

تقدير دالة الطلب على السكن - دراسة حالة ولاية المدية للفترة 1998-2018

Estimating the Housing Demand Function

A Case Study of Medea for the Period (1998-2018)

شرعي الحسين *

جامعة محمد بوقرة بومرداس، الجزائر

e.cherai@univ-boumerdes.dz

تاريخ النشر: 2021/06/30

تاريخ القبول: 2020/06/22

تاريخ الاستلام: 2021/05/14

ملخص:

هدفت الدراسة إلى تحديد العوامل الأكثر تأثيراً على الطلب على السكن لذوي الفئات الاجتماعية المختلفة، وتحديد شكل وطبيعة تفاعلها وتأثير بعضها على بعض. وقد تم التركيز في هذه الورقة على استعمال الطرق والتقنيات الكمية كأداة لترشيد هذه الدراسة وإعطائها مصداقية أكبر، مما يعزز من فرص الاستجابة الحقيقية لطموحات طالبي السكن.

وقد خلصت الورقة بعد دراسة لعينة من طالبي السكن في ولاية المدية إلى أن كل من المتغيرات (الجنس، الحالة الاجتماعية، المهنة، بعد السكن عن العمل) لا تربطها علاقة قوية بالطلب على السكن الذي تم قياسه بـ "الإنفاق على السكن". بينما "الدخل الشهري"، "عدد أفراد الأسرة"، "مساحة السكن"، و "جودة المسكن"، هي العوامل الأكثر تأثيراً على الإنفاق على السكن.

الكلمات المفتاحية: السكن، الطلب على السكن، النمذجة القياسية.

Abstract:

The study aimed to identify the most influencing factors on the housing demand of different social groups, and to determine the form and nature of their interaction between each other. The focus of this paper was on using quantitative methods and techniques as a tool to rationalize the study and give it greater credibility, thus enhancing the chances of a real response to the aspirations of housing seekers.

After studying a sample of housing seekers in the state of Medea, the paper concluded that each of the variables (gender, marital status, occupation, distance to work from work) do not have a strong relationship with housing demand, which was measured by "housing

spending". While "monthly income", "number of family members", "area of residence", and "quality of housing" are the most influencing factors on housing spending.

Keywords: housing, housing demand, standard modeling.

مقدمة:

يشكل السكن أساسا قويا لتحقيق المتطلبات المعنوية والروحية للأفراد ويعززها مثل الشعور بالانتماء للمجتمع، الولاء، روح التضحية، الشعور بالمسؤولية الاجتماعية، الرضا عن الذات، الاستعداد للمشاركة في المجهود الاجتماعي وغيرها، كما يعمل على تقوية الروابط الاجتماعية وتوفير شروط الاستقرار السياسي والاجتماعي اللذان يعتبران شرطان أساسيان لأي مجهود تنموي.

أما من الناحية الاقتصادية فإن تطور قطاع السكن يخلق ديناميكية تجر وراءها كل القطاعات الأخرى وعلى رأسها قطاع البناء والتعمير، الذي يشكل بناء المساكن أحد دعائمه الرئيسية، كما يشكل عاملا محفزا لنمو القطاعات الاقتصادية الأخرى مثل شركات البناء والصناعات المنتجة لوسائل الانجاز، صناعة مواد البناء وتجارتها، خدمات الخبرة والدراسات التقنية وغيرها.

إن السكن يساهم في إشباع حاجة الفرد إلى السكن وذلك من خلال الخدمات التي يوفرها، لذلك فهو يعتبر سلعة استهلاكية يتحدد سعرها تبعا للعرض والطلب، فالعرض يتحدد بعدة عوامل أهمها السياسة الاجتماعية والاقتصادية للدولة ونظرتها إلى أهمية السكن في كل مرحلة من مراحل تطور المجتمع وكذلك بالإمكانيات المالية والاقتصادية المتاحة، الموجهة للتكفل بهذا القطاع ودرجة تطور مؤسسات الانجاز.

من جهته يتحدد الطلب بعوامل اقتصادية، اجتماعية وثقافية كثيرة تختلف من منطقة إلى أخرى ومن مجتمع إلى آخر حسب مراحل تطور هذا المجتمع أو ذاك.

أ. مشكلة الدراسة : انطلاقا مما سبق، يمكننا طرح السؤال الرئيسي الموالي: **ما هي محددات الطلب على السكن في ولاية المدية؟**

انطلاقا من السؤال الرئيسي السابق نطرح الأسئلة الفرعية الموالية:

- ما المقصود بالسكن والإسكان؟
- ما هو واقع السكن في ولاية المدية؟
- ما هو النموذج القياسي المناسب لدالة الطلب على السكن في ولاية المدية؟

ب. أهمية الدراسة: من هذا المنطلق تبرز أهمية موضوع دراستنا حول الطلب على السكن، وذلك من أجل توضيح العوامل التي تحكم هذا الطلب محاولين التركيز على السعر كونه المحدد الرئيسي في تقدير الطلب والتنبؤ بحجمه، لتتساءل بعدها عن وجود عوامل ومحددات أخرى لها نفس (أكثر أو أقل) تأثير من السعر على الطلب على السكن بمختلف أشكاله وأنواعه وذلك من خلال الدراسة الاقتصادية القياسية التي سنعتمدها في هذا البحث.

ت. أهداف الدراسة :

- التعرف على المفاهيم العامة المتعلقة بالسكن والإسكان.
- التعرف على واقع السكن في ولاية المدية.
- وضع أسس علمية لتصميم دالة الطلب على السكن بالاعتماد على معطيات ولاية المدية.

ث. فرضيات الدراسة:

تنبق منطلقات الدراسة من الفرضيتين التاليتين التي مفادهما:

- يتأثر الطلب على السكن بالعناصر التالية: خصائص تتعلق بهيكل السكن (المساحة، عدد الغرف، موقع السكن، طبيعة السكن...) وخصائص تتعلق بجودة السكن وجودة الحي الذي يقع فيه السكن.
- وجود علاقة عكسية بين الطلب على السكن وسعر السكن، وعلاقة طردية بين الطلب على سكن وبين جودة المسكن.

ج. منهج الدراسة:

نعمد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي المناسب لتحقيق أهداف البحث المتمثلة في المعرفة الدقيقة والتفصيلية لعناصر المشكلة محل الدراسة، تحليل خصائصها والعوامل المؤثرة فيها، كذلك يتم الاعتماد على منهج دراسة الحالة في تجميع البيانات والمعلومات الأولية لعينة من سكان ولاية المدية، وتحليلها ومعالجتها إحصائيا باستخدام الأدوات الإحصائية والقياسية.

ح. تقسيمات الدراسة: انطلاقا مما تقدم سوف نتطرق في هذه الورقة البحثية إلى المحاور

الرئيسية التالية:

- أولا: مفهوم السكن والطلب عليه.
- ثانيا: قطاع السكن في ولاية المدية.
- ثالثا: تقدير دالة الطلب على السكن في ولاية المدية.

أولاً: مفهوم السكن والطلب عليه

ينبغي لأغراض الدراسة أن نقف على بعض المفاهيم المهمة التي تخص الموضوع، ومنها:

1. السكن:

من الناحية اللغوية: للسكن في اللغة العربية معاني ومفاهيم لغوية كثيرة من بين أهمها ما جاء في "معجم لسان العرب" (منظور، 2007، صفحة 2052):

- أن السكن يحمل معنى السكنية التي تعني الرحمة، الطمأنينة والارتياح.
 - أن السكن يعني الاستقرار والمكوث في مكان لمدة طويلة.
 - أن السكن يعني المأوى، المأكل، والمقام؛ حيث يقال على الدار سكن أي مأوى، مأكل ومقام (مكوث).
 - أن السكن يعني لم شمل أهل القبيلة.
 - ويقال سكناتهم أي: منازلهم، استقامتهم وحسن حالهم، ويقال على مساكنهم أي على منازلهم.
 - ومما سبق يتبين أن السكن في اللغة العربية مصطلح جامع ويعبر عن مضامين كثيرة، من أهمها:
 - لا بد أن يتحقق فيه المأوى والمأكل والمقام.
 - لا بد أن يتحقق فيه الاستقرار والمكوث لمدة طويلة.
 - لا بد أن يوفر لصاحبه السكنية والطمأنينة والوداعة والوقار (الاحترام).
 - يساهم في تحقيق الألفة بين المقيمين وانسجامهم وتفاهمهم.
 - يعتبر معياراً لحال ساكنيه، منازلهم (منزلاتهم) واستقامتهم وحسن حالهم.
- فالسكن بهذه المعاني يكتسي أهمية بالغة في حياة الناس، فهو ليس مجرد ذلك الهيكل المادي من البناية بل مفهوم شامل جامع تتجسد وتتركز فيه مختلف جوانب الحياة الاجتماعية، الاقتصادية والثقافية.

سنتناول السكن بمفهومه الواسع الشامل، وبالتالي فهو يختلف عن المسكن والبيت (المنزل أو المأوى)، كما يختلف عن السكن بمعنى "Logement" الذي جاء تعريفه في الإحصاء العام للسكن والسكان بأنه ببساطة عبارة عن "مكان مغلق مغطى مكون من غرفة أو عدة غرف مخصصة للإقامة..... أحيانا يكون عبارة عن مأوى أو مخبأ بسيط، خيمة أو كوخ....." (O.N.S., 1988, p. 17).

لقد جاء في تقرير للأمم المتحدة عن السكن كونه "...ليس فقط البناية التي يأوي إليها الإنسان لكن كذلك كل ما يوجد بداخل هذه البناية وما يحيط بها من خدمات وتجهيزات والوسائل

التي يكون وجودها ضروري أو مستحسن لضمان النظافة أو السلامة الجسدية (المادية) والمعنوية وكذلك الرفاهية الاجتماعية (العيش الكريم) للعائلة والفرد، فالسكن ليس فقط ملجأ وإنما يشمل على مستوى من التجهيزات والخدمات التي تربط الفرد وعائلته بالجماعة المحلية، والجماعات المحلية بالمنطقة التي تنمو فيها وتتطور" (N-U, 1977, p. 46).

السكن هو المكان الذي يلجأ إليه الإنسان ليقى نفسه من الظروف الجوية القاسية، مثل درجة الحرارة الشديدة، أشعة الشمس، البرودة القاسية، كما يلجأ إليه الفرد للراحة من عناء العمل واسترجاع طاقته وقدرته على العمل وكذلك لحماية نفسه من المؤثرات الخارجية الضارة. من جهة أخرى يمكن المسكن الإنسان من القيام بأوجه النشاط الضرورية لإعادة إنتاج قوة عمله وقدرته على العمل مثل: الطهي، الغسل، الكي، التخزين، تناول الطعام، الملابس، الحمام، النوم، كما يشكل فضاء ضروريا للفرد لإشباع كثير من حاجاته مثل القراءة، الكتابة، استقبال الأصدقاء، الاستماع إلى الموسيقى، مشاهدة التلفزيون، تنمية الهوايات المختلفة لأفراد الأسرة.

من خلال ما أشير إليه أعلاه نستنتج أن السكن:

- من الناحية المكانية: يتعدى المجال الضيق للبيت أو المنزل ليشمل بالإضافة إلى ذلك مجال جغرافي أوسع قد يشمل المرافق الخارجية المرافقة للبيت.
- من الناحية العمرانية: لا بد أن تراعى فيه معايير الأمان، الخصوصيات الثقافية والاجتماعية، التزاحم (الكثافات)، التكامل مع البيئة المحيطة، سهولة الوصول، الاستفادة من الشبكات ومن المرافق والخدمات والنشاطات، لا يكفي الحصول على أربعة جدران وسقف بل يجب توفير كل المرافق واللوازم الداخلية والخارجية التي تسهل حياة السكان وتساهم في تطوير وازدهار الأفراد والجماعات.

2. الإسكان:

كلمة إسكان بالإنجليزية Housing تعني الرصيد السكني أو العملية أو الأسلوب الذي يتم من خلاله خلق هذا الرصيد، فالإسكان عند تشارلز إبرمز لا يعني فقط المنزل بل إنه جزء من إطار المنافع العامة والنقل والمدارس والترفيه والتمويل والإنتاج والتدريب وجميع ضروريات الحياة الأخرى (عوفي، 2014، صفحة 125).

بمعنى آخر هو ذلك النشاط الخاص بتحديد متطلبات السكن: دراسة رغبات، احتياجات وطموحات الأفراد المتعلقة بالسكن والتمكن من تحديد العوامل التي تتحكم في الطلب على السكن لدى الفئات الاجتماعية المختلفة، حصر العوامل المختلفة التي تتحكم في سوق السكن، عوائق

وصعوبات الحصول على السكن، إجراءات وسبل تدعيم الحصول على السكن ومدى مساهمة السكن في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والنفسي.

3. الحاجة والحق في السكن:

يعني المسكن الذي يجب أن يحصل عليه الأشخاص، وذلك على أساس المعايير التي تحددها السياسات العامة للدول، وإذا ما قمنا بالمقارنة بين السكن المطلوب والسكن الذي يقع بالفعل ضمن المقدرة المالية للأشخاص أو السكن الذي يختارون العيش فيه، سوف نتوصل إلى فجوة تمثل الاحتياجات غير المشبعة من الناحية الكمية والتنوعية (شعبان، 2014، صفحة 485)، ومن هنا فإن المهمة تكون هي تحديد كيفية إغلاق هذه الفجوة من خلال مزيج من الإجراءات تدخل في نطاق السياسة العامة للدولة.

ومعلوم أن الجزائر تقوم بتقديم إعانات للأشخاص معدومي الدخل أو متوسطي الدخل وهذا من أجل الموازنة بين القدرة المالية للشخص والقدرة على الدفع مقابل الحصول على سكن.

4. الطلب على السكن:

ويعني السكن الذي يكون الأشخاص على استعداد لدفع ثمن شرائه في ضوء مستوى مداخيلهم وسعر السكن وسعر السلع الأخرى التي يمكنهم شراؤها بما لديهم من دخل (شعبان، 2014، صفحة 491)، وبالنسبة للأسرة منخفضة الدخل فإن الطلب على السكن يكون أدنى بكثير من الاحتياج السكني، وقد يكون الأمر صحيحا أيضا بالنسبة للأسر ذات الدخل المرتفع إذا افتقدت الحصول على التمويل أو تعرضت لمعوقات أخرى تتعلق بالسوق، ففي هذه الحالة فإن إزالة معوقات وتخفيف شروط الحصول على التمويل يشكل إجراء أكثر فعالية وكفاءة من تقديم مساعدات الإعانات الحكومية، ولهذا من المفيد تحديد شرائح الطلب التي تتعرض لمعوقات لا تواجهها الشرائح الأخرى.

5. عرض السكن:

هو مجموع أو كمية السكنات التي تستطيع الدولة أو المؤسسات الخاصة عرضها خلال فترة زمنية معينة (خيرات، 2008-2009، صفحة 15)، ويعتمد عرض السكنات على قيمة المسكن، كما يرتبط بتكاليف إنشاء هذا المسكن والتي تشمل سعر الأرض، تكاليف البناء، توقعات المستثمرين، والمتغيرات الأخرى، كما يرتبط عرض السكن على قدرات الانجاز الوطنية.

ثانيا: قطاع السكن في ولاية المدية

1. تطور حظيرة السكن في ولاية المدية

تحتوي ولاية المدية على حظيرة سكنية تقدر بـ 211671 وحدة سكنية إلى غاية 2019/01/01، أي ما يمثل معدل شغل للسكن يعادل 3.95 فرد للسكن الواحد، وعليه يمكننا تلخيص تطور حظيرة السكن في ولاية المدية في الجدول التالي (تقرير، 2019، صفحة 3):

الجدول رقم(1) : تطور نسبة شغل السكن في ولاية المدية

السنة	1998	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2018
حظيرة السكن	105160	151221	155188	159237	164185	166696	172522	182595	192140	201678	211671

المصدر: مديرية السكن لولاية المدية.

من خلال ما سبق نلاحظ أن الحظيرة السكنية لولاية المدية في الفترة الممتدة من 1998 إلى غاية 2018 هي في تزايد مستمر حيث بلغت 105160 سكن سنة 1998، تاريخ بداية سياسة التعديل الهيكلي التي وقعتها الحكومة الجزائرية مع البنك العالمي، وهو اتفاق كان ينص على ضرورة تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في قطاع السكن وتنظيم سوق السكن من طرف الدولة، لتصل إلى 151221 سكن سنة 2008، وهي سنة سن قانون السكن الجديد المعمول به حاليا والذي يحدد قواعد منح السكن الاجتماعي، لتصل سنة 2018 إلى 211671 سكن.

2. التحديات والعراقيل التي تواجه قطاع السكن بولاية المدية

هناك عدة تحديات تواجه هذا القطاع الحساس بالولاية منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي، يمكن ذكر أهمها في النقاط التالية (المدية، 2018):

- **نقص العقار الملائم والمهيا لاستقبال برامج السكن:** هناك نقص ملحوظ في المساحة العمرانية المخصصة للسكن بهذه الولاية وخاصة في بعض البلديات كالمدية، سغوان، سيدي نعمان، أولاد زايد، بعة، تابلط، العيساوية وغيرها من البلديات الأخرى التي تعاني من هذا المشكل مما يؤثر سلبا على تسجيل وإنجاز المشاريع السكنية بها وخاصة وأن التشريع المعمول به حاليا لا يسمح بنزع الملكية لتسجيل البرامج السكنية.

- **عجز مكاتب الدراسات ووسائل الإنجاز للتكفل ببرامج السكن:** وهذا المشكل لا يقل أهمية عن الأول، بحيث تعتبر الدراسات التقنية شرطا أساسيا في الإنجاز وضعف تأهيلها يعطل

ويعرض الإنجاز للتأخير أو التوقف أو عدم الانطلاق نهائيا، أو ما يلاحظ في كثير من الأحيان سوء التحكم والمتابعة التقنية للإنجاز.

- **نقص اليد العاملة المؤهلة كما ونوعا:** وهذا بدوره يؤثر سلبا على إنجاز المشاريع المسجلة ويؤخرها، كما يؤثر على نوعية البناءات ومطابقتها للمواصفات الدولية (رداءة النوعية).

- **عدم استقرار سوق مواد البناء وارتفاع أسعارها:** وهذا ما حدث خاصة في سنوات ما بين 2007 - 2015 ومازال هذا التذبذب مستمرا إلى يومنا هذا، مما اضطر الكثير من المقاولين ومؤسسات الإنجاز إلى التخلي عن مشاريعهم بسبب الخسائر الكبيرة التي تعرضوا لها نتيجة لهذا الارتفاع المفاجئ لمواد البناء خاصة الإسمنت والحديد.

- **صعوبة الانطلاق في السكن الريفي وطول مدة تسديد أقساط الإعانة:** وهذا راجع أساسا إلى مشكل العقار الريفي حيث أن معظم الأراضي المملوكة للخواص في الريف غير ممسوحة من طرف مصالح المسح العقاري وذلك بسبب الملكية المشتركة (أرض الشيعاء) والمسجلة بأسماء الآباء والأجداد مما يعرقل الحصول على وثيقة الملكية أو الحيازة من طرف البلدية، هذا له تأثير مباشر على سير عملية البناء الريفي لأن معظم سكان الولاية يقطنون بالريف وبالتالي يؤثر سلبا على التنمية الريفية في الولاية.

- **ضعف قدرات الإنجاز لمؤسسات البناء وضعف تأهيلها:** ويتعلق الأمر بمحدودية وسائل الانجاز المستعملة وقدمها بالإضافة إلى ضعف التأطير التقني لهذه المؤسسات بما يتلاءم مع متطلبات وشروط العمران الجديدة.

- **مشكل المناخ والتقلبات الجوية:** وهذا المشكل يؤدي إلى تأخير عملية الإنجاز وخاصة في فصل الشتاء أين تكثر الأمطار والثلوج و الإنزلاقات وخاصة في المرتفعات مثل المدية والبرواقية، تابلاط، بن شكاو، ومناطق غرب الولاية مما يعطل عملية البناء والإنجاز شهورا (من 3 إلى 6 أشهر في المتوسط في السنة).

- **المشكل الجيولوجي:** هذا التحدي يلعب دورا كبيرا في رفع تكلفة البناء بالولاية وخاصة في مدينة المدية، حيث يساهم في ارتفاع التكلفة المتعلقة بتهيئة الأرض وعملية التسطيح ومكافحة الانزلاقات، وبناء جدران الإسناد وغيرها من التكاليف الإضافية.

- **كثرة وتعقد الإجراءات الإدارية والمالية:** إن كثرة الإجراءات الإدارية وتعقد عمليات الدفع والتحصيل المالي، ابتداء من مرحلة إعداد المشروع وتحضير الدراسات التقنية إلى غاية الانتهاء من انجازه تساهم أيضا في تباطؤ الانجاز، وتعطيله أو أحيانا حتى في توقفه.

3. واقع وأفاق قطاع السكن بولاية المدية (برنامج توزيع السكن العمومي الإيجاري لسنة 2018):

تشهد ولاية المدية على غرار بقية ولايات الوطن الأخرى إقبالا كبيرا على طلبات سكن بمختلف أشكاله من السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الريفي، السكن الترقوي المدعم (التساهمي سابقا)، هذه الصيغة الأخيرة من مختلف البرامج السكنية أصبح الطلب عليها يتزايد من يوم لآخر، وذلك لتنامي فئة السكان ذوي الدخل المتوسط والمترفع نسبيا، نتيجة للتحسن الملحوظ لمستوى المداخيل التي شهدتها مختلف قطاعات الشغل وكذا تقليص فرص الحصول على السكنات الاجتماعية جراء المحددات القانونية التي تحد شروط الاستفادة من هذه الصيغة، خاصة المادة المتعلقة بالراتب الشهري المحدد بـ 24 ألف دينار جزائري كأقصى دخل.

كما أن الدولة تركز في تعاملها مع هذا الملف على دعم السكن الترقوي المدعم على حساب السكن الاجتماعي لعدة اعتبارات يعد التمويل أحد أسبابها. ومن هذا المنطلق تم منح مختلف عمليات برنامج السكن المشار إليه إلى مؤسسات الإنجاز سواء الأجنبية في إطار الشراكة أو الوطنية الخاصة والعمومية، والتي منها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

حيث استفادت ولاية المدية منذ سنة 1999 إلى غاية نهاية سنة 2018 من تسجيل 40.550 سكن عمومي إيجاري وأنجز منها 28.959 وحدة سكنية، ويبقى إنجاز 11.591 وحدة سكنية موزعة على 52 بلدية تتكفل بإنجازها 168 مقالة ويضمن متابعتها 87 مكتب دراسات تقدم الأشغال لباقي الإنجاز يقارب نسبة 50% موزعة كما يلي (تقرير، 2019، صفحة 10):

➤ 3.613 وحدة سكنية بنسبة تقدم أشغال تقل عن 30 % .

➤ 4.539 وحدة سكنية بنسبة تقدم أشغال محصورة بين 30 و 60 %.

➤ 3.439 وحدة سكنية بنسبة تقدم أشغال تتعدى 60 %.

من ناحية الموارد المالية فإن سنة 2017 عرفت استهلاك 12.01 مليار دج وعرفت الأشهر الأربعة الأولى لسنة 2018 استهلاك مبلغ 3.94 مليار دج مما يبين بوضوح ضخامة المجهودات التي تبذلها الدولة لتمويل هذه الصيغة من السكن.

وطبقا للبرنامج المسطر من طرف الولاية فقد تم توزيع مجموع 2144 وحدة سكنية خلال الفترة الممتدة من 2018/01/01 إلى غاية 2019/01/01 سلم ديوان الترقية والتسيير العقاري

1991 وحدة سكنية والباقي تم تسليمه بعد تحصيل المستحقات عملية التوزيع تزامنت مع أربع مناسبات:

المجدول رقم(2) : عدد السكنات الموزعة خلال سنة 2018 في ولاية المدية

عدد السكنات الموزعة	المناسبة أو التاريخ	عدد السكنات الموزعة	المناسبة أو التاريخ
580 وحدة	2018/02/04	814 وحدة	2018/07/05
956 وحدة	2018/02/24	1008 وحدة	2018/08/20
343 وحدة	2018/03/19	1021 وحدة	2018/11/01
265 وحدة	2018/05/08	1000 وحدة	2018/12/1
عدد الوحدات الموزعة خلال السداسي الأول:	2144	عدد الوحدات الموزعة خلال السداسي الثاني:	3843

المصدر: تقرير حول قطاع السكن لولاية المدية، المجلس الشعبي الولائي لولاية المدية، 2019، ص 5.

ثالثا: تقدير دالة الطلب على السكن في ولاية المدية

1. النموذج المستخدم:

عبرت الدراسة عن المتغير التابع في النموذج المستخدم بإجمالي الإنفاق على سلعة الإسكان، حيث يمكن الاعتماد على النموذج التالي في التعرف على المتغيرات المحددة للطلب على الإسكان (Shefer، 1990، الصفحات 260-262).

$$DH = f(S, y, A, M, Q, F, DS, D_0, N, QUAL, PC)$$

حيث:

DH: (Dépense d'habitation) يمثل إجمالي الإنفاق على سلعة السكن وهو مجموع كافة النفقات اللازمة للحصول على الخدمات اللازمة للحصول على السكن.

$$DH = \sum (p_1 + C_1 + C_2 + C_3 + C_4)$$

A: العمر

S: الجنس

Y: الدخل الشهري (تتراوح قيمته بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة أقل أو يعادل 10000 دج، القيمة 2 في حالة 10001 - 25000 دج، القيمة 3 حالة 25001 - 40000 دج، القيمة 4 في حالة 40001 دج فما فوق).

M: الحالة الاجتماعية (تتراوح قيمته بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة متزوج والقيمة 2 في حالة أعزب).

Q: المؤهل الدراسي (تتراوح قيمته بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة متوسط، القيمة 2 في حالة ثانوي، القيمة 3 حالة جامعي، القيمة 4 ما فوق جامعي).

F: الوظيفة (تتراوح قيمته بين 1-5، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة إطار سامي، القيمة 2 في حالة موظف، القيمة 3 حالة تقني، القيمة 4 في حالة عامل مهني، القيمة 5 في حالة نشاط حر).

DS: البعد عن السكن D_0 : مساحة السكن

n: عدد أفراد الأسرة p_1 : ثمن شراء السكن

C_1 : مصاريف التزود بالمياه C_2 : مصاريف الكهرباء C_3 : مصاريف النقل

C_4 : مصاريف صيانة السكن

QUAL: رقم فياسي يعبر عن جودة المسكن

حيث:

$$QUAL = (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 + D_5 + D_6 + D_7 + D_8 + D_9) - 9$$

D_1 : نوع السكن (تتراوح قيمته بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة سكن جماعي، القيمة 2 في حالة سكن فردي).

D_2 : طبيعة السكن (تتراوح قيمته بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة سكن هش، القيمة 2 في حالة منزل أرضي (تقليدي)، القيمة 3 في حالة شقة في عمارة، القيمة 4 في حالة فيلا).

D_3 : عدد الغرف (تتراوح قيمته بين 1-5، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة f_1 ، القيمة 2 في حالة f_2 والقيمة 3 حالة f_3 والقيمة 4 في حالة f_4 ، والقيمة 5 في حالة f_5 وما فوق).

D_4 : الراحة (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة لا والقيمة 2 في حالة نعم).

D_5 : تغييرات داخل المسكن (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة لا والقيمة 2 في حالة نعم).

D_6 : تغييرات بواجهة المسكن (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة لا والقيمة 2 في حالة نعم).

D₇: غرف خاصة بالذكور وأخرى بالإناث (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة لا والقيمة 2 في حالة نعم).

D₈: للمطبخ استعمالات أخرى (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة نعم والقيمة 2 في حالة لا).

D₉: تخطيط مسكنك يلبي الاحتياجات العائلية (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة لا والقيمة 2 في حالة نعم).

النتيجة لهذا الرقم القياسي (QUAL) تتراوح بين 0-14، وكلما اقتربت من 14 تدل على جودة المسكن، وكلما اقترب من الصفر فيعني أن المسكن به بعض العيوب.

PC: (Paramètres de la cité) رقم قياسي يعبر عن جودة الجوار أو الحي الذي يوجد فيه المسكن.

حيث:

$$PC = (D_{10} + D_{11} + D_{12} + D_{13} + D_{14} + D_{15} + D_{16} + D_{17} + D_{18} + D_{19} + D_{20} + D_{21}) - 12$$

D₁₀: المنطقة بما عدد كاف من المدارس (تتراوح قيمته بين 1-3، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة لا توجد، القيمة 2 في حالة إلى حد ما، القيمة 3 في حالة نعم).

D₁₁: السكن له مكان لوقوف السيارات (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة لا والقيمة 2 في حالة نعم).

D₁₂: المحلات التجارية (تتراوح قيمتها بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة منعدمة، القيمة 2 في حالة قليلة، القيمة 3 في حالة إلى حد ما، القيمة 4 في حالة كثيرة).

D₁₃: أماكن لممارسة الرياضة والترفيه (تتراوح قيمتها بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة منعدمة، القيمة 2 في حالة قليلة، القيمة 3 في حالة إلى حد ما، القيمة 4 في حالة كثيرة).

D₁₄: الأمن (يتراوح قيمته بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة منعدم، القيمة 2 في حالة ضعيف، القيمة 3 في حالة حسن، القيمة 4 في حالة جيد).

D₁₅: النقل (يتراوح قيمته بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة منعدم، القيمة 2 في حالة ضعيف، القيمة 3 في حالة حسن، القيمة 4 في حالة جيد).

D₁₆: المساحات الخضراء (تتراوح قيمتها بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة منعدمة، القيمة 2 في حالة قليلة، القيمة 3 في حالة إلى حد ما، القيمة 4 في حالة كثيرة).

D₁₇: المرافق الإدارية (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة بعيدة والقيمة 2 في حالة قريبة).

D₁₈: الشارع الموجود به السكن (حيث تأخذ القيمة 1 في حالة إزعاج كثير، القيمة 2 في حالة إزعاج إلى حد ما، القيمة 3 حالة هدوء).

D₁₉: ضجيج الحركة المرورية في الشارع الموجود به السكن (حيث تأخذ القيمة 1 في حالة عالية، القيمة 2 في حالة معتدلة، القيمة 3 حالة منخفضة).

D₂₀: المنطقة بما مركز للشرطة (تتراوح قيمتها بين 1-2، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة لا والقيمة 2 في حالة نعم).

D₂₁: المرافق الصحية (تتراوح قيمته بين 1-4، حيث تأخذ القيمة 1 في حالة منعدمة، القيمة 2 في حالة ضعيفة، القيمة 3 حالة حسنة، القيمة 4 في حالة جيدة).

النتيجة لهذا الرقم القياسي PC تتراوح بين 0-27 وكلما اقتربت من 27 تدل على جودة الجوار، وكلما اقترب من الصفر فمعنى أن الجوار غير ملائم.

2. بيان وتحليل الدراسة الميدانية

1.2- مجال الدراسة:

اتخذت الدراسة التطبيقية من دائرة المدية حدودًا جغرافية لها، وتم التركيز على المدينة دون المناطق الريفية، وذلك يعود لكثير من الأسباب بعضها محلي والبعض الآخر مشترك بين المحلي والخارجي، أما السبب المحلي فيعود إلى طبيعة النظر إلى منتج السكن والطلب عليه في المناطق الريفية في الجزائر، حيث ما زالت هذه الشريحة من المجتمع تنظر إلى السكن ليس كسلعة يمكن الحصول عليها في سوق السكن، المحدد بالعرض والطلب، بل يتم اللجوء في كثير من الأحيان إلى السكن في بيت العائلة أو التحايل بالبناء على الأرض الزراعية بعد تحويلها، وكذلك عدم اكتمال الخدمات المصاحبة للسكن في المناطق الريفية (مثل مياه الشرب، الكهرباء، المواصلات)، كل هذا يدل على عدم وضوح ودقة حجم الطلب على السكن، هذه الاعتبارات وغيرها تشكل معوقات مبدئية أمام الباحث تبعده عن مجرد التفكير في الدخول في عملية تحديد العوامل المحددة للطلب على السكن في المناطق الريفية.

وأما السبب المشترك بين المحلي والخارجي، هو أن التركيز على المدن دون المناطق الريفية يعود إلى أن معظم الدراسات والبحوث في هذا الميدان ركزت على المدن وذلك لسهولة أخذ عينة مطابقة للمجتمع من خلال جمع البيانات الخاصة بهم واستخدامها في التحليل، وذلك لوضوح معالم سوق

منتوج السكن، بالإضافة إلى أن الأفراد يطلبون السكن في المدينة سعيًا وراء طلب الحصول على خدمات المرافق الحضرية سواء الصحية، التعليمية، الأمنية حتى وإن كان عملهم خارج المدينة.

الجدول رقم(3) : الوضع الديموغرافي لدائرة المدية 1977-2018

التاريخ	عدد سكان الولاية(1)	عدد سكان الدائرة (2)	(3) وهي نسبة (2) إلى (1)	مساحة ولاية المدية	الكثافة السكانية في الولاية	مساحة دائرة المدية	الكثافة السكانية في دائرة المدية
1977	475510	72200	15.18	8775.65	54.19	202.5	356,54
1987	652795	95839	14.68	8775.65	74.39	202.5	473,28
1998	802077	135927	16.95	8775.65	91.4	202.5	671,24
2008	819933	148494	18.11	8775.65	93.43	202.5	733,30
2018	838142	152607	18.20	8775.65	95.50	202.5	753.61

المصدر : من إعداد الباحث

من الجدول السابق يمكن ملاحظة أن دائرة المدية يقيم بها حاليا ما يقارب 19 % من إجمالي سكان ولاية المدية وهذه النسبة في زيادة مستمرة، وهي تعني أن ما يقارب خمس سكان الولاية يقيم في دائرة المدية وذلك بالمقارنة بباقي 18 دائرة من إجمالي دوائر المدية، وبالتالي زيادة عدد السكان تعني زيادة الكثافة السكانية، فالكثافة السكانية هي حاصل قسمة عدد سكان المنطقة على مساحة المنطقة، وتستخدم لتحديد مركز تجمعات السكان للتعرف على الأنشطة التنموية في سياق تنفيذ برامج الاستثمار، حيث وصل متوسط الكثافة السكانية في ولاية المدية في نهاية سنة 2018 إلى 95.50 نسمة / كم²،

2.2- عينة الدراسة:

نظرا لعزوف الشباب عن الزواج وتكوين أسرة في سن مبكرة نسبيا في الوقت الحاضر وكذلك انشغال معظم الشباب (حتى 25 سنة)، إما بالدراسة، تأدية واجب الخدمة الوطنية أو البحث عن فرص التوظيف، فإننا نعتبر أن هذه الفئة العمرية غير معنية بالطلب على السكن وبالتالي فإننا نستثنى من مجتمع الدراسة، كذلك بالنسبة للفئة العمرية (أكثر من 65 سنة) لأن معظمهم يملكون مساكن وبالتالي لا تؤثر على حجم الطلب الكلي وهذا حسب رأي رئيس فرع السكن بدائرة المدية،

وبالتالي تم استبعاد كذلك هذه الفئة من مجتمع الدراسة، ليصبح مجتمع الدراسة يتراوح ما بين عمر 25 سنة إلى 65 سنة، وبالاعتماد على هذه المعطيات اعتمدت الدراسة في جمع البيانات اللازمة على سحب عينة عشوائية بلغت 100 مفردة، وقد تم توزيع هذه العينة على فئات المجتمع محل الدراسة بما يتناسب مع فئات المجتمع.

3.2- أدوات وأساليب الدراسة الميدانية:

أ. أدوات الدراسة:

تشتمل أداة الدراسة على الأجزاء التالية:

الجزء الأول: يتعلق بالخصائص العامة لأفراد العينة من حيث: الجنس، العمر، المستوى التعليمي، الحالة العائلية، المهنة، الوضعية المهنية، عدد أفراد الأسرة، الدخل الشهري.

الجزء الثاني: يتعلق هذا الجزء بقياس جودة المسكن من حيث: نوع السكن، طبيعة السكن، ثمن المسكن، مساحة المسكن، المسافة بين مكان العمل والسكن، عدد الغرف، عدد الأفراد في الغرفة الواحدة... الخ.

الجزء الثالث: يتعلق هذا الجزء بقياس النفقات الملزمة لخدمات السكن من حيث: المياه، الكهرباء، النقل، الصيانة.

الجزء الرابع: يتعلق هذا الجزء بقياس جودة المكان (الحي) الذي يقع فيه المسكن من حيث: المرافق الصحية، المرافق التعليمية، مكان لوقوف السيارات، المحلات التجارية، أماكن ممارسة الرياضة والترفيه، الأمن، النقل، المساحات الخضراء، المرافق الإدارية، الكثافة المرورية.

ب. الأسلوب الإحصائي المستخدم في الدراسة:

من أجل تحقيق أهداف الدراسة وتحليل البيانات التي تم جمعها، تم استخدام برامج SPSS، وذلك من أجل تكوين نموذج الانحدار المتعدد وإجراء الاختبارات الإحصائية على هذه النماذج.

3. تحليل الانحدار المتعدد للظاهرة محل الدراسة

نحاول في ما يلي من الدراسة تكوين نموذج متعدد يوضح العلاقة المتعددة للمتغيرات المستقلة مع المتغير التابع، ويعكس التأثير المجتموع أو الكلي لهذه المتغيرات المستقلة على الإنفاق على السكن. من أجل إعداد هذا النموذج يجب القيام بعملية فرز واختبار للمتغيرات المستقلة الهامة أو الأساسية لتكوين النموذج وتلك التي هي أقل أهمية، أي ذات التأثير الضعيف على المتغير التابع، والتي يجب الاستغناء عنها.

لقد قمنا أولاً بتحليل علاقة كل متغير مستقل بالمتغير التابع (الإنفاق على السكن) على حدى، وبالاعتماد على هذه الدراسة قمنا بإجراء عملية فرز أولي للمتغيرات المستقلة وتحديد تلك التي لها أضعف تأثير على المتغير التابع، وذلك من أجل استبعادها مباشرة في هذه المرحلة الأولى لتكوين النموذج.

المتغيرات المستقلة التي تم استبعادها هي: الجنس (S)، الحالة الاجتماعية (M)، الوظيفة (F)، وبعد المسكن عن مكان العمل (DS).

بعد استبعاد المتغيرات المستقلة ذات التأثير الأضعف على النموذج، تم اختيار معادلة الانحدار المتعدد بالاعتماد على مقارنة من خلال معامل التحديد الأكبر بين نموذج الانحدار المتعدد الخطي، نموذج الانحدار في شكل جداء للمتغيرات المستقلة ونموذج الانحدار المتعدد الأسّي، لأنهم الأكثر استعمالاً من بين النماذج الانحدار المتعددة، وتوصلنا إلى أن نموذج الانحدار في شكل جداء للمتغيرات المستقلة هو ذو معامل التحديد الأكبر، حيث بلغ 0.954، في حين بلغ معامل التحديد لمعادلة الانحدار المتعدد الخطي 0.916 ولمعادلة الانحدار المتعدد الأسّي 0.936، وبالتالي نستنتج أن العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع في شكل علاقة غير خطية.

1.3- تحليل الانحدار المتعدد غير الخطي للظاهرة محل الدراسة

سوف نحاول في هذا الفرع بناء نموذج قياسي لدالة الطلب على السكن، حيث نقوم باستعمال كل المتغيرات المدرجة في الدراسة والتي يفترض أنها تؤثر في الظاهرة محل الدراسة بإدخال

$$LN(Y) = LN f(x_i) \quad \text{اللوغاريتم الطبيعي عليها:}$$

علماً أن x_i هي متغيرات مستقلة يفترض أنها تؤثر على الطلب على السكن والنموذج يكتب

$$LN(Y) = a + \sum_{i=1}^n B_i Ln(X_i) + \varepsilon_i \quad \text{كالتالي:}$$

حيث أن: a و B_i هي معالم النموذج.

ε_i : الخطأ العشوائي.

نفترض الآن أن هناك علاقة غير خطية بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع وبالتالي لتصبح

العلاقة خطية سوف نقوم بإدخال اللوغاريتم على جميع المتغيرات، وبالتالي سوف يصح النموذج

على الشكل التالي:

$$\ln Y = b_0 + b_1 \ln(x_1) + b_2 \ln(x_2) + b_3 \ln(x_3) + b_4 \ln(x_4) + b_5 \ln(x_5) + b_6 \ln(x_6) + \omega_i$$

ولتقدير النموذج سوف نستعمل الطريقة العادية للتقدير بإدخال جميع المتغيرات ثم نستعمل طريقة الإدراج المرحلي للمتغيرات (stepwise regression) لإضافة المتغيرات التي لها أهمية في تكوين النموذج.

نلاحظ من خلال (الملحق رقم 1) أن كل من $t_{b_7}, t_{b_5}, t_{b_4}, t_{b_3}, t_{b_0}$ وهي معاملات المتغيرات (الحد الثابت، الدخل، عدد أفراد الأسرة، مساحة السكن، جودة السكن) هي اكبر من t_{tab} ، علما أن $(1.9799 < t_{tab} < 2.0003)$ وعليه نقبل الفرضية البديلة H_1 : أي أن الحد الثابت، عدد أفراد الأسرة، الدخل الشهري، مساحة السكن، جودة المسكن هي عوامل تؤثر على المتغير التابع تأثير موضوعي ولها دور في تفسير سلوك هذا المتغير.

ونلاحظ أن كل من $t_{b_6}, t_{b_2}, t_{b_1}$ هي اقل من t_{tab} ، وعليه نقبل الفرضية H_0 بمعنى أن العمر، المستوى التعليمي، جودة الموقع لا تؤثر على الإنفاق على السكن.

إن عملية الفرز هذه تتم باستعمال عدة أدوات إحصائية من بينها، جدول معاملات الارتباط الثنائي بين متغيرات النموذج، معاملات الارتباط الجزئي لهذه المتغيرات،

2.3- استخدام جدول معاملات الارتباط الثنائي البسيط

بعد حساب معاملات الارتباط البسيطة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة وذلك بالاعتماد على المعطيات المستقاة من أجوبة أفراد العينة وبلاستعانة ببرنامج spss نحصل على جدول معاملات الارتباط الثنائي التالي:

جدول رقم(5): قيم معاملات الارتباط الثنائية بين متغيرات النموذج

جودة المسكن	جودة الموقع	مساحة المسكن	عدد أفراد الأسرة	الدخل الشهري	المستوى التعليمي	العمر	إجمالي الإنفاق على السكن
0.908	0.751	0.751	0.677	0.947	0.849	0.760	1
0.723	0.642	0.590	0.916	0.715	0.666	1	0.760
0.745	0.696	0.635	0.544	0.863	1	0.666	0.849
0.838	0.739	0.692	0.610	1	0.863	0.715	0.947
0.640	0.570	0.504	1	0.610	0.544	0.916	0.677
0.664	0.623	1	0.504	0.692	0.635	0.590	0.751

جودة الموقع	0.751	0.642	0.696	0.739	0.570	0.623	1	0.670
جودة المسكن	0.908	0.723	0.745	0.838	0.640	0.664	0.670	1

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على نتائج SPSS.

من خلال ما سبق يظهر أن ترتيب أهم المتغيرات المؤثرة على الإنفاق على السكن باستخدام

الارتباط الثنائي هي كما يلي:

1. الدخل الشهري بمعامل ارتباط ثنائي مع الإنفاق على السكن قدره: $r_{DH Y} = 0.947$

2. جودة المسكن بمعامل ارتباط ثنائي مع الإنفاق على السكن قدره: $r_{DH QUAL} = 0.908$

3. المستوى التعليمي بمعامل ارتباط ثنائي مع الإنفاق على السكن قدره: $r_{DH Q} = 0.849$

4. العمر بمعامل ارتباط ثنائي مع الإنفاق على السكن قدره: $r_{DH A} = 0.760$

5. مساحة المسكن بمعامل ارتباط ثنائي مع الإنفاق على السكن قدره: $r_{DH D0} = 0.751$

6. جودة الموقع بمعامل ارتباط ثنائي مع الإنفاق على السكن قدره: $r_{DH PC} = 0.751$

7. عدد أفراد الأسرة بمعامل ارتباط ثنائي مع الإنفاق على السكن قدره: $r_{DH N} = 0.677$

دراسة مستوى التأثير المطلق للمتغيرات المستقلة على المتغير التابع:

تتم هذه الخطوة كما أشرنا سابقاً، من خلال حساب معامل الارتباط الجزئي بين كل من

(X_i) و (Y_j) مع تثبيت تأثير العوامل المستقلة الأخرى، وبالاعتماد على المعطيات المتاحة

وبالاستعانة ببرنامج spss نحصل على النتائج التالية:

1- الدخل الشهري بمعامل ارتباط جزئي مع الإنفاق على السكن قدره:

$$r_{DH Y(A.Q.N.D0.QUAL.PC)} = 0.67$$

2- جودة المسكن بمعامل ارتباط جزئي مع الإنفاق على السكن قدره:

$$r_{DH QUAL(A.Q.Y.N.D0.PC)} = 0.60$$

3- مساحة السكن بمعامل ارتباط جزئي مع الإنفاق على السكن قدره:

$$r_{DH D0(A.Q.Y.N.QUAL.PC)} = 0.343$$

4- عدد افراد الأسرة بمعامل ارتباط جزئي مع الإنفاق على السكن قدره:

$$r_{DH N(A.Q.Y.D0.QUAL.PC)} = 0.241$$

5- المستوى التعليمي بمعامل ارتباط جزئي مع الإنفاق على السكن قدره:

$$r_{DH Q(A.Y.N.D0.QUAL.PC)} = 0.176$$

6- العمر بمعامل ارتباط جزئي مع الإنفاق على السكن قدره

$$r_{DH \over A(Q.Y.N.D_0.QUAL.PC)} = -0.10$$

7- جودة الموقع بمعامل ارتباط جزئي مع الإنفاق على السكن قدره:

$$r_{DH \over PC(A.Q.Y.N.D_0.QUAL)} = 0.67$$

3.3- مقارنة العلاقة الارتباطية النسبية والعلاقة الارتباطية المطلقة بين المتغيرات

المستقلة والإنفاق على السكن:

يتم من خلال هذه المقارنة ترتيب المتغيرات المستقلة حسب درجة تأثيرها النسبي والمطلق على

المتغير التابع، والجدول التالي يوضح هذه المقارنة:

الجدول رقم (6): ترتيب المتغيرات المستقلة حسب درجة ارتباطها الثنائي والجزئي بالمتغير التابع.

الارتباطات	A	Q	Y	N	D	PC	QUAL
معامل الارتباط البسيط	0.76	0.849	0.947	0.667	0.751	0.751	0.908
الترتيب	4	3	1	7	5	6	2
معامل الارتباط الجزئي	-0.10	0.176	0.67	0.214	0.343	0.067	0.60
الترتيب	6	5	1	4	3	7	2

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على نتائج SPSS.

من خلال الجدول أعلاه نستنتج أن تأثير العوامل (العمر، المستوى التعليمي، عدد أفراد الأسرة، مساحة السكن، جودة الموقع) كان عاليا باستخدام الارتباط البسيط لكن عند استخدام الارتباط الجزئي اثبت العكس، معنى ذلك أن تأثير هذه العوامل كان سببه تأثير العوامل المستقلة الأخرى، وخاصة الدخل.

ومن خلال الجدول السابق نستنتج أن أكثر العوامل تأثيرا على الإنفاق على السكن هي: الدخل الشهري (Y) وجودة المسكن (QUAL). أما في المرتبة الثالثة والرابعة فتأتي المتغيرات: مساحة السكن (D₀) وعدد أفراد الأسرة (N)، لكنها بدرجة ارتباط أقل.

أما أقل المتغيرات تأثيرا على الإنفاق على السكن والتي يمكن استبعادها عند تكوين النموذج مبدئياً هي: العمر، المستوى التعليمي، جودة الموقع.

(هذا الاستبعاد يكون مبدئياً في انتظار الاختبارات اللاحقة والتي يفترض بها تأكيد هذه النتائج المبدئية).

4- تكوين النموذج القياسي المتعدد للظاهرة المدروسة:

بناءً على نتائج التحليل والاختبارات السابقة، فإن نتيجة فرز واختيار المتغيرات المستقلة الأساسية في تكوين النموذج واستعمال طريقة الإدراج المرحلي (stepwise regression) تحصلنا على النتائج التالية:

DH: الإنفاق على السكن (المتغير التابع).

والمتغيرات المستقلة هي: N: عدد أفراد الأسرة.

Y: الدخل الشهري.

D0: مساحة السكن. QUAL: جودة المسكن.

فيكون النموذج من الشكل: $Y = a \cdot x_1^{b_1} \cdot x_2^{b_2} \cdot x_3^{b_3} \cdot x_4^{b_4}$

1.4- تقدير النموذج النهائي

استناداً إلى نتائج الاختبارات السابقة، تم معالجة البيانات المتاحة من أجوبة العينة بالاعتماد على طريقة المربعات الصغرى وبلاستعانة ببرنامج (spss) تحصلنا على التقدير النهائي لمعاملات النموذج القياسي المقترح لتمثيل علاقة المتغير التابع (DH) (الإنفاق على السكن) بالمتغيرات المستقلة (N, Y, D0, QUAL) (عدد أفراد الأسرة، الدخل الشهري، مساحة السكن، جودة المسكن) تم التوصل إلى الصيغة التالية (انظر الملحق رقم 3):

النموذج في شكله الخطي:

$$\ln DH = 4.003 + 0.644 \ln Y + 0.136 \ln N + 0.152 \ln D_0 + 0.34 \ln QUAL$$

المعادلة في شكلها الأصلي: $DH = e^{4.003} \cdot Y^{0.644} \cdot N^{0.136} \cdot D_0^{0.152} \cdot QUAL^{0.346}$

$$F = 473.744 \quad R^2 = 0.952 \quad \overline{R^2} = 0.95 \quad R = 0.976$$

$$t_{b_0} = 60.781 \quad t_{b_3} = 12.568 \quad t_{b_4} = 2.60 \quad t_{b_5} = 3.754 \quad t_{b_7} = 7.206$$

$$DW = 2.32$$

2.4- تقييم النموذج القياسي:

بعد حصولنا على المعادلة الممثلة للنموذج الخاص بالظاهرة محل الدراسة نحاول تقديم عرض تقييمي لهذا النموذج من خلال مجموعة من الاختبارات المساعدة على ذلك.

1.2.4- تحليل معامل الارتباط المتعدد:

تشير قيمة معامل الارتباط المتعدد $r=0.976$ إلى وجود علاقة ارتباطية قوية جداً بين الإنفاق على السكن (DH) والمتغيرات الأربعة المستقلة مجتمعة، ولو قارنا هذه القيمة بالقيمة المحصل

عليها سابقا، عندما كان في النموذج سبعة متغيرات مستقلة لوجدنا أن معامل الارتباط لم يتغير تقريبا، وهذا يدل على عدم تأثير المتغيرات المحذوفة.

2.2.4 - تحليل معامل التحديد المتعدد:

$R^2 = 0.952$ تعبر هذه القيمة عن موضوعية وجودة تمثيل المعادلة المقترحة للعلاقة بين المتغيرات بمعامل التحديد المتعدد الذي هو مربع معامل الارتباط المتعدد، والقيمة المرتفعة جدا لمعامل التحديد في النموذج المشكل في دراستنا للدليل على الفعالية الكبيرة التي يتمتع بها هذا النموذج في تمثيل العلاقة محل الدراسة حيث أن 95.2% من التغيرات التي تحدث في (DH) تتسبب فيها المتغيرات المعتمدة في النموذج، أما الباقي (4.8%) من التغيرات فتعود أسبابها إلى عوامل أخرى. ونشير هنا أيضا إلى أن قيمة معامل التحديد، عندما كان في النموذج سبع متغيرات مستقلة، كانت تساوي 0.954، وبعد حذف ثلاثة منها لم تتغير قيمة هذا المتغير، مما يدل على التأثير الضعيف جدا للمتغيرات الثلاثة المحذوفة وهي: (A, Q, PC).

3.2.4 - تحليل اختبار فيشر:

وهو اختبار المعنوية الإحصائية للنموذج المقترح ككل، وذلك بالمقارنة بين القيمة المحسوبة ($F_{réel}$) والقيمة الحرجة أو الجدولية (F_{tab}) من جدول مقياس فيشر بحيث أن:

$$F = \frac{R^2}{1 - R^2} \cdot \frac{n - m - 1}{m}$$

أما F_{tab} : بحسب درجات الحرية v_1 ، v_2 ونكتب $F_{(0.05)(v_2, v_1)}$

$$V_1 = m \quad V_2 = n - m - 1$$

n : حجم العينة الإحصائية المستعملة في تكوين النموذج.

m : هو عدد المتغيرات المستعملة في النموذج.

إن القيمة الجدولية هي: $F_{(0.05)(4, 95)} > F_{(0.05)(4, 100)} > F_{(0.05)(4, 90)}$

$2.46 > F_{(0.05)(4, 95)} > 2.47$ وعليه فإن: $F_{réel} > F_{tab}$ أي أن قيمة معامل

التحديد المتحصل عليها هي قيمة موضوعية وإن المعادلة تمثل العلاقة بصفة جيدة، وهذا ما يؤكد موضوعية معامل التحديد المتعدد في قياس جودة تمثيل معادلة الانحدار المقدرة للنموذج المقترح. وبالتالي نرفض الفرضية H_0 ونقبل الفرضية H_1 ، والتي تعني أن النموذج ذو مصداقية وله معنوية إحصائية كبيرة.

4.2.4- تحليل اختبار ستيودنت:

بعد حساب مقياس ستيودنت (t) لكل المعاملات (b_i) ومقارنتها بـ (t_{tab}) المستخرجة من جدول القيم الحرجة لتوزيع ستيودنت، عند درجة حرية $v_2 = (n - m - 1)$ ، ومستوى معنوية $\alpha = 0.05$ ، يمكن ملاحظة أن كل من t_{b_0} ، t_{b_3} ، t_{b_4} ، t_{b_5} ، t_{b_7} هي أكبر من t_{tab} وعليه نقبل الفرضية البديلة H_1 : أي أن الحد الثابت، الدخل الشهري، عدد أفراد الأسرة، مساحة السكن، جودة المسكن تأثر على الإنفاق على السكن تأثيراً موضوعياً وتساهم بصفة موضوعية في تحديد حجم الإنفاق على السكن.

5.2.4- اختبار الارتباط الذاتي بمحدود الخطأ:

لغرض اختبار وجود الارتباط الذاتي بين الأخطاء بمستوى دلالة 5%، وخصائص النموذج: $n = 100$ ، و $k = 4$ تم حساب إحصائية d_{reel} ، بحيث $d_{reel} = 2.32$ ، وبالتالي فهي في المجال $4 - d_u < d_{reel} < 4 - d_L$ والذي يشير إلى منطقة عدم التحديد، وبالتالي ومن الناحية التطبيقية عادة ما يفترض، عند وقوع القيم الفعلية لمقياس d_{reel} في منطقة عدم التحديد، عدم وجود ارتباط ذاتي بين الأخطاء وترفض الفرضية H_0 ، والتي تشير إلى عدم وجود ارتباط ذاتي بين الأخطاء العشوائية، علماً أن $d_l = 1.59$ ، $d_u = 1.76$.

الاستنتاج:

بعد مختلف مراحل التقييم الإحصائي للنموذج المتعدد المقترح، تتأكد لنا نتائج اختبارات فرز وتصفية المتغيرات التي قمنا بها في المرحلة الابتدائية، التي أوضحت أن تأثير العمر، المستوى التعليمي، جودة الموقع هي ضعيفة، بينما تأكد كذلك التأثير القوي والكبير للدخل، عدد أفراد الأسرة، مساحة السكن، جودة المسكن على الإنفاق على السكن، وهي أكثر المحددات أهمية وتأثيراً على الطلب على السكن في ولاية المدية.

الخاتمة

أما أهم النتائج المتوصل إليها في ما يخص قطاع السكن في ولاية المدية فيمكننا إبراز النقاط التالية:

- وضعية قطاع السكن بولاية المدية لا تزال صعبة مقارنة ببعض الولايات الأخرى.
 - هناك تأخر ملحوظ في الانجاز على مستوى الولاية.
 - عجز الجهات الولائية المعنية على تسوية المشاكل التي تعيق سرعة وحجم الانجاز لاسيما مشكل الدراسات، العقار ونقص القدرات المحلية للانجاز.
 - الاعتماد على المقاولات المحلية دون اللجوء إلى مؤسسات انجاز دولية مما يؤخر عملية البناء والتسليم في موعدها.
 - صعوبة التضاريس، الأحوال الجوية غير الملائمة في فصل الشتاء وانزلاقات التربة كلها عوامل تضيف تكاليف إضافية على حساب عدد السكنات.
- يتأثر الطلب على السكن بصفة عامة بمجموعة من العوامل، منها: الجنس، العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، المهنة، الدخل الشهري، عدد أفراد الأسرة، بعد السكن عن العمل، مساحة المسكن، جودة الموقع وجودة المسكن، لكن دراستنا لعينة من طالبي السكن في ولاية المدية سمحت لنا بالحصول على صورة واضحة عن علاقة كل عنصر من العناصر المشار إليها بالطلب على السكن، الذي عبرنا عنه بالإتفاق على السكن، فوجدنا أن كل من المتغيرات (الجنس، الحالة الاجتماعية، المهنة، بعد السكن عن العمل) لا تربطها علاقة قوية بالسكن بينما العمر، المستوى التعليمي، الدخل الشهري، عدد أفراد الأسرة، مساحة المسكن، جودة الموقع وجودة المسكن تربطها علاقة قوية بالطلب على السكن.
- ومن أجل التكوين النهائي للنموذج المقترح قمنا باختبار تأثير المتغيرات ذات العلاقة الأقوى بالطلب على السكن فوجدنا أن الدخل الشهري، عدد أفراد الأسرة، مساحة السكن، جودة المسكن، هي العوامل الأكثر تأثيرا على الإتفاق على السكن.

قائمة المراجع:

المراجع باللغة العربية:

1. ابن منظور. (2007). معجم لسان العرب. القاهرة: دار المعارف.
2. أحمد خيرات. (2008-2009). الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر: مذكرة ماجستير. كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير - جامعة الجزائر 3، الجزائر.
3. عوني مصطفى وناسي سهام. (2014). النمو الحضري ومشكلة السكن والاسكان - دراسة بمدينة باتنة. مجلة العلوم الاجتماعية - جامعة عمار ثليجي الأغواط.
4. محمد جاسم علي شعبان. (2014). الأسس العلمية لتقدير الحاجة والطلب السكاني. مجلة الأستاذ.
5. مداخلة والي ولاية المدية. (مارس، 2015). السكن في ولاية المدية. (مداخلة والي ولاية المدية امام المجلس الشعبي الولائي 2010)
6. تقرير مديرية السكن لولاية المدية خلال سنة 2018. (2019). عرض حصيلة انجاز السكن في ولاية المدية إلى غاية ديسمبر 2018. المدية، الجزائر: المجلس الشعبي الولائي لولاية المدية.

المراجع باللغة الأجنبية:

7. O.N.S- direction de la population).décembre, 1988.(recensement général de la population et de l'habitat1987 .alger: collection statistiques 9.
8. unies nation : N-U .(1977) .principes directeurs d'une politique d'habitat pour les pays en développement .New York.
9. Daniel Shefer.(1990) .The Demand for Housing and Permanent Income in .Urban Studies.

الملحق رقم 1:

الملحق رقم 2:

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	4.003	.066		60.781	.000
الدخل الشهري	.644	.051	.553	12.568	.000
عدد افراد الاسرة	.136	.052	.078	2.606	.011
مساحة المسكن	.152	.041	.120	3.754	.000
جودة المسكن	.346	.048	.316	7.206	.000

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.976 ^a	.952	.950	.05202614	2.052

a. Predictors: (Constant), المسكن جودة, الاسرة افراد عدد, المسكن جودة, الدخل الشهري

b. Dependent Variable: التكاليف لاجمالي القياسي الرقم

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5.129	4	1.282	473.744	.000 ^a
	Residual	.257	95	.003		
	Total	5.386	99			

a. Predictors: (Constant), المسكن جودة, الاسرة افراد عدد, المسكن مساحة, الدخل الشهري

b. Dependent Variable: التكاليف لاجمالي القياسي الرقم

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	4.196	.181		23.214	.000
	العمر	-.140	.146	-.064	-.962	.339
	المستوى التعليمي	.081	.047	.078	1.718	.089
	الدخل الشهري	.573	.066	.492	8.648	.000
	عدد افراد الاسرة	.211	.100	.121	2.104	.038
	مساحة المسكن	.145	.041	.114	3.506	.001
	جودة الموقع	.020	.031	.023	.644	.521
	جودة المسكن	.347	.048	.316	7.191	.000

a. Dependent Variable: التكاليف لاجمالي القياسي الرقم

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.977 ^a	.954	.951	.05172481

a. Predictors: (Constant), المسكن جودة, الاسرة افراد عدد, المسكن مساحة, الموقع جودة, المستوى التعليمي, العمر, الدخل الشهري, التعليمي

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5.140	7	.734	274.461	.000 ^a
	Residual	.246	92	.003		
	Total	5.386	99			

a. Predictors: (Constant), المسكن جودة, الاسرة افراد عدد, المسكن مساحة, الموقع جودة, المستوى التعليمي, العمر, الدخل الشهري, التعليمي

b. Dependent Variable: التكاليف لاجمالي القياسي الرقم