

فلسفة العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية دراسة نظرية فلسفية(*)

الباحثة: ديلان عثمان جيذنة شيخة
كلية الإدارة والاقتصاد
جامعة صلاح الدين/أربيل
Delanosman650@gmail.com

أ.م.د. أيوب أنور حمد سماقةي
كلية الإدارة والاقتصاد
جامعة صلاح الدين/أربيل
ayub.smaqey@su.edu.krd

المستخلص:

الموقع القريب من المساحات الخضراء يلبي احتياجات المشترين من تقليل تلوث الهواء وتقليل الضجيج والهواء النقي، وهذا يؤثر على أسعار بيع العقارات السكنية القريبة للمساحات الخضراء بفضل وجود الآثار الخارجية الإيجابية للمساحات الخضراء وبفضل وجود الآثار المالية. ونتيجة لذلك استهدف البحث تسليط الضوء على الفلسفة الاقتصادية للعلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية. ومن خلال نتائج البحث أثبتت هناك آثار خارجية للمساحات الخضراء على أسعار بيع العقارات السكنية، ونوع الآثار الخارجية هو الآثار الإيجابية من حيث طبيعة الأثر، والآثار المالية من حيث مجال الأثر والتي تنعكس مباشرة على دالة التكلفة أو السعر، ويؤدي إلى ارتفاع أسعار العقارات السكنية القريبة والمجاورة للمساحات الخضراء في مدينة أربيل، وأخيراً أوصى البحث بمجموعة من التوصيات الهامة منها ضرورة العمل في بناء المساحات الخضراء على المستوى الجزئي أو مستوى أصحاب الشركات العقارية والشركات الاستثمارية في حالة بناء المدن والمحال السكنية الجديدة وعليها اختيار المساحات الخضراء حسب المواصفات العالمية أي لا تقل عن 20% من المساحات الكلية للمدينة أو الحي السكني. وعلى المستوى الكلي وهذه هي مسؤولية الدولة بمؤسساتها مثل هيئة حماية البيئة أو وزارة البلديات ومجالس المحافظات ومسؤولياتها تحديد حجم ونوعية المساحات الخضراء في المدينة، والعمل على زيادة نسبة ومضاعفة المساحات الخضراء وزيادة حصة الفرد في المساحات الخضراء.

الكلمات المفتاحية: المساحات الخضراء، الآثار الخارجية، العقارات السكنية.

The philosophy of the relationship between green spaces and residential real estate selling prices A theoretical philosophical study

Assist. Prof. Dr. Ayub A. Hamad smaqaey
College of Administration and Economics
Salahaddin University/Erbil

Researcher: Delan O. Jezhna shexa
College of Administration and Economics
Salahaddin University/Erbil

Abstract:

The location near the green spaces meets the buyers' needs to reduce air pollution, reduce noise and clean air, and this affects the selling prices of residential properties near the green spaces, thanks to the positive external effects of green spaces

(*) بحث مستل من رسالة الماجستير الموسومة: تحليل العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار وإيجار العقارات السكنية في مدينة أربيل/دراسة تطبيقية للعام ٢٠٢٠.

and the financial implications. As a result, the research aimed to shed light on the economic philosophy of the relationship between green spaces and residential real estate selling prices. Through the results of the research, it was proven that there are external effects of green spaces on the selling prices of residential real estate, and the type of external effects are the positive effects in terms of the nature of the impact, and the financial effects in terms of the field of impact, which are directly reflected on the cost or price function, and lead to an increase in the prices of nearby and neighboring residential properties. For green spaces in Erbil city, Finally, the research recommended a set of important recommendations, including the need to work in building green spaces at the partial level or the level of owners of real estate companies and investment companies in the case of building new cities and residential shops, and they must choose green spaces according to international standards, that is, not less than 20% of the total areas of the city or residential neighborhood. At the macro level, this is the responsibility of the state and its institutions such as the Environmental Protection Authority or the Ministry of Municipalities and the provincial councils. Its responsibilities are to determine the size and quality of green spaces in the city, and to work to increase and multiply the percentage of green spaces and increase the per capita share of green spaces.

Keywords: green spaces, exterior effects, residential real estate.

المقدمة

العقارات لديها خصائص فيزيائية مثل (الثبات والديمومة وعدم التجانس) تصف السمات الخاصة بطبيعة الأرض، في حين تصف الخصائص الاقتصادية مثل (الندرة والتعديل أو التطوير واستمرارية الاستثمار وتفضيل الموقع أو المنطقة) السمات المؤثرة في قيمة العقارات السكنية، تشير خاصية الموقع المفضل إلى ما يفضله الناس من مناطق أو مواقع معينة للعقارات السكنية، وتعد هذه الخاصية من أهم الخواص الاقتصادية للعقارات السكنية، لأن تفضيل المنطقة التي تلي احتياجات ورغبات المشترين، ستؤثر على إجمالي المبلغ الذي يرغب هؤلاء المشترين بدفعه، مما ينعكس ذلك على قيمة العقار، والموقع القريب من المساحات الخضراء يلبي رغبات المشترين من حيث تقليل تلوث الهواء وتقليل الضجيج وتوفير الهواء النقي، وهذا يؤثر على أسعار بيع العقارات السكنية القريبة من المساحات الخضراء، بفضل وجود الآثار الخارجية الإيجابية للمساحات الخضراء وبفضل وجود الآثار المالية.

أهمية البحث:

١. تتبع أهمية البحث من فلسفة العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية في العراق وإقليم كردستان.
 ٢. هذا البحث هو أول بحث عن فلسفة العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية في العراق وإقليم كردستان-العراق.
- المشكلة الفكرية للبحث:** يمكن اجمال المشكلة الفكرية بالتساؤلات الآتية:
١. ما هو الإطار الفلسفي للعلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية؟
 ٢. ماهي الآثار الخارجية للمساحات الخضراء؟
 ٣. ما تأثير الآثار الخارجية للمساحات الخضراء في أسعار بيع العقارات السكنية؟

هدف البحث: يهدف البحث الى الاتي:

١. تقديم إطار مفاهيمي عن مفهوم وطبيعة الآثار الخارجية للمساحات الخضراء، فضلا عن التطرق الى نوعية العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية القريبة للمساحات الخضراء.
 ٢. تسليط الضوء على الفلسفة الاقتصادية للعلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية.
- فرضية البحث:** أن المساحات الخضراء لها تأثير واضح وإيجابي على أسعار بيع العقارات السكنية القريبة منها في المدن الكبيرة والمزدحمة.

مجالات البحث:

١. المجال المكاني: مدينة أربيل.
 ٢. المجال البشري عينة من المكاتب والشركات العقارية في مدينة أربيل
 ٣. المجال الزمني: فترة جمع البيانات من تاريخ (2020/10/13) إلى (2020/12/13)
- خطة البحث:** ومن أجل تجسيد فكرة البحث فقد قسم البحث على محورين: اختص الأول: بتسلط الضوء على الفلسفة الاقتصادية للعلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية، في حين كرس المحور الثاني عرض وتحليل النتائج المرتبطة بتساؤلات البحث، وانتهى البحث بخاتمة من الاستنتاجات والتوصيات.

المحور الأول: فلسفة العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار العقارات السكنية

اولاً. مفهوم العقارات (Real estate): انقسمت كلمة عقار كما ورد في القانون (الإنكليزي الأمريكي) إلى مصطلحين الأول مصطلح (Real) والذي يأتي من مصطلح (Reality) أي الشي الحقيقي، والمقصود به هنا الأرض وجميع الأشياء الملحقة بها بشكل دائم، متضمنة الأشياء غير القابلة للنقل كالأبنية، والهياكل، إضافة على جميع الموجودات غير الأرض، والتي يشار إليها بالتملكات الشخصية (Personality Property) والتي تتضمن الموجودات غير الملموسة كحقوق الأسهم، وبراءات الاختراع، إضافة إلى الموجودات القابلة للنقل كالحافلات والسيارات، أما مصطلح (Estate) فقد نشأ ليعبر عن جميع ما يملكه الشخص متضمناً بذلك كل من الموجود الحقيقي والتملكات الشخصية، وبذلك فإن الجزء الموجود في التملكات العائدة لاحد الأشخاص والتي تتألف من موجود حقيقي تم تداولها لتعرف بالعقار. هو الأرض مع أي تحسينات دائمة ملحقة بالأرض، سواء كانت طبيعية أو من صنع الإنسان-بما في ذلك المياه والأشجار والمعادن والمباني والمنازل والأسوار والجسور (1: chen, 2021). وهو عبارة عن ممتلكات properties تشير إلى أي شيء يمكن امتلاكه أو حيازته Possession فمن المرجح أن يكون الممتلك موجود ملموس tangible أو غير ملموس intangible. فالموجودات الملموسة هي تلك الأشياء المادية كالسيارات والأراضي، المباني، أما الموجودات غير الملموسة فهي تتمثل بالحقوق التعاقدية (كعقود الإيجار، والرهنات)، والمطالبات المالية (كالأسهم وسندات وبراءات الاختراع والعلامات التجارية) (2: Ling and Archer, 2010).

ثانياً. المفهوم العقارات السكنية:

١. السكن بالمفهوم اللغوي: يعني البيت او المنزل.
٢. السكن بالمفهوم الاقتصادي: فقد وردت تعاريف عديدة للسكن. منها ما عرفته هي:

أ. حسب المفهوم الضيق بأنه المأوى الذي يقيم فيه الانسان او البناء المادي الذي يتألف من الجدران والسقف الذي تقع عليه عين الانسان.

ب. حسب المفهوم الواسع، فيعرف المسكن على انه لا يقتصر على الجدران الاربعة وما يعلوها من سقف، بل على ما يشتمل عليه من المرافق والخدمات الضرورية التي يحتاجها او يرغبها الانسان لكي يقبل العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار (Wright and Yanotti, 2019: 2).

المفكر "نفيت آدم" من خلال كتابه "The economic problem of Housing" اشار أن السكن عبارة عن حق من حقوق الانسان وإحدى العناصر المعيشية الضرورية شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة (Adela & Adam, 1975: 189) تمثل أكبر عنصر للثروة بالنسبة للغالبية العظمى من الأسر التي تستطيع شرائها نظراً لأن جميع ثروات العقارات بالنسبة لمعظم هذه الأسر مرتبطة بمنزلهم نادراً ما يتم التعامل مع ثروة الإسكان استجابةً للدخل المؤقت أو صدمات الثروة ونتيجة لذلك تميل التطبيقات التجريبية لنماذج المحفظة إلى التركيز على تكوين الثروة المالية والتعامل مع الإسكان كمصدر للمخاطر الأساسية؛ أي خطر لا يمكن تجنبه، في هذا القسم نتبع هذا التقليد ونركز على التباين المقطعي في تخصيص الثروة المالية (Glickman, 2014: 2). السكن بأنه محدود نسبيًا، ماديًا وبيولوجيًا ومكان قريب اجتماعيًا إذ يمكن للأفراد ومجموعات الأشخاص أن يعيشوا حياتهم البيولوجية والاجتماعية، من خلال تلقي الخدمات وأداء الأعمال المنزلية وغيرها من الأنشطة البيولوجية الاجتماعية (Melnikas, 1998: 123).

ثالثاً. مفهوم المساحات الخضراء Concept green Areas:

١. حسب منظمة الصحة العالمية (WHO) (World Health organization) المساحات الخضراء مثل المنتزهات والمجالات الرياضية وكذلك الغابات والمروج الطبيعية والأراضي الرطبة أو النظم الإيكولوجية الأخرى تمثل عنصراً أساسياً في أي نظام بيئي حضري، وتشمل البقع المائية من البحيرات والأنهار والنوافير (عمرو، ٢٠١٨: ٣٨).

٢. حسب وكالة حماية البيئة في الولايات المتحدة (Environmental Protection Agency) (EPA) فإن المساحة المفتوحة هي أي قطعة مفتوحة من الأرض (التي لا يوجد فيها مباني أو أي منشأة أخرى) ويمكن للسكان الوصول إليها (يوسف، ٢٠١٠: ٣٠).

رابعاً. مفهوم الآثار الخارجية External Effects: الآثار الخارجية: وتنشأ عندما يكون لقرار إنتاج أو استهلاك فرد ما تأثير مباشر على إنتاج أو استهلاك أفراد آخرين، وتكون الآثار غير متضمنة في أسعار السوق (Begg David & others, 2002: 305). وقد وافقه (Samuelson & Nordhaus) في تعريفهما الذي وضح فيه أن الآثار الخارجية تظهر لما تكون هناك آثار للاستهلاك أو الإنتاج لا تؤخذ بعين الاعتبار ضمن جهاز الأسعار السوقية. (Samuelson Aet Nordhaus, 1996: 274). أنها آثار نشاط لوحدة اقتصادية معينة على رفاهية وحدات اقتصادية أخرى، والتي لم يتم أخذها في الاعتبار من خلال آلية نظام السوق والآثار الخارجية قد تكون سلبية (أضرار أو تكاليف) وقد تكون إيجابية (فوائد أو منافع)، وقد تقع الآثار الخارجية بين المؤسسات بعضها البعض أو بين المؤسسات والأفراد أو بين الأفراد بعضهم البعض وعليه تتميز الآثار الخارجية بخاصية مزدوجة فهي تتميز بعدم المجارة، حيث يولد النشاط الإنتاجي أو الاستهلاكي (فرحي، ٢٠١٢: ٦) لا محالة فائداً أو تكلفة إضافية، وهي أيضاً تتميز بالتلقائية، بحيث إن منتجها وكذلك مستهلكها لا يدفع ثمنها ولا يتقاضى تعويضاً، والحقيقة أنه من

الناحية الشكلية عند وجود الآثار الخارجية تؤثر في دالة الإنتاج والاستهلاك لعون اقتصادي معين جزئياً أو كلياً على دالة استهلاك أو إنتاج عون اقتصادي آخر دون أن يساهم هذا الأخير في اتخاذ القرار. فإذا كانت دالة إنتاج المؤسسة A على نحو:

$$Q_a: f_a(x_1, x_2, \dots, x_4)$$

فقد تكون دالة إنتاج المؤسسة B على

$$Q_b: G_b(y_1, y_2, \dots, y_4, U, J)$$

حيث: x_i عوامل إنتاج المؤسسة A

YI : عوامل إنتاج المؤسسة B

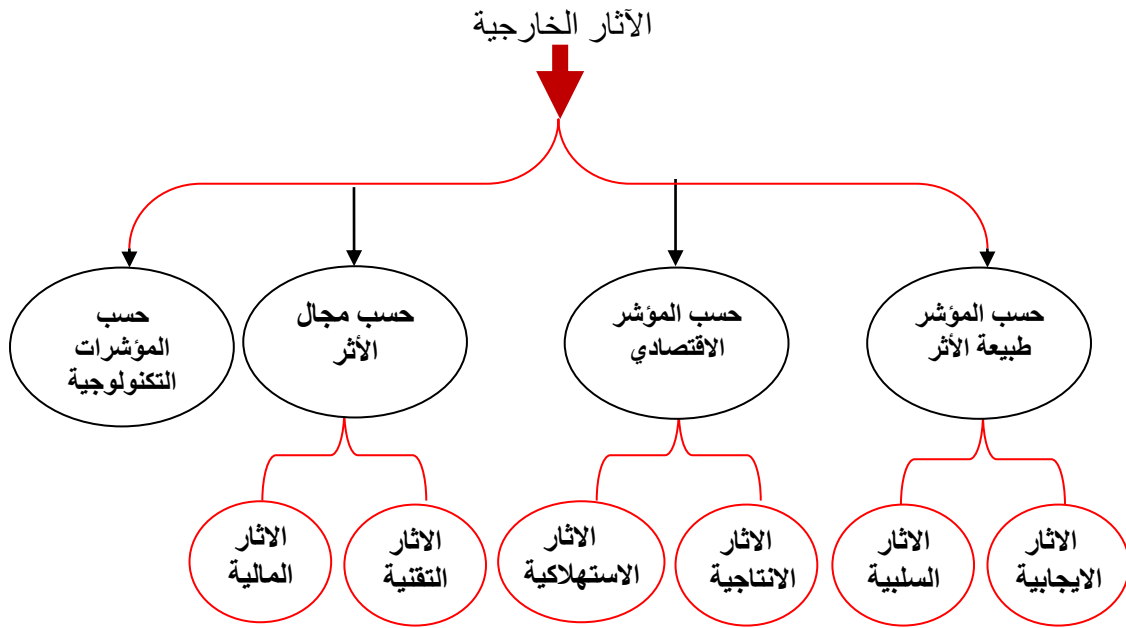
بينما يكون (U, J) مؤثر خارجي منتج في المؤسسة (A) ومرسل باتجاه المؤسسة (B) وكذلك الحال بالنسبة لنشاطات الاستهلاك وعليه تظهر المؤثرات الخارجية للنشاطات الاقتصادية عندما يؤثر نشاط معين في مستويات الإنتاج لنشاطات أخرى دون تحمل تكلفة أو اخذ سعر مقابل، وقد تكون نتيجة هذا المؤثر منفعة لا تدفع النشاطات المستفيدة منها مقابل لذلك، كما قد تكون تكلفة لا تتقاضى النشاطات المتلقية لها مقابلاً للتعويض (رفيق، ٢٠١٦: ١٣٩).

خامساً. أنواع الآثار الخارجية Types of external effects: يمكن تصنيف الآثار الخارجية الى أنواع عدة، حسب المؤشر المعتمد في ذلك.

١. حسب مؤشر طبيعة الأثر المولد يمكن التفريق بين المؤثرات الايجابية والمؤثرات السلبية.
 - أ. اثار خارجية سلبية: حالة وجود تكاليف خارجية لاتأخذ آليات السوق في الاعتبار. يحدد السوق سعراً أقل وكميات منتجة اعلى مما يجب للسلعة، عون اقتصادي يؤثر سلباً على رفاهية عون آخر دون أن يتحصل الطرف المتضرر عن أي تعويض نقدي بل يتحمل تكاليف الخاصة (own cost) (Beumais & Assou line, 2002: 25)، اذ يمكن تمثيل هذه الحالة بالأضرار المنبعثة عن التدخين، ففي هذه الأوضاع يكون منحنى العرض الاجتماعي أدنى من العرض الخاص تعبيراً على أن القيم الاجتماعية التي تأخذ في الاعتبار انخفاض رفاهية المدخنين السلبيين هي أقل من القيمة السوقية للمدخنين الفعليين إذا كانت لديهم متعة في ذلك (آمنة، ٢٠١٥: ٩٧).
 - ب. اثار خارجية ايجابية (منافع خارجية): في حالة وجود منافع خارجية على سبيل المثال حالة مصنع لمعالجة المخلفات الصلبة والذي يؤدي وجوده إلى منافع تعود على المجتمع بشكل عام، أما الآثار الخارجية النافعة فهي منافع أو مزايا تعود على الوحدات الاقتصادية نتيجة قرارات وحدات اقتصادية أخرى، لاترتبط معها من خلال نظام السوق، بالإضافة الى ذلك فإن الوحدات المستفيدة لاتدفع مقابل هذه المنافع التي تحققها، فمثلاً حين تُوظف إحدى المؤسسات بعض العمال غير المهرة، وتنفق مبالغ على برنامج لتدريبهم الفني، وبعد أن يكتمل تدريبهم وقبل أن تحصل المؤسسة على عائدات استثمارها في برنامج التدريب، يمكن لهؤلاء العمال أن من دون أن تدفع مقابل لذلك الاستثمار الذي قدمته المؤسسة الأولى، والمنافع الاجتماعية هي المجموعة المنافع المتحققة من إنتاج أو استهلاك سلعة، وهذه تتضمن المنافع الخاصة، الى المنافع التي تحققها الوحدات الاقتصادية من خلال قوى السوق بالإضافة الى المنافع المترتبة على الآثار الخارجية المفيدة التي تتعكس من خلال قوى السوق (أسماعيل، ٢٠١٦: ٢).

٢. حسب المؤشر الاقتصادي يمكن التفريق بين الآثار الانتاجية والآثار الاستهلاكية.

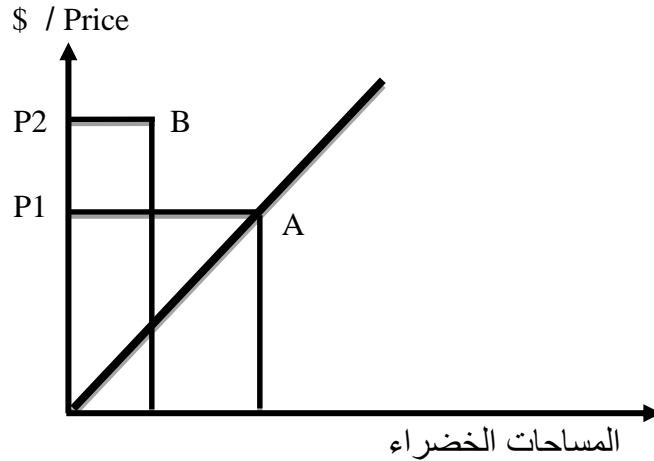
٣. وبالنظر الى مجال الأثر يمكن التفريق بين المؤثرات التقنية وهي التي لها انعكاسات مباشرة على دالة الانتاج (Meade jaunes, 1952: 245) والمؤثرات المالية وهي التي تنعكس مباشرة على دالة التكلفة او السعر (Scitovsky, 1954: 20).
٤. اما المؤثرات التكنولوجية فهي التي تعمل على تغير التركيبة الإجمالية للعناصر الانتاج، وبالتالي تعطي تغييرا فعليا لنوعية ومستوى الانتاج الفردي لكل مؤسسة (Antonelli, 1955: 245) كما هو الحال بالنسبة لمكتسبات التطور العلمي (Steven, weber, 2006: 8). إن الابتكارات التكنولوجية لاتسمح للمؤسسات المتعاملة بها بالاستفادة من منتجاتها فحسب، لكنها تعمل على نشر ثقافة ومعرفة جديدة في المجتمع بأكمله. يمكن توضيح أكثر للأنواع الاثار الخارجية من خلال الشكل (١).



الشكل (١): أنواع الآثار الخارجية Types of external effects

المصدر: من عمل الباحثان.

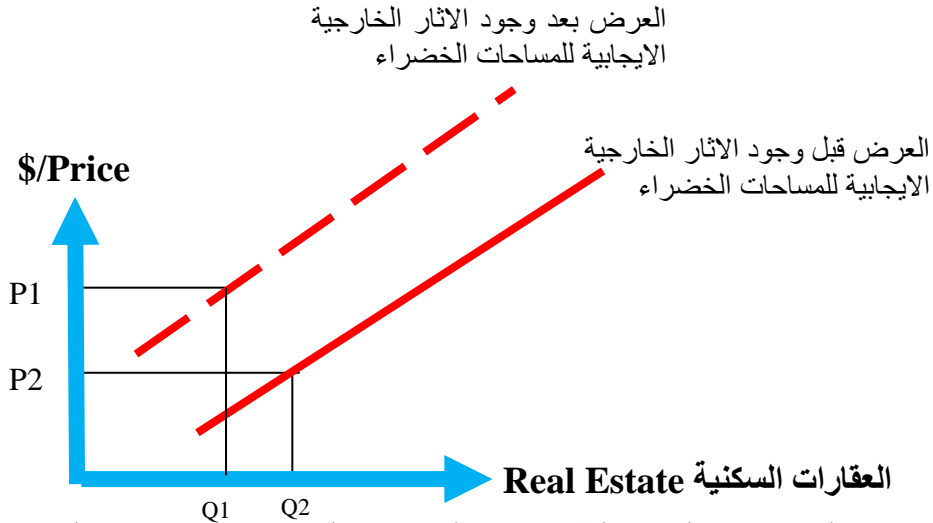
سادساً. الفلسفة الاقتصادية للعلاقة بين مساحات الخضراء واسعار البيع العقارات السكنية: هناك علاقة طردية بين أسعار العقارات السكنية والمساحات الخضراء بشرط ثبات العوامل الاخرى المؤثرة على اسعار وايجار العقارات السكنية (سماقتي، ٢٠١٦: ٩٨)، هناك مجموعة من العوامل الرئيسية مثل (الظروف الاقتصادية، اسعار فائدة التمويل العقاري، حالة الطلب والعرض، الاستقرار السياسي، توفر الخدمات الأساسية، عمر العقار، الموقع) والعوامل الاخرى مثل جائحة (coronavirus n COV-2019) (سماقتي، ٢٠٢١: ٤)، أي كلما اقتربت العقارات السكنية من المساحات الخضراء كلما ارتفعت أسعار بيعها والعكس صحيح، وهذا يعني هناك فرقا بين أسعار بيع المنازل القريبة من المساحات الخضراء والمنازل البعيدة عن المساحات الخضراء في الحي نفسه وهذا يعود لسعي الناس الى نوعية حياة أفضل (Quality of life) (أقل ضجيجا واقل تلوثا واكثر سلامة) وما إلى ذلك، وهذا يعني أن الناس لديهم استعداد لدفع أسعار أعلى في مكان هادئ وقريبا عن المساحات الخضراء (سماقتي، ٢٠١٦: ٨) كما هو الموضع في الشكل (٣):



الشكل (٣): علاقة بين المساحات الخضراء واسعار بيع العقارات السكنية

المصدر: من عمل الباحثان.

هناك سؤال مهم هو ماهية الفلسفة الاقتصادية لوجود علاقة طردية بين المساحات الخضراء واسعار بيع العقارات السكنية؟ ان فلسفة العلاقة بين المساحات الخضراء واسعار بيع العقارات السكنية داخل المدن يعود لوجود ظاهرة (فشل السوق) (Market failure) وهذا يعني فشل آلية السوق، يعني فشل العرض والطلب في تحديد اسعار بيع العقارات السكنية القريبة من المساحات الخضراء، وهذا الفشل يعود لوجود (الاثار الخارجية) (External relics) للمساحات الخضراء (سماقتي، ٢٠٢١: ١٠)، اي وجود الآثار الإيجابية للمساحات الخضراء، اي التأثير الايجابي للمساحات الخضراء في أسعار العقارات السكنية داخل المدن خاصة المدن الكبيرة والمزدحمة بالسكان، بشكل مختصر ان المساحات الخضراء لها تأثيرات إيجابية في أسعار بيع العقارات السكنية في المدن، اي ان المساحات الخضراء تؤدي الى فشل السوق، اي يؤدي الى فشل عمل آلية السوق في تحديد سعر البيع العقارات السكنية القريبة من المساحات الخضراء، وهذا تأثير الايجابي يؤدي الى ارتفاع اسعار بيع العقارات المجاورة والقريبة من المساحات الخضراء، اي يؤدي الى فشل السوق في تحديد السعر معبر عن السعر السوق، وهذا يعني تخلق نوع من (فائض المستهلك) وهذا يعني هناك فرق بين سعر البيع وسعر البيع المتوقع، أي تحديد سعر بيع الفعلي (الحقيقي) اكبر من السعر المتوقع (سماقتي، ٢٠٢١: ١٢)، اي العرض اقل (Q1) وسعر اعلى (P1) من سعر السوق (P2)، وهذا يعني ان سعر بيع العقارات المجاورة والقريبة من المساحات الخضراء لايعبر عن سعر سوق العقارات، اي ان سعر بيع العقارات المجاورة والقريبة من المساحات الخضراء في المدن لايعدد عبر آلية السوق، بسبب وجود الاثار الخارجية الايجابية للمساحات الخضراء وتأثيرها على فشل السوق في تحديد سعر معبر عن سعر السوق. وهذه هي الفلسفة الاقتصادية لوجود العلاقة الطردية بين المساحات الخضراء واسعار العقارات السكنية المجاورة والقريبة من المساحات الخضراء في المدن خاصة المدن الكبيرة والمزدحمة بالسكان، كما هو الموضع في الشكل (٤):



الشكل (٤): فلسفة وجود العلاقة الطردية بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية المصدر: من عمل الباحثان.

المحور الثاني: عرض وتحليل النتائج المرتبطة بتساؤلات البحث

أن المحور الثاني تضمن أسباب اختيار مركز قضاء اربيل والعوامل المؤثرة على اسعار العقارات السكنية في مدينة اربيل وعمل استبانة لمجموعة من الشركات والمكاتب العقارية، أذ تم طرح (13) سؤال على (512) شركة ومكتب العقاري والخروج بعدة مؤشرات من خلال آراء الشركات والمكاتب العقارية في مجال سوق العقارات والاسئلة الموجهة للشركات والمكاتب وآراءهم حول كل سؤال:
اولاً. أسباب اختيار موقع الدراسة: يعود اختيار مدينة اربيل وبتحديد قضاء المركز للأسباب الآتية:

١. صغر المساحات الخضراء في مدينة اربيل مقارنة بأعداد سكانها، مما نجم عنه تدني حصة الفرد من مثل هذه الخدمات.
 ٢. مدينة اربيل مدينة كبيرة ومزدحمة بالسكان، حسب تقديرات دائرة احصاء اربيل وصل عدد سكان مركز مدينة اربيل لسنة 2020 الى (888352) ألف فرد.
 ٣. وجد عدد كبير من العقارات في مركز مدينة اربيل، حسب تقديرات دائرة احصاء اربيل وصل عدد العقارات في مركز مدينة اربيل لسنة 2020 الى (201460) العقار او بناية.
- ثانياً. أساليب المعالجة الإحصائية: لقد قام الباحث بتفريغ الاستبانة وتحليلها من خلال برنامج (SPSS) (Statistical Package for Social Sciences) الإحصائي وتم استخدام القيم الإحصائية الآتية:

- النسب المئوية والتكرارات، الوسط الحسابي، الوسيط والانحراف المعياري.
 - اختبار ألفا كرونباخ لمعرفة ثبات فقرات الاستبانة.
 - اختبار كولومجروف-سمرنوف لمعرفة نوع البيانات هل تتبع التوزيع الطبيعي أم لا.
 - اختبار (t) لمتوسط عينة واحدة (One Sample T test).
- عينة البحث: تم توزيع استبانة الاستبانة على مجتمع محدد يتألف من (2278) (مكتب والشركات العقارية) أخذ منها عينة عشوائية تتألف من (512) مكتب والشركة العقارية اجابت على أسئلة الإستانة وصالحة للتحليل.

أولاً. وصف متغيرات البحث وتشخيصها: سيتم في هذا التحليل حساب عدد التكرارات، النسب والمتوسطات لكل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة وتقييمها بحسب مقياس ليكرات (الخماسي) وذلك من خلال حاصل قسمة المسافات الاثنان على (٣) التي ينتج عنها طول الفترة (0.79) ويصبح توزيع تقييم المتوسط المرجح بحسب الجدول الآتي:

الجدول (١): تقييم المتوسط المرجح

المستوى	المتوسط المرجح بالاوزان	الاستجابة
منخفض	1.79-1	غير موافق على الإطلاق
منخفض	2.59-1.8	غير موافق
متوسط مرتفع	3.39-2.6	محايد
مرتفع	4.19-3.4	موافق
	5-4.2	موافق تماماً

على هذا الأساس تم دراسة متغيرات الإستبانة التي تضمنت (13) سؤالاً تم تلخيص إجابات المبحوثين لها من خلال الجدول (٢):

الجدول (٢): الوصف الإحصائي لعبارات الاستبانة

العبارة	غير موافق على الإطلاق	غير موافق	محايد	موافق	موافق تماماً	الوسط الحسابي	الانحراف المعياري	النتيجة
1	2	2	3	42	463	4.88	0.19	موافق
	%0.4	%0.4	%0.6	%8.2	%90.4			
2	3	4	5	54	446	4.83	0.28	موافق
	%0.6	%0.8	%1.0	%10.5	%87.1			
3	4	12	27.00	74	395	4.65	0.57	موافق
	%0.8	%2.3	%5.3	%14.5	%77.1			
4	2	5	12	63	430	4.79	0.32	موافق
	%0.4	%1.0	%2.3	%12.3	%84.0			
5	2	9	2	61	438	4.80	0.32	موافق
	%0.4	%1.8	%0.4	%11.9	%85.5			
6	10	38	26	71	367	4.46	1.03	موافق
	%2.0	%7.4	%5.1	%13.9	%71.7			
7	3	18	24	83	384	4.62	0.61	موافق
	%0.6	%3.5	%4.7	%16.2	%75.0			
8	6	22	34	82	368	4.53	0.78	موافق
	%1.2	%4.3	%6.6	%16.0	%71.9			
9	27	100	22	55	308	4.01	1.90	موافق
	%5.3	%19.5	%4.3	%10.7	%60.2			
10	12	18	17	52	413	4.63	0.79	موافق
	%2.3	%3.5	%3.3	%10.2	%80.7			
11	8	35	23	76	370	4.49	0.94	موافق
	%1.6	%6.8	%4.5	%14.8	%72.3			
12	6	15	20	63	408	4.66	0.62	موافق
	%1.2	%2.9	%3.9	%12.3	%79.7			
13	3	21	17	79	392	4.63	0.62	موافق
	%0.6	%4.1	%3.3	%15.4	%76.6			
المحور ككل	0	1	11	84	416	4.79	0.22	موافق
	%0.0	%0.2	%2.1	%16.4	%81.3			

من خلال الجدول (٢) نلاحظ أن عبارات الاستبانة حصلت على متوسط مقداره (4.79) موافق أي اتفاق مع فرضية البحث بحسب تقييم مقياس ليكرت، ونسبة (81.3%) (موافق تماماً) ونسبة (16.4) (موافق) أي ان (97%) من العينة المبحوثة أيدت الفرضية مع النسبة 2.1% كانت محايدة مع فرضية البحث في حين 0.2% لم تتفق مع فرضية البحث، كما نلاحظ أن السؤال الأول حصل على أكبر متوسط إتفاق مقداره (4.88) يليه السؤال الخامس من حيث درجة الإتفاق مع الفرضية البحث.

ثانياً. إختبار معامل الثبات (Reliability) والصدق (Validity) للاستبانة (الاتساق): من العناصر الأساسية لأصلاحية الإعتماد على نتائج الإستبانة إختبارها من حيث معامل الثبات والتي تعني إستقرار المقياس وعدم تناقضه مع نفسه (ثبات المبحوثين وعدم استخدام العشوائية في إختيار الإجابة)، أي أنه يعطي النتائج نفسها إذا أعيد تطبيقه على العينة نفسها. وعلى هذا الأساس سيتم استخدام معامل كرونباخ ألفا (Cranach's Alfa). لقياس الثبات مع صدق (الذي يمثل جذر معامل الثبات) الاستبانة وتلخيصها من خلال الجدول (٣):

الجدول (٣): اختبار كرونباخ ألفا ثبات وصدق الاستبانة

المحاور	عدد العبارات	معامل ألفا كرونباخ	معامل الصدق
أثر المساحات الخضراء في أسعار بيع العقارات السكنية	13	0.71	0.84

إن معامل الثبات ألفا كرونباخ لكل عبارات الاستبانة لأداة القياس تتمتع بدرجة عالية من الثبات والصدق لأنها أكبر من (70%) ومن ثم يعني اتساق داخلي للاستبانة بشكل عام. كما تم حساب مصفوفة قيم الارتباط بين أثر المساحات الخضراء في أسعار بيع العقارات السكنية تحت مستوى معنوية (0.05) والحصول على النتائج كما في الجدول (٤):

الجدول (٤): الارتباط بين عبارات الاستبانة

العبارات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1.000												
2		1.000											
3			1.000										
4				1.000									
5					1.000								
6						1.000							
7							1.000						
8								1.000					
9									1.000				
10										1.000			
11											1.000		
12												1.000	
13													1.000

*الارتباط معنوي عند مستوى معنوية 5%

**الارتباط معنوي عند مستوى معنوية 1%

من خلال الجدول (٤) نلاحظ أن هناك ارتباطاً طردياً معنوياً ومعنوياً جداً بين عبارات الاستبانة (لأن قيمة p أقل من مستوى المعنوية 5%) ماعداً بين العبارات (ثلاثة عشرة مع جميع العبارات).

ثالثاً. اختبار الفرضيات: تناولت الدراسة اختبار ثلاثة أنواع من الفرضيات تتعلق الأولى بالمتوسطات، الثانية بالعلاقة بين محوري الدراسة والثالثة بدراسة التأثير وهي كما يأتي:

أ. فرضيات المتوسطات:

فرضية العدم: لا توجد علاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية.

الفرضية البديلة: توجد علاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية.

سيتم هنا اختبار وجود أهمية العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية من خلال (13) أسئلة تمت الإجابة عنها من قبل (512) مبحوثاً وفقاً لمقياس ليكرت الثلاثي بالإعتماد على مدى إنفاقهم مع فرضية البحث وبالتحديد إختبار الوسط الحسابي يساوي (3) للمبحوثين (لأن معدل ليكرت الثلاثي يساوي 3) ضد الوسط الحسابي أكبر من العدد (3). وعلى هذا الأساس تم استخدام اختبار t المعلمي.

الجدول (٥): اختبار t حول متوسط إجابات الاستبانة

قيمة متوسط الاختبار: ٣						
قيمة-p	درجات الحرية	المحسوبة-t	فرق الوسطين	الوسط الحسابي	حجم العينة	
0.000	511	79.180	1.61418	4.6142	512	متوسط عبارات الاستبانة

من خلال الجدول (٥) نلاحظ أن متوسط إجابات الاتفاق مع فرضية البحث كان أكبر من متوسط ليكرت بمقدار (1.61418) في حين كانت قيمة p تساوي صفراً وهي أقل من مستوى المعنوية 5% مما يعني رفض فرضية العدم وقبول الفرضية البديلة التي تنص على وجود علاقة بين المساحات الخضراء وأسعار البيع العقارات السكنية بحسب آراء العينة المبحوثة والتي تم اختبارها.

ب. فرضيات الارتباط:

فرضية العدم: لا توجد علاقة بين عبارات الاستبانة وأسعار بيع العقارات السكنية.

فرضية البديلة: توجد علاقة بين عبارات الاستبانة وأسعار بيع العقارات السكنية.

الجدول (٦): العلاقة بين عبارات الاستبانة وأسعار بيع العقارات السكنية

	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
أثر المساحات	.602**	.590**	.653**	.545**	.745**	.638**	.619**	.685**	.433**	.446**	.562**	.386**	.378**	الارتباط
الخضراء في أسعار	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة P
العقارات السكنية	512	512	512	512	512	512	512	512	512	512	512	512	512	N

من خلال الجدول (٦) نلاحظ أن هناك ارتباطاً معنوياً جداً بين كل عبارات الاستبانة وأسعار العقارات السكنية لأن قيم-p تساوي صفراً وهي أقل من مستوى المعنوية 5% مما يعني رفض فرضية العدم وقبول الفرضية البديلة التي تنص على أن هناك دلالة إحصائية على وجود علاقة معنوية بين عبارات الاستبانة وأسعار العقارات السكنية وأن أقواها بلغ 74.5% وهو من حصة العبارة التاسعة في حين كان أضعفها من حصة العبارة الأولى التي بلغت 37.8%.

ج. فرضيات التأثير:

فرضية العدم: لا توجد علاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية.
فرضية البديلة: يوجد علاقة بين المساحات الخضراء في أسعار بيع العقارات السكنية.
لاختبار معنوية تأثير كل عبارة في أسعار بيع العقارات السكنية تم تقدير نماذج الانحدار وحساب معامل التحديد لكل منها تحت مستوى معنوية 5% والحصول على النتائج كما في الجدول (٧):
الجدول (٧): العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية

العبارة	القيمة الثابتة	ميل الانحدار	قيمة-F	قيمة P-	معامل التحديد
1	1.992	0.422	104.319	0.000	0.170
2	2.307	0.351	109.260	0.000	0.177
3	2.677	0.323	212.762	0.000	0.295
4	2.213	0.356	138.020	0.000	0.213
5	2.425	0.329	107.937	0.000	0.175
6	2.958	0.306	440.896	0.000	0.464
7	2.241	0.361	339.249	0.000	0.400
8	2.721	0.312	309.325	0.000	0.378
9	3.412	0.216	363.874	0.000	0.417
10	2.839	0.267	196.023	0.000	0.278
11	2.933	0.285	280.728	0.000	0.355
12	2.365	0.331	266.157	0.000	0.343
13	2.552	0.384	286.206	0.000	0.360

من خلال الجدول (٧) نلاحظ العبارة الأولى حصلت على أكبر تفسير حيث فسرت 46.4% من التغيرات الحاصلة في أسعار بيع العقارات السكنية في حين إحتلت العبارة الثالثة المركز بنسبة التفسير الذي بلغ 40.0%، بينما كانت العبارة السابعة ذات أقل تفسير للتغيرات الحاصلة في أسعار العقارات حيث بلغت 17.0%، كما نلاحظ أن جميع قيم-p لكل العبارات تساوي صفر وهي أقل من مستوى المعنوية (0.05) مما يعني رفض فرضية العدم وقبول الفرضية البلدية والتي تنص على وجود علاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية وكما تؤكد قيم F - الكبيرة مقارنة مع قيمتها الجدولية عند مستوى معنوية (0.05) ودرجات حرية (511) التي تساوي (3.78) وأخيراً نلاحظ أن إشارة ميل الأنحدار لكل العبارات كانت موجبة مما يؤكد التأثير الايجابي (الطردي) للمساحات الخضراء في أسعار بيع العقارات السكنية.

الاستنتاجات والتوصيات:

أولاً. الاستنتاجات:

١. هناك اثار خارجية للمساحات الخضراء تؤثر في أسعار بيع العقارات السكنية، وهي من نوع الخارجية هو الأثار الإيجابية، والآثار المالية من حيث مجال الأثر والتي تنعكس مباشرة على دالة التكلفة أو السعر، ويؤدي إلى ارتفاع أسعار العقارات السكنية القريبة والمجاورة للمساحات الخضراء.

٢. بناءً على نتائج السابقة تم التوصل إلى التحقق من إثبات واختبار صحة الفرضية التي تم صياغتها في بداية البحث كالآتي: (أن المساحات الخضراء لها تأثير واضح وإيجابي على أسعار بيع العقارات السكنية القريبة من المساحات الخضراء في المدن الكبيرة والمزدحمة). أي أن المساحات الخضراء لها تأثير واضح وإيجابي في أسعار البيع العقارات السكنية في مدينة أربيل، ومن ثم فالفرضية صحيحة استناداً إلى أن عبارات الاستبانة حصلت على متوسط مقدار (4.79) لـ (موافق وموافق تماماً)، أي الاتفاق مع فرضية البحث بحسب تقييم مقياس ليكرت، ونسبة (97.7%) من العينة المبحوثة أيدت الفرضية مع نسبة (2.1%) كانت محايدة مع فرضية البحث، في حين (0.2%) لم تتفق مع فرضية البحث. وبشكل مختصر أن هناك علاقة طردية بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية.

ثانياً. التوصيات: ينظر إلى تنظيم المساحات الخضراء عادة على مستويين:

- المستوى الجزئي Micro Level أو مستوى اصحاب الشركات العقارية والشركات الاستثمارية في حالة بناء المدن والمحلات السكنية الجديدة وعليها اختيار المساحات الخضراء حسب المواصفات العالمية اي لا تقل عن 20% من المساحات الكلية للمدينة او المنطقة السكنية.

- المستوى الكلي Macro Level: وهذه هي مسؤولية الدولة بمؤسساتها مثل هيئة حماية البيئة أو وزارة البلديات ومجلس المحافظة ومسؤولياتها تحديد حجم ونوعية المساحات الخضراء في المدن، والعمل على زيادة نسبة المساحات الخضراء في المدن خاصة في مدينة أربيل عاصمة إقليم كردستان-العراق، ويمكنها في سبيل ذلك اتباع ما يلي:

١. مضاعفة المساحات الخضراء في مدينة أربيل، وتعود المساحات الخضراء بفوائد متعددة مثل الحد من الجريان السطحي للمياه وانبعثات ثاني اكسيد الكربون، كما تنقي الهواء وتضيف قيمة جمالية، مع تحسن نوعية الحياة في المناطق المكتظة، وهذا يتضمن الهواء النظيف وتوفير الطاقة وزيادة قيم العقارات السكنية، وتخفيض ثاني اكسيد الكربون.

٢. نشر الوعي: وذلك عن طريق وسائل الإعلام المختلفة ببيان اهمية المحافظة على حماية المساحات الخضراء داخل المدن، من خلال بيان اهمية المساحات الخضراء للصحة العامة ونوعية الحياة.

٣. الزراعة: الاهتمام بزراعة أشجار الظل للاستفادة منها في أشهر الصيف الحارة مثل أشجار اليوكالبتوس، والفيكس، والبيزيا، والكونوكاريس، والدورنتا، والدودونيا، وزراعة النباتات والأشجار لإمكانيتها في امتصاص قدر كبير من الضجيج ومن هذه الأشجار الكازوالينا وجوز الهند، في المناطق السكنية.

٤. ضرورة الاعتناء بالمساحات الخضراء بمدينة أربيل وتخصيص مساحات لها تتخلل الوحدات السكنية والتي يستهدف إقامتها تغطية حاجة السكان.

٥. توفير البنية الأساسية التحتية اللازمة لإنشاء المساحات الخضراء في إطار التخطيط العمراني، بشكل يحقق الإكتفاء الترويحي لسكان مدينة أربيل.

المصادر

اولاً. المصادر العربية:

أ. الكتب:

١. أسماعيل، ميثم لعبي، (٢٠١٦)، المالية العامة (مقايضات الكفاءة والعدالة)، دار اليازوري للنشر، عمان، الاردن.

ب. الدوريات:

١. رفيق، بودربالة، (٢٠١٦)، تداعيات الآثار الخارجية على البيئية وأهم الآليات للحد من الضرر البيئي، جامعة عباس لغرور، خنثلة.
٢. سماققي، ايوب انور، تحليل العلاقة بين المولدات الكهربائية وأسعار بيع وإيجار العقارات السكنية في مدينة اربيل (دراسة تطبيقية للعام ٢٠٢٠)، مجلة جامعة الانبار للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد ١٣، العدد ٢، ٢٠٢١.
٣. سماققي، ايوب انور، تأثير ضجيج حركة المرور في اسعار البيع وإيجار العقارات السكنية في مدينة اربيل، مجلة العراقية للعلوم الاقتصادية، جامعة بغداد المستنصرية، السنة الرابعة عشرة-العدد الثامن والاربعون ٢٠١٦.
٤. سماققي، ايوب انور، تحليل أثر اقامة ابراج الاتصالات في اسعار بيع العقارات السكنية (القرية الجامعية الجديدة أنموذجا)، مجلة العلوم الاقتصادية والادارية، جامعة بغداد، المجلد ٢٢ العدد ٩٣، السنة ٢٠١٦.

ج. الرسائل والأطاريح:

١. سماققي، أيوب أنور حمد، (٢٠٠٦)، البيئة والتنمية المستدامة (تحليل العلاقة بين البيئة والتنمية المستدامة مع اشارة خاصة لحالة محافظة اربيل)، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، العراق.
٢. عمرو، إيفا موريس إلياس، (٢٠١٨)، دراسة المساحات الخضراء في المخططات الهيكلية في مدن بيت جالا وبيت لحم وبيت ساحور، جامعة بيرزيت، كلية الآداب/الدراسات العليا، دائرة الجغرافيا، رسالة ماجستير، فلسطين.
٣. يوسف، صلاح الدين، (٢٠١٠)، التخطيط المستدام مدخل لمواجهة المتغيرات المتسارعة في مدينة القرن ٢١ (دراسة حالة مدينة الرياض)، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية.

د. المؤتمرات:

١. فرحي، محمد، (٢٠١٢)، إشكالية تقييم المؤثرات الخارجية ومسؤولية العدالة الاجتماعية، المؤتمر العلمي الدولي حول سلوك المؤسسة الاقتصادية في ظل رهانات المستدامة والعدالة الاجتماعية المنعقد يومي ٢٠ و ٢١ نوفمبر ٢٠١٢، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التبيسر، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر.

ثانياً. المصادر الاجنبية:

1. Adela, Nevitt Adam, the economic problem of housing, Ed Land, England, 1975.
2. Antonellic, (1995), Economie desreseaux: vanete complementey in Economie industrielle t economie spatiale, Economica, paris.
3. Beaumais Olivier, (Chiroleu-Assouline) Mireille, économie de l'envirennement, Bréal, Paris, France, 2002.
4. ght, Danika, Yonotti, (13may, 2019), the preference for local Residential Real Estate Investment, pacific-Basin finance Journal.
5. Glickman, ED WARD (2014), principles of Real Estate finance science pirect 13.104.47. information technology, Elsevier.

6. Ling, David C., and Archer, Wayne R., (2010), Real Estate Principles: A Value Approach, 3rd.th, McGraw-Hill Co., Inc.
7. Meade, James, E, EXternal Economies in a competitive situation, the Economic Journal, vol (62), No 245.
8. Samuelson, a Nordhaus William, (1996), Economics, edition Economics, 6 eme. edition, paris, france
9. Samuelson, a Nordhaus William, (1996), Economics, edition Economics, 6 eme. edition, paris, france.
10. Scitovsky, (1954), two concepts, two External Economies, Journal of Political Economy, vol62, NO 2.
11. Steven Weber (2006) The Success of open Source Harvard University press ISBN 0-67-01292-5.

ثالثاً. الشبكة العالمية للمعلومات:

1. Chen, James, (2021), Real Estate Investing Guide, 8 Jan /2021 [https:// www. investopedia. com](https://www.investopedia.com)
2. <http://www.who.int/mediacentre/news/releases/2011/air-pollution-201109261a-2014-7-12>
3. Melnikas, B., (1998), Management and Modernization of Housing Facilities: Specific Features of Central and Eastern European Countries. Facilities, 16 (11), 326–333. www.sciencedirect.com



جامعة صلاح الدين/أربيل
كلية الإدارة والاقتصاد
قسم الاقتصاد

الملحق

م/استمارة الاستبانة

تحية طيبة:

نحن بصدد انجاز البحث العلمي (فلسفة العلاقة بين المساحات الخضراء وأسعار بيع العقارات السكنية (دراسة نظرية فلسفية))، أن آراءكم التي سوف تقدمها بخصوص كل فقرة عن أسئلة الاستبانة سيكون له الدور الكبير في انجاز البحث العلمي بكفاءة والوصول الي نتائج علمية بدقة أكثر، علما ان البيانات المقدمة ستستخدم فقط لأغراض البحث العلمي، راجين لكم النجاح والتوفيق.

مع فائق الاحترام والتقدير

أ.م.د. أيوب أنور حمد

الباحثة: ديلان عثمان جيندة شيخة

ت	البيان	موافق تماماً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق على الإطلاق
1	أن مساحات الخضراء له التأثير على تزايد(ارتفاع) سعر بيع العقارات السكنية.					
2	أن مساحات الخضراء له التأثير على تكرار البيع العقارات السكنية.					
3	أن عدم وجود مساحات الخضراء في منطقتك تجعلك تفضل السكن في مكان اخر قريب من مساحات الخضراء.					
4	أن هناك فرق بين أسعار المنازل القريبة من مساحات الخضراء والمنازل البعيدة عن مساحات الخضراء في الحي نفسه.					
5	أن مساحات الخضراء في منطقتك تجعلك تفضل السكن في نفس منطقة.					
6	أن مساحات الخضراء يؤدي الي زيادة الربح للمكتب او شركة من خلال زيادة نسبة المكتب او الشركة (نسبة الدلالية).					
7	أن مساحات الخضراء يؤدي الي زيادة الاستثمار في العقارات القريبة من مساحات الخضراء.					
8	أن مساحات الخضراء يؤدي الي زيادة (تعمير وترميم وتطوير) في العقارات القريبة من مساحات الخضراء.					
9	أن وجود مساحات الخضراء يؤدي الى تقليل الضجيج للعقارات السكنية القريبة.					
10	في حالة تغير الخارطة الاساسية أي تحويل مساحات الخضراء الى بيناية (التجارية أو الخدمية) له تأثير سلبي على أسعار العقارات السكنية القريبة.					
11	ترك مساحات الخضراء بدون تشجير وبدون خدمات له تأثير سلبي على أسعار العقارات السكنية.					
12	تقسيم وتشجير وترميم الجزئي للمساحات الخضراء من قبل الساكنين ف المنطقة له تأثير الايجابي على أسعار العقارات السكنية.					
13	الفرق بين أسعار البيع الأراضي السكنية من المناطق الجديدة والمناطق القديمة يعود لكثرة مساحات الخضراء في المناطق الجديدة.					