانات المكاتب العقارية

لا أتفق بشدة	لا أتفق	محايد	أتفق	أتفق بشدة	النتيجة
1	2	3	4	5	التمثيل بمقياس ليكرت
أقل من 1.5	1.5 – 2.4	2.5 – 3.4	3.5 – 4.4	أكثر من 4.5	المحصلة الإحصائية

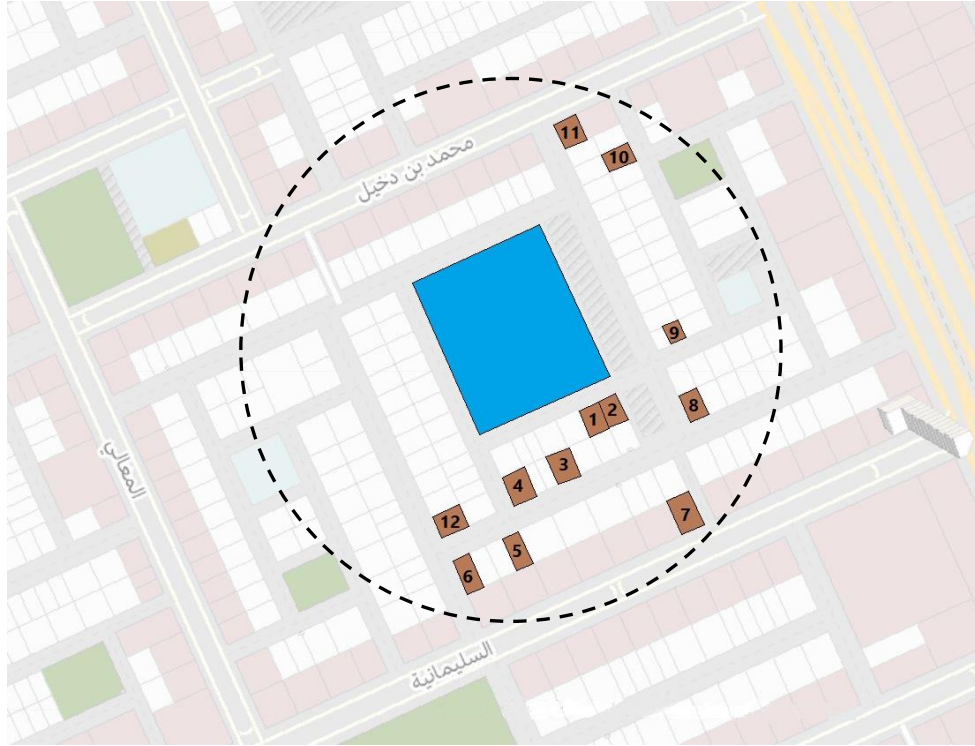
#### ب- الزيارات الميدانية

تمت زيارة حي العقيق ميدانياً بهدف جمع معلومات أولية عن مواقع الاستعمالات التعليمية وعلاقتها بالعقارات السكنية، وكما هو موضح من الشكل رقم (4) تم تحديد 15 استعمال خدمي وحصر جميع العقارات السكنية الإيجارية المجاورة لها، وبلغ إجمالي عدد العقارات السكنية القابلة للدراسة 38 عقار سكني وهي العقارات المعروضة للإيجار في فترة إعداد هذه الدراسة. وكما هو موضح من الشكل رقم (5) عملت الدراسة على إعادة فرز الوحدات العقارية القريبة من الاستعمال التعليمي وفي نطاق 150 متر لدراسة التأثير حيث بلغ عدد العقارات السكنية التي تم جمع معلومات عن أسعار إيجاراتها في هذا النطاق 12 عقار سكني كان معروضاً للإيجار، وكان أقل سعر 309 ريال للمتر المربع وأعلى سعر 685 ريال للمتر المربع. وكما هو موضح من الجدول رقم (4) سُجلت بيانات القيمة الإيجارية للعقارات السكنية والمسافة عن المدرسة من خلال برنامج التحليل الإحصائي SPSS.



شكل رقم (4) مخطط استعمالات الأراضي في حي العقيق

المصدر: [9]



شكل رقم (5) الإطار المكاني للعقارات المعروضة للإيجار

المصدر: الباحثون استناداً إلى [10].

جدول رقم (4) معلومات العقارات السكنية المجاورة للمدرسة

رقم العقار	الإيجار/م <sup>2</sup>	المسافة من المدرسة	رقم العقار	الإيجار/م <sup>2</sup>	المسافة من المدرسة
1	486	12	7	299	132
2	614	12	8	309	77
3	486	42	9	685	66
4	309	42	10	422	82
5	387	85	11	232	72
6	309	100	12	320	65

المصدر: مسح ميداني للمكاتب العقارية.

تم تحليل بيانات الزيارات الميدانية عن طريق مقارنة العلاقة بين سعر إيجار العقارات السكنية والاستعمالات التعليمية وذلك باستخدام قانون معامل الارتباط (Correlation) التالي:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{(n-1)S_x S_y}$$

يُمثل  $r$  معامل الارتباط وقيمه بين  $+1$  و  $-1$ ، ويشير المعامل إلى وجود علاقة طردية بين المتغيرات في حال كان قريب من  $+1$ ، كما يشير إلى وجود علاقة عكسية بين المتغيرات في حال كان المعامل قريب من  $-1$ . في حين يشير المعامل إلى عدم وجود علاقة بين المتغيرات في حال كان قريب من الصفر، ويشير بسط المعادلة إلى مجموع الفرق بين قيمة المتغير الأول ومتوسطه الحسابي في الفرق بين قيمة المتغير الثاني ومتوسطه الحسابي، أما المقام فيشير إلى حاصل

ضرب الانحراف المعياري لكل المتغيرين ناقص عدد البيانات ناقص واحد. ويوضح الجدول رقم (5) آلية تحديد العلاقة عن طريق معادلة معامل الارتباط.

**جدول رقم (5) آلية قياس نتيجة معامل الارتباط**

1-	0	1+	النتيجة الإحصائية
تناسب عكسي	لا يوجد علاقة	تناسب طردي	الاستنتاج

#### 4- النتائج

تشير نتائج المقابلة مع المسوقين العقاريين إلى الحياد فيما يتعلق بوجود أثر للمدارس على أسعار إيجار العقارات السكنية المجاورة لها. ويأتي ذلك في سياق أن أسعار العقارات تتباين بناء على عوامل عديدة منها جودة العقار، وعمر العقار، والحالة الإنشائية، ومستوى جودة الخدمات والبنية التحتية في الحي السكني. وفي المقابل، فإن وجود تأثير ملموس للمدارس على العقارات السكنية يتوقف على نوع الأسرة وعدد الأبناء في سن الدراسة، ومدى جودة الاستعمالات التعليمية.

أما من ناحية تأثير عامل المسافة فتشير نتائج المقابلة إلى عدم الموافقة على انخفاض قيمة إيجار العقارات السكنية مع زيادة المسافة عن المدرسة بمحصلة بلغت 2، ويأتي ذلك لكون أن تأثير عامل المسافة على سعر العقار السكني يظل نسبي ومحدود ويتأثر بعوامل أخرى قد تتداخل مع تأثير المدارس. ويوضح الجدول رقم (6) نتائج تحليل أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجار العقارات السكنية المجاورة لها، وفقاً لعالمي درجة التأثير والمسافة.

**جدول رقم (6) نتائج أثر الاستعمالات الخدمية اقتصادياً على العقارات السكنية**

السؤال	1	2	3	4	5	المحصلة
تؤثر المدارس على أسعار إيجار العقارات السكنية المجاورة لها	%33.3	%0	%0	%33.3	%33.3	3.3
تتخفف أسعار إيجار العقارات السكنية كلما زادت المسافة عن المدارس	%33.3	%33.3	%33.3	%0	%0	2

نطاقات الاستجابة: 1: لا أتفق بشدة؛ 2: لا أتفق؛ 3: محايد؛ 4: أتفق؛ 5: أتفق بشدة.

أما تحليل البيانات الكمية فيشير إلى وجود علاقة ارتباط بين الاستعمالات التعليمية والعقارات المجاورة لها. وكما هو موضح من الجدول رقم (7) والشكل رقم (6) فإن محصلة نتائج تحليل البيانات الكمية أكدت وجود علاقة عكسية بين المدرسة وأسعار إيجار العقارات السكنية حيث تقل القيمة الإيجارية للعقارات كلما ابتعدنا عن المدرسة بمعامل ارتباط معياري -0.05.

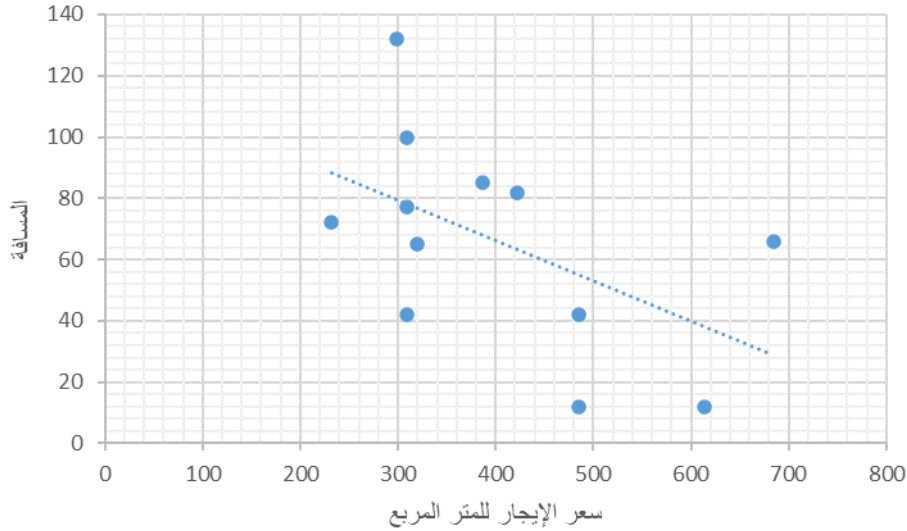
**جدول رقم (7) أسعار العقارات السكنية المجاورة للمدارس**

رقم العقار	سعر الإيجار (ريال)	المساحة (متر مربع)	سعر الإيجار (متر مربع /ريال)	المسافة (متر طولي)
1	17000	35	486	12
2	270000	440	614	12
3	17000	35	486	42
4	34000	110	309	42
5	174000	450	387	85
6	34000	110	309	100
7	40000	134	299	132
8	34000	110	309	77
9	115000	168	685	66



82	422	45	19000	10
72	232	125	29000	11
65	320	375	120000	12

المصدر: مسح ميداني للمكاتب العقارية.



شكل رقم (6) معيار الارتباط بين سعر الإيجار للمتر المربع وبعدها عن المدرسة

المصدر: الباحثون استناداً إلى التحليل الإحصائي

## 5- المناقشة والاستنتاجات

لقد أشارت نتائج الدراسة إلى وجود تأثير للاستعمالات التعليمية على العقارات السكنية وفقاً لعامل المسافة حيث تقل القيمة الإيجارية للعقار كلما زادت المسافة عن المدرسة. وعند تطبيق معامل الارتباط على المدارس كانت النتيجة بأن بعد المدارس يخفض من سعر إيجار العقارات السكنية وأن قرب المدارس من العقارات السكنية يمثل قيمة مضافة تؤثر اقتصادياً. لذلك، فإن التباين في جودة المدرسة ومستوى الوصولية يمكن أن يؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات السكنية القريبة منها وبالتالي ارتفاع القيمة الإيجارية للعقارات السكنية المجاورة. وفي المقابل، يمكن أن تتأثر القيمة الإيجارية للعقارات السكنية في حال تغير مواقع المدارس داخل نطاق الحي السكني. لقد قدم المسوقين العقاريين تفسيرات تتسم بالحيادية باعتبار أن القيمة الإيجارية للعقارات السكنية تخضع لدينامية السوق وتتأثر بعوامل عديدة منها ماله علاقة بالعقار كجودة العقار، وعمر العقار، والحالة الإنشائية؛ ومنها ما يتعلق بالبيئة المحيطة مثل جودة الاستعمالات التعليمية، ودرجة الاحتياج، وتركيب الأسرة، وعدد الأبناء في سن الدراسة، ومستوى جودة الخدمات والبنية التحتية في الحي السكني.

نستنتج مما تقدم، أهمية إعادة النظر في توزيع الاستعمالات التعليمية في الأحياء السكنية بشكل يساهم في سهولة الوصولية ويحافظ على القيمة الإيجارية للعقارات السكنية. واعتماد دراسات التأثير المحيطي للمشاريع التعليمية ودراسة الأثر الاقتصادي لها ولاسيما مشاريع المدارس الأهلية والتي يتم توزيعها غالباً في نطاق الشوارع التجارية. كما نستنتج أهمية استثمار المدارس ورفع جودتها باعتبارها عنصر هام في سياق الارتقاء بالحي السكني والحفاظ على القيمة العقارية للوحدات السكنية. ويلخص الجدول رقم (8) أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجار العقارات السكنية المجاورة.

**جدول رقم (8) ملخص أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجار العقارات السكنية المجاورة**

درجة التأثير	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ يتضح من نتائج المسوقين العقاريين بأن آراءهم كانت متفاوتة حيث أن الأغلب أكد وجود تأثير للاستعمال التعليمي على القيمة الإيجارية للعقارات المجاورة؛ في حين يعتقد البعض أن هناك عوامل أخرى تؤثر على الإيجار غير نوع الاستعمال. وسجلت محصلة التأثير بالحياد.</li> <li>▪ يتضح من الدراسة الميدانية وجود تأثير للمدارس على العقارات المجاورة لها، ويخضع ذلك لعوامل عديدة منها تركيبة الأسرة، والاحتياج، وجودة الخدمة التعليمية.</li> </ul>
عامل المسافة	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ أكدت نتائج المقابلة مع المسوقين العقاريين أن تأثير عامل المسافة للاستعمالات التعليمية على سعر العقار السكني يظل نسبي ومحدود نظراً لوجود عوامل أخرى تؤثر على سعر العقار منها ماله علاقة بالعقار نفسه أو البيئة العمرانية المحيطة.</li> <li>▪ أشارت نتائج التحليل الإحصائي أن بعد المدارس عن العقارات السكنية المجاورة لها يؤثر على أسعار العقارات بحيث كلما زادت المسافة بينهما انخفض سعر إيجار العقارات السكنية.</li> <li>▪ سجل معامل الارتباط بين المدرسة وأسعار إيجارات العقارات السكنية -0,52 ويغني وجود تأثير قوي وعكسي فكلما زادت المسافة بين المدرسة والعقارات السكنية كما أنخفض السعر؛ وكلما قلت المسافة بين المدرسة والعقارات السكنية ارتفع السعر.</li> </ul>

**6- الخاتمة والتوصيات**

تناولت الورقة البحثية تحليل أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة بالتطبيق على حالة دراسية لحي العقيق في مدينة الرياض. وجدت الدراسة أن هناك تباين في نتائج البيانات الكمية بالمقارنة مع البيانات النوعية التي تم استنباطها من آراء عينة المسوقين العقاريين. الزيارات الميدانية للعقارات السكنية الشاغرة والمجاورة للاستعمالات التعليمية محل الدراسة كان لها دور كبير في إعطاء حقائق عن الوضع الراهن، في حين ساعدت المقابلات الميدانية على إعطاء تفسيرات حول تلك النتائج. ورغم أن عدد الوحدات العقارية الشاغرة خلال مرحلة الدراسة والمجاورة للاستعمالات التعليمية محل الدراسة لم يكن كثير؛ إلا أنها أعطت تصور واضح عن أهمية هذا النوع من الدراسات وحاجة السوق للتعلم أكثر في تحليل أثر الاستعمالات التعليمية على القيمة الإيجارية للعقارات السكنية المجاورة بما يساهم في تحسين إجراءات تطوير الأحياء السكنية ومعالجة أي سلبيات في السوق العقاري. إن تأثير الاستعمالات التعليمية على القيمة الإيجارية للعقارات المجاورة يعد تأثير نسبي ويختلف من حي إلى آخر. لذلك، لا يمكن تعميم نتائج هذه الدراسة على جميع الأحياء في مدينة الرياض نظراً لاختلاف العوامل المؤثرة بأسعار العقارات السكنية حيث تتأثر القيمة الإيجارية للعقارات السكنية بعوامل لها علاقة بالعقار نفسه كجودة العقار، وعمر العقار، والحالة الإنشائية؛ كما تتأثر القيمة الإيجارية بعوامل لها علاقة بالمحيط العمراني.

لقد رسمت هذه الدراسة خارطة طريق للعديد من الدراسات في هذا المجال، والتي من شأنها أن تساهم في تغذية السوق العقاري وتساعد متخذي القرار في تحسين آليه التطوير العقاري للأحياء السكنية بما يحقق التوزيع العادل للخدمات التعليمية ويحافظ على القيمة الاقتصادية. إن التوسع في هذه الدراسات سوف يساهم في معرفة التباين في تفضيلات السكان نحو العقارات السكنية المجاورة للمدارس وبالتالي رفع مستوى جودة الأحياء السكنية. ووفق ما تقدم توصي الورقة البحثية بالآتي:

[1] تطوير تشريعات عمرانية للأحياء السكنية تؤكد على التوزيع المتوازن للاستعمالات التعليمية في نطاق الحي السكني وبما لا يؤثر سلباً على العقارات السكنية المجاورة.

[2] تضمين دراسات التأثير المحيطي للاستعمالات التعليمية على العقارات السكنية المجاورة في إجراءات اعتماد الأحياء السكنية المطورة.



- [3] تطوير قواعد بيانات عقارية مكانية على المستوى الوطني يمكن من خلالها بناء مقاييس القيمة المضافة للتأثير المكاني للاستعمالات التعليمية على العقارات السكنية مع تضمين عوامل النوع والجودة والمسافة.
- [4] التوسع في إجراء الدراسات والأبحاث المماثلة لتشمل قياس عوامل أخرى تؤثر على السوق العقاري مثل جودة الاستعمالات التعليمية، ونوع الحي السكني، وتكامل البنية التحتية.

## المراجع

### المراجع العربية

- [1] الزامل، وليد و المزيد، محمد، "دور اللوائح القائمة على الأشكال في تحسين جودة الحياة في الأحياء السكنية المعاصرة" العمارة والفنون والعلوم الإنسانية، vol. 8, no. 37, 2023.
- [2] الهيئة العامة للإحصاء، "ملكية المسكن المعيشي" الهيئة العامة للإحصاء، الرياض، 2022.
- [3] المرصد الحضري لمدينة الرياض، "المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض"، المرصد الحضري لمدينة الرياض، الرياض، 2019.
- [4] العلياني، محمد و الزامل، وليد، "التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك ضمن إطار تيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية"، في المنتدى الوزاري العربي الثالث للإسكان والتنمية الحضرية: دبي 7 - 8 أكتوبر، دبي، 2019.
- [5] Z. Liu, J. Ye, G. Ren and S. Feng, "The Effect of School Quality on House Prices: Evidence from Shanghai, China," Land, vol. 11, no. 11, 2022.
- [6] H. Wen, Y. Xiao and L. Zhang, "School district, education quality, and housing price: Evidence from a natural experiment in Hangzhou, China," Cities, vol. 66, pp. 72-80, 2017.
- [7] W. M. Jayantha and S. O. Lam, "Capitalization of secondary school education into property values: A case study in Hong Kong," Habitat International, vol. 50, pp. 12-22, 2015.
- [8] وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، "إعداد المعايير التخطيطية للخدمات التخطيطية الإقليمية والمحلية ومستوياتها المختلفة"، وكالة الوزارة لتخطيط المدن، الرياض، 2016.
- [9] الهيئة الملكية لمدينة الرياض، "أطلس استعمالات الأراضي لأحياء مدينة الرياض"، الهيئة الملكية لمدينة الرياض، الرياض، 2006.
- [10] البوابة المكانية لمنطقة الرياض، "البوابة المكانية لمنطقة الرياض"، 2020. Available: <https://mapservice.alriyadh.gov.sa/geoportal/geomap>
- [11] J. B. Horowitz, S. R. Keil and L. C. Spector, "Do Charter Schools Affect Property Values?," The Review of regional studies, vol. 39, no. 3, pp. 297-316, 2009.
- [12] N. G. Mankiw and D. N. Weil, "The Baby Boom, The Baby Bust, and The Housing Market," Regional Science and Urban Economics, pp. 235-258, 1989.
- [13] Y. Zhang, X. Liu and A. Su, "Assessing the Impact of The Demographic Dividend on Real Estate Prices: Empirical Evidence From China," Applied Economics Letters, pp. 1450-1456, 2015.
- [14] M. Fortin and A. Leclerc, "Demographic Changes and Real Housing Prices in Canada," 2000.
- [15] F. Ohtake and M. Shintani, "The Effect of Demographics on the Japanese Housing Market," Regional Science and Urban Economics, pp. 189-201, 1996.
- [16] Y. Cheng and X. Han, "Does Lare Volatility Help? Stochastic Population Forecasting Tehcnology in Explaining Real Estate Price Process," J Popul Econ, pp. 323-356, 2013.
- [17] فؤاد، بدر، "دور بنك التعمير والإسكان في تنشيط السوق العقاري وخاصة إسكان محدودي الدخل"، في أبحاث مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، القاهرة، ٢٠٠٢.

- J. Strand and M. Vagnes, "The Relationship Between Property Value and Railroad Proximity: A Study [18]  
Based on Hedonic Prices and Real Estate Brokers' Appraisals," Kluwer Academic Publishers, pp. 137-  
.156, 2001
- X. Wang and J. Yan, "Analysis on Public Transportation Influences on Real Estate Developmen tin [19]  
.East Lansing," *Geo-Spatial Information Science*, pp. 73-78, 2011
- A. Wolny, "Accessibility of Real Estate by Transportation as a Determinant of The Development of [20]  
.Suburban Real Estate Markets - Case Study," *Real Estate Management and Valuation*, pp. 5-18, 2016
- A. Adair, S. Mcgreal, A. Smyth, J. Cooper and T. Ryley, "House Prices and accessibility: The Testing [21]  
.of Relationships Within the Belfast Urban Area," *Housing Studies*, pp. 699-716, 2000
- M. Pheny and P. W. Wong, "Recent Development of Real Estate Tax on Residential Properties in [22]  
.China," *International Tax Journal*, 2011
- K. Jarve, "Taxation of Gains on the Sale of Real Estate and Effect Capital Gains Tax Would Have on [23]  
.Rural Development in Latvia," *Economic Science for Rural Development*, pp. 42-48, 2007
- T. Teck-Hong, "Neighborhood preferences of house buyers: the case of Klang Valley, Malaysia," [24]  
.International Journal of Housing Markets and Analysis, pp. 58-69, 2010
- M. Hamadeh, "LOCAL PUBLIC SERVICES AND RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKETS," [25]  
.International Journal of Business and Public Administration, 2012
- A. A. AliyuIbrahim, I. Abdu, Garkuwa, I. M. Singhry and H. Adamu, "impact of school accessibility [26]  
on residential property values," in *The Academic Conference of Berkeley Research and Publications  
International on Exploring Sub-Sahara African Resources for Sustainable Development in the  
.Millennium*, Jos, 2016
- K. Guntermann and P. Colwell, "Property Values and Accessibility to Primary Schools," *Real Estate [27]  
.Appraiser and Analyst*, vol. 49, no. 1, p. 62-68, 1983
- I. Pariser, *The Effect of School Quality on Prices versus Rents*, Berkeley: University of California, [28]  
.2019
- F. Bonetti, S. Corsi, L. Orsi and I. De Noni, "Canals vs. Streams: To What Extent Do Water Quality [29]  
.and Proximity Affect Real Estate Values? A Hedonic Approach Analysis," 2016
- S. Bond and J. Hopkins, "The Impact of Transmission Lines on Residential Property Value: Results of [30]  
.A Case Study," *Pacific Rim Property Reseach journal* , 2000
- C. Tiebout, "A pure theory of local expenditures," *Journal of political economy*, vol. 64, p. 416-424, [31]  
.1956
- القاضي، عبدالله، الجارالله، احمد، والضيوفي، عطية "العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدينة الدمام," *مجلة جامعة [32]  
الملك عبدالعزيز للعلوم الهندسية*, 2001, pp. 3-18.
- D. Brasington and D. R. Haurin, "Educational Outcomes and House Values: A Test of the Value-Added [33]  
.Approach," 2005
- F. D. Tchatoka and V. Varvaris, "Neighbourhood, school zoning and the housing market: Evidence [34]  
.from New South Wales," *Journal of Housing Economics*, vol. 54, 2021