مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية

اسم المقال: تحديد العوامل المؤثرة على بدلات الإيجار للوحدات السكنية في مدينة اللاذقية دراسة ميدانية
اسم الكاتب: بيير العساف
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/5079
تاريخ الاسترداد: 2026/11/03 22:33 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية – ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (39) العدد (6) 2017
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies -Economic and Legal Sciences Series Vol. (39) No. (6) 2017

Factors influencing rents value of residential units at the city of Latakia during Syrian crises

An Empirical study

Pierre Alassaf *

(Received 18 / 10 / 2017. Accepted 26 / 12 / 2017)

□ ABSTRACT □

This study aims to specify factors affecting the rental value of furnished residential units in Latakia، Syrian Arab Republic and analyzing the impact of these factors on the rent value. The study period was chosen during the current Syrian crisis.

An exploratory study was conducted to determine these factors according to the local market، followed by a descriptive study that analyzes the relationship between the rent value in different areas of the city and the variables related to the affecting factors.

The analysis was performed using multiple linear regression analysis. We found that the variables (factors) affecting the value of rents of furnished residential units explain 84% of the change in the independent variable which is the rent of the housing unit.

The study found that: The Floor area، building age، quality of furniture، quality of finishing، number of open directions of residential unit، building services، noise، pollution، reputation of the area and distance from public services، are the factors influencing rents value of residential units in Latakia city.

The study also found that the greater the area of the residential unit، one meter، the higher the rent value of 344.12 SP. The lower the age of the residential unit than the other 15 years، the value of the rental value was 4681.62 SP more. The rental value of a residential unit located in a building in which services are available against one has no services is higher by 7240.73 SP، and there are other findings related to the rental change corresponding with the rest of influencing factors.

Key words: Rental Allowance، Residential Units، Latakia City.

*Master-Business Administration-Syrian Virtual Unisersity-Damascus-Syria.

مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (39) العدد (6) 2017
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies -Economic and Legal Sciences Series Vol. (39) No. (6) 2017

تحديد العوامل المؤثرة على بدلات الإيجار للوحدات السكنية في مدينة اللاذقية

دراسة ميدانية

بيير العسّاف*

(تاريخ الإيداع 18 / 10 / 2017. قُبِل للنشر في 26 / 12 / 2017)

□ ملخّص □

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد العوامل المؤثرة على قيمة بدلات الإيجار للوحدات السكنية المفروشة في مدينة اللاذقية، الجمهورية العربية السورية وتحليل مدى أثرها على قيمة بدل الإيجار للوحدة السكنية، حيث تمّ اختيار فترة الدراسة أثناء الأزمة السورية بسبب تغير الظروف عن الفترة التي سبقت هذه الأزمة.

تمّ إجراء دراسة استكشافية لتحديد هذه العوامل وفق خصوصية السوق المحلية في مدينة اللاذقية، تلاها بحث وصفي استنتاجي يحلل العلاقة بين بدلات الإيجارات في مناطق مختلفة المدينة والعوامل المؤثرة على بدل الإيجار للوحدة السكنية التي تمّ تحديدها بالدراسة الاستكشافية وهي: بعد الوحدة السكنية عن مركز المدينة، المساحة، عدد الغرف، ارتفاع الطابق، عمر البناء، جودة الإكساء، جودة الأثاث، عدد الاتجاهات المفتوحة للوحدة السكنية، خدمات البناء، الضجيج، التلوث، سمعة المنطقة، والبعد عن خدمات المدينة.

تم التحليل باستخدام الانحدار الخطي المتعدد (Analysis Regression Linear Multiple) فوجدنا أن المتغيرات المحددة للعوامل المؤثرة على بدل الإيجار للوحدة السكنية قد فسرت 84% من التغير في المتغير المستقل وهو بدل إيجار الوحدة السكنية.

مما توصلت الدراسة إليه أيضاً أنه كلّما زادت مساحة الوحدة السكنية متراً واحداً ارتفعت قيمة بدل الإيجار 344.12 ل.س. كلّما نقص عمر الوحدة السكنية عن غيرها 15 سنة ارتفعت قيمة بدل الإيجار 4681.62 ل.س، يزيد بدل إيجار الوحدة السكنية الموجودة في بناء تتوافر فيه خدمات عن آخر لا تتوافر في بناءه خدمات بقيمة 7240.73 ل.س، وغير ذلك من التغيرات في بدلات الإيجار بتأثير تغير العوامل المؤثرة عليها.

الكلمات المفتاحية: بدل إيجار، وحدات سكنية، مدينة اللاذقية.

* ماجستير –ادارة الأعمال–الجامعة الافتراضية– دمشق– سورية.

مقدمة:

إن تغير الأوضاع السياسية والاقتصادية في سورية نتيجة الأزمة الحالية التي بدأت في العام 2011 ومازالت مستمرة حتى الانتهاء من إعداد هذا البحث (كانون الثاني / يناير 2016) أدى إلى تغير كبير في السوق السورية من حيث تغير العرض والطلب وتغير شدة العوامل المؤثرة عليهما ودخول عوامل جديدة، الأمر الذي يتطلب إعادة دراسة للسوق السورية في ضوء المعطيات الجديدة.

نتناول في دراستنا هذه العوامل المؤثرة على استئجار الوحدات السكنية وتحليل تأثيرها على بدلات الإيجار في مدينة اللاذقية.

أهمية البحث وأهدافه:

تهدف الدراسة إلى التوصل إلى العوامل المؤثرة على بدلات الإيجار للوحدات السكنية في مدينة اللاذقية، تحليل ومعرفة مدى تأثير كل عامل من هذه العوامل على تغير سعر البدل النقدي للإيجار بعد مرور خمس سنوات على بدء الازمة السورية.

وتكمن أهمية البحث في تشكيل النواة الأولى لنموذج تحديد بدل الإيجار للوحدات السكنية في مدينة اللاذقية في الظروف الراهنة، ليكون دليلاً مساعداً لسماسرة ومخمني العقارات والمستثمرين في المجال العقاري، ومؤشراً عن قيمة بدل الإيجار مما يساعد كلاً من المؤجر والمستأجر لتقليل حالات الغبن والغش التي قد يتعرضان لها.

كما ويوضّح للراغبين في الاستثمار في السوق العقاري بغاية التأجير، من معرفة توجهات ورغبات المستأجرين الأكثر أهمية للعمل على تلبيتها وبالتالي الحصول على أفضل مردود من الاستثمار في هذا المجال.

العوامل المؤثرة على تحديد بدل الإيجار للوحدات السكنية:

أجريت العديد من الدراسات لمعرفة معايير تسعير بدلات الإيجار وتحديد أسباب الاختلاف في بدلات الإيجار بين الوحدات السكنية، حيث استخدمت هذه الدراسات عدداً من المتغيرات المستقلة التي حاولت بواسطتها تفسير ذلك التباين في أسعار الإيجارات (بدل الإيجار) ومن هذه المتغيرات: الدخل، كثافة السكان، نسبة النمو، أسعار السلع، تكاليف البناء، الضرائب، المنافع، مساحة الوحدة السكنية، عدد الغرف، خدمات البناء، المساحات الإضافية الملحقة وغيرها من المتغيرات التي يتعلق الكثير منها بخصوصية المدينة وثقافة المجتمع المحلي.

كان الهدف الرئيس لهذه الدراسات هو التعرف على الفروقات التي تظهرها هذه المتغيرات المستقلة بين المساكن من حيث تأثيراتها على ظروف العرض والطلب في السوق العقارية التي تقود إلى اختلافات في أسعار المساكن في كل مدينة.

وبشكل عام تتألف العوامل المؤثرة على تسعير بدل الإيجار للوحدات السكنية حسب بوتبان POTEPAN، (1996) من:

عوامل داخلية: تتعلق بالوحدة السكنية نفسها من مساحة، نوعية الأثاث، كثافة السكن في المنطقة، عمر البناء وارتفاع الطابق.... الخ

عوامل خارجية: مثل الاستقرار الأمني في منطقة الوحدة السكنية (العامل السياسي او الأمني)، الصورة الذهنية عن المنطقة (عامل اجتماعي)، التدخل الحكومي لتحديد معايير لبدل الإيجار.... الخ

الدراسات السابقة:

●دراسة Musa and others،2017)) بعنوان: The influence of housing components on price of residential houses. (تأثير مكونات المسكن على أسعار المنازل السكنية).

تهدف هذه الدراسة إلى إجراء مراجعة نقدية من خلال دراسة ميدانية عن تأثير مواصفات المنزل على سعره.

توصلت الدراسة إلى أنّ ميزات الجوار، الموقع والمواصفات الإنشائية للمنزل لها التأثير الأكبر على سعر المنزل.

●دراسة Olusey and others، (2017) بعنوان: Determinants of Market Value of Residential Properties in Ibadan Metropolis، Nigeria. (محددات القيمة السوقية للممتلكات السكنية في إيبادان متروبوليس، نيجيرية).

تهدف هذه الدراسة لاختبار معظم العوامل المحددة لقيمة العقارات السكنية في مدينة إيبادان في نيجيرية، باستخدام عينة عشوائية مؤلفة من (624) عقار سكني.

توصلت هذه الدراسة إلى أنّ عدد الحمامات في المبنى، توفر الإنذار ضد السرقة، حالة البناء هي أكثر العوامل المؤثرة على قيمة الإيجار في المنطقة موضع الدراسة، بينما عدد الحمامات في المبنى ونموذج البناء هي أكثر العوامل المؤثرة على القيمة الرأسمالية للمبنى.

●دراسة Wickramaarachchi، (2016) بعنوان: Determinants of rental value for residential properties: A land owner's perspective for boarding homes، (محددات قيمة الإيجار للعقارات السكنية: وجهة نظر مالك المنازل).

تهدف هذه الدراسة إلى تطوير مؤشر يساعد على تحديد قيمة بدل الإيجار في سوق تأجير للمنازل، وتناولت ثلاث أنواع من التأجير وهي: سرير في غرفة، غرفة واستوديو.

توصلت الدراسة إلى ترتيب العوامل المؤثرة على تحديد بدل الإيجار ووجدت أن البعد عن عقدة المواصلات هو أهم عامل من هذه العوامل في الأنواع الثلاثة من التأجير المدروسة.

●دراسة Amenyah and others، (2013) بعنوان: Determining Residential Rental Prices (تحديد أسعار تأجير المساكن).

تهدف هذه الدراسة إلى استطلاع تأثير موقع ومواصفات الوحدة السكنية على بدل الإيجار بإجراء مسح في مدينة أكرا في دولة غانة.

توصلت الدراسة إلى أن للموقع، عدد الغرف، توفر الميزات والتسهيلات الإضافية والاشتراك بها تأثير حاسم على تحديد بدل الإيجار للوحدة السكنية، كما أنّ لطبيعة الناس القاطنين في الوحدة سكنية ونوعية التسهيلات التي يشتركون فيها مع الآخرين تأثير على الصحة والمناخ في دولة غانة.

●دراسة Olayinka and others، (2013) بعنوان: An Examination of the Factors Affecting Residential Property Values in Magodo Neighborhood، Lagos State (دراسة العوامل المؤثرة على قيمة العقارات السكنية في حي ماغودو بولاية لاغوس).

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم العوامل المؤثرة على قيمة بدل الإيجار السكني في مدينة ماغودو، في نيجيرية.

توصلت الدراسة إلى أن المسافة عن مركز الأعمال في المدينة وتكاليف المواصلات للوصول من الوحدة سكنية إليه هي من أقل العوامل المؤثرة على قيمة بدل الإيجار للوحدة السكنية. بينما كان للكثافة السكانية، المواصفات

الانشائية للبناء (كعدد الغرف، المساحة...)، موقعه بالنسبة إلى قربه من الطرق السريعة التي تصل الولاية بالأجزاء الأخرى لنيجيرية، نوعية الجوار والأمان التأثير الأكبر على بدل الإيجار.

●دراسة Oduwole، (2013) بعنوان: A Hedonic Pricing Model on Factors that Influence Residential Apartment Rent in Abuja Satellite Towns (نموذج تسعير تقديري للعوامل المؤثرة على إيجار الشقق السكنية في بلدات أبوجا).

تهدف هذه الدراسة لتقديم نموذج لتتبع تغيرات بدل الإيجارات للشقق السكنية في منطقة أبوجا وذلك من خلال تغير العوامل المؤثرة على بدلات الإيجار للشقق السكنية والتي تمّ اختبارها باستخدام عينة من (289) وحدة سكنية موزعة على ثلاث بلدات متوسطة الحجم في المنطقة المذكورة.

توصلت الدراسة إلى أنه من بين سبعة عشر عاملاً تمّ تحليلها عشرة منها فقط أظهرت تأثيراً يمكن أخذه بعين الاعتبار على بدل الإيجار للشقق السكنية و هي: مساحة الغرف، عدد الغرف، المساحات الملحقة بالوحدة السكنية (كالمرآب، الممشى الخاص، غرف تخزين خاصة منفصلة عن الوحدة السكنية وغيرها..)، عدد الحمامات، عدد دورات المياه، القرب من الطريق، القرب من المنشآت الحكومية، صفات الجوار، مواصفات الموقع و مواصفات البناء، كما صنفت الدراسة تأثير هذه العوامل على البلدات المدروسة وفق مدى الاكتمال العمراني لهذه البلدات ونموها.

●دراسة (القاضي وآخرون 2001) بعنوان: *العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر*.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر، ولتحقيق هذا الهدف تمّ تحليل العلاقة بين الإيجارات في أحياء المدينة والمتغيرات المتعلقة بخصائص تلك الوحدات السكنية مع التركيز على متغيرات سهولة الوصول، خصائص المبنى، وخصائص الوحدة السكنية.

توصلت الدراسة إلى أنّ الزيادة في مساحة الوحدة السكنية تقابل زيادة في الإيجار بمقدار 69 ريال لكل متر مربع إضافي في المساحة، ينخفض إيجار الوحدة السكنية بمقدار 270 ريال عن كل سنة إضافية في عمر الوحدة السكنية، ينخفض بمقدار 7 ريال لكل متر يبعد عن المدرسة، كما يرتفع إيجارها بمقدار 1304 ريال عن الوحدة ذات المدخل المشترك، ويرتفع الإيجار بمعدل 3 ريال مقابل كل متر تبعد فيه الوحدة السكنية عن الحديقة.

الفرق بين هذه الدراسة والدراسات السابقة:

الدراسات السابقة جميعها تأخذ التغير في قيمة بدل الإيجار تبعاً للعوامل المؤثرة عليه وفق الخصوصية المحلية لكل بلد، مدينة أو منطقة حيث ما يعتبر مهماً جداً في تحديد بدل الإيجار في مكان قد يعتبر قليل الأهمية أو غير موجود أصلاً في مكان آخر مثل توافر أجهزة الإنذار بالسرقة أو الحريق، القرب من المواصلات العامة وغيرها فكانت دراستنا هذه تتناول الخصوصية المحلية في مدينة اللاذقية

لم تدرس الدراسات السابقة أية تحولات سريعة أو حادة في قيمة بدل الإيجار بسبب تغير حاد في العوامل المؤثرة نتيجة لظروف طارئة كالحروب والكوارث.

وبناءً على ذلك فإنّ دراستنا تختلف عن الدراسات السابقة بكونها:

●تحدد العوامل المحلية الخاصة في مدينة اللاذقية التي تؤثر على تحديد قيمة بدل الإيجار بعد عدة أعوام من الحرب في سورية والتي أفرزت معطيات جديدة لم تكن موجودة سابقاً في المجتمع والاقتصاد السوري.

●تدرس التغير في بدل الإيجار وفق العوامل المحلية الخاصة في مدينة اللاذقية السورية لتكون النواة الأولى لتشكيل نموذج توقع قيمة بدل الإجار بتغير العوامل المؤثرة، حيث لم توجد دراسة تركز على هذا الموضوع في سورية.

منهجية البحث :

تمّ تقسيم البحث إلى مرحلتين

المرحلة الأولى: تتضمن دراسة استكشافية للتوصل إلى العوامل المؤثرة على تحديد بدل الإيجار للوحدات السكنية في مدينة اللاذقية وذلك بعرض العوامل المؤثرة على تحديد بدلات الإيجار للوحدات السكنية التي توصلت لها الدراسات السابقة على الخبراء في المجال العقاري في مدينة اللاذقية بإجراء مقابلات معمقة معهم ليصار إلى تحديد هذه العوامل وفق خصوصية السوق المحلي.

والسبب في محاولتنا لتحديد هذه العوامل وفق الخصوصية المحلية في مدينة اللاذقية يعود لكون تأجير الوحدات السكنية هي إحدى أنواع الخدمات، حيث ينعكس تقييم الزبون لهذه الخدمة، رضاه عن جودة الخدمة التي يدركها الزبون و فيما إذا كان هناك فرق بين جودة الخدمة كما لمسها الزبون وبين جودة الخدمة المتوقعة على تقييم بدل الإجار، هذا و يختلف تقدير الجودة المدركة من مكان لآخر و من شعب لآخر كما ذكر كليمز في دراسته KLEMZ (2007) حيث وجد أن استخدام مقياس واحد لجودة الخدمة المدركة في بيئات ثقافية متباينة قد يضعف من أداءه وفعاليته.

كما وجدت دراسة لمالهوترا وآخرون MALHOTRA et al (2004) أن الأهمية المعطاة للعوامل المؤثرة على جودة الخدمة تختلف بين الدول النامية والدول المصنعة.

حتى وأنه في حال وجود ديانة واحدة في عدة بلدان تختلف الاستجابة لمستوى جودة الخدمة باختلاف ثقافة البلد كما استنتج ألتشاي UELTSCHY (2009).

المرحلة الثانية: تتضمن دراسة استنتاجية عن طريق إجراء بحث وصفي (Descriptive Research) يعتمد على تحليل البيانات التي يتمّ جمعها من عينة من الوحدات السكنية المفروشة المؤجّرة في مناطق مختلفة من مدينة اللاذقية خلال النصف الثاني من العام (2015).

القسم العملي الميداني للبحث:

ميدان الدراسة:

المكاتب العقارية ضمن الحدود الإدارية لمدينة اللاذقية في الجمهورية العربية السورية، تجّار العقارات في المدينة.

المرحلة الأولى (الدراسة الاستكشافية):

تمّ إجراء دراسة استكشافية لتحديد العوامل المؤثرة على بدلات الإيجار في مدينة اللاذقية، فأجرينا مقابلات معمقة مع خبراء عقارات في مدينة اللاذقية ممن لديهم خبرة طويلة في هذا المجال وعرضنا عليهم العوامل المؤثرة على تحديد بدل الإيجار للوحدات السكنية التي تمّ التوصل إليها من خلال الدراسات السابقة في مناطق مختلفة في العالم، ليتمَّ التوصل أخيراً إلى العوامل المؤثرة على بدلات الإيجار في مدينة اللاذقية وهي: بعد الوحدة السكنية عن مركز المدينة، المساحة، عدد الغرف، ارتفاع الطابق، عمر البناء، جودة الإكساء، جودة الأثاث، عدد الاتجاهات المفتوحة للوحدة السكنية، خدمات البناء، الضجيج ، التلوث، سمعة المنطقة، البعد عن خدمات المدينة.

المرحلة الثانية (الدراسة الاستنتاجية):

قمنا بإجراء بحث وصفي (Descriptive Research) اعتمد على تحليل البيانات التي تمّ جمعها من عينة من الوحدات السكنية المفروشة المؤجّرة في مناطق مختلفة من مدينة اللاذقية خلال النصف الثاني من العام (2015).

مجتمع البحث: الوحدات السكنية التي يتم تأجيرها في مدينة اللاذقية عن طريق المكاتب العقارية.

عينة البحث: الوحدات السكنية المفروشة التي تمّ تأجيرها في مناطق مختلفة من مدينة اللاذقية في النصف

الثاني من العام (2015).

حجم العينة: تمّ اختيار عينة مؤلفة من (142) وحدة سكنية مفروشة تمّ تأجيرها في مناطق مختلفة في مدينة اللاذقية خلال الفترة المستهدفة بالدراسة.

نوع العينة: العينة المأخوذة غير احتمالية لكون العينة المستهدفة من مجتمع البحث تمّ اختيارها من الوحدات التي تمّ تأجيرها في فترة الدراسة عن طريق المكاتب العقارية والتي تمكنّ الباحث من الحصول على المعلومات عنها والتحقق من قيمة بدل الإيجار لها، و لم نستطيع حصر جميع الوحدات التي تمّ تأجيرها في هذه الفترة ليتم أخذ عينة عشوائية منها، والسبب هو وجود أعداد كبيرة من الوحدات السكنية التي يتم تأجيرها خارج إطار المكاتب العقارية إما بطرق مباشرة عن طريق معارف مالك الوحدة السكنية أو عن طريق أدلاء شعبيين كأصحاب محلات السمانة في الأحياء وغيرهم، و قسم من الوحدات السكنية يتم تأجيرها بدون عقد على الإطلاق أو بعقد دون تسجيله في سجلات بلدية اللاذقية، حتى العقود المسجلة بشكل رسمي من الصعب معرفة المبلغ الحقيقي لبدل الإيجار.

أسلوب جمع البيانات:

تمّ جمع البيانات من خلال عينة مؤلفة من (142) وحدة سكنية مفروشة من مناطق مختلفة في مدينة اللاذقية والتي تمّ تأجيرها خلال الستة أشهر الأخيرة من السنة (2015).

وقد تمّ اختيار العينة على أساس الوحدات السكنية المفروشة في مدينة اللاذقية المؤجرة لمدة سنة واحدة وببدل إيجار شهري يدفع ببداية كل شهر عقدي وليس دفعة واحدة عن كل السنة العقدية. كما ويقع دفع فواتير المياه، الكهرباء، الهاتف إن وجد، وجميع الخدمات الإضافية في المبنى (حصة الشقة من راتب ناطور البناء، فواتير كهرباء المصعد، تكاليف وقود مولدة الكهرباء...) في حال توافرها على عاتق المستأجر.

ويؤكد الباحث على أن المعلومات الواردة في هذا البحث حول الوحدات السكنية التي تمّ تأجيرها في مدينة اللاذقية هي مأخوذة مباشرة من دفاتر عمل المكاتب العقارية (ليست دفاتر الحسابات النظامية المقدمة للمالية بل دفاتر التسجيل الحقيقية التي يعمل عليها المكتب العقاري) وذلك من خلال المعرفة المباشرة معهم.

كما تمّ تدقيق هذه الأرقام للتأكد من مطابقتها لواقع سوق تأجير الوحدات السكنية المفروشة في المدينة من خلال إجراء مقابلات معمقة مع عدد من الخبراء في هذا المجال (أصحاب شقق متعددة يقومون بتأجيرها باستمرار كاستثمار لهم، تجار عقارات، و"شقيعة" أي أدلاء يعملون مع المكاتب العقارية أو كأدلاء شعبيين في الحارات وعادة ما يكونون من أصحاب محلات البقالة...)

كما ويجب التنويه بأن هناك فوارق غير ملحوظة في الدراسة تؤثر على قيمة بدل الإيجار في المنطقة الواحدة مثل موقع البناء ذاته في الحي أو التقدير الشخصي للأثاث وحتى خبرة الزبون في هذا المجال فهنالك نسبة لا بأس بها من الزبائن التي ليس لها خبرة بالتعامل مع المكاتب العقارية (حتى الجيد منها) التي يهمها فقط الحصول على العمولة مما يسبب انزياح بسيط في قيمة بدل الإيجار.

النتائج والمناقشة:

إن النموذج الرياضي الإحصائي لبدل الإيجار يعطى وفق المعادلة: $Price = \alpha + B_1x_1 + B_2x_2 + B_3x_3 \ldots$

حيث x_1، x_2، x_3 .... هي العوامل المؤثرة على قيمة بدل الإيجار.

أجرينا تحليل الانحدار الخطي المتعدد (analysis Multiple regression) على البيانات المأخوذة من العينة

باستخدام البرنامج الاحصائي SPSS باعتبار أن السعر (بدل الإيجار) هو المتغير التابع والعوامل المؤثرة عليه هي المتغيرات المستقلة فوجدنا مايلي:

•اختبرنا النموذج من خلال احصائية F في جدول تحليل التباين ANOVA فوجدنا قيمة F مساوية لـ 53.542 وهي ذات قيمة معنوية عند مستوى دلالة 5% (P–value = 0.000) مما يعني أن النموذج غير مرفوض مبدأياً، والانحدار معنوي أي أنّ واحداً على الأقل من المتغيرات المستقلة تؤثر في المتغير التابع.

ANOVA[b]						
Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	Model	
.000[a]	53.483	4.004E9	14	5.605E10	Regression	1
		7.486E7	126	9.432E9	Residual	
			140	6.548E10	Total	

A. Predictors: (Constant ،(Center ،Floor ،Direction ،Service ،Quality ،Security ،Pollutin ،Room ، Age ،Noise ،Pres ،Fur ،Distance ،Area

B. Dependent Variable: Rent

•قمنا بحساب معامل الارتباط بيرسون (Pearson correlation) بين المتغيرات المستقلة (العوامل المؤثرة على بدل الإيجار) للتأكد من عدم ارتباطها مع بعضها بشكل كبير وبالتالي ظهور مشكلة الارتباط الخطي المتعدد، فوجدنا أنه لا يوجد ارتباط ذو قيمة معنوية بين معظم المتغيرات المستقلة وارتباط ضعيف جداً (قريب من الصفر) بين البقية منها. فنأخذ مثلاً الجزء من جدول الارتباط الخاص بارتباط متغير المساحة (AREA) مع باقي المتغيرات المستقلة وفق الجدول التالي:

***Correlations**

		ROOM	FLOOR	AGE	QUALITY	FUR	DIRECTION
AREA	Pearson correlation	.925	.094	.203	.376	.353	.326
	Sig(2-tailed)	.000	.265	.160	.525	.000	.000
	N	141	141	141	141	141	141

***Correlations**

		SERVICE	NOISE	POLLUTION	Pres	SECURITY	DISTANCE	CENTER
AREA	Pearson correlation	.395	-.305	-.048	-.315	.261	.007	.018
	Sig(2-tailed)	.000	.000	.572	.000	.002	.935	.828
	N	141	141	141	141	141	141	141

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

وهنا نلاحظ أن قيمة واحدة فقط تدل على ارتباط قوي وهي بين المساحة وعدد الغرف وهي نتيجة منطقية لكون عدد الغرف ينعكس زيادة في المساحة.

•من جدول Model Summary قيمة عامل التحديد المصحح (Adjusted R square) هي 0.839 مما يعني أن العوامل المذكورة بالدراسة تفسر السعر (بدل الإيجار) بنسبة 84% تقريباً.

Model Summary

Std. Error of the Estimate	Adjusted R Square	R Square	R	Model
8652.12354	.839	.856	.925[a]	1

A. Predictors: (Constant ،(Center ،Floor ،Direction ،Service ،Quality ،Security ، Pollutin ،Room ،Age ،Noise ،Pres ،Fur ،Distance ،Area

●من جدول (**Coefficients**) نقوم بحساب الحد الثابت ومعلمات الميل للمعادلة السابقة (النموذج الرياضي الإحصائي لبدل الإيجار).

ثمّ نستخدم القيم الموجودة في الجدول لتحليل تأثير كل من المتغيرات المستقلة على المتغير التابع.

Coefficients[a]

Sig.	t	Standardized Coefficients Beta	Unstandardized Coefficients Std. Error	Unstandardized Coefficients B	Model	
.548	.603		18203.572	10972.139	(Constant)	1
.000	4.385	.517	78.485	344.122	AREA	
.726	.351	.035	2688.898	942.649	ROOM	
.496	-.683	-.024	645.888	-440.953	FLOOR	
.002	3.238	.156	1445.942	4681.621	AGE	
.717	.364	.023	1217.291	442.781	QUALITY	
.028	2.226	.130	2012.222	4478.309	FUR	
.050	.672	.025	1167.207	1784.452	DIRECTION	
.005	2.869	.122	2523.877	7240.738	SERVICE	
.483	.704	.040	1937.334	1363.064	NOISE	
.514	.654	.027	1296.763	848.721	POLLUTION	
.000	-5.754	-.300	1695.157	-9754.287	Pres	
.450	-.757	-.032	4949.113	-3746.637	SECURITY	
.005	-2.886	-.198	2056.583	-5934.304	DISTANCE	
.007	2.766	.164	1941.872	5371.480	CENTER	

a. Dependent Variable: RENT

●قيمة P–value للحد الثابت هي 0.548 وهي أكبر من (5%) أي يمكن إهمالها أي نعتبر أن الحد الثابت α في المعادلة السابقة تساوي الصفر.

●تحليل تأثير المساحة (AREA) على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة P–value للمساحة هي 0.000 أي أن للمساحة تأثير ذو قيمة معنوية على السعر (بدل الإيجار) ويعطى من خلال قيمة coefficient والمساوي 344.12 أي كلّما زادت مساحة الوحدة السكنية متراً واحداً ارتفعت قيمة بدل الإيجار 344.12 ل.س.

●تحليل تأثير عمر البناء (AGE)على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة P–value هي 0.002 وهي أصغر من 5% أي أن لعمر البناء تأثير ذو قيمة معنوية على السعر (بدل الإيجار) ويعطى من خلال قيمة الـ coefficient والمساوي 4681.62 أي كلّما نقص عمر الوحدة السكنية 15 سنة ارتفعت قيمة بدل الإيجار 4681.62 ل.س حيث قسّم البحث عمر البناء إلى ثلاث شرائح كل شريحة هي خمسة عشر سنة.

●تحليل تأثير جودة الأثاث (FUR) على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة P–value هي 0.028 وهي

أصغر من 5% أي أن لجودة الأثاث تأثير على السعر (بدل الإيجار) ويعطى من خلال قيمة الـ coefficient والمساوي 4478.3 أي كلّما تحسن أثاث الوحدة السكنية عن غيره درجة واحدة ارتفعت قيمة بدل الإيجار 4478.3 ل.س حيث قسّم البحث عمر الأثاث إلى ثلاث شرائح هي سيء وسط ممتاز.

•تحليل تأثير خدمات البناء (SERVICE) على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة value-P هي 0.005 وهي أصغر من 5% أي أن لتوفر خدمات البناء تأثير على السعر (بدل الإيجار) ويعطى من خلال قيمة الـ coefficient والمساوي 7240.73 أي يزيد بدل إيجار الوحدة السكنية الموجودة في بناء تتوافر فيه خدمات عن آخر لا تتوافر في بناءه خدمات مع امتلاك الوحدتين السكنيتين لنفس المواصفات الأخرى بقيمة 7240.73. وتفسّر هذه القيمة العالية بأن الوحدات التي في أبنيتها خدمات تقع في المناطق ذات المستوى الاجتماعي (الاقتصادي) الأعلى حيث نوعية الزبائن مستعدة لدفع مبلغ أعلى للحصول على الخدمات.

•تحليل تأثير طبقة المنطقة (Pres) على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة value-P هي 0.000 وهي أصغر من 5% أي لطبقة المنطقة تأثير على السعر (بدل الإيجار) ويعطى من خلال قيمة الـ coefficient والمساوي -9754.2 أي ينخفض بدل إيجار الوحدة السكنية الموجود في منطقة ذات تصنيف طبقي أقل بدرجة واحدة بمقدار 9754.2 حيث قسمنا مناطق المدينة إلى ثلاث مستويات طبقية. أعلى منطقة تأخذ رقم (1) وأقل منطقة تأخذ الرقم (3) في البرنامج الاحصائي المستخدم وهذا سبب إشارة coefficient السالبة. والفرق بالبدل وسطياً بين وحدة سكنية بأرقى منطقة ووحدة سكنية بأقل المناطق رقياً ولهما نفس المواصفات الباقية هو 9754.2*2= 19508.4 ل.س.

•تحليل تأثير البعد عن الخدمات العامة (DISTANCE) على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة P-value هي 0.005 وهي أصغر من 5% أي أن البعد عن الخدمات العامة يؤثر على السعر (بدل الإيجار) ويعطى من خلال قيمة الـ coefficient والمساوي -5934.3 أي وسطياً ينخفض بدل إيجار الوحدة السكنية بالمنطقة الأبعد عن الخدمات بدرجة واحدة بمقدار 5934.3 حيث حدد البحث ثلاث شرائح للبعد عن الخدمات. أقرب منطقة تأخذ رقم (1) وأبعد منطقة تأخذ الرقم (3) في البرنامج الاحصائي المستخدم وهذا سبب إشارة الـ coefficient السالبة.

•تحليل تأثير البعد عن مركز المدينة (CENTER)على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة value-P هي 0.007 وهي أصغر من 5% أي أن البعد عن مركز المدينة يؤثر على السعر (بدل الإيجار) ويعطى من خلال قيمة الـ coefficient والمساوي 5371.48 أي يزيد بدل إيجار الوحدة السكنية في المنطقة الأقرب الى مركز المدينة بدرجة واحدة بمقدار 5371.48 حيث حدد البحث ثلاث شرائح للبعد عن مركز المدينة.

•تحليل تأثير عدد الغرف (ROOM) على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة P-value هي 0.72 وهي أكبر من 5% أي أن عدد الغرف لا يؤثر معنوياً على السعر (بدل الإيجار)، ولتفسير هذه النتيجة التي قد تعتبر غريبة لأول وهلة، تمّ العودة إلى الخبراء في المجال العقاري و إجراء مناقشة حول نتائج التحليل ومنها هذه النقطة، فتركزت آراؤهم حول أن عدد الغرف هو مرتبط بحدٍّ ما بالمساحة و أنّ أكثر الوحدات السكنية المرغوبة للإيجار هي التي تحتوي بشكل أساسي على غرفتي نوم وصالة (غرفة معيشة) و يتفاوت حجم الغرف وحجم الصالة التي قد تكون كبيرة لدرجة أنها تحتوي على أثاث لغرفة جلوس و استقبال وطاولة طعام فالاعتبار الأساسي الذي له تأثير معنوي على بدل الإيجار هو المساحة وليس عدد الغرف.

•تحليل تأثير ارتفاع الطابق (FLOOR)على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة value-P هي 0.496 وهي أكبر من 5% أي أن ارتفاع الطابق لا يؤثر معنوياً على السعر (بدل الإيجار)، ولتفسير هذه النتيجة

التي قد تعتبر غريبة لأول وهلة، تمّ العودة إلى الخبراء في المجال العقاري وإجراء مناقشة حول نتائج التحليل ومنها هذه النقطة. فتبين أنّ الطابق الأخير مثلاً هو غير مرغوب في معظم مناطق المدينة، لكنه مرغوب في المناطق الأكثر رقياً وحداثة التي تقع في منطقة لها إطلالة جميلة (فكما هو معلوم مدينة اللاذقية ساحلية ولها إطلالات مميزة على البحر الأبيض المتوسط)، ومزودة بمصعد مع وجود مولدة كهرباء في المبنى. بينما الطابق الأرضي غير مرغوب في الشوارع المكتظة والأبنية المتلاصقة التي لا تتوفر فيها وجائب، بينما هي مرغوبة في الشوارع العريضة والأبنية المتباعدة عن بعضها البعض وخاصة من الناس ذوي الأعمار الكبيرة أو ممن يعانون من بعض الأمراض كالمفاصل والقلب، وبالنتيجة لا يوجد معيار ثابت يتعلق بارتفاع الطابق بسبب ارتباطه بوجود مصعد في البناء من عدمه مع توفر مولدة كهرباء وتقارب الأبنية ووجود إطلالة للوحدة السكنية إلخ....

●تحليل تأثير عدد الاتجاهات المفتوحة للوحدة السكنية (DIRECTION) على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة P–value هي 0.05 وهي مساوية 5% وهي نتيجة مقبولة بالنسبة لبحثنا أي أن عدد الاتجاهات يؤثر معنوياً على السعر (بدل الإيجار)، و يعطى من خلال قيمة الـ coefficient والمساوي 1784.45 أي كلّما زاد عدد الاتجاهات المفتوحة للوحدة السكنية بمقدار اتجاه واحد يزيد بدل إيجار الوحدة السكنية بمقدار 1784.45، ولتفسير هذا الفرق الضئيل بالقيمة، تمّ العودة إلى الخبراء في المجال العقاري و إجراء مناقشة حول نتائج التحليل ومنها هذه النقطة، فكان الرأي بأنّ عدد الاتجاهات تزداد أهميتها في الأحياء الشعبية ذات الأبنية المتلاصقة والتي بدلات الإيجارات فيها غير مرتفعة بالأصل، وتتضاءل أهمية عدد الاتجاهات كلّما كانت المنطقة أكثر رقياً والتي تحتوي أبنيتها بالأساس على أكثر من اتجاه.

●تحليل تأثير الضجيج، التلوث وجودة الإكساء والأمن (NOISE، POLLUTION، QUALITY، SECURITY) على السعر (بدل الإيجار): نجد أن قيمة P–value لكل من هذه المتغيرات هي أكبر من 5% أي أن ليس هناك تأثير ذو قيمة معنوية لهذه المتغيرات على بدل الإيجار، ولتفسير هذه النتيجة، تمّ العودة إلى الخبراء في المجال العقاري وإجراء مناقشة حول نتائج التحليل فكانت الآراء أنّ عامل الأمن لا يملك تأثير بسبب أن الحالة الأمنية في مدينة اللاذقية متشابهة إلى حد ما وكذلك بالنسبة للضجيج والتلوث. أما جودة الاكساء فحسب رأي خبراء المهنة فإن هذا الموضوع يهم أكثر من يرغب بشراء الوحدة السكنية بينما قلّما يهتم المستأجرون بها الذين يركزون على التشطيبات الخارجية مثل الدهان وما شابه وعلى جودة الأثاث بسبب أن طبيعة وجودهم في الوحدة السكنية هو وجود مؤقت.

Descriptive Statistics

Std. Deviation	Mean	Maximum	Minimum	N	
21627.32556	47312.0567	150000.00	12000.00	141	RENT
32.46700	105.0355	250.00	40.00	141	AREA
				141	Valid N (listwise)

●وبقراءة سريعة لملخص statistics descriptive نجد على سبيل المثال أن القيمة المتوسطة لبدل الإيجار لوحدة سكنية مفروشة في مدينة اللاذقية هي 47312 ل.س في مجال يتراوح بين (12000 –150000) ل.س كحد أدنى وأعلى للإيجار على التوالي والمساحة المتوسطة لوحدة سكنية معروضة للإيجار هي105 م بين مساحات متوافرة بين 40 م كحد أدنى إلى 250 م كحد أعلى.

●بعد تحليل هذه العوامل يمكن الانطلاق لتقدير بدل الإيجار كما ويمكن معرفة رغبة الزبون بدفع سعر ما

للإيجار أم لا " يطلب الأفراد سلعة الإسكان عندما يكون الإيجار الذي يرغب الأفراد دفعه مطروحاً منه قيمة المنافع المتعددة بعد تعظيمها يساوي صفر" Follain 1982) et al) وهذا خارج إمكانياتنا الحالية لهذا البحث بسبب أن حجم العينة المدروسة غير كافية و تدخُّل العوامل الخارجية بحاجة لدراسة أعمق وكذلك توجد عوامل أخرى تؤثر على بدل الإيجار غير مشمولة في بحثنا هذا حيث فسّرت العوامل التي توصلنا إليها 84% من قيمة بدل الإيجار كما ذكرنا سابقاً وهي قيمة جيدة من الناحية الاحصائية ولكن مازال هناك 16% بحاجة لتفسير ويدخل فيها عوامل كثيرة متنوعة وبحاجة لدراسة منفردة أكثر عمقاً.

الاستنتاجات والتوصيات:

توصّل البحث إلى مايلي:

- العوامل المؤثرة على بدل الإيجار للوحدة السكنية وفق خصوصية السوق المحلية في مدينة اللاذقية هي: بعد الوحدة السكنية عن مركز المدينة، المساحة، عدد الغرف، ارتفاع الطابق، عمر البناء، جودة الإكساء، جودة الأثاث، عدد الاتجاهات المفتوحة للوحدة السكنية، خدمات البناء، الضجيج، التلوث، سمعة المنطقة، والبعد عن خدمات المدينة.
- كلّما زادت مساحة الوحدة السكنية متراً واحداً ارتفعت قيمة بدل الإيجار 344.12 ل.س.
- كلّما نقص عمر الوحدة السكنية عن غيرها 15 سنة ارتفعت قيمة بدل الإيجار 4681.62 ل.س حيث قسّم البحث عمر البناء إلى ثلاث شرائح كل شريحة هي خمسة عشر سنة.
- يزيد بدل إيجار الوحدة السكنية الموجودة في بناء تتوافر فيه خدمات عن آخر لا تتوافر في بناءه خدمات مع امتلاك الوحدتين السكنيتين لنفس المواصفات الأخرى بقيمة 7240.73 ل.س.
- ينخفض بدل إيجار الوحدة السكنية الموجودة في منطقة ذات تصنيف طبقي أقل بدرجة واحدة بمقدار 9754.2 ل.س.
- ينخفض بدل إيجار الوحدة السكنية بالمنطقة الأبعد عن الخدمات بدرجة واحدة بمقدار 5934.3 ل.س.
- يزيد بدل إيجار الوحدة السكنية بالمنطقة الأقرب إلى مركز المدينة بدرجة واحدة بمقدار 5371.48 ل.س.

يقترح الباحث على الجهات الحكومية المهتمة أو شركات الاستثمار العقاري والسمسرة مايلي:

- تمويل بحث أكثر توسعاً وشمولية، خاصة فيما يتعلق بعمر البناء وتوافر ونوعية الخدمات في البناء وتأثير الطابق الذي تقع فيه الوحدة السكنية للتوصل إلى نموذج يحدد بدقة بدل الإيجار في مدينة اللاذقية.
- العمل على إيجاد نماذج تحدد بدل الإيجار في مختلف المناطق في الجمهورية العربية السورية، لتشكّل دليلاً مساعداً لسماسرة ومخمني العقارات والمستثمرين في المجال العقاري ومؤشراً عن قيمة بدل الإيجار يساعد كلاً من المؤجر والمستأجر لتقليل حالات الغبن والغش التي قد يتعرضان لها، و حتى يتمكن الراغبين في الاستثمار في السوق العقاري بغاية التأجير، من معرفة توجهات ورغبات المستأجرين الأكثر أهمية للعمل على تلبيتها وبالتالي الحصول على أفضل مردود من الاستثمار في هذا المجال، مما يشجع المستثمرين على الخوض في هذا النوع من الاستثمارات العقارية.

المراجع:

●حسن، جمال إبراهيم. *الأسواق الضمنية ومحددات الطلب على الإسكان دراسة تطبيقية على مدينة قنا*، مجلة البحوث التجارية المعاصرة، المجلد 22، العدد 1، 2008، ص.ص 1-48.

●القاضي، عبد الله. الجار الله، أحمد. الضيوفي، عطية. *العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر*، منشور في مجلة جامعة سعود، العمارة والتخطيط، 2001.

●القاضي، عبد الله. الجار الله، أحمد. الضيوفي، عطية. *العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدينة الدمام*، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، العلوم الهندسية، المجلد 13 العدد 2، 2001، ص. ص 3 -18.

- AJIDE ،B. K. AND KAREEM ،I. O .*Hedonic analysis of residential housing market in a third world: A preliminary investigation* ،The Social Sciences ،2010 ،(6)5 ،PP. 520 – 524
- AJILOWO، J.، & OLUJIMI، B. (2010). *Analysis of the relationships of infrastructural facilities in the determination of rental values of residential properties in Akure، Nigeria*، Arts and Social Sciences Journal، Volume (10)، 2010، PP. 1-11.
- ARNOTT، R. (2003)، *Tenancy rent control*، Swedish Economic Policy Review، Vol 10، 2003، PP. 91-121.
- AMENYAH، IVY DRAFOR.، FLETCHER، ERNEST AFENYI. *Factors Determining Residential Rental Prices.* Asian Economic & Financial Review، 3(1)، 2013، PP. 39-50.
- BABAWALE، G.K.، KOLEOSO، H. A. AND OTEGBULU، C. A. *A Hedonic Model for Apartment Rentals in Ikeja Area of Lagos Metropolis*. Mediterranean Journal of Social Sciences 3 (3) September 2012 Doi: 10.5901/mjss.2012.v3n3p109
- BENJAMIN، C. *The case for rentals*. The Statesman. January 25، 2007 edition.
- BELLO، M.O AND BELLO V.A. *The influence of consumer's behavior on the variables determining residential property values in Lagos، Nigeria*. American Journal of Applied Sciences 4(10)، 2007، PP. 774-778.
- CHRIS، A. O.، & SOMEFUN، A. O. *The effects of facilities provision on rental values of residential properties in Ikeja: Logos State*، Journal of Land Use and Development Studies، 3، 2007، PP. 61-67.
- FOLLAIN، R JAMES.، LIM، JILL-CHIN.، RENAUD، BERTRAND. *Housing Crowding in Developing Countries and Willingness to Pay for Additional Space*، Journal of Development Economics، Vol.11، PP. 1982، PP. 249-272.
- GISELA G. *Assessing the factors that contribute to the high cost of rental housing by private developers. A case study of sakomono and teshie*. Thesis submitted to the Department of planning، Kwame Nkrumah University of Science and Technology. 2008.
- HARDIN، W. G.، & WOLVERTON، M. *Micro –market determinants of neighborhood center rental rates*، Journal of Real Estate Research، 20، (3)، 2000، PP. 299-322.
- KLEMZ، R.، BOSH، C & MAZIBUKO، N. *Fighting off the big guys: comparing Competitive retail services strategies in industrialized and developing world settings*. Service Business، Vol (2)، 2008، 127–145.
- MARCO، L. *Determinants of New York city residential rental prices*. Michigan J. of Business، 2008، 1(1): 61-83.
- MALHOTRA، N.، ULGADO، F.، AGARWAL، J.، SHAINESH، G.، & WU، L. *Dimensions of service quality in developed and developing economies: multi-country*

cross-cultural comparisons. International Marketing Review، Vol (22)، No (3)، 2004، PP. 256–278.

- MALPEZZI، S. *Hedonic pricing models: A selective and applied review. In: O'Sullivan، T. and Gibb، K. (Eds.)،* Housing Economics and Public Policy. Oxford: Blackwell. 2003.
- MCKENZIE، J. D. & BETTS، R. M. *Essentials of Real Estate Economics، (5th ed*) USA، Delmar Cengage، 2006.
- MUSA، USMAN. YUSOFF، WAN ZAHARI WAN. *The influence of housing components on price of residential houses: A review of literature.* Medwell journals، The Social Science، Vol (12)، No (4)، 2017، PP. 625-632.
- ODUWOLE، H. K.، EZE، H. T. *A Hedonic Pricing Model on Factors that Influence Residential Apartment Rent in Abuja Satellite Towns.* Mathematical Theory and Modeling، ISSN 2224-5804 (Paper) Vol (3)، No (12)، 2013.
- ODAME، W. K. A. *Residential market development in Sub-Saharan Africa*، International Journal of Housing Markets and Analysis، 3(4)، 2010، PP. 308-326.
- OLAYINKA C. OLOKE.، FUNSHO R. SIMON.، AYOTUNDE F. ADESULU. *An Examination of the Factors Affecting Residential Property Values in Magodo Neighborhood، Lagos State*. International Journal of Economy، Management and Social Sciences، Vol (2)، No (8)، August 2013، PP: 639-643.
- OLUSEGUN، G. K. *Principles and Practice of Property Valuation،* Climax Communications Limited، Lagos، Volume One: General Principles، 2003.
- POTEPAN، MICHAEL. *Explaining Intermetropolitan Variation in Housing Prices، Rents & Land Prices.* Real Estate Economics، Vol (24)، Issue (2)، 1996، PP. 219-245.
- RUIVO، R. *Determinants of rental rates in major cities in the United States*، Bryant economic research paper،3(7)، 2010، PP. 1-14
- SUNWOONG KIM، *Search، Hedonic Prices and Housing Demand*، the Review of Economics and Statistics، Vol (74)، No (3)، 1992، PP503-508.
- UELTSCHY LINDA، C.، LAROCHE، M.، MAN، Z.، HYUKSOO، C.، & REN، Y. *Is there really an Asian Connection? Professional service quality perceptions and customer satisfaction*. Journal of Business Research، Vol (62)، 2009، PP. 972–979.
- UN HABITAT. *Rental housing: An essential option for the urban poor in developing countries* .2003.
- WICKRAMAARACHCHI، NISHANI. *Determinants of rental value for residential properties: A land owner's perspective for boarding homes*. Built-environment: Sri Lanka، Vol (12)، Issue (1)، February 2016.