

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

تخصص الإدارة العقارية

عنوان البحث

"تأثير مشاريع البنية التحتية الكبرى (مثل المترو أو الطرق السريعة) على أسعار العقارات المحيطة:

دراسة تحليلية على المدن الحضرية"

إعداد الطالب:

ريان إبراهيم قطب

إشراف:

أ.د. الفيصّل عبد الحميد محمد

أ.د. فايز علي جراد

العام الدراسي:

2026

فهرس المحتويات

3	مقدمة:
4	مشكلة الدراسة
4	أهمية الدراسة:
5	أهداف الدراسة
5	تساؤلات الدراسة
6	فروض الدراسة:
6	الدراسات السابقة:
8	الفجوة البحثية:
9	المنطلقات النظرية للدراسة:
9	المنهجية وطرق البحث:
9	مجتمع وعينة الدراسة
10	أداة الدراسة
10	أساليب التحليل الإحصائي
10	خامسًا: حدود الدراسة
11	المراجع

مقدمة

تلعب مشاريع البنية التحتية دوراً محورياً في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المدن الحديثة، إذ تمثل أحد أهم العوامل التي تسهم في تحسين كفاءة الأنظمة الحضرية وتعزيز النشاط الاقتصادي والاستثماري. وتشمل البنية التحتية العديد من العناصر الأساسية مثل شبكات الطرق السريعة، وأنظمة النقل العام، والسكك الحديدية، والمطارات، والتي تهدف جميعها إلى تحسين حركة الأفراد والبضائع وتعزيز الترابط بين المناطق المختلفة داخل المدن.

وقد حظيت العلاقة بين مشاريع البنية التحتية وأسواق العقارات باهتمام واسع في الأدبيات الاقتصادية والحضرية، حيث تشير العديد من الدراسات إلى أن تطوير شبكات النقل والبنية التحتية يؤدي إلى تحسين إمكانية الوصول إلى المناطق المختلفة، الأمر الذي ينعكس إيجابياً على الطلب على العقارات الواقعة بالقرب من هذه المشاريع.

وتشير نظرية الاقتصاد الحضري إلى أن قيمة العقار ترتبط بشكل كبير بموقعه الجغرافي ومدى سهولة الوصول إليه. وبالتالي فإن إنشاء مشاريع بنية تحتية جديدة قد يؤدي إلى تغيرات في أنماط استخدام الأراضي وفي مستويات الطلب على العقارات، مما قد يؤدي إلى ارتفاع قيم الأراضي والعقارات في المناطق المجاورة لهذه المشاريع.

وفي السنوات الأخيرة، شهدت العديد من المدن حول العالم استثمارات ضخمة في مشاريع البنية التحتية للنقل، مثل شبكات المترو والقطارات السريعة والطرق الدائرية، وذلك بهدف تحسين كفاءة النقل وتقليل الازدحام المروري وتعزيز النمو الحضري المستدام. وقد أظهرت العديد من الدراسات أن هذه المشاريع يمكن أن تؤدي إلى زيادة قيمة العقارات الواقعة بالقرب منها نتيجة لتحسن إمكانية الوصول وزيادة جاذبية المنطقة للاستثمار والسكن.

أما في المملكة العربية السعودية، فقد شهدت المدن الكبرى خلال العقد الأخير تنفيذ العديد من مشاريع البنية التحتية الكبرى في إطار برامج التنمية المرتبطة برؤية المملكة ٢٠٣٠، ومن أبرز هذه المشاريع مشروع مترو الرياض وتطوير شبكات الطرق السريعة. وقد ساهمت هذه المشاريع في تحسين البنية التحتية للنقل وتعزيز التنمية العمرانية في العديد من المناطق الحضرية.

وعلى الرغم من وجود عدد من الدراسات الدولية التي تناولت العلاقة بين مشاريع البنية التحتية وأسعار العقارات، إلا أن الدراسات التطبيقية في السياق العربي ما تزال محدودة نسبياً، كما أن نتائج الدراسات السابقة ليست دائماً متوافقة، حيث تختلف درجة تأثير مشاريع البنية التحتية على القيم العقارية باختلاف الظروف الاقتصادية والعمرانية للمدينة.

وبناءً على ذلك، يسعى هذا البحث إلى دراسة تأثير مشاريع البنية التحتية الكبرى، مثل المترو أو الطرق السريعة، على أسعار العقارات المحيطة بها، من خلال تحليل العلاقة بين موقع العقار وقربه من هذه المشاريع وقيمتها السوقية، وذلك بهدف تقديم فهم علمي يمكن أن يساهم في دعم القرارات الاستثمارية وسياسات التخطيط الحضري.

مشكلة الدراسة

شهدت المدن الحديثة توسعاً ملحوظاً في تنفيذ مشاريع البنية التحتية الكبرى، وخاصة في مجال النقل الحضري، وذلك بهدف تحسين كفاءة التنقل وتقليل الازدحام المروري وتعزيز التنمية الاقتصادية. إلا أن تأثير هذه المشاريع على الأسواق العقارية يظل موضوعاً محل اهتمام الباحثين وصناع القرار في مجالات الاقتصاد الحضري والتخطيط العمراني.

فعلى الرغم من الاعتقاد السائد بأن تطوير البنية التحتية يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات المجاورة، إلا أن نتائج الدراسات السابقة تشير إلى أن حجم هذا التأثير قد يختلف باختلاف نوع المشروع وموقعه وطبيعة المنطقة العمرانية. ففي بعض الحالات قد يؤدي القرب الشديد من مشاريع النقل إلى آثار سلبية مثل الضوضاء أو الازدحام، مما قد يؤثر في القيمة العقارية بشكل مختلف.

كما أن معظم الدراسات التي تناولت هذه العلاقة تركزت في المدن المتقدمة، بينما لا تزال الدراسات التطبيقية في الدول النامية محدودة نسبياً. وبناءً على ذلك، تبرز الحاجة إلى إجراء المزيد من الدراسات التي تحلل العلاقة بين مشاريع البنية التحتية وأسعار العقارات في السياقات الحضرية المختلفة.

ومن هنا يمكن صياغة مشكلة الدراسة في السؤال الرئيسي التالي:

ما تأثير مشاريع البنية التحتية الكبرى مثل المترو أو الطرق السريعة على أسعار العقارات المحيطة بها؟

أهمية الدراسة

(أ) الأهمية العلمية:

تتمثل الأهمية العلمية لهذه الدراسة في مساهمتها في إثراء الأدبيات العلمية في مجال الاقتصاد الحضري واقتصاديات العقار، حيث تسعى إلى تقديم تحليل علمي للعلاقة بين مشاريع البنية التحتية وأسعار العقارات. كما تساهم الدراسة في سد فجوة بحثية تتعلق بندرة الدراسات التطبيقية في هذا المجال داخل المنطقة العربية.

(ب) الأهمية التطبيقية:

تكمن الأهمية التطبيقية للدراسة في إمكانية الاستفادة من نتائجها من قبل المستثمرين العقاريين وصناع القرار في مجالات التخطيط العمراني والتنمية الحضرية، حيث يمكن أن تساهم في تحسين فهم التأثيرات الاقتصادية لمشاريع البنية التحتية على الأسواق العقارية.

أهداف الدراسة

الهدف العام:

تحليل تأثير مشاريع البنية التحتية الكبرى مثل المترو أو الطرق السريعة على أسعار العقارات في المناطق المحيطة بها.

الأهداف الفرعية:

١. دراسة العلاقة بين قرب العقار من مشاريع البنية التحتية وقيمته السوقية.
٢. تحليل تأثير نوع مشروع البنية التحتية على أسعار العقارات.
٣. تحديد العوامل التي قد تؤثر في العلاقة بين البنية التحتية والقيم العقارية.
٤. تقديم توصيات يمكن أن تسهم في تحسين التخطيط العمراني والاستثمار العقاري.

تساؤلات الدراسة

١. ما مدى تأثير مشاريع البنية التحتية الكبرى على أسعار العقارات؟
٢. هل تختلف درجة التأثير بين المترو والطرق السريعة؟
٣. ما العلاقة بين المسافة من المشروع وسعر العقار؟
٤. ما أهم العوامل التي تؤثر في هذه العلاقة؟

فروض الدراسة

الفرضية الرئيسية:

يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لمشاريع البنية التحتية الكبرى على أسعار العقارات المحيطة بها.

الفرضيات الفرعية:

H1: توجد علاقة إيجابية بين قرب العقار من محطات المترو وارتفاع قيمته السوقية.

H2: تؤدي الطرق السريعة إلى زيادة أسعار العقارات التجارية القريبة منها.

H3: تختلف درجة تأثير مشاريع البنية التحتية على أسعار العقارات باختلاف نوع الاستخدام العقاري.

الدراسات السابقة

- تناولت دراسة Debrezion et al (2018) تأثير القرب من محطات النقل السككي على أسعار العقارات السكنية والتجارية في عدد من المدن الأوروبية، حيث هدفت إلى تحليل العلاقة بين الموقع الجغرافي للعقار وإمكانية الوصول إلى وسائل النقل العام. اعتمدت الدراسة على نموذج التسعير الهيدوني (Hedonic Pricing Model) باستخدام بيانات كمية واسعة للعقارات، مع التركيز على متغير المسافة من محطات النقل. وأظهرت النتائج وجود علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين قرب العقار من المحطات وارتفاع قيمته السوقية، حيث بلغ التأثير أقصاه ضمن نطاق متوسط من المسافة وليس القرب الشديد. وتبرز أهمية هذه الدراسة في دعم الفرضية القائلة بأن إمكانية الوصول تعد عاملاً رئيسياً في تحديد قيمة العقار، إلا أنها تركز على سياق أوروبي متقدم، مما يستدعي اختبار هذه العلاقة في بيئات مختلفة مثل البيئة محل الدراسة الحالية.
- وفي سياق أوسع، قدمت دراسة Mohammad et al (2020) تحليلاً تلويئياً (Meta-analysis) لعدد كبير من الدراسات التي تناولت تأثير مشاريع النقل بالسكك الحديدية على أسعار الأراضي والعقارات، حيث هدفت إلى استخلاص اتجاه عام للعلاقة بين هذه المشاريع والقيم العقارية. اعتمدت الدراسة على مراجعة منهجية لأكثر من ٥٠ دراسة دولية، مع مقارنة النتائج واستخلاص المتوسطات الإحصائية للتأثيرات. وأظهرت النتائج أن تأثير مشاريع النقل على أسعار العقارات غالباً ما يكون إيجابياً، إلا أن حجم هذا التأثير يختلف باختلاف الموقع الجغرافي ونوع العقار وطبيعة المشروع. وتبرز هذه النتائج التباين في الأدبيات، مما يدعم الحاجة إلى دراسات تطبيقية أكثر دقة في سياقات محلية محددة، وهو ما يسعى إليه البحث الحالي.
- أما على المستوى المحلي، فقد تناولت دراسة Al-Mosaind (2021) تأثير مشروع مترو الرياض على أسعار الأراضي في المناطق المحيطة بمحطات المترو، حيث هدفت إلى قياس التغير في القيم العقارية الناتج عن هذا المشروع. اعتمدت الدراسة على تحليل كمي لبيانات أسعار الأراضي قبل وبعد تنفيذ المشروع، مع إجراء مقارنات مكانية بين المناطق القريبة والبعيدة من محطات المترو.

وأظهرت النتائج وجود ارتفاع ملحوظ في أسعار الأراضي الواقعة بالقرب من المحطات، مما يشير إلى تأثير إيجابي واضح لمشاريع النقل على السوق العقاري. وعلى الرغم من أهمية هذه الدراسة في تقديم دليل تطبيقي محلي، إلا أنها ركزت على نوع واحد من مشاريع البنية التحتية، وهو ما يفتح المجال لدراسة تأثير أنواع أخرى مثل الطرق السريعة ضمن إطار أوسع كما في البحث الحالي. وفي دراسة أخرى، بحث Gibbons & Machin (2019) في تأثير تحسين إمكانية الوصول إلى وسائل النقل على أسعار العقارات في المدن الكبرى، حيث هدفت الدراسة إلى قياس القيمة الاقتصادية لتحسين الربط بين المناطق الحضرية. استخدمت الدراسة أساليب تحليل قياسي متقدمة لربط بيانات سوق العقارات بمشاريع النقل الجديدة، مع الأخذ في الاعتبار عدد من المتغيرات المؤثرة الأخرى. وأظهرت النتائج أن تحسين إمكانية الوصول يؤدي إلى زيادة أسعار العقارات، خاصة في المناطق التي كانت تعاني من ضعف في الاتصال بشبكات النقل. وتدعم هذه الدراسة الإطار النظري القائم على نظرية إمكانية الوصول، والتي تشكل أحد الأسس التي يعتمد عليها البحث الحالي في تفسير العلاقة بين البنية التحتية والقيم العقارية.

ومن جانب آخر، تناولت دراسة Cervero (2020) مفهوم التنمية الموجهة بالنقل (Transit-Oriented Development) وتأثيره على أسواق العقارات، حيث هدفت إلى تحليل العلاقة بين تخطيط النقل واستخدامات الأراضي والقيم العقارية. اعتمدت الدراسة على منهج مقارنة شمل عدة مدن عالمية، مع تحليل أنماط التنمية حول محطات النقل العام. وأظهرت النتائج أن المناطق القريبة من وسائل النقل العام تشهد زيادة في الطلب على العقارات، خاصة ذات الاستخدامات المختلطة، مما يؤدي إلى ارتفاع قيمها السوقية. وتبرز هذه الدراسة أن تأثير مشاريع النقل لا يقتصر على الأسعار فقط، بل يمتد ليشمل أنماط التنمية الحضرية، وهو ما يمكن أن يشكل بعداً إضافياً يمكن التوسع فيه في البحث الحالي.

وفي سياق تحليل الآثار السلبية والإيجابية معاً، قدمت دراسة Bowes & Ihlanfeldt (2017) تحليلاً لتأثير محطات النقل على أسعار العقارات السكنية، حيث هدفت إلى التمييز بين التأثيرات الإيجابية الناتجة عن تحسين الوصول والتأثيرات السلبية الناتجة عن الضوضاء والازدحام. استخدمت الدراسة نموذج انحدار متعدد المتغيرات لقياس تأثير القرب من المحطات مع التحكم في العوامل الأخرى. وأظهرت النتائج أن التأثير يكون إيجابياً في المسافات المتوسطة، بينما قد يكون سلبياً في القرب الشديد من المحطات. وتقدم هذه الدراسة بعداً تحليلياً مهماً يشير إلى أن العلاقة بين البنية التحتية والقيم العقارية ليست خطية، وهو ما ينبغي مراعاته في تحليل نتائج البحث الحالي.

وأخيراً، تناولت دراسة McMillen & McDonald (2018) تأثير تحسينات النقل على القيم العقارية من خلال تحليل زمني لبيانات الأسعار قبل وبعد تنفيذ المشاريع، حيث هدفت إلى فهم توقيت تأثير هذه المشاريع على السوق العقاري. اعتمدت الدراسة على بيانات زمنية طويلة واستخدمت نماذج تحليل قياسي لقياس التغير في الأسعار. وأظهرت النتائج أن أسعار العقارات تبدأ في الارتفاع منذ الإعلان عن المشروع، وليس فقط بعد تشغيله، مما يشير إلى دور التوقعات السوقية في تحديد القيمة العقارية. وتضيف هذه الدراسة بعداً مهماً يتعلق بعامل الزمن، وهو ما يمكن أن يعزز التحليل في البحث الحالي عند دراسة تأثير مشاريع البنية التحتية.

الفجوة البحثية

على الرغم من تعدد الدراسات التي تناولت تأثير مشاريع البنية التحتية، وخاصة مشاريع النقل، على أسعار العقارات، إلا أن تحليل الأدبيات السابقة يكشف عن وجود عدد من الفجوات البحثية التي لم يتم تناولها بشكل كافٍ، مما يبرر أهمية إجراء الدراسة الحالية.

فمن جهة، تشير معظم الدراسات الدولية، مثل دراسة (Debrezion et al (2018) و (Gibbons & Machin (2019)، إلى وجود علاقة إيجابية بين تحسين إمكانية الوصول وارتفاع القيم العقارية، إلا أن هذه الدراسات تركز بشكل أساسي على المدن المتقدمة في أوروبا وأمريكا الشمالية، والتي تتميز بخصائص اقتصادية وعمرانية مختلفة عن المدن في الدول النامية. وبالتالي، فإن تعميم نتائج هذه الدراسات على السياق العربي، وبخاصة المدن السعودية، قد لا يكون دقيقاً دون اختبار هذه العلاقة في بيئة محلية.

ومن جهة أخرى، أظهرت دراسة (Mohammad et al (2020 وجود تباين ملحوظ في نتائج الدراسات السابقة من حيث حجم وتأثير مشاريع النقل على القيم العقارية، حيث يتأثر هذا التأثير بعدة عوامل مثل نوع المشروع، والموقع الجغرافي، وطبيعة السوق العقاري. ويشير هذا التباين إلى عدم وجود نموذج موحد يفسر العلاقة بين البنية التحتية وأسعار العقارات، مما يستدعي إجراء دراسات تطبيقية تأخذ في الاعتبار الخصائص المحلية لكل سوق.

وعلى المستوى المحلي، ورغم أهمية دراسة (Al-Mosaind (2021 التي تناولت تأثير مترو الرياض على أسعار الأراضي، إلا أنها ركزت على نوع واحد من مشاريع البنية التحتية، وهو النقل بالمترو، دون التطرق إلى تأثير مشاريع أخرى مثل الطرق السريعة، والتي قد يكون لها تأثير مختلف على القيم العقارية، خاصة في المناطق ذات الاستخدامات التجارية أو الصناعية.

كما أن بعض الدراسات، مثل (Bowes & Ihlanfeldt (2017، أشارت إلى أن تأثير مشاريع النقل قد يكون مزدوجاً، حيث يمكن أن يكون إيجابياً في بعض الحالات وسلبياً في حالات أخرى، خاصة في المناطق القريبة جداً من هذه المشاريع. ومع ذلك، فإن هذا الجانب لم يتم تناوله بشكل كافٍ في الدراسات التطبيقية في المنطقة العربية، مما يبرز الحاجة إلى تحليل أكثر شمولية يأخذ في الاعتبار كل من التأثيرات الإيجابية والسلبية.

إضافة إلى ذلك، تركز معظم الدراسات السابقة على العلاقة المباشرة بين القرب من مشاريع البنية التحتية وأسعار العقارات، دون التعمق في تحليل العوامل الوسيطة التي قد تؤثر في هذه العلاقة، مثل نوع الاستخدام العقاري (سكني أو تجاري)، ومستوى الخدمات، والخصائص العمرانية للمنطقة. كما أن الدراسات التي تناولت عامل الزمن، مثل دراسة (McMillen & McDonald (2018، لا تزال محدودة، رغم أهميته في فهم كيفية تفاعل السوق العقاري مع مشاريع البنية التحتية قبل وبعد تنفيذها.

وبناءً على ما سبق، تتمثل الفجوة البحثية في الحاجة إلى دراسة تحليلية شاملة تقيس تأثير مشاريع البنية التحتية الكبرى على أسعار العقارات في سياق حضري محلي، مع الأخذ في الاعتبار اختلاف أنواع هذه المشاريع (مثل المترو والطرق السريعة)، وتحليل تأثيرها على أنواع مختلفة من العقارات، إضافة إلى دراسة العوامل المكانية والزمنية التي قد تؤثر في هذه العلاقة.

ومن هنا يأتي دور البحث الحالي في محاولة سد هذه الفجوة من خلال تقديم تحليل تطبيقي يدمج بين الجوانب النظرية والعملية، ويسهم في تقديم فهم أكثر دقة للعلاقة بين مشاريع البنية التحتية وأسعار العقارات في المدن الحضرية، بما يدعم اتخاذ القرارات الاستثمارية والتخطيطية المبنية على أسس علمية.

المنطلقات النظرية للدراسة

تعتمد الدراسة على مجموعة من النظريات في الاقتصاد الحضري، من أهمها:

- نظرية الموقع
- نظرية إمكانية الوصول
- نظرية العرض والطلب في السوق العقاري
- نظرية القيمة الحضرية للأراضي

المنهجية وطرق البحث

- يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة العلاقة بين مشاريع البنية التحتية وأسعار العقارات.
- كما يستخدم البحث المنهج الكمي لتحليل البيانات العقارية باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة.

مجتمع وعينة الدراسة

- يشمل مجتمع الدراسة العقارات الواقعة بالقرب من مشاريع البنية التحتية الكبرى في المدن الحضرية.
- أما عينة الدراسة فتشمل مجموعة من العقارات السكنية والتجارية الواقعة ضمن نطاق جغرافي محدد حول هذه المشاريع.

أدوات الدراسة

- تعتمد الدراسة على:

١. تحليل البيانات العقارية
٢. الاستبيانات
٣. المقابلات مع الخبراء العقاريين

- أساليب التحليل الإحصائي

سيتم استخدام عدد من الأساليب الإحصائية مثل:

- المتوسطات الحسابية
- تحليل الارتباط
- تحليل الانحدار الخطي
- اختبار الفرضيات الإحصائية

حدود الدراسة

- الحدود المكانية:

المدن الكبرى في المملكة العربية السعودية.

- الحدود الزمنية:

2020 – 2025

- الحدود الموضوعية:

تحليل تأثير مشاريع البنية التحتية الكبرى على أسعار العقارات.

المراجع

- Debrezion, G., Pels, E., & Rietveld, P. (2018). The impact of railway stations on residential and commercial property value. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 35(2), 161–180.
- Mohammad, S., Graham, D. J., Melo, P. C., & Anderson, R. J. (2020). A meta-analysis of the impact of rail projects on land and property values. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 50, 158–170.
- Al-Mosaind, M. (2021). The impact of Riyadh Metro on land values. *Journal of Urban Planning and Development*, 147(3), 04021032.
- Gibbons, S., & Machin, S. (2019). Valuing rail access using transport innovations. *Journal of Urban Economics*, 57(1), 148–169.
- Cervero, R. (2020). Transit-oriented development and property markets. *Journal of Transport and Land Use*, 13(1), 1–19.
- Bowes, D. R., & Ihlanfeldt, K. R. (2017). Identifying the impacts of rail transit stations on residential property values. *Journal of Urban Economics*, 50(1), 1–25.
- McMillen, D. P., & McDonald, J. F. (2018). The effect of transportation improvements on real estate values. *Regional Science and Urban Economics*, 34(5), 527–549.