

التباين المكاني في قيمة السكن بين محلات مدينة طبرق

د. صلاح إبراهيم موسى علي*

قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة طبرق ، ليبيا

salahgog@gmail.com

0009-0003-0518-7468

تاريخ الإرسال 2026/7/28م تاريخ القبول 2026/8/21م

Spatial Variation in Housing Values among the Neighborhoods of Tobruk City

Dr. Salah Ibrahim Mousa Ali

Department of Geography, Faculty of Arts, University of Tobruk, Libya

Abstract

The study aims to measure and analyze the spatial variation in housing value across the neighborhoods of Tobruk (Shaher Rouha, Souq al-'Ajaj, and the City) and to relate these variations to households' socio-economic characteristics. Results show that the **City** records the highest average ownership and land prices (average ownership price: 584,000 LYD; average land price: 374,000 LYD) despite having the lowest average household income, while Shaher Rouha exhibits the lowest average prices and the highest average income (2,242 LYD/month); Souq al-'Ajaj occupies an intermediate position. Analyses indicate that the variation is driven mainly by land and ownership values rather than by monthly rents; the ownership-to-annual-income ratio reaches 26 in the City versus 15.6 in Shaher Rouha, indicating greater housing pressure in the City. The study also finds that proximity to services may contribute to higher land values, although this relationship requires deeper statistical and spatial testing. The study

concludes that a spatial and economic gap affects households' ability to own or rent housing, and recommends planning and regulatory interventions—expanding urban plans, regulating the land market, and providing affordable housing finance—to alleviate price pressure and achieve spatial balance.

Keywords: spatial variation; housing value; ownership prices; land prices; rent; Tobruk

المخلص :

تهدف الدراسة إلى قياس وتحليل التباين المكاني في قيمة السكن بين محلات مدينة طبرق: (شاهر روجه، سوق العجاج، والمدينة)، وربط ذلك بالخصائص الاجتماعية والاقتصادية للأسر. وقد بينت النتائج أن المدينة تسجل أعلى متوسطات لأسعار التملك والأراضي (متوسط التملك 584 ألف دينار، ومتوسط الأرض 374 ألف دينار) رغم انخفاض متوسط دخل الأسر فيها، بينما تبرز شاهر روجه بأدنى متوسطات الأسعار، وأن أعلى متوسط دخل (2,242 دينار شهرياً)، ويقع سوق العجاج موقِعاً متوسطاً بينهما. وكشفت التحليلات أن التباين يتركز أساساً في قيمة الأرض والتملك أكثر منه في الإيجارات الشهرية، وأن مؤشر سعر التملك إلى الدخل السنوي يصل إلى 26 مرة في المدينة مقابل 15.6 مرة في شاهر روجه، ما يدل على ضغط سكني أكبر في المدينة. كما بينت الدراسة أن قرب الخدمات قد يساهم في رفع قيمة الأرض، لكن العلاقة تتطلب اختبارات إحصائية ومكانية أعمق. وتستننتج الدراسة: وجود فجوة مكانية واقتصادية تؤثر في قدرة الأسر على التملك والإيجار، وتوصي بتدخلات تخطيطية وتنظيمية تشمل توسيع المخططات العمرانية، وتنظيم سوق الأراضي، وتقديم برامج تمويل إسكانية ميسرة لتخفيف ضغط السعر وتحقيق التوازن.

الكلمات المفتاحية: التباين المكاني، قيمة السكن، أسعار التملك، أسعار الأراضي، الإيجار، مدينة طبرق

المقدمة :

يمثل السكن أحد أبرز مؤشرات التنمية الحضرية والعدالة الاجتماعية، إذ يعكس تباين قيمته توزيع الموارد وفرص الوصول إلى الخدمات وجودة الحياة داخل المدن، في مدينة طبرق، تتجلى هذه الديناميكية من خلال تفاوت واضح في أسعار التملك والأراضي والإيجار بين محلاتها الرئيسية، ما يطرح تساؤلات جوهرية حول العلاقة بين الموقع المكاني، البنية التحتية، والقدرة الاقتصادية للأسر. وتكتسب دراسة هذا التباين أهمية عملية وعلمية متزامنة، إذ تساعد على فهم آليات تشكل سوق السكن

المحلي وتوجيه سياسات إسكانية قادرة على تقليل الفوارق وتحسين الاستقرار الاجتماعي.

تسعى الدراسة إلى تقديم قراءة منهجية متكاملة للتباين المكاني في قيمة السكن بين محلات شاهر روجه، وسوق العجاج، والمدينة، عبر ربط المؤشرات السعرية بالخصائص الديموغرافية والاقتصادية والقدرة على التحمل لدى الأسر. وتعتمد الدراسة على مزيج من الأدوات الوصفية والإحصائية والتحليل المكاني، ما يمكن من الكشف عن أنماط التوزيع السعري وقياس أثر المكان على انتقال الأسر بين فئات سعرية مختلفة. بهذا المنهج: لا تكتفي الدراسة بوصف الفروق فحسب، بل تسعى إلى تفسيرها واستنباط مؤشرات قابلة للتدخل التخطيطي..

تعد قيمة السكن من أبرز المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية التي تعكس مستوى التنمية الحضرية، وجودة الحياة في المدن. وفي مدينة طبرق يظهر تفاوت ملحوظ في أسعار السكن والأراضي بين محلاتها، وهو تفاوت يرتبط بعوامل مكانية وخدمية متعددة، منها مستوى البنية التحتية، القرب من مراكز الخدمات، والقدرة الشرائية للأسر.

مشكلة الدراسة وتساؤلاتها :

برغم النمو العمراني المتسارع في المدينة، إلا أن أسعار السكن والأراضي لا تتوزع بشكل متجانس بين المحلات المختلفة، مما يخلق فجوة مكانية واقتصادية بين الأسر. هذه الفجوة قد تؤدي إلى: صعوبة حصول بعض الفئات على سكن ملائم، تركّز القيمة العقارية في محلات محددة، ما يفاقم التباين الاجتماعي والمكاني، ومن هنا تبرز مشكلة الدراسة في قياس حجم التباين المكاني في قيمة السكن بين محلات مدينة طبرق، وتحليل العوامل المفسرة له، ومدى انعكاسه على قدرة الأسر على التملك أو الإيجار. ومن أهم تساؤلاتها:

1- ما حجم التباين المكاني في أسعار السكن والأراضي بين شاهر روجه وسوق العجاج والمدينة ؟

2- ما المحلة السكنية الأعلى قيمة ؟ وما المؤشرات المكانية والخدمية التي يمكنها تفسير هذا الارتفاع ؟

3- كيف ترتبط قيمة التملك والإيجار والقدرة على تحمل تكاليف البناء بمستوى الدخل الشهري لرب الأسرة ما يتناسب وكل محلة ؟

4- هل الفروق بين المحلات ذات دلالة إحصائية ؟ وما حجم أثر المكان في انتقال الأسر إلى فئات سعرية أعلى ؟

أهداف الدراسة: تهدف الدراسة إلى:

- 1- قياس حجم التباين المكاني في أسعار السكن والأراضي بين محلات شاهر روجه، سوق العجاج، والمدينة.
- 2- تحديد المحلة الأعلى قيمة، وتحليل المؤشرات المكانية والخدمية التي تفسر هذا الارتفاع.
- 3- دراسة العلاقة بين القيمة ومستوى الدخل الشهري للأسر، ومدى قدرتها على تحمل تكاليف التملك أو الإيجار أو البناء.
- 4- اختبار الدلالة الإحصائية للفروق بين المحلات، وتقدير أثر المكان في انتقال الأسر إلى فئات سعرية أعلى.
- 5- تقديم توصيات تخطيطية وإسكانية تساعد في تقليل الفجوة المكانية، وتحقيق التوازن في سوق الإسكان بمدينة طبرق.

أهمية الدراسة :

تُنبئ أهمية البحث أيضاً على طابعه التطبيقي؛ فنتائجه ستوفر قاعدة معلوماتية لصانعي القرار والمخططين الحضريين والمستثمرين، وتقدم توصيات عملية لتنظيم سوق الأراضي، وتوسيع المخططات العمرانية، وتصميم برامج تمويل إسكانية ميسرة تستهدف الفئات الأكثر تضرراً. في ضوء الضغوط السكنية المتصاعدة، يصبح فهم التباين المكاني شرطاً أساسياً لصياغة سياسات تحقق توازناً بين النمو الاقتصادي والعدالة المكانية داخل مدينة طبرق

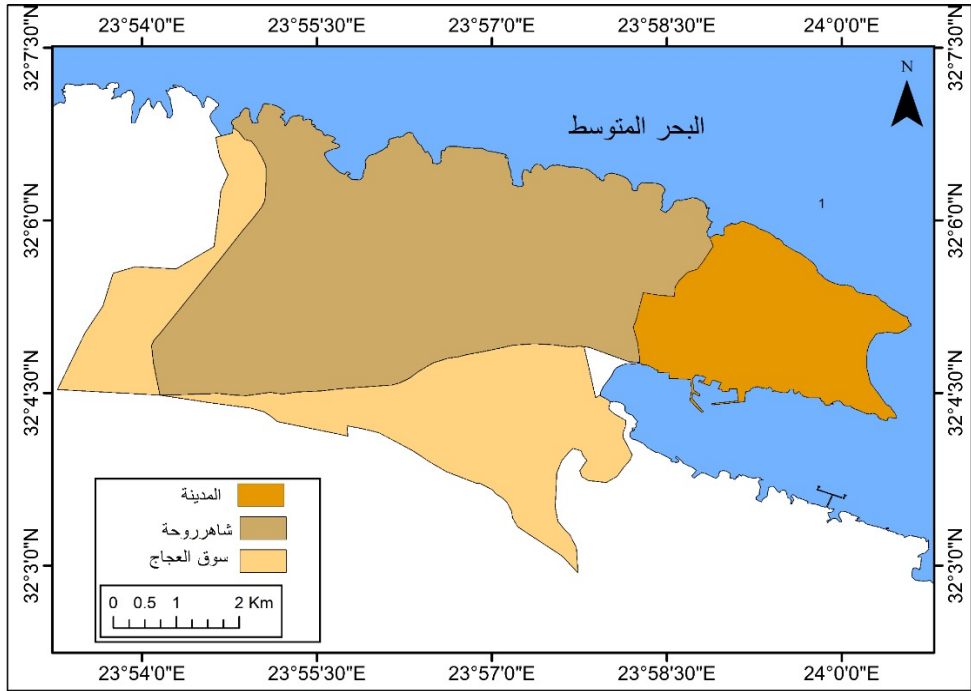
منهجية الدراسة:

اعتمدت الدراسة على عدة مناهج علمية، منها: المنهج الوصفي التحليلي؛ لوصف الواقع الحالي لقيمة السكن والأراضي في المحلات الثلاثة. والمنهج الإحصائي: لاختبار دلالة الفروق بين المحلات باستخدام أدوات مثل تحليل التباين (ANOVA) أو اختبار كاي-ت. كذلك عبر جمع البيانات: من خلال استبيانات ميدانية للأسر، ومقابلات مع الوسطاء العقاريين، وتحليل سجلات البيع والإيجار. التحليل المكاني: باستخدام الخرائط والبرمجيات الجغرافية (GIS) لتوضيح التوزيع المكاني لقيمة السكن وربطه بالخدمات والبنية التحتية.

حدود منطقة الدراسة:

تقع منطقة الدراسة - مدينة طبرق - في الجزء الشمالي الشرقي لدولة ليبيا على ساحل البحر المتوسط، يحدها من الشمال والشرق: البحر المتوسط، ومن الجنوب: الحافة

الشمالية لهضبة البطنان، وتبتعد المدينة عن الحدود المصرية الواقعة إلى الشرق منها بحوالي: 140 كم، من جهة الشرق، ويحدها من الغرب: منطقة كروم الخيل التاريخية، وهي منطقة صغيرة تبعد عن مركز المدينة بنحو 20 كم، وعن مدينة درنة نحو: 160 كم، وعن مدينة البيضاء، نحو: 270 كم، في جهة الغرب، أما فلكياً تقع المدينة ما بين خطي طول: $23^{\circ} 53' 15''$ و $24^{\circ} 00' 30''$ شرقاً، وما بين دائرتي عرض: $32^{\circ} 00' 03''$ و $32^{\circ} 07' 00''$ شمالاً، على مساحة عمرانية تقدر بحوالي: 22.690 كم².



خريطة (1) موقع منطقة الدراسة (مدينة طبرق)

المصدر: الباحث، 2026. باستخدام برنامج 10 Arc. GIS

أولاً: التحليل الوصفي والديموغرافي: يبين جدول (1) وجود قدر من التباين في الخصائص الديموغرافية والاقتصادية بين الأسر المبحوثة في محلات شاهر روجه، وسوق العجاج، والمدينة، وهو تباين مهم عند تفسير الفروق المكانية في قيمة السكن لاحقاً. وتظهر البيانات أن محلة شاهر روجه استحوذت على العدد الأكبر من أفراد العينة بواقع 139 حالة، مقابل 81 حالة في سوق العجاج، و80 حالة في المدينة. كما يتسم التركيب النوعي للعينة بارتفاع نسبة الذكور في المحلات الثلاث، حيث بلغت

87.8%، في شاهر روجه و82.7%، في سوق العجاج و85.0%، في المدينة، مما يشير إلى تشابه نسبي بين المحلات من حيث جنس المبحوثين. وتكشف الحالة الزوجية عن فروق أكثر وضوحاً، إذ سجلت شاهر روجه أعلى نسبة للمتزوجين، بلغت 92.1%، مقابل 80.0%، في المدينة و76.2%، في سوق العجاج. وقد يعكس ذلك ارتفاع حضور الأسر المستقرة في شاهر روجه مقارنة بالمحلتين الآخرين، وهو جانب له أهمية في دراسة السكن؛ لأن الاستقرار الأسري غالباً ما يرتبط بطول مدة الإقامة ونمط الحياة والبحث عن مساكن ذات مساحة وخصائص تتناسب مع احتياجات الأسرة.

ومن حيث العمر، تتركز نسبة كبيرة من أرباب الأسر في الفئة العمرية 40-59 سنة، مع تسجيل أعلى نسبة في المدينة عند 67.1%، تليها شاهر روجه بنسبة 65.5%، في حين تنخفض في سوق العجاج إلى 49.4%. ويشير ذلك إلى أن التركيب العمري في المدينة وشاهر روجه يميل بدرجة أكبر نحو الفئات متوسطة العمر، بينما يبدو سوق العجاج أكثر تنوعاً من حيث الأعمار. وقد تكون هذه الفروق ذات صلة بمرحلة دورة حياة الأسرة والقدرة على التملك والاستثمار في المسكن.

وفي المقابل، يبرز سوق العجاج من حيث المستوى التعليمي، حيث بلغت نسبة الحاصلين على تعليم جامعي فأعلى 44.7%، وهي أعلى بوضوح من شاهر روجه 31.6%، والمدينة 30.8%. ويعكس ذلك وجود اختلاف في التركيب الاجتماعي بين المحلات، إلا أن ارتفاع المستوى التعليمي في سوق العجاج لا يقترن تلقائياً بارتفاع الدخل، وهو ما تؤكد بيانات الدخل الواردة في الجدول.

أما حجم الأسرة، فيظهر درجة عالية من التقارب بين المحلات الثلاث، إذ بلغ المتوسط 6.46 فرداً في شاهر روجه، و6.29 فرداً في سوق العجاج و6.47 فرداً في المدينة. وهذا التقارب يعني أن حجم الأسرة لا يبدو من الناحية الوصفية عاملاً رئيسياً في تفسير الاختلافات بين المحلات، خاصة أن الفروق بين المتوسطات محدودة جداً. ومع ذلك، يمكن اختبار دلالة هذه الفروق إحصائياً قبل استبعاد تأثير حجم الأسرة بشكل نهائي.

ومن أكثر النتائج أهمية في الجدول التفاوت في الدخل الشهري التقديري لرب الأسرة. فقد سجلت شاهر روجه أعلى مستوى بمتوسط تقديري بلغ 2,242 دينار ليبي شهرياً، تليها سوق العجاج بمتوسط 2,120 دينار، بينما سجلت المدينة أدنى مستوى بلغ 1,872 دينار. وتكتسب هذه النتيجة أهمية خاصة عند دراسة التباين المكاني في قيمة السكن، لأنها تكشف أن القدرة الاقتصادية للأسر ليست موزعة بصورة متماثلة بين

المحلات. ومن ثم، فإن ارتفاع قيمة السكن في محلة معينة لا ينبغي تفسيره بمعزل عن مستوى دخل الأسر المقيمة فيها، بل من الضروري دراسة العلاقة بين قيمة الشراء أو البناء أو الإيجار وبين الدخل داخل كل محلة.

ويلفت النظر بصفة خاصة أن محلة المدينة تجمع بين ارتفاع نسبة الفئة العمرية 40-59 سنة، وبين أدنى متوسط للدخل الشهري التقديري، في حين تسجل شاهر روجه أعلى دخل تقريبي مع ارتفاع كبير في نسبة المتزوجين والفئات متوسطة العمر. أما سوق العجاج فيتميز بارتفاع المستوى الجامعي مع مستوى دخل يقع بين المحلتين. وهذه الصورة تؤكد أن المحلات الثلاث لا تمثل مجرد وحدات مكانية مختلفة، بل تعكس تركيبات اجتماعية واقتصادية متميزة قد تسهم في تشكيل الطلب على السكن والقدرة على تحمل تكاليفه.

وبوجه عام، يقدم الجدول مؤشرا أوليا على أن تفسير التباين المكاني في قيمة السكن في مدينة طبرق يحتاج إلى الجمع بين البعد المكاني والخصائص الاقتصادية والاجتماعية للأسر.

جدول (1): الخصائص الديموغرافية الأساسية لعينة الدراسة حسب المحلة

المحلة	العينة	الذكور	المتزوجون	العمر 40-59	جامعي فأعلى	متوسط حجم الأسرة	الدخل الشهري
شاهر روجه	139	87.8%	92.1%	65.5%	31.6%	6.46	2,242
سوق العجاج	81	82.7%	76.2%	49.4%	44.7%	6.29	2,120
المدينة	80	85.0%	80.0%	67.1%	30.8%	6.47	1,872

المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026.

ثانياً: التباين في مستوى تكلفة السكن والأراضي: يكشف جدول (2) عن تباين مكاني ملحوظ في مؤشرات قيمة السكن والأراضي والإيجار بين المحلات الثلاث، حيث تتجه جميع المؤشرات تقريبا نحو الارتفاع من شاهر روجه إلى سوق العجاج ثم المدينة. ولا يقتصر هذا التباين على القيم المالية المقدرة، بل يظهر أيضا في تقييم السكان لمدى ارتفاع تكلفة السكن والأراضي، وهو ما يعكس وجود اختلافات فعلية في الضغط السعري بين مناطق الدراسة.

فمن حيث تكلفة السكن، بلغت نسبة من يرون أن تكلفة السكن غالية 67.2%، في شاهر روجه، لترتفع إلى 76.5%، في سوق العجاج، وتصل إلى 77.9%، في المدينة. ويعني ذلك أن الشعور بارتفاع تكلفة السكن منتشر في المحلات الثلاث، لكنه

أكثر حضورا في المدينة وسوق العجاج. كما أن تجاوز هذه النسبة ثلثي المبحوثين في جميع المحلات يشير إلى أن ارتفاع تكلفة السكن يمثل قضية عامة في منطقة الدراسة، مع اختلاف درجة حدتها مكانيا.

وتظهر الفروق بصورة أكثر حدة عند النظر إلى أسعار الأراضي. فقد بلغت نسبة من يرون أن الأراضي غالية 75.5%، في شاهر روجه و81.5%، في سوق العجاج، بينما ارتفعت في المدينة إلى 92.1%. وتعد النسبة الأخيرة مرتفعة بصورة لافتة، إذ تشير إلى شبه إجماع بين المبحوثين في المدينة على ارتفاع أسعار الأراضي. وهذا يعطي مؤشرا على أن الأرض قد تمثل عنصرا رئيسيا في تفسير ارتفاع قيمة السكن داخل المدينة، خاصة عند مقارنته بالمحلات الأخرى .

وتدعم القيم المالية التقديرية هذا الاتجاه. فقد بلغ متوسط سعر التملك التقديري نحو 420 ألف في شاهر روجه، وارتفع إلى 482 ألف في سوق العجاج، ثم وصل إلى 584 ألف في المدينة. وبذلك يزيد متوسط سعر التملك في المدينة بنحو 164 ألف عن شاهر روجه، أي بما يقارب 39%، كما يزيد بنحو 102 ألف عن سوق العجاج. وهذه الفروق تعكس تدرجا مكانيا في قيمة التملك، حيث تحتل المدينة المستوى الأعلى، تليها سوق العجاج، ثم شاهر روجه.

ويبدو التفاوت أكثر وضوحا في أسعار الأراضي، إذ بلغ متوسط سعر الأرض التقديري 192 ألف في شاهر روجه و222 ألف في سوق العجاج، مقابل 374 ألف في المدينة. وهذا يعني أن متوسط السعر في المدينة يزيد بنحو 182 ألف عن شاهر روجه، أي ما يقارب 95%، ويزيد بنحو 152 ألف عن سوق العجاج، بما يقارب 68%. ومن ثم، فإن التفاوت في قيمة الأرض بين المحلات أكبر بكثير من التفاوت المسجل في قيمة التملك، وهو ما يشير إلى أن الموقع وقيمة الأرض قد يكون من أهم العناصر التي تقف خلف التباين المكاني في قيمة السكن.

أما الإيجار الشهري، فتظهر البيانات صورة مختلفة نسبيا. فعلى الرغم من استمرار ترتيب المحلات نفسه، فإن الفروق محدودة للغاية، حيث بلغ متوسط الإيجار الشهري التقديري 1,009 في شاهر روجه و1,028 في سوق العجاج و1,049 في المدينة. ولا يتجاوز الفرق بين أعلى وأدنى متوسط 40 فقط، أي نحو 4%، من متوسط شاهر روجه. وهذا التقارب يشير إلى أن سوق الإيجار أكثر تجانسا مكانيا مقارنة بسوق التملك والأراضي، وأن أثر الموقع يبدو أقوى في أسعار الأصول العقارية منه في القيمة الإيجارية الشهرية.

وتزداد أهمية هذه النتيجة عند ربطها بالخصائص الاقتصادية الواردة في الجدول السابق. فالمدينة سجلت أدنى متوسط للدخل الشهري التقديري بين المحلات، في الوقت الذي سجلت فيه أعلى متوسط لسعر التملك والأرض والإيجار. وهذا التباين بين مستوى الدخل وتكلفة السكن يمكن أن يشير إلى وجود ضغط سكني أكبر على الأسر في المدينة، حيث تواجه الأسر مستويات سعرية مرتفعة رغم انخفاض متوسط دخلها مقارنة بالمحلتين الأخريين. كما ينسجم ذلك مع ارتفاع نسبة من يرون أن الأراضي غالية في المدينة إلى 92.1%.

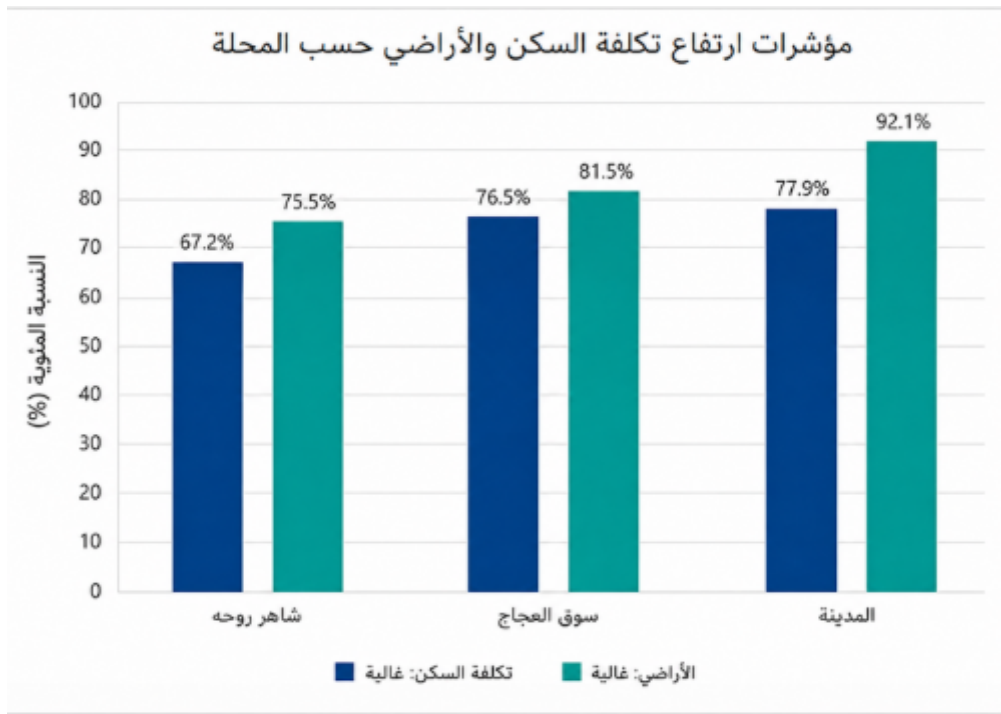
وفي المقابل، تسجل شاهر روجه أعلى متوسط للدخل الشهري بين المحلات، وفقا لجدول (1)، بينما تسجل أدنى متوسطات لسعر التملك والأرض والإيجار في جدول (2). وتوحي هذه العلاقة بأن القدرة على تحمل تكاليف السكن قد تكون أفضل نسبيا في شاهر روجه، على الأقل من منظور المقارنة بين الدخل والمؤشرات السعرية المعروضة، في حين تبدو الفجوة بين الموارد الاقتصادية للأسرة والقيمة السكنية أكثر حدة في المدينة.

وبصورة عامة، تكشف النتائج عن نمط مكاني مهم يتمثل في أن الفروق بين المحلات تتركز بصورة أساسية في قيمة التملك والأرض، بينما تتراجع بدرجة كبيرة في الإيجارات الشهرية. كما تظهر المدينة بوصفها المحلة الأعلى من حيث الضغط السعري، وخاصة في سوق الأراضي، تليها سوق العجاج ثم شاهر روجه. وهذه النتيجة تمثل مؤشرا وصفيا قويا على وجود تباين مكاني في قيمة السكن داخل منطقة الدراسة، شكل (1).

جدول (2): المؤشرات المقارنة لقيمة السكن والأراضي والإيجار حسب المحلة

المحلة	يرون تكلفة السكن غالية	يرون الأراضي غالية	متوسط سعر التملك التقديري	متوسط سعر الأرض التقديري	متوسط الإيجار الشهري التقديري
شاهر روجه	67.2%	75.5%	420 ألف	192 ألف	1,009
سوق العجاج	76.5%	81.5%	482 ألف	222 ألف	1,028
المدينة	77.9%	92.1%	584 ألف	374 ألف	1,049

المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026.



شكل (1): مقارنة نسبة من يرون تكلفة السكن والأراضي مرتفعة بين المحلات الثلاث.

المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026. جدول (2)

ثالثاً - توزيع أسعار تملك المساكن:

يوضح جدول (3) وجود تباين مكاني ملحوظ في توزيع أسعار تملك المساكن بين المحلات الثلاث، ولا يظهر هذا التباين فقط في متوسطات الأسعار، بل في الطريقة التي تتوزع بها المساكن على الشرائح السعرية المختلفة. وتكشف النتائج بصورة خاصة عن انتقال واضح نحو الفئات السعرية المرتفعة في محلة المدينة، في حين يتركز جانب أكبر من مساكن شاهر روجه وسوق العجاج ضمن الفئات السعرية المنخفضة والمتوسطة.

في شاهر روجه، تتركز النسبة الأكبر من المساكن في الفئتين الأقل من 500 ألف، حيث تبلغ نسبة المساكن التي يقل سعرها عن 300 ألف نحو 31.7%، وتبلغ نسبة الفئة من 300 إلى 499 ألف نحو 35.3%. وبجمع الفئتين يتضح أن نحو 67% من المساكن تقع دون مستوى 500 ألف. في المقابل، لا تتجاوز نسبة المساكن المقدرة بنحو 700 ألف فأكثر 9.4%، فقط، منها 6.5%، في فئة 700-899 ألف و2.9%، في

فئة 900 ألف فأكثر. ويعكس ذلك ميلا واضحا نحو الشرائح السعرية المنخفضة والمتوسطة في هذه المحلة.

ويختلف نمط سوق العجاج بدرجة محدودة، حيث تمثل فئة 300-499 ألف الفئة الأكبر بنسبة 43.8%، وهي أعلى نسبة لهذه الفئة بين المحلات الثلاث. كما تبلغ نسبة المساكن الأقل من 300 ألف نحو 17.5%، وبذلك تتركز 61.3%، من المساكن في سوق العجاج تحت مستوى 500 ألف. كما تمثل الفئة من 500 إلى 699 ألف نحو 23.8%، بينما ترتفع نسبة المساكن التي تبلغ قيمتها 900 ألف فأكثر إلى 8.8%، مقابل 2.9%، فقط في شاهر روجه. وهذا يشير إلى أن سوق العجاج يحتل وضعاً وسطاً بين شاهر روجه والمدينة من حيث مستويات أسعار التملك.

أما المدينة، فتظهر نمطاً سعرياً مختلفاً بصورة ألف وضوحاً. فعلى الرغم من وجود 21.6%، من المساكن في فئة أقل من 300 ألف و 27.0%، في فئة 300-499 ألف، فإن مجموع المساكن التي تقل قيمتها عن 500 ألف لا يتجاوز 48.6%، مقابل 67%، في شاهر روجه و 61.3%، في سوق العجاج. وهذا يعني أن أكثر من نصف المساكن في المدينة تقع ضمن الشرائح التي تبدأ من 500 ألف فأكثر، الأمر الذي يعكس انتقالاً واضحاً نحو المستويات السعرية الأعلى.

وتبرز خصوصية المدينة بصورة أكبر عند النظر إلى أعلى فئتين سعريتين. فقد بلغت نسبة المساكن التي تتراوح أسعارها بين 700 و 899 ألف نحو 17.6%، بينما بلغت نسبة المساكن التي تصل إلى 900 ألف فأكثر 21.6%. وبذلك تبلغ نسبة المساكن المقدرة بنحو 700 ألف فأكثر في المدينة 39.2%، مقابل 15.0% فقط في سوق العجاج و 9.4%، في شاهر روجه. ويعد هذا الفارق من أقوى المؤشرات الوصفية على التباين المكاني في قيمة السكن بين المحلات الثلاث.

كما تكشف فئة 900 ألف فأكثر عن تمايز واضح جداً. ففي المدينة يقع أكثر من خمس المساكن ضمن هذه الفئة بنسبة 21.6%، وهي نسبة تزيد بنحو مرتين ونصف عن سوق العجاج الذي سجل 8.8%، وتزيد بأكثر من سبعة أضعاف عن شاهر روجه الذي سجل 2.9%. وبالتالي، لا ترتبط زيادة متوسط سعر التملك في المدينة بعدد محدود من الحالات المرتفعة فحسب، بل يظهر الجدول وجود كتلة معتبرة من المساكن ضمن الفئات السعرية العليا.

ومن زاوية أخرى، تكشف فئة 500-699 ألف، وأن سوق العجاج وشاهر روجه متقاربان بدرجة كبيرة، حيث بلغت النسبة 23.8% و 23.7% على التوالي، مقابل 12.2% فقط في المدينة. وقد يبدو انخفاض هذه الفئة في المدينة غير متوقع في

البداية، إلا أنه يصبح منطقياً عند ملاحظة انتقال نسبة كبيرة من مساكن المدينة مباشرة إلى الفئتين الأعلى، وخاصة فئة 900 ألف فأكثر. أي أن انخفاض فئة 500-699 ألف لا يعني انخفاض قيمة السكن في المدينة، بل يعكس تمركزاً أكبر في المستويات السعرية الأعلى منها.

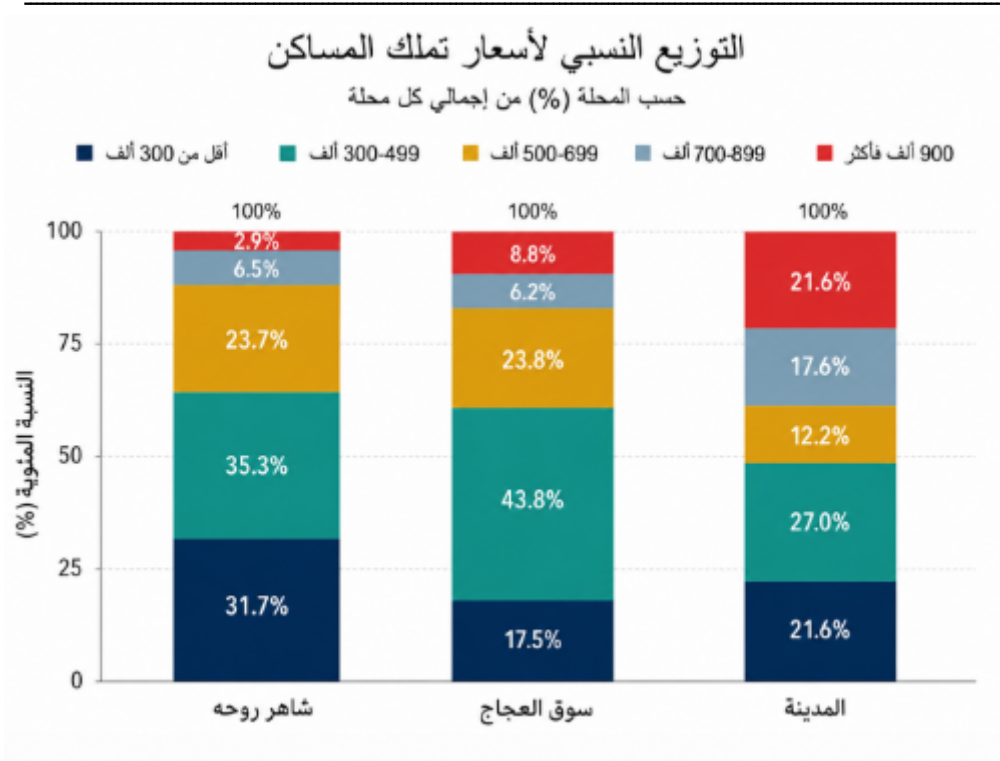
وبصفة عامة، يمكن ترتيب المحلات من حيث مستوى أسعار تملك المساكن إلى ثلاث درجات مكانية واضحة نسبياً: المدينة في المستوى السعري الأعلى، وسوق العجاج في المستوى المتوسط، وشاهر روجه في المستوى الأقل. وتنسجم هذه النتيجة مع ما ظهر في جدول (2) من ارتفاع متوسط سعر التملك في المدينة إلى 584 ألف، مقارنة بنحو 482 ألف في سوق العجاج و420 ألف في شاهر روجه. وبالتالي، فإن تحليل الفئات السعرية يؤكد النتيجة التي أظهرتها المتوسطات، لكنه يقدم صورة أكثر عمقا عن شكل التوزيع نفسه.

وتكتسب هذه النتائج أهمية أكبر عند ربطها بالدخل الشهري للأسر. فالمدينة، التي تضم أعلى نسبة من المساكن في الشرائح السعرية المرتفعة، سبق أن سجلت أدنى متوسط دخل شهري تقديري بين المحلات. وهذا يطرح مؤشراً مهماً يتعلق بالقدرة على تحمل تكلفة التملك، ويشير إلى احتمال وجود فجوة أكبر بين أسعار المساكن والقدرة الاقتصادية للأسر في المدينة. شكل (2).

جدول (3): التوزيع النسبي المجمع لأسعار تملك المساكن

المحلة	أقل من 300 ألف	300-499 ألف	500-699 ألف	700-899 ألف	900 ألف فأكثر
شاهر روجه	31.7%	35.3%	23.7%	6.5%	2.9%
سوق العجاج	17.5%	43.8%	23.8%	6.2%	8.8%
المدينة	21.6%	27.0%	12.2%	17.6%	21.6%

المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026.



شكل (2): التوزيع النسبي لأسعار تملك المساكن بعد تجميع الفئات السعرية.

المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026. الجدول (3)

رابعاً - الربط بين قيمة السكن والدخل الشهري:

يكشف جدول (4) عن فروق مهمة في القدرة الاقتصادية للأسر على تحمل تكاليف السكن بين المحلات الثلاث، حيث تظهر النتائج أن ارتفاع قيمة السكن لا يتوافق بالضرورة مع ارتفاع دخل الأسرة. وتبدو هذه الفجوة أكبر وحدة في محلة المدينة، بينما تظهر شاهر روجه في وضع أفضل نسبياً من حيث العلاقة بين الدخل وتكاليف السكن، مع بقاء مؤشرات القدرة على التحمل مرتفعة الضغط في المحلات الثلاث.

يتضح من الدخل الشهري التقديري أن شاهر روجه تسجل أعلى متوسط دخل بلغ 2,242، تليها سوق العجاج بمتوسط 2,120، ثم المدينة بمتوسط 1,872. ويكتسب هذا الترتيب أهمية خاصة عند مقارنته بنتائج أسعار التملك السابقة، حيث كانت المدينة هي الأعلى في أسعار المساكن رغم أنها الأقل في متوسط الدخل. وهذا يعكس وجود علاقة عكسية نسبياً بين الدخل ومستوى الضغط السكني عبر المحلات، ويجعل تحليل القدرة على تحمل التكلفة ألف دلالة من النظر إلى الأسعار وحدها.

ويظهر مؤشر سعر التملك إلى الدخل السنوي هذه الفجوة بصورة أكثر مباشرة. ففي شاهر روجه يعادل سعر التملك التقديري نحو 15.6 مرة، الدخل السنوي للأسرة، ويرتفع المؤشر إلى 18.9 مرة، في سوق العجاج، ثم يقفز إلى 26.0 مرة، في المدينة. ويعني ذلك أن الفجوة بين الدخل وقيمة المسكن تتسع بشكل واضح كلما انتقلنا من شاهر روجه إلى سوق العجاج ثم المدينة. وبالمقارنة بين طرفي التوزيع، يحتاج سعر المسكن في المدينة إلى ما يعادل نحو 26 سنة، من الدخل السنوي الحالي إذا افترضنا نظريا تخصيص كامل الدخل للسكن، مقابل نحو 15.6 سنة، في شاهر روجه. وهذه مقارنة نظرية لتوضيح حجم الفجوة وليست مدة فعلية لازمة للتملك؛ لأن الأسرة تنفق جزءا كبيرا من دخلها على احتياجات معيشية أخرى.

وتؤكد نسبة الإيجار إلى الدخل الشهري الاتجاه نفسه. ففي شاهر روجه يستحوذ الإيجار التقديري على نحو 45.0% من الدخل الشهري، وترتفع النسبة إلى 48.5%، في سوق العجاج، ثم تصل إلى 56.0%، في المدينة. وتظهر هذه القيم أن عبء الإيجار مرتفع في المحلات الثلاث، لكنه يصبح أكثر حدة في المدينة، حيث يتجاوز الإيجار نصف الدخل الشهري التقديري. وهذا يعني أن الأسر المستأجرة في المدينة قد تواجه ضغطا ماليا أكبر، خاصة مع ضرورة تخصيص الجزء المتبقي من الدخل للغذاء والنقل والتعليم والصحة وغيرها من الاحتياجات الأساسية.

ولا يختلف الوضع كثيرا عند الانتقال إلى تكلفة البناء، إذ تكشف النتائج عن انخفاض شديد في نسبة من يرون أن تكلفة البناء متناسبة مع الدخل. فقد بلغت هذه النسبة 12.9%، فقط في شاهر روجه، وانخفضت إلى 10.0%، في سوق العجاج، ثم إلى 9.3%، في المدينة. وبصيغة أخرى، فإن الغالبية العظمى من المبحوثين في جميع المحلات لا يرون توافقا بين تكلفة البناء ومستويات الدخل. وهذا يشير إلى أن مشكلة القدرة على تحمل السكن لا تقتصر على شراء المسكن الجاهز أو دفع الإيجار، بل تمتد أيضا إلى خيار البناء الذاتي.

وتبرز المدينة مرة أخرى بوصفها المحلة التي تسجل أكبر فجوة بين الموارد الاقتصادية وتكاليف السكن. فهي تجمع بين أدنى دخل شهري تقديري، وأعلى نسبة لسعر التملك إلى الدخل السنوي، وأعلى نسبة للإيجار إلى الدخل، وأدنى نسبة تقريبا لمن يرون تكلفة البناء متناسبة مع الدخل. ويعطي اجتماع هذه المؤشرات صورة أكثر قوة من الاعتماد على مؤشر منفرد، إذ يدل على أن الضغط السكني في المدينة متعدد الأبعاد ويشمل التملك والإيجار والبناء في الوقت نفسه.

في المقابل، تظهر شاهر روجه في وضع أفضل نسبياً، فهي تسجل أعلى دخل شهري، وأقل نسبة لسعر التملك إلى الدخل السنوي، وأقل عبء نسبي للإيجار، وأعلى نسبة نسبياً لمن يرون تكلفة البناء متناسبة مع الدخل. ومع ذلك، لا ينبغي تفسير ذلك على أنه يشير إلى سهولة تحمل تكلفة السكن، لأن سعر التملك ما يزال يعادل 15.6 مرة الدخل السنوي، والإيجار يستحوذ على 45%، من الدخل الشهري، بينما لا يرى سوى 12.9%، أن تكلفة البناء متناسبة مع الدخل. لذلك فإن وضع شاهر روجه أفضل بالمقارنة مع المحلتين الآخرين، وليس بالضرورة مريحاً من الناحية الاقتصادية.

أما سوق العجاج فيحتل موقعا وسطا بين المحلتين في معظم المؤشرات. فمتوسط الدخل أقل من شاهر روجه وأعلى من المدينة، كما يبلغ سعر التملك إلى الدخل السنوي 18.9 مرة، ويستهلك الإيجار نحو 48.5% من الدخل الشهري. وبالتالي تظهر سوق العجاج كمنطقة انتقالية بين الضغط الأقل نسبياً في شاهر روجه والضغط الأكبر في المدينة.

ومن النتائج اللافتة في الجدول أن المدينة، رغم تسجيلها أسوأ مؤشرات القدرة الاقتصادية على تحمل السكن، تسجل في الوقت نفسه أعلى نسبة للقرب أو القرب المتوسط من الخدمات بلغت 85.7%، مقارنة بنحو 72.5% في شاهر روجه و64.1% في سوق العجاج. وهذا يطرح بعداً مكانياً مهماً في تفسير ارتفاع قيمة السكن، حيث يمكن أن تكون الأفضلية النسبية للمدينة من حيث الوصول إلى الخدمات أحد العوامل المرتبطة بارتفاع قيمة الأرض والسكن فيها. ومع ذلك، لا تسمح البيانات الوصفية وحدها بالقول بأن القرب من الخدمات هو سبب مباشر لارتفاع الأسعار، بل يشكل هذا الارتباط فرضية تحتاج إلى اختبار إحصائي. الشكل (3)

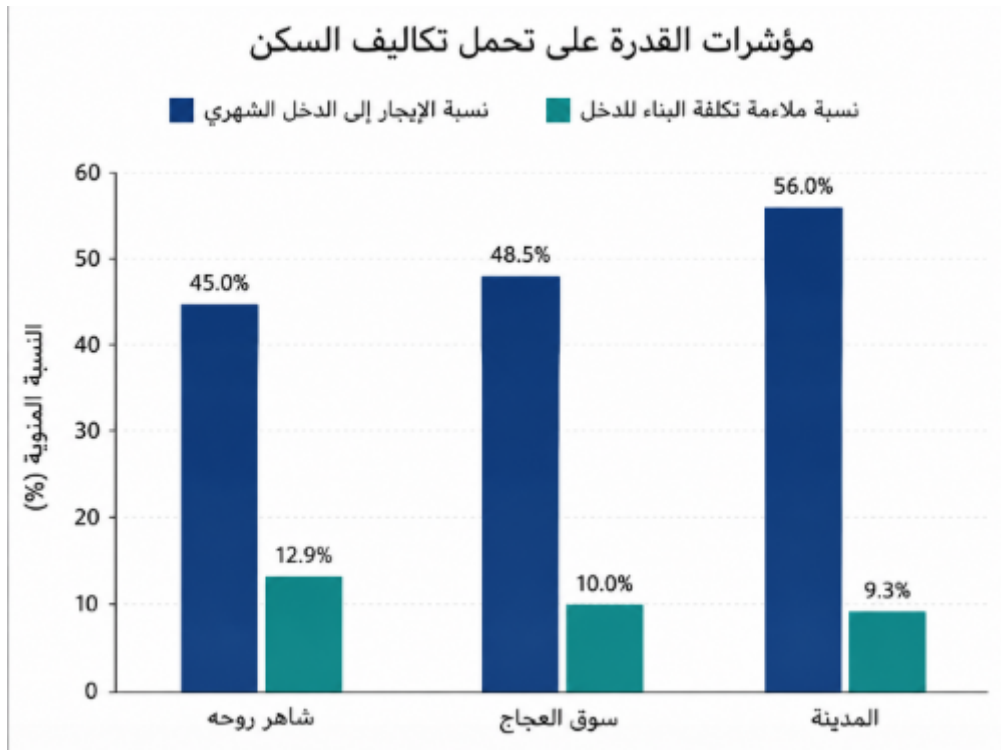
وبوجه عام، تكشف نتائج الجدول عن تدرج مكاني واضح في عبء السكن، يبدأ من شاهر روجه بوصفها الأفضل نسبياً في القدرة على التحمل، ثم سوق العجاج، وينتهي بالمدينة باعتبارها الأكثر تعرضاً للضغط السكني. كما تكشف النتائج عن مفارقة مكانية مهمة، تتمثل في أن المحلة الأفضل من حيث القرب من الخدمات هي نفسها المحلة التي تسجل أعلى تكلفة للتملك وأكثر عبئاً للإيجار مقارنة بالدخل. ومن ثم، فإن التباين المكاني في قيمة السكن بمدينة طبرق لا يبدو مرتبطاً بالدخل وحده، بل يرجح أنه نتاج تفاعل بين القدرة الاقتصادية للأسر والخصائص المكانية للمحلة ومستوى الوصول إلى الخدمات وقيمة الأرض.

التباين المكاني في قيمة السكن بين محلات مدينة طبرق

جدول (4): مؤشرات القدرة على تحمل التملك والإيجار والبناء حسب المحلة

المحلة	الدخل الشهري التقديري	سعر التملك/الدخل السنوي (مرة)	الإيجار/الدخل الشهري	يرون تكلفة البناء متناسبة مع الدخل	قريبون/متوسطو القرب من الخدمات
شاهر روجه	2,242	15.6	45.0%	12.9%	72.5%
سوق العجاج	2,120	18.9	48.5%	10.0%	64.1%
المدينة	1,872	26.0	56.0%	9.3%	85.7%

المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026.



شكل (3): مؤشرات مختارة للقدرة على تحمل تكاليف السكن.

المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026. الجدول (4)

خامساً: اختبارات الفروق المكانية في مؤشرات قيمة السكن والدخل:

يكشف جدول (5) عن وجود فروق مكانية ذات دلالة إحصائية في بعض مؤشرات قيمة السكن بين المحلات الثلاث، بينما لا تظهر هذه الفروق في مؤشرات أخرى . وهذه النتيجة مهمة لأنها تنقل التحليل من مجرد المقارنة الوصفية بين النسب

والمتوسطات إلى اختبار ما اذا كانت الاختلافات بين شاهر روجه وسوق العجاج والمدينة تعكس فروقا فعلية يمكن تعميمها إحصائيا.

بالنسبة إلى الدخل الشهري، لم تظهر فروق ذات دلالة إحصائية بين المحلات الثلاث، حيث بلغت قيمة كأي تربيع 18.01 عند 16 درجة حرية وبقية احتمال 0.323، كما بلغت قيمة Kruskal-Wallis نحو 4.26 وبقية احتمال 0.119. وتشير هذه النتائج إلى أن الاختلافات الوصفية التي ظهرت سابقا في متوسطات الدخل بين المحلات لا تصل إلى مستوى الدلالة الإحصائية. كما أن قيمة Cramér's V البالغة 0.178 تشير إلى ارتباط محدود نسبيا بين المحلة وفئات الدخل.

ويختلف الأمر بالنسبة إلى مستوى أسعار الأراضي، حيث ظهرت فروق ذات دلالة إحصائية بين المحلات. فقد بلغت قيمته كأي تربيع 12.23 وبقية احتمال 0.016، كما بلغت قيمة Kruskal-Wallis نحو 8.49 وبقية احتمال 0.014. وهذا يعني أن تقييم السكان لمستوى أسعار الأراضي يختلف فعليا بين المحلات الثلاث، وليس مجرد اختلاف وصفي ناتج عن التباين العشوائي في العينة. ومع ذلك، فإن قيمة Cramér's V البالغة 0.144 تشير إلى أن حجم الارتباط بين المحلة ومستوى أسعار الأراضي يظل محدودا نسبيا.

أما مستوى تكلفة السكن، فلم تظهر فروق ذات دلالة إحصائية، إذ بلغت قيمة كأي تربيع 7.06 وبقية احتمال 0.133، كما بلغت قيمة Kruskal-Wallis نحو 3.58 وبقية احتمال 0.167. ويشير ذلك إلى أن الشعور العام بارتفاع تكلفة السكن منتشر بدرجات متقاربة نسبيا بين المحلات، حتى وإن كانت النسب الوصفية أعلى في المدينة وسوق العجاج مقارنة بشاهر روجه.

وتظهر النتيجة الأكثر وضوحا عند تحليل أسعار تملك المساكن، حيث سجلت قيمة كأي تربيع 44.48 عند 18 درجة حرية وبقية احتمال أقل من 0.001، كما بلغت قيمة Kruskal-Wallis نحو 13.43 وبقية احتمال 0.001. وتؤكد هذه القيم وجود فروق مكانية قوية وواضحة في أسعار تملك المساكن بين المحلات الثلاث. كما بلغت قيمة Cramér's V نحو 0.276، وهي من القيم الأعلى في الجدول، ما يشير إلى ارتباط متوسط نسبيا بين موقع المحلة وفئات أسعار التملك. وتدعم هذه النتيجة ما ظهر سابقا من ارتفاع واضح في أسعار المساكن في المدينة مقارنة بسوق العجاج وشاهر روجه.

في المقابل، لم تظهر تكلفة الإيجار فروقا ذات دلالة إحصائية بين المحلات. فقد بلغت قيمة كأي تربيع 5.72 وبقية احتمال 0.679، بينما بلغت قيمة Kruskal-Wallis

نحو 0.81 وبقيمة احتمال 0.667. كما كانت قيمة Cramér's V منخفضة عند 0.098. وهذا يؤكد النتيجة الوصفية السابقة التي أشارت إلى تقارب الإيجارات الشهرية بين المحلات الثلاث، ويعني أن سوق الإيجار يبدو أكثر تجانسا مكانيا من سوق التملك والأراضي.

وتعد أسعار الأراضي بالقيمة من أكثر المتغيرات التي أظهرت فروقا مكانية قوية. فقد بلغت قيمة كأي تربيع 61.87 عند 20 درجة حرية وبقيمة احتمال أقل من 0.001، كما بلغت قيمة Kruskal-Wallis نحو 18.04 وبقيمة احتمال أقل من 0.001. كذلك سجلت قيمة Cramér's V أعلى مستوى في الجدول عند 0.328، ما يشير إلى أن العلاقة بين المحلة وفئات أسعار الأراضي أقوى من العلاقة بين المحلة وبقية المؤشرات المدروسة. وهذه النتيجة تعزز بقوة فكرة أن الأرض تمثل العنصر الأكثر حساسية للموقع المكاني داخل مدينة طبرق.

أما ملائمة تكلفة البناء للدخل، فلم تظهر فيها فروق ذات دلالة إحصائية بين المحلات الثلاث، حيث بلغت قيمة كأي تربيع 0.75 وبقيمة احتمال 0.686، كما بلغت قيمة Kruskal-Wallis القيمة نفسها تقريبا وباحتمال 0.687. كما سجل Cramér's V قيمة منخفضة جدا بلغت 0.051. وهذا يعني أن عدم ملائمة تكلفة البناء للدخل يمثل مشكلة عامة ومشتركة بين المحلات الثلاث، وليس مشكلة تتركز في محلة بعينها. وبصورة مجملة، تشير النتائج إلى أن التباين المكاني الحقيقي في قيمة السكن يتركز أساسا في أسعار تملك المساكن وأسعار الأراضي، بينما لا تظهر فروق إحصائية واضحة في الدخل أو الإيجار أو ملائمة تكلفة البناء للدخل. وتعد أسعار الأراضي بالقيمة المتغير الأقوى في التمييز بين المحلات، يليها سعر تملك المساكن، ثم مستوى أسعار الأراضي كما يدرسه السكان.

وتحمل هذه النتيجة دلالة مكانية مهمة، لأنها تشير إلى أن الفروق في قيمة السكن لا يمكن تفسيرها فقط بالفروق في دخل الأسر، خاصة مع عدم وجود فروق ذات دلالة إحصائية في الدخل بين المحلات. وبذلك يرجح أن تكون خصائص الموقع وقيمة الأرض والقرب من الخدمات والطلب السكني المحلي من العوامل الأكثر ارتباطا بالتفاوت المكاني في قيمة العقارات.

التباين المكاني في قيمة السكن بين محلات مدينة طبرق

جدول (5): اختبارات الفروق المكانية في مؤشرات قيمة السكن والدخل

المتغير	χ^2 (df)	قيمة الاحتمال	Cramér's V	Kruskal-Wallis H	الاحتمال الرتبي
الدخل الشهري	18.01 (16)	0.323	0.178	4.26	0.119
مستوى أسعار الأراضي	12.23 (4)	0.016	0.144	8.49	0.014
مستوى تكلفة السكن	7.06 (4)	0.133	0.109	3.58	0.167
أسعار تملك المساكن	44.48 (18)	0.000	0.276	13.43	0.001
تكلفة الإيجار	5.72 (8)	0.679	0.098	0.81	0.667
أسعار الأراضي بالقيمة	61.87 (20)	0.000	0.328	18.04	0.000
ملاءمة تكلفة البناء للدخل	0.75 (2)	0.686	0.051	0.75	0.687

المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026.

سادساً: الانحدار اللوجستي الرتبي للفئات السعرية الأعلى:

تقدم نتائج النموذج اللوجستي الرتبي في جدول (6) دليلاً أكثر تحديداً على طبيعة التباين المكاني في أسعار العقارات، حيث يبين النموذج مقدار تغير احتمالات الانتقال إلى فئة سعرية أعلى باختلاف المحلة، مع اتخاذ شاهر روجه فئة مرجعية للمقارنة. وتظهر النتائج أن التأثير المكاني يتركز بصورة واضحة في المدينة، سواء بالنسبة إلى أسعار تملك المساكن أو مستويات أسعار الأراضي.

فيما يتعلق بأسعار تملك المساكن، بلغت نسبة الأرجحية لسوق العجاج مقارنة بشاھر روجه 1.57، بما يعني أن احتمالات وجود المسكن ضمن فئة سعرية أعلى في سوق العجاج تزيد بنحو 57%، مقارنة بشاھر روجه. إلا أن فاصل الثقة 95%، تراوح بين 0.98 و 2.50، كما بلغت قيمة الاحتمال 0.061. وبذلك لا تصل هذه النتيجة إلى مستوى الدلالة الإحصائية التقليدية 0.05، رغم قربها منه. ومن ثم يمكن وصف النتيجة بأنها تشير إلى اتجاه نحو ارتفاع أسعار التملك في سوق العجاج مقارنة بشاھر روجه، لكن الأدلة الإحصائية المتاحة لا تكفي للجزم بوجود فرق مستقل ودال بين المحلتين.

وتختلف الصورة بصورة واضحة عند مقارنة المدينة بشاھر روجه. فقد بلغت نسبة الأرجحية 2.77، مع فاصل ثقة يتراوح بين 1.63 و 4.70، وقيمة احتمال أقل من 0.001. وتشير هذه النتيجة إلى أن أرجحية وقوع المسكن ضمن فئة سعرية أعلى في

المدينة تبلغ نحو 2.77 مرة، نظيرتها في شاهر روجه. كما أن فاصل الثقة يقع بالكامل فوق القيمة 1، وهو ما يدعم قوة النتيجة، ويؤكد دلالتها الإحصائية.

وتتفق هذه النتيجة مع التوزيع الوصفي السابق لأسعار التملك، الذي أظهر ارتفاع نسبة المساكن الواقعة ضمن الشرائح السعرية العليا في المدينة. وبالتالي: لا يبدو ارتفاع أسعار التملك في المدينة مجرد نتيجة لاختلافات بسيطة في التوزيع، بل يظهر النموذج الرتبى أن موقع المسكن في المدينة يرتبط بزيادة واضحة في احتمالات الانتقال نحو الفئات السعرية الأعلى مقارنة بشاهر روجه.

أما بالنسبة إلى مستوى أسعار الأراضي، فقد بلغت نسبة الأرجحية لسوق العجاج مقارنة بشاهر روجه 1.40، وهو ما يشير حسابيا إلى زيادة في أرجحية الوقوع ضمن مستوى سعري أعلى بنحو 40%. لكن فاصل الثقة كان واسعا نسبيا وامتد من 0.71 إلى 2.76، كما بلغت قيمة الاحتمال 0.335. وبذلك لا توجد دلالة إحصائية على اختلاف مستوى أسعار الأراضي بين سوق العجاج وشاهر روجه وفقا لهذا النموذج.

في المقابل، تظهر المدينة اختلافا قويا في مستوى أسعار الأراضي، حيث بلغت نسبة الأرجحية 3.69 مقارنة بشاهر روجه، مع فاصل ثقة 95%، يتراوح بين 1.47 و9.25، وقيمة احتمال 0.005. وهذا يعني أن أرجحية الوقوع ضمن مستوى أعلى لأسعار الأراضي في المدينة تبلغ نحو 3.7 مرات نظيرتها في شاهر روجه. وتمثل هذه النتيجة أكبر نسبة أرجحية مسجلة في الجدول، وهو ما يعزز ما أظهرته التحليلات السابقة من أن أسعار الأراضي هي أحد أكثر المؤشرات حساسية للاختلاف المكاني بين المحلات.

ومن اللافت: أن التأثير المكاني للمدينة يبدو أقوى في أسعار الأراضي منه في أسعار تملك المساكن، حيث بلغت نسبة الأرجحية 3.69 للأراضي مقابل 2.77 للمساكن. ويمكن النظر إلى ذلك بوصفه مؤشرا على أن التباين المكاني في قيمة الأرض يشكل مكونا أساسيا في التفاوت العقاري بين المحلات. غير أن هذه النتيجة لا تثبت وحدها أن ارتفاع أسعار الأراضي هو السبب المباشر في ارتفاع أسعار المساكن، بل تشير إلى أن كليهما يرتبط بصورة قوية بالموقع المكاني.

كما تكشف النتائج عن تدرج مكاني مهم بين المحلات. فشاهر روجه تمثل المستوى المرجعي الأقل نسبيا، بينما تسجل سوق العجاج زيادة محدودة في الأرجحية لكنها غير دالة إحصائيا، في حين تنفصل المدينة بصورة واضحة عن شاهر روجه من حيث أسعار المساكن والأراضي معا. وهذا يعني أن التباين المكاني ليس متساويا بين

المحلات الثلاث، بل يتمثل بصورة أساسية في وجود فجوة سعرية واضحة بين المدينة وشاهر روجه.

وتزداد قوة هذه النتيجة عند قراءتها مع جدول (5). فقد أظهرت الاختبارات غير العملية وجود فروق كلية دالة بين المحلات في أسعار تملك المساكن وأسعار الأراضي، بينما يوضح النموذج اللوجستي الرتبي في جدول (6) اتجاه هذه الفروق ومصدرها بصورة أكثر تحديداً، حيث تبدو مدينة المحلة الأكثر ارتباطاً بالانتقال إلى الفئات السعرية العليا. الشكل (4).

وبوجه عام، تشير نتائج النموذج إلى أن الموقع المكاني يمثل عاملاً مهماً في تشكيل المستويات السعرية للعقار، مع بروز المدينة بوصفها المحلة ذات الاحتمال الأكبر للوقوع ضمن الفئات السعرية المرتفعة. وتبدو هذه العلاقة أقوى بالنسبة إلى أسعار الأراضي، وهو ما يدعم الاستنتاج بأن التباين في قيمة الأرض يمثل عنصراً رئيسياً في فهم التباين المكاني لقيمة السكن في مدينة طبرق.

جدول (6): تقديرات النموذج اللوجستي الرتبي للفئات السعرية الأعلى

النتيجة	المقارنة	نسبة الأرجحية	فاصل الثقة 95%	قيمة الاحتمال
سعر تملك أعلى	سوق العجاج مقابل شاهر روجه	1.57	0.98-2.50	0.061
	المدينة مقابل شاهر روجه	2.77	1.63-4.70	0.000
مستوى سعر أرض أعلى	سوق العجاج مقابل شاهر روجه	1.40	0.71-2.76	0.335
	المدينة مقابل شاهر روجه	3.69	1.47-9.25	0.005

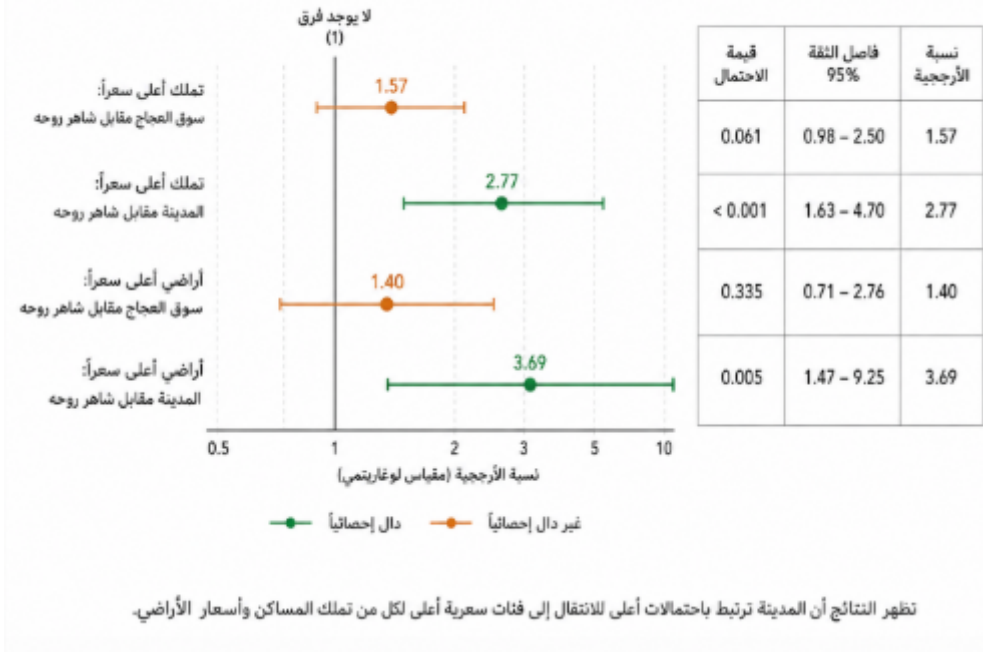
المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026 .

أما المحلة الأعلى في قيمة السكن، والأسباب: تشير الأدلة الوصفية والاستنتاجية مجتمعة إلى أن محلة المدينة هي الأعلى في قيمة السكن، ويتضح ذلك من أربعة مؤشرات متسقة: أعلى نسبة لوصف الأراضي بأنها غالية (92.1%)، أعلى متوسط تقديري لسعر التملك، أعلى متوسط تقديري لسعر الأرض، وأعلى احتمال إحصائي للانتقال إلى فئة سعرية أعلى؛ ويمكن تفسير هذا الارتفاع جزئياً - على المستوى التجميعي لا السببي - بميزة الموقع والوصول؛ إذ تبلغ نسبة القرب أو متوسط القرب من الخدمات العامة أو مركز المدينة 85.7%، في المدينة، مقابل 72.5%، في شاهر روجه و 64.1%، في سوق العجاج. ومن ثم فإن قيمة الموقع وقرب الخدمات يبدو أن

التباين المكاني في قيمة السكن بين محلات مدينة طبرق

عاملين متوافقين مع ارتفاع القيمة السكنية، لكن إثبات السببية يتطلب بيانات حالة بحالة ونموذجاً متعدد المتغيرات.

الانحدار اللوجستي الرتبى: احتمالات الانتقال إلى فئات سعرية أعلى



شكل (4) نسب الأرجحية للانتقال إلى فئات سعرية أعلى حسب المحلة المصدر: الباحث، الدراسة الميدانية، 2026. الجدول (6)

النتائج:

1. التباين المكاني في أسعار السكن والأراضي: تظهر محلة المدينة تسجيل أعلى متوسط لسعر التملك (584 ألف)، والأراضي (374 ألف)، مقابل أدنى متوسط دخل للأسر (1,872 ديناراً شهرياً) (كذلك محلة شاهر روجه سجلت أدنى متوسط لسعر التملك (420 ألف)، والأراضي (192 ألف)، مع أعلى متوسط دخل (2,242 ديناراً شهرياً). أما محلة سوق العجاج جاءت في موقع متوسط بين المحليين من حيث الأسعار والدخل.
2. الضغط السعري على الأسر: مؤشر سعر التملك إلى الدخل السنوي بلغ 26 مرة في المدينة، مقابل 18.9 مرة في سوق العجاج، و 15.6 مرة في شاهر روجه، ما يعكس فجوة أكبر بين الدخل وتكلفة السكن في المدينة.

3. توزيع الشرائح السعرية للمساكن: أكثر من نصف مساكن المدينة تقع ضمن الشرائح المرتفعة (500 ألف فأكثر)، بينما تتركز مساكن شاهر روجه وسوق العجاج في الشرائح المتوسطة والمنخفضة. ونسبة المساكن التي تزيد قيمتها عن 900 ألف بلغت 21.6%، في المدينة، مقابل 8.8%، في سوق العجاج، و 2.9%، فقط في شاهر روجه.
4. سوق الإيجار أكثر تجانساً: فمتوسط الإيجار الشهري متقارب بين المحلات الثلاث (1,009 - 1,049 دينار)، مما يشير إلى أن أثر الموقع يظهر بشكل أوضح في أسعار التملك والأراضي مقارنة بالإيجار.
5. العوامل الاجتماعية والاقتصادية: في محلة شاهر روجه تتميز بارتفاع نسبة المتزوجين والدخل الأعلى، ما يعزز القدرة على التملك. بينما محلة المدينة تجمع بين الفئة العمرية الأكبر (40-59 سنة) والدخل الأدنى، ما يزيد من حدة الضغط السكني. أما محلة سوق العجاج تتميز بارتفاع المستوى التعليمي، لكن دخلها متوسط، ما يجعلها في موقع وسط بين المحلتين.

التوصيات:

1. إعادة التوازن المكاني في سوق السكن مع ضرورة وضع سياسات إسكانية تقلل من الفجوة بين المحلات، خاصة في المدينة التي تعاني من ضغط سعري مرتفع.
2. توسيع المخططات العمرانية عبر تشجيع التوسع في محلات، مثل: شاهر روجه، وسوق العجاج؛ لتخفيف الضغط عن المدينة، مع تحسين البنية التحتية والخدمات فيها.
3. دعم القدرة الاقتصادية للأسر من خلال توفير برامج تمويل إسكانية ميسرة للأسر ذات الدخل المحدود في المدينة، بما يساعدها على مواجهة ارتفاع الأسعار.
4. تنظيم سوق الأراضي عبر مراقبة أسعار الأراضي والحد من المضاربات العقارية التي تؤدي إلى ارتفاع غير مبرر في قيمة السكن.
5. استخدام أدوات التخطيط المكاني (GIS)؛ لتعزيز الدراسات المكانية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية لرصد التباين بشكل دوري وربطه بالخدمات والبنية التحتية.

6. العمل على تشجيع الاستثمار في الإسكان المتوسط؛ بتحفيز القطاع الخاص على بناء مساكن بأسعار متوسطة لتلبية الطلب المتزايد من الأسر ذات الدخل المتوسط والمنخفض.

بيان تضارب المصالح:

يُقر المؤلف بعدم وجود أي تضارب مالي أو علاقات شخصية معروفة قد تؤثر على العمل المذكور في هذه الورقة

المصادر والمراجع العربية

- 1- برمجيات إدخال وتحليل: Excel أو SPSS أو R؛ خرائط وتحليل مكاني باستخدام ArcGIS/QGIS لربط المتغيرات بمواقع جغرافية.
- 2- قاعدة بيانات GIS وخرائط المدينة. (2026). إنتاج الباحث باستخدام ArcGIS 10 ((WGS_1984_UTM_Zone_35N طبقات استعمالات الأرض، حدود المحلات، المساحات العمرانية).
- 3- مصلحة الإحصاء والتعداد. (1954-2012). التعدادات العامة لسكان ليبيا، النتائج النهائية (1954-2012). طرابلس: مصلحة الإحصاء والتعداد.
- 4- مصلحة الأحوال المدنية - السجل المدني طبرق. (2014، 2022). بيانات داخلية غير منشورة للسجل المدني
- 5- مصلحة التخطيط العمراني - طبرق. (1990، 2010). المخطط الأساسي لمدينة طبرق (المخططات والمساحات). طبرق: مصلحة التخطيط العمراني.
- 6- مكتب العمارة للاستشارات الهندسية. (2006). دراسة/تقرير حول مدينة طبرق. طبرق: مكتب العمارة للاستشارات الهندسية.

المصادر والمراجع الأجنبية

- 7-Creswell, J. W. (2014). Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches.
- 8-Field, A. (2013). Discovering Statistics Using IBM SPSS Statistics. (تحليل الفروق لاختبارات ANOVA).
- 9-Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J., & Rhind, D. W. (2015). Geographic Information Systems and Science.