

تلوث الهواء وأسعار المنازل في مدينة جدة «دراسة تحليلية اقتصادية»

عبد العزيز احمد دياب
كلية الاقتصاد والادارة - جامعة الملك عبد العزيز

مقدمة

أحد المشاكل التي تواجه المسئولين في المدن الكبرى هي مشكلة تلوث البيئة، وبصفة خاصة تلوث الهواء بالعوادم الناتجة من مداخن المصانع، ومن كثرة استخدام السيارات في التنقل داخل المدينة. فالتطور السريع الذي تشهده مدينة جدة انما كان نتيجة مباشرة لعمليات التنمية الاقتصادية التي تضطلع بها الدولة. وقد صاحب هذا التطور تلوث الهواء بأنواع مختلفة من العوادم الضارة. وعلى الرغم من أن مستوياته الاجمالية تقل عن تلك التي تتعرض لها مدن أخرى مشابهة لها، الا ان درجة تركيز تلوث الهواء في بعض مناطق المدينة بلغ مستويات مرتفعة تنذر بالخطر مما يتطلب اتخاذ تدابير مشددة لكبح هذا التلوث.

وتشير الدلائل الاحصائية أن درجة تركيز أكاسيد الكبريت وأكاسيد النتروجين تبلغ ذروتها في منطقة جنوب مدينة جدة وذلك بسبب وجود المصفاة والمنطقة الصناعية، ومحطات توليد الطاقة الكهربائية. ونظرا لما لتلوث الهواء من آثار سيئة على الانسان والحيوان والنبات والممتلكات، فان أسعار الوحدات السكنية في المنطقة الجنوبية أقل من نظيراتها في المنطقة الشمالية وهذا يتفق مع الدراسات الاقتصادية التي تؤكد أن أسعار المنازل تكون أعلى في المناطق التي تمتاز بهواء أكثر نقاء.

وللتأكد من ظاهرة اختلاف أسعار الوحدات السكنية بين شمال وجنوب مدينة جدة، يتطلب الأمر تقديم نموذج اقتصادي يوضح أثر تلوث الهواء على أسعار المنازل في هذه المدينة. هذا النموذج يقوم على مبدأ أن الخدمات المستمدة من الوحدات السكنية

توقف على طبيعة الخصائص التي تميز كلاً منها من حيث الهيكل، الجوار، البعد، المرافق العامة، ونسب تلوث الهواء، فسعر أي وحدة سكنية انما ينبع من قدرة الفرد على المفاضلة بين هذه الخصائص التي ترتبط مباشرة بأسعار الخدمات التي تقدمها.

تلوث الهواء : مفهومه - مصادره - آثاره السلبية على المباني

من المعلوم أن هناك تأثيراً متبادلاً بين الانسان والبيئة التي يعيش فيها. فكما تؤثر البيئة في الانسان ونشاطه فانها تتأثر به بشكل كبير، ذلك أن وجود الانسان في حد ذاته يسبب قدراً من التلوث، ناهيك عن انتاجه واستهلاكه. لذا فان زيادة عدد السكان وزيادة أنشطتهم الانتاجية والاستهلاكية يعني زيادة معدلات التلوث. ويمكن تعريف التلوث بطرق متعددة تتعلق بالسبب الذي أحدثه. فيعرف التلوث بأنه «ادخال مواد لا يستفاد منها، أو طاقة اضافية للبيئة، بواسطة الانسان بطرق مباشرة أو غير مباشرة فتسبب تلفاً في صحته وبيئته التي يعيش فيها»⁽¹⁾. كذلك يعرف التلوث بأنه «أي تغيير في الصفات الطبيعية للعناصر التي تتحكم في البيئة التي يعيش فيها الانسان تغييراً يؤدي الى الاضرار بالانسان أو رفاهيته»⁽²⁾. وعلى هذا فالتلوث عبارة عن زيادة نسبة المواد الضارة عن المكونات الأساسية للبيئة بدرجة تركز تفوق قدرة البيئة على امتصاصها أو التقليل من آثارها السيئة.

وعلى الرغم من أن الهواء لم يسلم على مر الزمن من دخول مواد غريبة الى بيئته الا أنها كانت في حدود المعقول، وظل الهواء يحتفظ بتركيبه ثابتاً. فم منذ بداية الثورة الصناعية وتزايد النشاط الصناعي وازدحام المدن بوسائل النقل الحديثة، تعرض الهواء لأنواع مختلفة من الملوثات، مثل أكاسيد النيتروجين، أكاسيد الكبريت، أكاسيد الكربون، والهيدروكربونات وغيرها. وقد أثبتت الدراسات الميدانية أن درجة تركيز الملوثات الهوائية في الغلاف الجوي آخذة في التزايد باستمرار لدرجة أنها تحد من وصول أشعة الشمس بكامل قوتها الى سطح الأرض في بعض المناطق الصناعية.

وتلوث الهواء ينتج من عدة مصادر رئيسية تتمثل في الصناعة، احتراق الوقود لتوليد الطاقة، عوادم السيارات، والنفايات. وعلى الرغم من أن بعض الملوثات المنتشرة تنتج من مصادر متعددة، نجد أن بعض الملوثات الأخرى - الأقل انتشاراً - تنتج من مصادر أقل، الا أن لها آثاراً سيئة جداً على حياة الانسان وبيئته. ومن أهم الملوثات التي لاقت عناية أكبر في الدول المتقدمة أول أكسيد الكربون، أكاسيد النتروجين، ثاني أكسيد الكبريت، الهيدروكربونات، وأوكسيد الرصاص..

ويعتبر أول أكسيد الكربون من أخطر الغازات الملوثة للهواء، ويشكل في حجمه وحده بقية الملوثات مجتمعة في الهواء. وهو يتولد عن أي عملية احتراق غير كاملة، وخاصة من السيارات ويظهر تأثيره بصورة أكبر في المناطق المزدحمة من المدن. وقد دلت الدراسات

الاحصائية ان السيارة الصغيرة تقذف كل ساعة سير حوالي 60 م^3 من غازات العوادم في الجو بينما تقذف السيارة الكبيرة حوالي 120 م^3 من العوادم (عبد المقصود، 1981 : 118). ولهذا نجد أن حركة السير وحدها تضيف الى الهواء ما معدله 63% من أول أكسيد الكربون مقارنة بمسببات التلوث الأخرى. هذه العوادم تبقى في الطبقة السطحية للهواء التي يعتمد عليها الانسان في تنفسه مما يؤثر في صحته العامة. أما ثاني أكسيد الكبريت فهو غاز له رائحة كريهة ومثيرة. ويقدر أن حوالي 5% من اجمالي الموجود في الهواء ينتج من احتراق مصادر الطاقة التي تحوي نسبة من الكبريت (WHO, 1972 : 11). ويعتقد أن تأكسد هذا الغاز يولد ثالث أكسيد الكبريت الذي يذوب في الماء ويكون حمض الكبريتوز ثم حمض الكبريتيك الذي يبقى على هيئة رذاذ معلقا في الهواء ويتم استنشاقه مع ذرات الهباب مسببا تهيجا في القصبة الهوائية والأنف. كذلك نجد أن جزءا كبيرا من الكبريت الموجود في الهواء يكون على شكل كبريتيد الهيدروجين الناتج من تحلل المواد العضوية على الأرض والبراكين ومن العمليات الصناعية. وتشير الاحصائيات أن الكمية التي تضاف كل عام الى الغلاف الجوي تتراوح بين 75-80 مليون طن (عبد المقصود، 1981 : 117). أما في المملكة العربية السعودية فإن كمية غاز ثاني أكسيد الكبريت مرتفعة نسبيا وتنفوق المعدل المحدد من قبل مصلحة الأرصاد وحماية البيئة في بعض الأحيان - ففي مدينة جدة نجد أن نسبة هذا الغاز تتراوح بين 0,05 الى 0,12 من الجزء من المليون في بعض المناطق وخاصة بجانب المنطقة الصناعية ومنطقة محطة توليد الطاقة الكهربائية⁽³⁾.

أما أول أكسيد النتروجين فهو غاز أحمر بني اللون وله رائحة كريهة وسام ويعتبر المكون الرئيسي لمكونات أكاسيد النتروجين وينتج من عوادم السيارات ومحطات توليد الطاقة. وهو غاز ماص قوي للأشعة فوق البنفسجية القادمة من الشمس، ويتفاعل مع المواد الهيدروكربونية ينتج الأوزون الذي يعتبر من العوامل الرئيسية المؤكسدة، ذات التأثير الضوئي الكيميائي، التي يعتقد بتسببها في الأمطار الحمضية. كذلك فإن أول أكسيد النتروجين يتحد مع بخار الماء مكونا بذلك حمض النتريك الذي يتفاعل بدوره مع الأمونيا مكونا أملاح النترات. وتشير الدراسات الاحصائية الى أن نسبة تركيز أول أكسيد النتروجين في مدينة جدة لم تتجاوز المعدلات التي وضعتها مصلحة الأرصاد وحماية البيئة في الأجل الطويل، فهذه النسب تتراوح بين 0,05 الى 0,10 من الجزء من المليون⁽⁴⁾. الا أن هذه الدراسات تشير الى تجاوز نسب تركيز هذا الغاز للمعدل المسموح به في الأجل القصير وخاصة في المنطقة الجنوبية من المدينة التي تحيط بالمنطقة الصناعية. أما الهيدروكربونات فهي عبارة عن مركبات كيميائية غير كامل الاحتراق تنتج من عملية الاحتراق الداخلي في السيارات ووسائل النقل المختلفة. ويحدث التفاعلات الكيماوية في ضوء الشمس مع المواد الكربوهيدراتية يتولد الضباب المحمل بالدخان (الصنجان). كذلك فإن تفاعلها مع

ثاني أكسيد النتروجين يولد طبقة الأوزون الذي يعد في حد ذاته من المواد الرئيسية الملوثة. أخيراً يعتبر الرصاص من المواد الملوثة المنتشرة في المناطق المزدحمة بالسيارات. وهو يعتبر من المكونات الطبيعية للماء والتربة والهواء. ومن المصادر الطبيعية له في الهواء غبار السيليكات من التربة، والبراكين وكذلك المبيدات الحشرية وحرق الفحم.

ويلعب التلوث دوراً هاماً في اتلاف المباني، ذلك أن حبيبات الرمل تعمل على التآكل التدريجي للحجارة والرخام وغيرها. هذا التآكل يكون عادة أسرع في الصخور ذات الوجوه الملساء التي تؤثر فيه الملوثات الهوائية مثل أكاسيد الكبريت وثاني أكسيد الكربون والفلوريدات والرطوبة وأشعة الشمس وذرات الرمل بشكل كبير. ففي وجود الأمطار يتفاعل غاز ثاني أكسيد الكبريت وينتج عنه حامض الكبريتيك الذي يتفاعل بدوره مع المغنسيوم والكالسيوم في الصخور الجيرية المكونة للمباني وينتج عن ذلك مركبات الكبريتات التي تشكل سطحاً خشناً تظهر عليه التشققات ومن ثم التساقط (أمين، 1984: 135). أما في حالة تعرض الأسمنت الجيري (كربونات الكالسيوم) لحامض الكبريتيك وحبيبات الرمل فإن ذلك يؤدي إلى تفكك الحجارة، وهذا التأثير تزداد حدته نتيجة لوجود ثاني أكسيد الكربون بنسب عالية حيث يذوب في الماء مكوناً حمض الكربونيك الذي يتحد مع الصخور مكوناً كربونات الكالسيوم الهيدروجينية الذائبة وبهذا يحدث التآكل والتعرية⁽⁵⁾.

الدراسات السابقة

ظهرت عدة دراسات للحصول على تقديرات إحصائية للمنافع النقدية لتحسن نوعية الهواء. إحدى هذه الطرق هي تقدير القدرة على الدفع بقياس انخفاض التكاليف الناتجة عن تحسن نوعية الهواء. الطريقة الأخرى هي تقدير القدرة على الدفع للحصول على نوعية أفضل للهواء عن طريق تحليل سوق العقار، بافتراض أن الأفراد يدفعون أكثر للوحدات السكنية التي تقع في مناطق منخفضة التلوث. ومن أهم الدراسات الإحصائية التي نشرت في هذا المجال ما يلي :

قام (Ridker & Hanning 1967) بتطبيق الأسلوب الأول لقياس المنافع النقدية لتحسن نوعية الهواء. في دراستها لسوق العقار بمدينة سانت لويس، قاما بحساب معادلة الانحدار لأسعار الوحدات السكنية كمتغير تابع بينما تمثلت المتغيرات المستقلة في الخصائص الهيكلية للوحدات السكنية، خصائص منطقة الجوار، خصائص العائلة نفسها، بالإضافة إلى مؤشر لنسبة تلوث الهواء بأوكسيد الكبريت. وقد أثبتت النتائج الإحصائية للدراسة أن معامل أوكسيد الكبريت له أثر عكسي على أسعار الوحدات السكنية، ذلك أن انخفاض سعر الوحدة السكنية بمقدار 245 دولاراً ينشأ عن كل زيادة في

ثالث أكسيد الكبريت قدرها 0,25 ملجم / 100 سم² / يوم ، وذلك بدرجة ثقة قدرها 99٪⁽⁶⁾.

وكخطوة أولى للوصول الى الرغبة في الدفع لنوعية هواء أفضل ، قام Harrison & Rubinfeld (1978) بقياس أسعار الوحدات السكنية في مدينة بوسطن احصائيا . وتبين من معادلة الانحدار للدالة شبه اللوغاريتمية التي قاما بتطبيقها أن أسعار الوحدات السكنية تنخفض بمقدار 1613 دولاراً لكل زيادة قدرها 0,01 ملجم في أكسيد التتروجين . وفي الخطوة الثانية ، استخدم الانخفاض في أسعار الوحدات السكنية كمتغير مستقل واستخدم دخل المستهلك ونسبة تلوث الهواء كمتغيرات مستقلة في معادلة الانحدار وذلك لاجراء دالة القدرة على الدفع لنوعية هواء أفضل . وتبين من هذه الدالة ان المتوسط السنوي للمنافع التي تعود على المستهلك من وجود رقابة حكومية على الملوثات المنبعثة من السيارات تقارب 83 دولاراً سنوياً لكل أسرة⁽⁷⁾.

وطبقا لهذا الأسلوب ، فبدلاً من استخدام معلومات السوق لتقدير التغير في أسعار الوحدات السكنية الناتج عن تحسن نوعية الهواء ومن ثم ترجمة الفرق في أسعار الوحدات السكنية كدليل على المنافع ، استخدمت البيانات لقياس القدرة الحدية على الدفع لوحدة سكنية تتميز بهواء أكثر نقاء . كذلك قام Burnell, (1985) بمحاولة اختبار الفرضية التي تنص على أن أسعار الوحدات السكنية تنخفض مع وجود صناعة تبعث بملوثاتها في الهواء في المنطقة التي تقع فيها تلك الوحدات . ولأجراء ذلك قام باستخدام البيانات المتاحة من البلديات المختلفة لمقاطعة كوك بولاية ألينوي لعام 1970 م . وتبين من معادلات الانحدار التي أجراها أن أسعار الوحدات السكنية تنخفض مع ارتفاع نسبة تركيز الملوثات في الهواء ، ذلك أن سعر الوحدة السكنية ينخفض في المتوسط في حدود تتراوح بين 5070 دولاراً الى 6050 دولاراً في حالة وجود صناعة تبعث بملوثاتها في الهواء . كذلك فان المحافظات ذات الصناعات الملوثة للهواء يكون أسعار الوحدات السكنية فيها منخفضة بمقدار 22300 دولار للفدان أي ما يعادل 16٪ من قيمتها الاجمالية عن نظيراتها غير الملوثة⁽⁸⁾.

النموذج الاقتصادي

يوضح هذا النموذج العلاقة الاقتصادية بين تلوث الهواء وأسعار الوحدات السكنية في مدينة جدة . ومن هذه العلاقة يمكننا تقدير ليس فقط قيم معامل تلوث الهواء وانما أيضاً قيم معاملات العوامل الأخرى (خلاف نسب التلوث) المحددة لأسعار هذه الوحدات . ومن ثم اختبار هذه العلاقة من خلال البيانات التي تم الحصول عليها من العينة العشوائية لسوق العقار في مدينة جدة .

أولاً - فرضيات النموذج : نظراً لأن الوحدات السكنية سلع غير متجانسة ، فإن الأهمية الكبرى يجب أن تعطى للخصائص الهيكلية وخصائص الجوار والموقع . لذا فإن الطلب والعرض الخاص بخصيصة معينة لا يمكن فصله عن الطلب والعرض الخاص بالخصائص الأخرى لأن هذه الخصائص تنتج وتستهلك معاً . ويقوم هذا النموذج على عدة افتراضات تمكننا من دراسة وتحليل العوامل المحددة لأسعار الوحدات السكنية في مدينة جدة وبيان أثر تلوث الهواء على هذه الأسعار . هذه الفرضيات تلتخص في ما يلي :

- (1) أن قرار المالك شراء وحدة سكنية إنما يكون نتيجة للمفاضلة بين مجموعات كبيرة من الخصائص المميزة . هذه الخصائص يمكن النظر إليها على أنها بديلة وفي بعض الأحيان مكملة لبعضها البعض .
- (2) أن عرض الوحدات السكنية في مدينة جدة ثابت وقت إجراء الاستبيان لذا فإن أسعار هذه الوحدات تحدد بناء على طلب الأفراد للخصائص المميزة لكل وحدة سكنية .
- (3) أن سوق العقار في مدينة جدة في حالة استقرار .
- (4) أن الوحدات السكنية تباع الى من يدفع مبلغاً أعلى من غيره للحصول على خدماتها .
- (5) أن لتلوث الهواء أثراً عكسياً على أسعار الوحدات السكنية . فأسعار المنازل تكون أعلى في المناطق التي تمتاز بهواء أكثر نقاء .

ثانياً - صياغة النموذج : يقوم هذا النموذج على أن المنفعة الكلية التي تعود على المستهلك من تملكه لوحدة سكنية ما تعتمد على مجموعة من الخصائص التنافسة والمكملة . هذه الخصائص يمكن تجميعها في مجموعات محددة ، موضحة في جدول رقم (1) . كل مجموعة تتضمن متجهاً للخصائص المميزة للوحدة السكنية التي لها علاقة بالموقع ، منطقة الجوار ، هيكل الوحدة السكنية نفسها ، الخصائص المتعلقة بالأسرة ، مدى توافر خدمات المرافق العامة ، نسب تلوث الهواء . أي أن

$$\theta = d(\chi_m, \chi_x, \chi_b, \chi_s, \chi_h, \chi_n) \dots \dots \dots (1)$$

حيث أن θ = القيمة السوقية للوحدة السكنية

χ_m = متجه للخصائص الهيكلية للوحدة السكنية .

χ_x = متجه لخصائص منطقة الجوار .

χ_b = متجه لبعد الوحدة السكنية عن المراكز الهامة في المدينة .

χ_s = متجه لخصائص الأسرة ساكنة الوحدة .

خم = متجه لخصائص المرافق العامة المتوفرة بالوحدة السكنية.

خت = متجه لنسب تلوث الهواء في المنطقة.

كذلك نفترض بأن المشتقات الجزئية الأولى لهذه الدالة بالنسبة لمحدداتها⁽⁹⁾ فهي :

ك	ث			
ك	خم	<	صفر	
ك	ث			
ك	خم	<	صفر	
ك	ث			
ك	خب	>	صفر	
ك	ث			
ك	خس	<	صفر	
ك	ث			
ك	خم	<	صفر	
ك	ث			
ك	خت	>	صفر	

أي أنه مع بقاء العوامل الأخرى على حالها يمكن التوقع بارتفاع أسعار الوحدة السكنية كلما :

- (1) ازدادت الخصائص الهيكلية للوحدة السكنية من حيث الكم والكيف.
- (2) ازدادت خصائص منطقة الجوار من حيث الكم والكيف.
- (3) قصرت المسافة بين موقع الوحدة السكنية والمراكز الهامة في المدينة.
- (4) ازداد عدد أفراد الأسرة ومستوى تعليم رب هذه الأسرة.
- (5) ازداد حجم خدمات المرافق العامة من حيث الكم والكيف.
- (6) انخفضت نسبة تلوث الهواء في المنطقة التي تقع فيها الوحدة السكنية.

جدول رقم (1)

المتغيرات المحددة لأسعار المنازل

المتغير Variable	الرمز	الإشارة المتوقعة للمعامل Expected Sign
المتغير التابع :		
القيمة السوقية للوحدة السكنية (المنزل)	ث	
المتغيرات المستقلة :		
المتغيرات الهيكلية (هـ)		
عدد غرف النوم	هـ 1	+
عدد الحمامات	هـ 2	+
عدد الأدوار	هـ 3	+
نوع السكن (متغير صوري : فيلا = 1، غير ذلك = صفر)	هـ 4	+
نوع البناء (متغير صوري : حديث = 1، غير ذلك = صفر)	هـ 5	+
مساحة البناء بالتر المسطح	هـ 6	+
موقف للسيارة (متغير صوري : يوجد = 1، لا يوجد = صفر)	هـ 7	+
متغيرات منطقة الجوار (جـ)		
متوسط دخل الفرد السنوي	جـ 1	+
متغيرات موقع الوحدة السكنية (بـ)		
الزمن اللازم للوصول الى مركز المدينة	بـ 1	-
الزمن اللازم للوصول الى أقرب مركز للتسوق	بـ 2	-
الزمن اللازم للوصول الى أقرب مركز للترفيه	بـ 3	-
المتغيرات المتعلقة بالأسرة (سـ)		
مستوى تعليم رب الأسرة	سـ 1	+
عدد أفراد العائلة	سـ 2	+
المتغيرات المتعلقة بالمرافق العامة (مـ)		
وجود الهاتف (متغير صوري : يوجد = 1، لا يوجد = صفر)	مـ 1	+
الطريق معبد (متغير صوري : يوجد = 1، لا يوجد = صفر)	مـ 2	+
المتغيرات المتعلقة بتلوث الهواء (تـ)		
أكسيد الكبريت	تـ 1	-
أكسيد النيتروجين	تـ 2	-

ثالثاً - توصيف النموذج : لمعرفة أثر تلوث الهواء على أسعار الوحدات السكنية، قمنا بتقدير دالة أسعار الوحدات السكنية، معادلة رقم (1)، في مدينة جدة وذلك بإجراء استقصاء لمائة وست وعشرين أسرة في الفترة من شهر فبراير وحتى نهاية شهر يوليو 1988 وكانت العينة عشوائية وممثلة لجميع أحياء المدينة. أما نسب تلوث الهواء فقد تم الحصول عليها من تقرير أعدته مصلحة الأرصاد وحماية البيئة، حيث تم تحديد نسب تركيز أكاسيد الكبريت والنيتروجين في المناطق المختلفة بمدينة جدة وأخذ متوسط القرارات عن الفترة من يونيو 1984 وحتى نوفمبر 1985⁽¹⁰⁾. ولتوصيف العلاقة رقم (1) قمنا بتحديد المتغيرات المختلفة وبيان كيفية استخدامها.

متغيرات النموذج

ان المتغيرات المستخدمة في النموذج الاحصائي الخاص بأثر تلوث الهواء على أسعار الوحدات السكنية في مدينة جدة موضحة في جدول رقم (1):

المتغير التابع: قيمة الوحدة السكنية السوقية بالريال خلال فترة الاستقصاء.
المتغيرات المستقلة: هذه المتغيرات (17 متغيراً) موضحة في جدول رقم (1) ومقسمة الى خمس مجموعات متميزة.

فالسبعة متغيرات الأولى هي متغيرات ذات علاقة بهيكل الوحدة السكنية نفسها مثل عدد غرف النوم، عدد الحمامات، عدد الأدوار، نوع السكن، نوع البناء. إضافة الى ذلك هناك بعض المتغيرات الهيكلية التي تعكس نوعية الوحدة السكنية مثل امكانية توافر موقف مخصص لسيارة الساكن. أما المتغير الثامن (متوسط دخل الفرد السنوي) فهو يعبر عن المتغيرات المتعلقة بمنطقة الجوار لأن متوسط الدخل يعكس الحالة الاقتصادية والاجتماعية لسكاني هذه المناطق. أما متغيرات موقع الوحدة السكنية (المتغيرات 9-11) فان الزمن اللازم للوصول الى المراكز الهامة في المدينة هو الذي أخذ به كقياس للموقع. ذلك أن بعد الوحدة السكنية وبالتالي الزمن اللازم للوصول الى تلك الأماكن الهامة يلعب دوراً مباشراً في تحديد أسعار هذه الوحدات.

ونظراً لأن قرارات الأسرة في سوق العقار من حيث تملك وحدة سكنية ما يتأثر بعدد أفراد الأسرة ومستوى تعليم رب الأسرة، قمنا بادخال هذين المتغيرين (المتغيران 12، 13) ضمن المتغيرات المستقلة التي تحدد أسعار الوحدات السكنية في مدينة جدة. كذلك فقد أضيفت المتغيرات المتعلقة بتوافر خدمات المرافق العامة مثل توافر خدمة الهاتف وتعبيد الطرق في منطقة الوحدة السكنية (المتغيران 14، 15).

ولقياس تلوث الهواء تم استخدام نسبة أكاسيد الكبريت والتروجين في الهواء (المتغيران 16، 17) في المناطق المختلفة لمدينة جدة. ويلاحظ أن بعض هذه المتغيرات، الموضحة في جدول رقم (1)، تم استخدامها كمتغيرات كمية Continuous Variables مثل عدد غرف النوم، عدد الأدوار، عدد الحمامات، مساحة البناء، متوسط دخل الفرد، عدد أفراد الأسرة، نسب تلوث الهواء بأكاسيد الكبريت وأكاسيد النتروجين. إلا أن بعض المتغيرات الأخرى استخدمت في شكل متغيرات نوعية أو صورية Dummy Variables مثل نوع السكن، نوع البناء، توافر خدمة الهاتف، وجود موقف مخصص لسيارة مالك الوحدة السكنية وغيرها.

التحليل الإحصائي للنموذج: نستعرض في هذا الجزء النتائج الإحصائية لنموذج أثر تلوث الهواء على أسعار الوحدات السكنية في مدينة جدة، وقد تم استخدام طريقة المربعات الصغرى Ordinary Least Squares في تقدير هذه الدالة من واقع العينة المسحوبة. وقد تم استخدام الدالة الخطية والدالة شبه اللوغاريتمية إلا أن اختيارنا للدالة اللوغاريتمية المزدوجة كان مبنيًا على حسن مطابقتها في تمثيل البيانات المجمعة، إضافة إلى أن استخدامها يقلل من مشكلة خاصية عدم ثبات عنصر الخطأ العشوائي في البيانات المقطعية. هذه النتائج الإحصائية موضحة في جدول رقم (2). وسنناقش هذه النتائج بناء على عدة معايير أهمها قدرة النموذج على تفسير أسعار الوحدات السكنية واختبارات المعنوية الإحصائية.

أولا - طريقة المربعات الصغرى: جدول رقم (2) يبين أن قيمة معامل التحديد للنموذج الاقتصادي (ر2) هي 0,5974 مما يدل على أن هذه العلاقة الأصلية بنسبة 59,74٪. كذلك يتضح من الجدول نفسه أن قيمة اختبار المعنوية الإحصائية (ف) هي 4,45، أي أنه يمكن رفض فرض العدم القائل بأنه لا يوجد علاقة بين أسعار الوحدات السكنية والمتغيرات المستقلة عند مستوى معنوية قدره 99٪ لذلك لا يمكننا التسليم بأن هذه المتغيرات المستقلة لا علاقة لها بتحديد أسعار الوحدات السكنية في مدينة جدة. وبالنظر إلى إشارة وقيمة كل متغير من المتغيرات المستقلة نجد أن أغلبها (ما عدا الزمن اللازم للوصول إلى مركز المدينة) يحمل نفس الإشارة المتوقعة، إلا أن عدم اجتياز غالبية هذه المتغيرات لاختبار المعنوية الإحصائية (ت) يجعلنا غير قادرين على الوثوق بقيمة هذه المعاملات إحصائياً. وفي محاولتنا تفسير أسباب انخفاض نسبة (ت) تحت فرض العدم لهذه المتغيرات، قمنا بإيجاد مصفوفة الترابط الخطي للمتغيرات المستقلة Correlation Coefficient Matrix.

جدول رقم (2)

قيم معامل اللوغاريتمات الطبيعية لدالة محددات أسعار المنازل في
مدينة جدة
المتغير التابع: لو (القيمة السوقية للوحدة السكنية)

المتغير المستقل ^(*)	المعامل	الخطأ المعياري	نسبة ت (تحت فرض العدم) T-test
Independent Variable	Coefficient	Standard Error	
طول الجزء المقطوع من محور المتغير التابع (الثابت)	4,428	1,599	2,77
عدد غرف النوم	0,022	0,161	0,14
عدد الحمامات	0,197	0,189	1,05
عدد الأدوار	0,096	0,203	0,47
نوع السكن - فيلا	0,724	0,379	1,91
نوع البناء - حديث	0,239	0,198	1,21
مساحة البناء	0,263	0,205	1,28
وجود موقف للسيارة	0,291	0,174	1,68
متوسط دخل الفرد السنوي	0,051	0,114	0,45
الزمن اللازم للوصول الى مركز المدينة	0,039	0,231	0,17
الزمن اللازم للوصول الى أقرب مركز للتسوق	0,115-	,142	0,81-
الزمن اللازم للوصول الى أقرب مركز للترفيه (الكورنيش)	0,053-	0,124	0,42-
مستوى تعليم رب الأسرة	0,089	0,191	0,47
عدد أفراد العائلة	0,017	0,124	0,14
وجود هاتف	0,342	0,207	1,65
الطريق معبد	0,333	0,240	1,39
نسبة أوكسيد الكبريت	0,117-	0,223	0,53-
نسبة أوكسيد النتروجين	0,028-	0,039	0,72-

معامل التحديد (R^2) = 59,74%

قيمة المعامل الاحصائي (ف) = 4,45

(*) جميع المتغيرات المستقلة في صورة اللوغاريتمات الطبيعية فيما عدا المتغيرات المستقلة النوعية (الصورية).

ثانياً - مشكلة الترابط الخطي بين المتغيرات المستقلة: بالنظر الى المصفوفة المشار إليها يتضح أن هناك ترابطاً خطياً بين المتغيرات المستقلة وهذا الترابط الخطي ليس فقط بين المتغيرات الهيكلية للوحدة السكنية وإنما أيضاً بين المتغيرات الأخرى، وجدول رقم (3) يبين الترابط الخطي للمتغيرات الهيكلية السبعة. فالترابط الخطي البسيط لعدد غرف النوم مع عدد الحمامات وعدد الأدوار يزيد على 0,5 ويساوي 0,76، 0,57 على التوالي. كذلك هناك ترابط خطي كبير بين نوع السكن ووجود موقف مخصص لسيارة المالك يبلغ 0,68. أما من حيث الترابط الخطي بين نوع البناء ومساحته فإن الجدول يبين أن هناك ما يعادل 0,40، وعلى الرغم من أن درجة الترابط الخطي للمعاملات الأخرى ليست على نفس القدر من الخطورة إلا أنه لا يمكن تجاهلها.

جدول رقم (3)

مصفوفة الترابط الخطي للمتغيرات الهيكلية

المتغير	1-هـ	2-هـ	3-هـ	4-هـ	5-هـ	6-هـ	7-هـ
عدد غرف النوم (1-هـ)	1						
عدد الحمامات (2-هـ)	0,76	1					
عدد الأدوار (3-هـ)	0,57	0,12	1				
نوع السكن (4-هـ)	0,06-	0,08-	0,13-	1			
نوع البناء (5-هـ)	0,26	0,31	0,23	0,25	1		
مساحة البناء (6-هـ)	0,07	0,13	0,05	0,26	0,39	1	
وجود موقف (7-هـ)	0,06-	0,20	0,04-	0,68	0,30	0,35	1

جدول رقم (4)

مصفوفة الترابط الخطي بين خصائص الجوار والأسرة والموقع

المتغير	ج1	س1	س2	ب1
متوسط دخل الفرد (ج1)	1			
عدد أفراد الأسرة (س1)	0,24	1		
مستوى تعليم رب الأسرة (س2)	0,34	0,18	1	
الزمن اللازم للوصول الى مركز المدينة (ب1)	0,28-	0,17-	0,14-	1

جدول رقم (4) يوضح وجود ترابط خطي بين متوسط دخل الفرد السنوي والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالأسرة وموقع الوحدة السكنية.

فالترباط الخطي البسيط بين الدخل ومستوى تعليم رب الأسرة والزمن اللازم للوصول الى مركز مدينة جدة يساوي 0,34، 0,28 على التوالي. وهذا يدل على أن زيادة مستوى تعليم رب الأسرة يؤدي الى زيادة دخله لشغله وظائف أعلى وأيضاً قدرته على توجيه موارده نحو الاستثمار الملائم. كذلك فإن زيادة الدخل تؤدي الى سكنه في مناطق تبعد عن مركز المدينة الذي يتميز بالازدحام وبالمساكن الشعبية. من الجدول تبين أيضاً أن هناك ترباطاً خطياً بين المتغيرات الأخرى إلا أنها ليست على درجة عالية من الخطورة. وهنا يجب أن نشير الى أن مشكلة الترباط الخطي بين المتغيرات المستقلة ليست نابعة من البيانات المجمعة، ذلك أن هذه البيانات تم تجميعها بطريقة عشوائية من مختلف مناطق مدينة جدة التي يمتاز كل منها بدرجة عالية من التجانس من حيث نوع البناء، مستوى دخول الأفراد، وتوافر الخدمات العامة. فالمتبع لدراسات سوق العقار يجد أن هذه المشكلة من أكثر المشاكل التي تواجه هذا النوع من الدراسات (Wilkinson, 1973; Gether & Mieszkowski, 1974; Nelson, 1977; 1978; 1984)

ومن الآثار المترتبة على وجود ترباط خطي بين المتغيرات المستقلة مشكلة عدم استطاعتنا الاعتماد على قيم معاملات هذه المتغيرات في تفسير المتغير التابع بدرجة عالية من الثقة وذلك بسبب انخفاض قيمة اختبار المعنوية الاحصائية (ت) نتيجة لارتفاع قيم الخطأ العشوائي لمعامل المتغيرات المستقلة (Daniels, 1975; Hamilton, 1978; Kennedy, 1979). وكما هو واضح من جدول رقم (2) فإن ثلاثة من أصل سبعة عشر متغيراً مستقلاً فقط يجتازون اختبار المعنوية الاحصائية (ت) بدرجة ثقة قدرها 95%. هذه المتغيرات هي نوع السكن، وجود موقف، وجود هاتف. ويمكن حل هذه المشكلة عن طريق اسقاط بعض المتغيرات المستقلة المكونة للنموذج، إلا أننا سنلجأ الى طريقة أخرى وهي التحليل باستخدام المكونات الأساسية.

ثالثاً - طريقة المكونات الأساسية: نظراً لأن هذا النوع من الدراسات يتعرض في الغالب لمشكلة الترباط الخطي بين المتغيرات المستقلة فإن إحدى الطرق الأساسية للتخلص من هذه المشكلة، بدون استبعاد أي من المتغيرات المستقلة، هي استخدام طريقة المكونات الأساسية Principle Component Analysis. ذلك أن استخدام هذه الطريقة يمكن الباحث من تقسيم المتغيرات المستقلة الى مكونات أساسية، وكل مكون أساسي يعبر عن مؤشر Index للمتغيرات التي تتميز بدرجة عالية من الترباط.

وبين جدول رقم (5) نتائج التحليل باستخدام طريقة المكونات الأساسية، وكما هو واضح فإن السبعة عشر متغيراً مستقلاً قد جمعت في ستة مكونات أساسية. فكل عدد في

مصفوفة المكونات الأساسية المتناوبة Rotated Factors يعبر عن الترابط بين هذا المتغير وكل من المكونات الأساسية الستة. وكل عدد من أعداد الاشتراكيات يعبر عن الأثر المشترك للمكونات الستة في توضيح تباين قيمة أو سعر الوحدة الكلي لكل متغير. فعلى سبيل المثال نجد أن 33,06 في المائة من التباين في قيمة الوحدة الكلي لعدد غرف النوم قد فسر بالمكونات الأساسية الستة، لكن معظم هذا التباين يرجع الى المكون الأساسي الأول الذي يظهر فيه هذا المتغير بوزن أعلى⁽¹¹⁾.

يتبين من جدول رقم (5) أن المكون الأساسي الأول يوضح أن 19,88 في المائة من التغير في القيمة السوقية للوحدة السكنية يرجع الى العوامل الأربعة الأولى التي لها أكبر وزن في هذا المكون. هذه المتغيرات هي عدد غرف النوم، عدد الحمامات، عدد الأدوار، نوع السكن وهي جميعها من المتغيرات الهيكلية. لذا يمكننا القول أن 19,88 في المائة من التغير في القيمة السوقية للوحدة السكنية انما يعود في المقام الأول للمتغيرات الهيكلية للوحدة، فبالنسبة للمتغير الأول (عدد غرف النوم) تشير النتائج الاحصائية الى أن هناك علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وبين عدد غرف النوم وهذا يتفق مع فرضيات النموذج في هذه الدراسة. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، فإن زيادة عدد غرف النوم تؤدي الى ارتفاع القيمة السوقية للوحدة السكنية وان 10,9٪ أو $\frac{3,0206}{0,3306}$ من قيمة معامل ايجن تتحدد بعدد غرف النوم.

أما بالنسبة للمتغيرات الأخرى في هذا المكون (عدد الحمامات، عدد الأدوار، نوع السكن) فإن النتائج توضح وجود علاقة طردية أيضا بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وبين هذه المتغيرات الثلاثة. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، فإن زيادة عدد الحمامات يؤدي الى ارتفاع القيمة السوقية للوحدة السكنية، وان 11٪ من قيمة معامل ايجن تتحدد بعدد الحمامات. كذلك فإن زيادة عدد الأدوار يؤدي الى ارتفاع القيمة السوقية للوحدة السكنية بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها، وأن 8,8٪ من قيمة معامل ايجن تتحدد بعدد الأدوار المكونة للوحدة السكنية. أخيرا نجد أنه لو كانت الوحدة السكنية فيلا فإن ذلك سيؤدي الى ارتفاع القيمة السوقية للوحدة السكنية، بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها. ويتضح من المكون أن 10,2٪ من قيمة معامل ايجن تتحدد بأن يكون نوع السكن فيلا. أما المكون الأساسي الثاني فيوضح أن 16,01 في المائة من التغير في القيمة السوقية للوحدة السكنية يرجع الى متوسط دخل الفرد السنوي. وحيث أن متوسط الدخل السنوي للفرد يعكس الحالة الاقتصادية والاجتماعية Socio-Economic Characteristics of the Neighborhood لسكاني هذه الوحدات والتي يعبر عنها بخصائص الجوار، فإنه يمكننا

جدول رقم (5)
المكونات الأساسية المتعاقبة (المتناوبة) (*)

Rotated Principle Components

المتغير Variable	المكون (1) PC 1	المكون (2) PC 2	المكون (3) PC 3	المكون (4) PC 4	المكون (5) PC 5	المكون (6) PC 6	الاشترائيات Communality
عدد غرف النوم	0,3306	0,2940	0,1671	0,0845-	0,0257-	0,2047-	0,7375
عدد الحمامات	0,3313	0,3161	0,1924	0,1374-	0,0287	0,0639-	0,7898
عدد الأدوار	0,2662	0,2618	0,2277	0,0598	0,2574-	0,1210	0,6588
نوع السكن	0,3089	0,2942	0,0024-	0,1392	0,2687	0,1263	0,7228
متوسط الدخل	0,0320-	0,3982	0,06619	0,1489	0,2350-	0,0176	0,5685
أكاسيد الكبريت	0,2511	0,1018	0,4616-	0,0299	0,1881	0,0159	0,7443
أكاسيد التروجن	0,2692	0,1188	0,4468-	0,1466	0,2270	0,2861	0,8951
مستوى تعليم رب الأسرة	0,1945-	0,1996	0,1241	0,4639	0,1904	0,1159	0,6276
عدد أفراد الأسرة	0,0314	0,2402	0,0510	0,4234	0,1346-	0,4154-	0,6300
مساحة السكن	0,1965-	0,2980	0,1096	0,4261	0,0531	0,1016	0,6875
الزمن اللازم للوصول الى مركز المدينة	0,2083	0,1842-	0,2538	0,0239-	0,5441	0,0003-	0,7492
نوع البناء (حديث)	0,1173-	0,2432	0,0975	0,3278-	0,3386	0,0951	0,5391
وجود موقف للسيارة	0,2870-	0,2546	0,1387	0,1794	0,3269	0,0541	0,7003
الزمن اللازم للوصول الى الكورنيش	0,3719	0,0300-	0,0170	0,2357	0,0092	0,3730-	0,7250
الزمن اللازم للوصول الى أقرب مركز للتسوق	0,0363	0,1475-	0,4194	0,1651	0,0570	0,4724	0,7115
وجود هاتف	0,0352	0,2865	0,2385-	0,2250	0,2370	0,3981	0,6636
الطريق معبد	0,2493-	0,0366-	0,1534	0,2091	0,1850	0,3522	0,5092
قيم ايغن (**) Eigen Values	3,0206	2,8824	2,0836	1,3983	1,2198	1,0551	11,6598
التغير المثلوي في التباين	19,88	16,01	11,58	7,77	6,78	5,86	67,88

(*) كل المتغيرات المستقلة في صورة اللوغاريتمات الطبيعية، فيما عدا المتغيرات النوعية وهي نوع السكن، نوع البناء، توافر موقف للسيارة، توافر خدمات الهاتف، وجود طريق معبد أمام الوحدة السكنية.

(**) يوضح مقدار التباين في القيمة السوقية للوحدة السكنية الناتج عن كل مكون.

القول بأن متغيرات الجوار مسئولة عن تغير القيمة السوقية للوحدة السكنية بنسبة 16,01 في المائة.

وكما هو واضح من هذه النتائج فإن هناك علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وبين متوسط دخل الفرد السنوي وهذا يتفق مع فرضيات النموذج في هذه الدراسة. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، فإن زيادة متوسط الدخل السنوي للفرد يؤدي إلى ارتفاع القيمة السوقية للوحدة السكنية وأن 13,8٪ من قيمة معامل إيجن تتحدد بهذا الدخل. يوضح المكون الأساسي الثالث أن 11,58 في المائة من التغير في القيمة السوقية للوحدة السكنية يعود إلى متغيرين اثنين فقط وهما نسبة أوكسيد الكبريت وأوكسيد النتروجين في الهواء. وحيث أن هذين المتغيرين يعكسان تلوث الهواء في المنطقة التي تقع فيها الوحدة السكنية، فإن أهمية هذا المكون تتضح في أنها تعكس رغبة الأسر في السكن بوحدات في مناطق ذات هواء أنقى. وعلى هذا فإن 11,58 في المائة من التغير في قيمة الوحدة السكنية يكون بسبب تلوث الهواء في تلك المناطق والتي تعكس بدورها نوعية منطقة الجوار Quality of the Neighborhood.

فبالنسبة لأوكسيد الكبريت تشير النتائج إلى وجود علاقة عكسية بين نسبة تلوث الهواء بأوكسيد الكبريت وبين القيمة السوقية للوحدة السكنية وهذا يتفق مع فرضيات النموذج في هذه الدراسة. فمع بقاء العوامل الأخرى، فإن القيمة السوقية للوحدة السكنية تنخفض مع زيادة نسبة تلوث الهواء بأوكسيد الكبريت. كذلك يتضح أن 22,2٪ من قيمة معامل إيجن تتحدد بنسبة تلوث الهواء بأوكسيد الكبريت. أما من حيث نسبة تلوث الهواء بأوكسيد النتروجين فإن النتائج تشير إلى وجود علاقة عكسية أيضا بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وهذا المتغير مما يدل على أن زيادة نسبة تلوث الهواء بأوكسيد النتروجين يؤدي إلى انخفاض القيمة السوقية للوحدة السكنية بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها، وهذا يتفق مع فرضيات النموذج الاقتصادي في الدراسة. كذلك فإن 21,4٪ من قيمة معامل إيجن تتحدد بنسبة تلوث الهواء بأوكسيد النتروجين.

وبين المكون الرابع أن 7,77 في المائة من التغير في القيمة السوقية للوحدة السكنية إنما يرجع إلى العوامل الثلاثة التي لها أكبر وزن في هذا المكون. هذه المتغيرات هي عدد أفراد الأسرة، مستوى تعليم رب الأسرة، مساحة السكن. فوجود هذه المتغيرات الثلاثة في نفس المكون يعكس الترابط الوثيق بينها، ذلك أن ارتفاع مستوى تعليم رب الأسرة وزيادة عدد أفرادها يتطلب السكن في وحدات أكبر، مما يعني زيادة مساحة الوحدة السكنية. على هذا الأساس نجد أن متغيرات الأسرة تتسبب في تغير القيمة السوقية للوحدة السكنية بمقدار 7,77 في المائة.

فبالنسبة لمستوى تعليم رب الأسرة تشير النتائج الى وجود علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وهذا المتغير، وهذا يتفق مع فرضيات النموذج في هذه الدراسة. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، فإن القيمة السوقية للوحدة السكنية تزداد مع ارتفاع مستوى تعليم رب الأسرة وأن 33,2٪ من قيمة معامل ايجن يحدد بمستوى تعليم رب الأسرة. كذلك فإن عدد أفراد الأسرة يؤثر في القيمة السوقية للوحدة السكنية، وأن العلاقة بينهما علاقة طردية مما يدل على أن القيمة السوقية للوحدة السكنية ترتفع مع زيادة عدد افراد الاسرة وذلك بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها. من النتائج أيضا يتضح أن 30,3٪ من قيمة معامل ايجن يحدد بعدد أفراد الأسرة.

كما نجد أن النتائج تشير الى وجود علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية ومساحة السكن. وهذا يدل على أن زيادة مساحة السكن تؤدي الى ارتفاع القيمة السوقية للوحدة السكنية، بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها وأن 30,5٪ من قيمة معامل ايجن يحدد بمساحة السكن. أما المكون الخامس فيبين أن 6,78 في المائة من التغير في القيمة السوقية للوحدة السكنية يعود الى عمر الوحدة السكنية، وجود موقف مخصص للسيارة، الزمن اللازم للوصول الى مركز المدينة. وحيث أن المناطق البعيدة عن مركز مدينة جدة تتميز بوجود وحدات سكنية حديثة اضافة الى توافر مواقف عديدة (على خلاف منطقة وسط المدينة)، فإنه ليس من الغرابة أن تكون هذه المتغيرات ذات وزن أعلى من غيرها في هذا المكون الذي يعكس بعد الوحدة السكنية عن مركز المدينة Accessibility to Downtown.

فالمتغير الأول (الزمن اللازم للوصول الى مركز المدينة) يشير الى وجود علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وبعدها عن مركز المدينة وهذا يخالف فرضيات النموذج في هذه الدراسة. إلا أن تفسيرنا لذلك هو أن الوحدات السكنية التي تبعد عن مركز المدينة تتميز بأنها حديثة وذات مساحة أكبر مما انعكس على القيمة، كذلك فإن هذه العلاقة توضح بأن مراكز العمل لا تتركز في وسط مدينة جدة وإنما هي منتشرة في أنحاء متفرقة من المدينة. وعلى هذا ترتفع القيمة السوقية للوحدة السكنية كلما بعد موقع هذه الوحدة عن مركز مدينة جدة بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها، وأن 44,6٪ من قيمة معامل ايجن تحدد بالزمن اللازم للوصول الى مركز المدينة.

أما المتغير الثاني (نوع البناء - حديث) فتشير النتائج الى وجود علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وبين عمر الوحدة السكنية. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، ترتفع القيمة السوقية للوحدة السكنية كلما انخفض عمر الوحدة السكنية، وأن 27,8٪ من قيمة معامل ايجن تتحدد بنوع بناء الوحدة السكنية.

أخيرا نجد أن النتائج تدل على وجود علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وبين توافر مواقف مخصصة لساكني هذه الوحدات مما يدل على أن توافر هذه المواقف يؤدي الى ارتفاع القيمة السوقية للوحدة السكنية بافتراض ثبات العوامل الأخرى على حالها. كذلك فإن النتائج تشير الى أن 26,8٪ من قيمة معامل ايجن يتحدد بتوافر المواقف.

ويوضح المكون الأساسي السادس أن 5,86 في المائة من التغير في قيمة الوحدة السكنية يرجع الى أربعة عوامل وهي الزمن اللازم للوصول الى الكورنيش، الزمن اللازم للوصول الى أقرب مركز للتسوق، وتوافر خدمات المرافق العامة المتمثلة في وجود هاتف بالوحدة السكنية ووجود طريق معبد أمام الوحدة السكنية، وتظهر أهمية هذا المكون في أنه يعكس أهمية توافر المرافق العامة للدولة وكذلك بعد الوحدة السكنية عن الكورنيش الذي يعتبر المركز الترفيهي الأساسي اضافة الى بعد الوحدة من المراكز التجارية الرئيسية في مدينة جدة.

وتشير النتائج الى وجود علاقة عكسية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وبين الزمن اللازم للوصول الى الكورنيش وهذا يتفق مع فرضيات النموذج في هذه الدراسة. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها، ترتفع القيمة السوقية للوحدة السكنية كلما قربت الوحدة السكنية من الكورنيش، وأن 35,4٪ من قيمة معامل ايجن يتحدد بالزمن اللازم للوصول الى الكورنيش.

أما المتغير الثاني (الزمن اللازم للوصول الى أقرب مركز للتسوق) فتبين النتائج وجود علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وهذا المتغير، وهو مخالف لفرضيات الدراسة. الا أن هذا يجد تفسيره في أن الأسر ترغب في البعد عن هذه المراكز لتجنب الازدحام والضوضاء. وعلى هذا فإن بعد الوحدة السكنية عن مراكز التسوق يؤدي الى ارتفاع القيمة السوقية لهذه الوحدات بافتراض ثبات العوامل الأخرى على حالها. كذلك فإن النتائج تشير الى أن 44,8٪ من قيمة معامل ايجن تتحدد ببعد الوحدة السكنية عن مراكز التسوق.

وبالنسبة لتوافر خدمات المرافق العامة (وجود هاتف، الطريق معبد) فتشير النتائج الى وجود علاقة طردية بين القيمة السوقية للوحدة السكنية وتوافر هذه الخدمات وهذا يتفق مع فرضيات النموذج في هذه الدراسة. فمع بقاء العوامل الأخرى على حالها فإن توافر خدمات المرافق العامة يؤدي الى ارتفاع القيمة السوقية للوحدة السكنية. كذلك تشير النتائج الى أن 37,7٪ و 33,4٪ من قيمة معامل ايجن تتحدد بتوافر خدمات الهاتف وبوجود طريق معبد أمام الوحدة السكنية على التوالي.

من هذا يتضح أن المكونات الأساسية الستة مجتمعة (أو المتغيرات السبعة عشر) فسرت حوالي 68% من التغير في أسعار الوحدات السكنية بمدينة جدة⁽¹²⁾، إضافة إلى ذلك فإن استخدامنا لهذه الطريقة أمكننا من ترتيب رغبات الأسر المكونة للعينة بالنسبة للخصائص المختلفة. وعلى هذا فإن الخصائص الهيكلية للوحدة السكنية تأتي في المرتبة الأولى من حيث التفضيل، يليها الحالة الاقتصادية والاجتماعية لساكني الوحدات المجاورة (خصائص الجوار)، ثم نوعية منطقة الجوار وذلك من حيث تلوث الهواء بأكاسيد الكبريت والتروجين. ويأتي في المرتبة الرابعة المتغيرات المتعلقة بالأسرة ساكنة الوحدة، ثم خصائص الموقع من حيث بعد الوحدة عن مركز مدينة جدة ومراكز الترفيه (الكورنيش) والتسوق ومدى توافر خدمات المرافق العامة.

ويلاحظ أن طريقة المكونات الأساسية أفضل من طريقة المربعات الصغرى وذلك للأسباب التالية:

(1) أن هذه الطريقة تخلصنا من مشكلة الترابط الخطي بين المتغيرات المستقلة التي تتواجد عادة في دراسات الإسكان وذلك بتجميع المتغيرات المستقلة ذات الطبيعة المتشابهة في مؤشرات مركبة مثل المكونات الستة التي سبق الإشارة إليها والموضحة في جدول رقم (5).

(2) أن هذه الطريقة تمكنا من تقديم تفسير مقبول للنتائج بسبب إمكانية اختيار التأثير المشترك للمتغيرات المستقلة بدلا من التأثير الفردي لكل متغير على حدة. فطبقا للنتائج الاحصائية في جدول رقم (5) نجد أن 68% تقريبا من التغير في القيمة السوقية للوحدات السكنية قد فسر بالمتغيرات الداخلة في تركيب النموذج. من هذا التغير 19,88% يعود إلى المتغيرات الهيكلية للوحدة، و 16,01% يعود للحالة الاجتماعية والاقتصادية لساكني الوحدات المجاورة (خصائص الجوار) و 11,580% يرجع إلى تلوث الهواء بأكاسيد الكبريت والتروجين، بينما 20,31% يعود إلى خصائص الموقع وتوافر خدمات المرافق العامة.

(3) أن هذه الطريقة تخفض من عدد المتغيرات المستقلة إلى مكونات أساسية. ففي هذه الدراسة انخفض عدد المتغيرات المستقلة من سبعة عشر متغيرا إلى ستة مكونات فقط دون الإخلال بالقدرة التحليلية للنموذج المستخدم.

(4) أن هذه الطريقة تساعدنا في معرفة الطبيعة الحقيقية للمتغيرات وأثرها على القيمة السوقية للوحدة السكنية. فعلى سبيل المثال نجد أن نوع بناء الوحدة السكنية وتوافر المواقف يكون عادة من ضمن المتغيرات الهيكلية للوحدة، لكن في هذه الدراسة وجد

أن هذين المتغيرين يعتبران من خصائص الجوار المتعلقة بالبعد عن مركز المدينة وذلك لتواجدها ضمن متغيرات المكون الخامس. هذه النتيجة تعتبر أكثر واقعية في مدينة جدة وذلك لأن الوحدات السكنية تكون أكثر حداثة وأيضاً يتوافر بها الكثير من المواقف كلما بعدت الوحدة السكنية عن مركز المدينة.

الخلاصة

يعتبر تلوث البيئة أحد النتائج المباشرة للتوسع العمراني والصناعي الذي تعيشه مدينة جدة. ويلاحظ أن درجة تلوث الهواء تختلف من منطقة لأخرى، فالبيانات الاحصائية تشير الى ارتفاع نسب تلوث الهواء بأكاسيد الكبريت وأكاسيد النتروجين في المنطقتين الجنوبية والجنوبية الشرقية من المدينة. هذا الارتفاع في نسب تلوث الهواء يرجع الى وجود مصفاة جدة، المنطقة الصناعية، ومحطات توليد الطاقة الكهربائية في تلك المناطق. ونظراً لما لهذه الملوثات من آثار سيئة على الإنسان والبيئة التي يعيش فيها، فإن المتبع لأسعار الوحدات السكنية في المدينة يجد أن هناك فرقاً ملموساً في هذه الأسعار بين الوحدات التي تقع في شمال جدة عن تلك التي تقع في جنوبها. وقد يرجع البعض هذا الاختلاف في الأسعار الى تميز منطقة شمال جدة بحسن التنظيم والتخطيط وقربها من الأسواق المركزية التجارية والمستشفيات والكورنيش، إلا أن جزءاً من هذا الاختلاف يرجع الى ارتفاع نسب تلوث الهواء في المنطقة الجنوبية.

لهذا السبب كان هدف الدراسة التعرف بطريقة علمية دقيقة على ما اذا كان لتلوث الهواء آثار سلبية على أسعار الوحدات السكنية في مدينة جدة من خلال تقديم نموذج اقتصادي قياسي. فطبقاً للدراسات النظرية التي تمت في هذا المجال فإن هناك علاقة عكسية بين سعر الوحدات السكنية ونسبة تلوث الهواء، بمعنى أن أسعار الوحدات السكنية تكون أعلى في المناطق التي تمتاز بهواء ذي درجة عالية من النقاء. ونظراً لأن سعر الوحدة السكنية يعتمد على مجموعة من الخصائص المميزة لها، فقد تم الاستعانة بهذه الخصائص في بناء نموذجنا الاقتصادي. هذه الخصائص تتعلق بهيكل الوحدة، الجوار، البعد، الأسرة، المرافق العامة، وتلوث الهواء. فتفضيلات الأسر لوحدة سكنية ما يعكس بالضرورة هذه الخصائص.

وباستخدام طريقة المربعات الصغرى تبين أن أغلب المتغيرات المستقلة، على الرغم من أنها تحمل نفس الإشارة المتوقعة، لا تجتاز اختبار المعنوية الاحصائية (ت) مما يشير الى عدم امكانية الوثوق احصائياً بقيم هذه المعاملات في تفسير أسعار الوحدات السكنية بمدينة جدة. فعلى سبيل المثال نجد أن قيم معاملات أكسيد الكبريت وأكسيد النتروجين هما 0,117، - 0,028 على التوالي، مما يدل على وجود علاقة عكسية بين القيمة السوقية للوحدة

السكنية ونسب تلوث الهواء بأكاسيد الكبريت والتروجين. لذا فسر الوحدة السكنية يتوقع أن ينخفض في المتوسط بمقدار 115528 ريالاً سعودياً لكل زيادة قدرها 1 ملجم / سم² / يوم من أكسيد الكبريت، بينما يتوقع أن هذا السعر ينخفض في المتوسط بمقدار 27648 ريالاً سعودياً لكل زيادة قدرها 1 ملجم / سم² / يوم من أكسيد التروجين. إلا أن عدم اجتياز هذين العاملين لاختبار المعنوية الاحصائية (ت) قد يدل على عدم أهميتهما بالنسبة للأسر التي تمت دراستها في العينة، أو يدل - وهذا الأرجح - على وجود ترابط خطي بين هذين المتغيرين وبعض المتغيرات المستقلة الأخرى في النموذج.

وحيث أن الدراسات التطبيقية السابقة تشير إلى أن هذا النوع من الدراسات يمتاز بوجود مشكلة الترابط الخطي بين المتغيرات المستقلة، وبعد التثبت من ذلك، عولجت هذه المشكلة باستخدام طريقة المكونات الأساسية المتناوبة (المتعاقبة). وتشير النتائج الاحصائية إلى أن تلوث الهواء يعتبر المكون الأساسي الثالث في الأهمية من حيث تأثيره في أسعار الوحدات السكنية في مدينة جدة ويأتي مباشرة بعد المتغيرات الهيكلية للوحدة والخصائص الاقتصادية والاجتماعية لمنطقة الجوار. هذا المكون يوضح أن 11,58 في المائة من التغير في القيمة السوقية للوحدات السكنية بالمدينة يعود إلى تلوث الهواء بأكاسيد الكبريت والتروجين. مما يعني ان القيمة السوقية للوحدة السكنية تنخفض في المتوسط بمقدار 114343 ريالاً سعودياً لكل زيادة قدرها 1 ملجم / سم² / يوم من أكاسيد الكبريت والتروجين. وهذا دليل علمي وعملي يمكن قبوله لتفسير أسباب اختلاف أسعار الوحدات السكنية الواقعة في شمال جدة عن تلك الواقعة في جنوبها.

ان مدلول هذه النتائج يؤكد على ضرورة مكافحة تلوث الهواء بكافة صوره وأشكاله وبالتالي الوصول إلى وضع بيئي أفضل ليس فقط لمدينة جدة وإنما لكافة مدن المملكة العربية السعودية عن طريق اتباع أحد الأساليب التالية:

(1) الوسائل العلاجية التي تتمثل في أن يتحمل كل منتج نفقات تطهير التلوث الناتج عن العملية الانتاجية التي يقوم بها، أو أن يتحمل المنتجون هذه النفقات دون تمييز وذلك بدفع رسوم محددة للدولة التي تقوم بدورها بالتخلص من هذه الملوثات دون النظر إلى حجم الملوثات التي يتسبب فيها كل منتج.

(2) الوسائل الوقائية وتشمل تغيير مواقع الانتاج بنقل المصانع بعيداً عن أماكن تركيز السكان، وكذلك عن طريق التحكم والرقابة بوضع أجهزة متقدمة في المصانع للتخلص من التلوث أو تقليل نسبته إلى الحد الذي يتناسب مع معدلات التلوث التي وضعتها مصلحة الأرصاد وحماية البيئة.

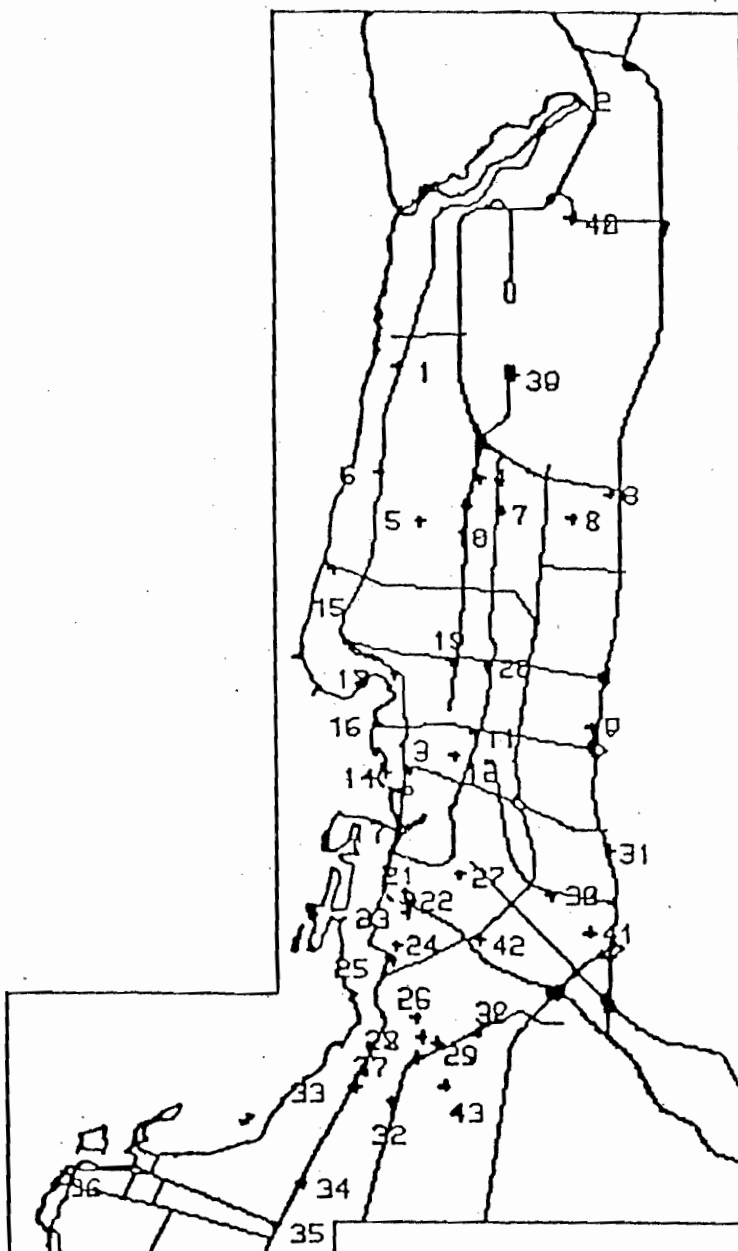
ملخص عن البيانات الاحصائية في العينة

القيمة العظمى في العينة Maximum	القيمة الصغرى في العينة Minimum	الانحراف المعياري Std.error	المتوسط Mean	المتغير Variable
8000000	60000	990258	987416	القيمة السوقية للوحدة السكنية (بالريال)
32	2	6,80	10,40	عدد غرف النوم
9	0,5	2,13	3,66	عدد الحمامات
3	1	0,72	1,74	عدد الأدوار
1	0	0,49	0,42	نوع السكن : فيلا
1	0	0,50	0,48	شقة
1	0	0,30	0,10	منزل شعبي
1	0	0,42	0,88	نوع البناء - حديث
5000	36	158,3	319,7	مساحة البناء (بالمتر المربع)
1	0	0,50	0,52	موقف للسيارة
5000000	36000	561288	206360	الدخل السنوي (بالريال)
36	2	6,83	22,85	الزمن اللازم للوصول الى مركز المدينة (بالدقيقة)
25	2	5,53	8,43	الزمن اللازم للوصول الى اقرب مركز للتسوق (بالدقيقة)
35	2	9,16	21,63	الزمن اللازم للوصول الى الكورنيش (بالدقيقة)
18	0	5,31	8,63	مستوى تعليم رب الأسرة (بالسنة)
20	1	3,60	7,06	عدد افراد العائلة
1	0	0,39	0,82	وجود هاتف
1	0	0,34	0,87	الطريق امام الوحدة السكنية معبد
23,5	4	5,21	11,89	نسبة اوكسيد الكبريت
0,142	0,001	0,04	0,05	نسبة اوكسيد النتروجين

المتغير

[illegible]

مواقع محطات دراسة نسب تلوث الهواء بمدينة جدة



الهوامش

- (1) فهمي حسن أمين، تلوث الهواء: مصادره - أخطاره - علاجه، دار العلوم للطباعة والنشر، الرياض، 1984، صفحة 53.
- (2) سيد فتحي الخولي، اقتصاديات البترول، دار حافظ للطباعة والنشر، جدة، 1988، صفحة 332.
- (3) Zerbonia, R., Smith, W. & AlFawaz, A. (1986) Jeddah Air Quality Study Jeddah, Saudi Arabia: MEPA p. 51.
- (4) Ibid p.53
- (5) فهمي حسن أمين، 1984 : 136.
- (6) Ridker & Hanning, 1967:250
- (7) Harrison & Rubinfeld, 1978: 94
- (8) Burnell, 1985: 403
- (9) حول اشتقاق المشتقات الجزئية للمتغيرات الصورية راجع:
Marascuilo, L. & Levin, J. (1983) Multivariate Statistics in the Social Sciences. Belmont, CA: Brooks / Cole Publishing pp. 114 - 117.
- (10) Zerbonia, Smith & Alfawaz, 1986: 7 - 13.
- (11) لمزيد من التفصيل حول هذه الطريقة يمكن الرجوع الى:
Marascuilo & Levin (1983); Tabachnick, B. & Fidell, L. (1983) Using Multivariate Statistics. New York: Harper & Row.
- (12) ان حوالي 32٪ من التغير في القيمة السوقية للوحدات السكنية بمدينة جدة يعود الى متغيرات أخرى لم يتضمنها النموذج الاقتصادي.

المصادر العربية

- الخولي، س.
1988 اقتصاديات البترول. جدة: حافظ للنشر والتوزيع.
- أمين، ف.
1984 تلوث الهواء: مصادره - أخطاره - علاجه. الرياض: دار العلوم للطباعة والنشر.

عبدالمقصود، ز.
1981 البيئة والانسان: علاقات ومشكلات. الكويت: دار البحوث العلمية.

المصادر الاجنبية

- Burnell, J.
1985 "Industrial Land Use, Externalities and Residential Location." Urban Studies 22: 399 - 408.
- Cobbs, S.
1984 "The Impact of Site Characteristics on Housing Cost Estimates." Journal of Urban Economics 15: 26 - 45.
- Daniels, C.
1975 "The Influence of Racial Segregation on Housing Prices." Journal of Urban Economics 2: 105-122.
- Grether, D & Mieszkowski, P.
1974 "Determinants of Real Estate Values." Journal of Urban Economics 1 : 127 - 145.
- Hamilton, B.
1978 "Zoning and the Exercise of Monopoly Power." Journal of Urban Economics 5: 116 - 130.
- Harrison, D. & Rubinfeld, D.
1978 "Hedonic Housing Prices and the Demand for Clean Air". Journal of Environmental Economic Management 5 (1): 81 - 102.
- Kennedy, P.
1979 A Guide to Econometrics. Oxford: Marlin Robertson.
- Nelson, J.
1977 "Accessibility and the Value of Time in Commuting". Southern Economic Journal 43: 1321 - 1329.
- 1978 "Residential Choice, Hedonic Prices and the Demand for Urban Air Quality." Journal of Urban Economics 5 : 357 - 369.
- Ridker, R. & Hanning, J.
1967 "The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution." Review of Economic and Statistics 49 (2): 246 - 257.

Wilkinson, R.

1973 "House Price and the Measurement of Externalities." Economic Journal 83: 72 - 86.

World Health Organization (WHO)

1972 Air Quality Criteria and Guides for Urban Air Pollution. Geneva : WHO Publications.

الاصدارات الخاصة لمجلة العلوم الاجتماعية

تعلن مجلة العلوم الاجتماعية، عن توفر الاصدارات الخاصة التالية:

- 1 - القرن الهجري الخامس عشر
- 2 - العالم العربي والتقسيم الدولي للعمل
- 3 - النفط الخليجي عند الناشئة بالكويت
- 4 - ياجيه

سعر العدد دينار كويتي واحد

Effect of Air Pollution on House Value: A Case Study in Jeddah

Abdulaziz Ahmad Diyah

This paper is concerned with the effect of air pollution on house value in the city of Jeddah, Saudi Arabia. A survey was conducted to obtain the required information on house value and related factors through interviews with 126 households, while pollution data was obtained from a study prepared by the Meteorological and Environmental Protection Administration. The principle component technique was utilized in the analysis of the data. Results showed that pollution was the third component to affect house value, after structure variables and the socioeconomic characteristics of the neighbourhood. The 11.58% variation in housing value due to pollution indicates that, for a single family home, an increase in sulphur dioxide and nitrogen dioxide yields on average a marginal damage of up to SR 114,343. This is a reasonable explanation for the difference in house value between units located in the northern part to those of similar characteristics located in the southern part of Jeddah.