

أثر مشروع العبدلي عمان على نشوء ظاهرة الاستطباقي في الاحياء القريبة منه

الدكتورة صفاء صبح محمد صبابحة⁽¹⁾ الباحث هيثم عيسى عبدالكريم المصري⁽²⁾

الباحث حمزة محمد أحمد اخميس⁽³⁾

تاريخ نشر البحث: 2025/08/16م

تاريخ قبول البحث: 2024/07/31م

تاريخ وصول البحث: 2024/06/04 م

الملخص

يعد الاستطباقي أو التجديد الحضري (gentrification) من الظواهر البشرية التي أخذت حيزاً من اهتمام الباحثين في الأونة الأخيرة، كونها تترافق نمو وتطور المدن الحديثة، فقد عمل مشروع العبدلي على ظهور الاستطباقي وأثر على الخصائص الديمغرافية والاقتصادية لسكان الأحياء المجاورة، لذا؛ جاءت هذه الدراسة لإلقاء الضوء على مفهوم ظاهرة الاستطباقي الحديثة من منظور التحليل الكمي، وليبيان الأثر الديمغرافي والاقتصادي لإنشاء مشروع العبدلي، واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، بالإضافة إلى مجموعة من أساليب التحليل الكمي والنوعي لتحليل البيانات والمعلومات التي تم جمعها من خلال استبانة الدراسة، والمقابلات مع سكان الأحياء المحيطة لمشروع العبدلي عمان، والملاحظة. تم تحليل 81 استبانة مكتملة من أصل 100 استبانة تم توزيعها، وقد أظهر التحليل صحة فرضية الدراسة الرئيسية بوجود تأثير مكاني إيجابي لإقامة مشروع العبدلي، وذلك بتحسين مستوى الخدمات والبنية التحتية واستحداث وظائف جديدة، إلا أن مشروع العبدلي خلق فجوة اجتماعية سلبية عملت على التأثير على الطبقات ذات الدخل المحدود والمتوسط، وبالتالي تم استبدال بعض طبقات السكان بفئات سكانية جديدة تم استقطابها من قبل الاستثمارات في المشروع، ونظراً لحدوث هذه الظاهرة وقلة الدراسات التي تناولتها في عمان، فإن الدراسة توصي بإجراء دراسات موسعة تضم حجم عينة يفوق 500 شخص لهذه الأحياء، وضرورة دمج الأساليب الجغرافية الحديثة مع التحليل الكمي والنمذجة الرياضية في دراسة ظاهرة الاستطباقي. كلمات الدالة: الاستطباقي، التجديد الحضري، مشروع العبدلي عمان، منطقة اللويبة، الشميساني، المدينة الرياضية، جبل الحسين.

The Impact of the Abdali Amman Project on the Emergence of the Phenomenon of Gentrification in the Neighborhoods Close to it

Abstract:

Gentrification is one of the human phenomena that has gained the attention of researchers recently, as it accompanies the growth and development of modern cities. The Abdali project worked on the emergence of gentrification and affected the demographic and economic characteristics of the residents of neighboring neighborhoods. Therefore, this study came to shed light on the concept of the modern phenomenon of gentrification from the perspective of quantitative analysis, and to demonstrate the demographic and economic impact of the establishment of the Abdali project. The study adopted the descriptive analytical method, in addition

(1) قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة الحسين بن طلال، معان، الأردن.

(2) قسم الجغرافيا، كلية الآداب، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.

(3) باحث في كل من: (المعهد الفرنسي للشرق الأدنى (IFPO)، مركز أبحاث ودراسات أفق السحاب)، عمان، الأردن.

* الباحث المستجيب: safasb76@yahoo.com

to a set of quantitative and qualitative analysis methods to analyze the data and information collected through the study questionnaire and interviews with Residents of the neighborhoods surrounding the Abdali Amman project, and observation. 81 completed questionnaires were analyzed out of 100 questionnaires that were distributed. The analysis showed the validity of the main study hypothesis that there is a positive spatial impact of establishing the Abdali project, by improving the level of services and infrastructure and creating new jobs. However, the Abdali project created a negative social gap that affected the classes. With limited and middle incomes, some population classes were replaced by new population groups attracted by investments in the project. Given the novelty of this phenomenon and the lack of studies that have addressed it in Amman, the study recommends conducting expanded studies that include a sample size of more than 500 people for these neighborhoods, and the need to integrate Modern geographical methods with quantitative analysis and mathematical modeling in studying the phenomenon of gentrification.

Keywords: Gentrification, Urban Renewal, Abdali Amman Project, Al-Weibdeh Area, Shmeisani, Sports City, Jabal Al-Hussein.

المقدمة

يعد الاستطابق أو (Gentrification) مسار التحسين والتطوير احدى الظواهر المكانية البشرية والتي بدأ مناقشتها بالأوساط العلمية في النصف الثاني من القرن العشرين عام 1964 كمشكلة تواجه المدن، وقد ارتبط الاستطابق في بداية الامر بعلم الاجتماع والتمدن وعرف بمفهوم الاستبدال الديمغرافي الطبقي بفعل التطوير وما ينجم عنه من تأثير فئة اجتماعية بعينها، فقد ساهمت الاجراءات والسياسات التي انتجتها الدول المتقدمة وما تسير عليه البلدان النامية في تحسين وتحديث المناخ الحضري الجاذب لرؤوس الاموال والانشطة الترفيهية، الترويحية، والتسويقية التي تركز اعمالها في بعض الاحياء القديمة او التاريخية وتنتمي في تقسيمها المكاني لفئات معينة.

تعتبر عملية جذب الاستثمارات والاعمال إلى احياء المدن المختلفة محرك اقتصادي واجتماعي والتي تعود بالنفع على مختلف الفئات والطبقات مما قد يوفر فرص عمل للسكان وتحسن مستوى المعيشة فهي بتنوع انماط الخدمات التعليمية والصحية وتغير التصميم الحضري، ما ينعكس على مستوى الفقر وانخفاض معدل الجريمة والعنف. فقد ساهم تطور الاتجاهات الحديثة في الجغرافيا البشرية في ايجاد طرق لفهم العلاقات المكانية المتداخلة والمعقدة التي تنظر إلى زحف الانشطة الاقتصادية ومشاريع التطوير الحضري لأحياء في احداث تغير للبنية الاجتماعية والثقافية طويلة الامد، فجغرافيا الاستطابق تتعامل مع التأثير السلبي الذي يمس مكون طبقي او عرقي ولا يستطيع مقاومة تغير القيمة الاقتصادية والتي يحل مكانها الطبقة الاغنى او ذات المهارات العالية، وهذا بحد ذاته يخلق فجوة ديمغرافية واقتصادية ويدفع بعض سكان الاحياء إلى الهجرة إلى مناطق اخرى ويفقد بذلك المجتمع تجانسه.

غالبا ما يدور نقاش داخل الادبيات المختلفة بين الباحثين على تحديد دور ونوع الانشطة الاقتصادية او الخدمية الحديثة التي تستهدف بعض الاحياء التي تسعى إلى تطويرها السياسات الحكومية، عبر تحويل نمط استخدام الأراضي، اذ تنتقل من كونها اراضي صناعية او سكنية إلى استخدامات لمحال تجارية او ترويحية.

حيث يستبدل ويفقد طابع الحي القديم والثقافي والتاريخي إلى احياء أكثر رقيا تجذب فئات معينة. ففي الدول النامية ومنها الاردن نجد مدينة عمان التي تنتشر وتتوسع بمحال التجزئة الكبرى التي يساعد وجودها على زيادة الكثافة السكانية، وقد ساهمت في احداث تحولات بنيوية واقتصادية واجتماعية مستمرة على الموارد المحيطة بها على المستوى الطويل (ismail et al.,2020).

أولاً: الإطار النظري للدراسة

1-1 مشكلة الدراسة:

تعلب مراكز التجزئة الكبرى أو ما يعرف (المولات) دورا اساسيا و محوريا في تنشيط الحركة الاقتصادية والتطور العمراني، فهي مراكز اكتسبت اهميتها بما تلبيه من احتياجات متنوعة في مكان واحد، والذي يعد مكانا لترفيه والتسوق وممارسة الانشطة المختلفة، فهو من معالم استقطاب المستهلكين التي تحددها طبيعة مستوى دخل الافراد، فمن جانب اخر برز نشوء محال التجزئة الكبرى استجابة لنمو المدن وتوسعها، بالإضافة إلى الاستثمارات الحضرية الحديثة وتنوع انماط الاستهلاك وبعد المسافة بين المساكن والمحال التجارية المتخصصة، فقد ساهمت محال التجزئة الكبرى بتنشيط الحركة السياحية والتجارية الاستثمارية وزيادة القيمة السوقية العقارية في المناطق المتواجدة بها، ومن هنا تكمن مشكلة الدراسة في محاولة البحث عن تأثير مشروع مول العبدلي على الخصائص الديمغرافية والاقتصادية لسكان الاحياء المجاورة. لذلك جاءت هذه الدراسة في محاولة للإجابة عن الاسئلة التالية:

- هل ساهم انشاء مشروع العبدلي عمان برفع اسعار العقارات السكنية؟
- ما اهمية مشروع العبدلي عمان في تحسين وتطوير الخدمات والمرافق للأحياء المجاورة؟
- هل يوجد مؤشرات قد تدفع لرحيل بعض الفئات الاجتماعية التي تقطن في الاحياء المجاورة لمشروع العبدلي عمان؟

1-2 أهداف الدراسة:

- تسعى الدراسة لتحقيق مجموعة من الاهداف وهي على النحو الاتي:
- لقاء الضوء على مفهوم ظاهرة الاستطباق الحديثة من منظور التحليل المكاني.
- بيان الاثر الديمغرافي والاقتصادي لإنشاء مشروع العبدلي لسكان الاحياء المجاورة.
- التعرف على المنافع المكتسبة لسكان الاحياء القاطنين بجوار مشروع العبدلي عمان.
- محاولة تفسير العلاقة التي تربط انشاء محال التجزئة الكبرى وربطها بظاهرة الاستطباق.

1-3 اهمية الدراسة:

تحظى الدراسات الحديثة التي تعنى بالتنمية والتطوير الحضري بأهمية واسعة على مستوى العالم، فقد أصبحت الظواهر المرتبطة بالمدن المعاصرة تشكل حقلاً واسعاً في الدراسات الانسانية والاجتماعية، وتكتسب الدراسة أهميتها كونها الدراسة الأولى التي تحاول إسقاط مفهوم الاستطباق وتحديد النشاط الاقتصادي لـ مول العبدلي/ عمان، والذي يعد من محال التجزئة الكبرى من منطلق جغرافي، بحيث تتناول التأثير الاقتصادي والاجتماعي ببعده المكاني على سكان الأحياء المجاورة مع الأخذ بعين الاعتبار عامل المسافة، وذلك باستخدام أساليب التحليل الكمي بهدف تقدير التأثيرات السلبية والإيجابية لتزايد ظاهرة محال التجزئة الكبرى في الاردن.

1-4 منهجية الدراسة:

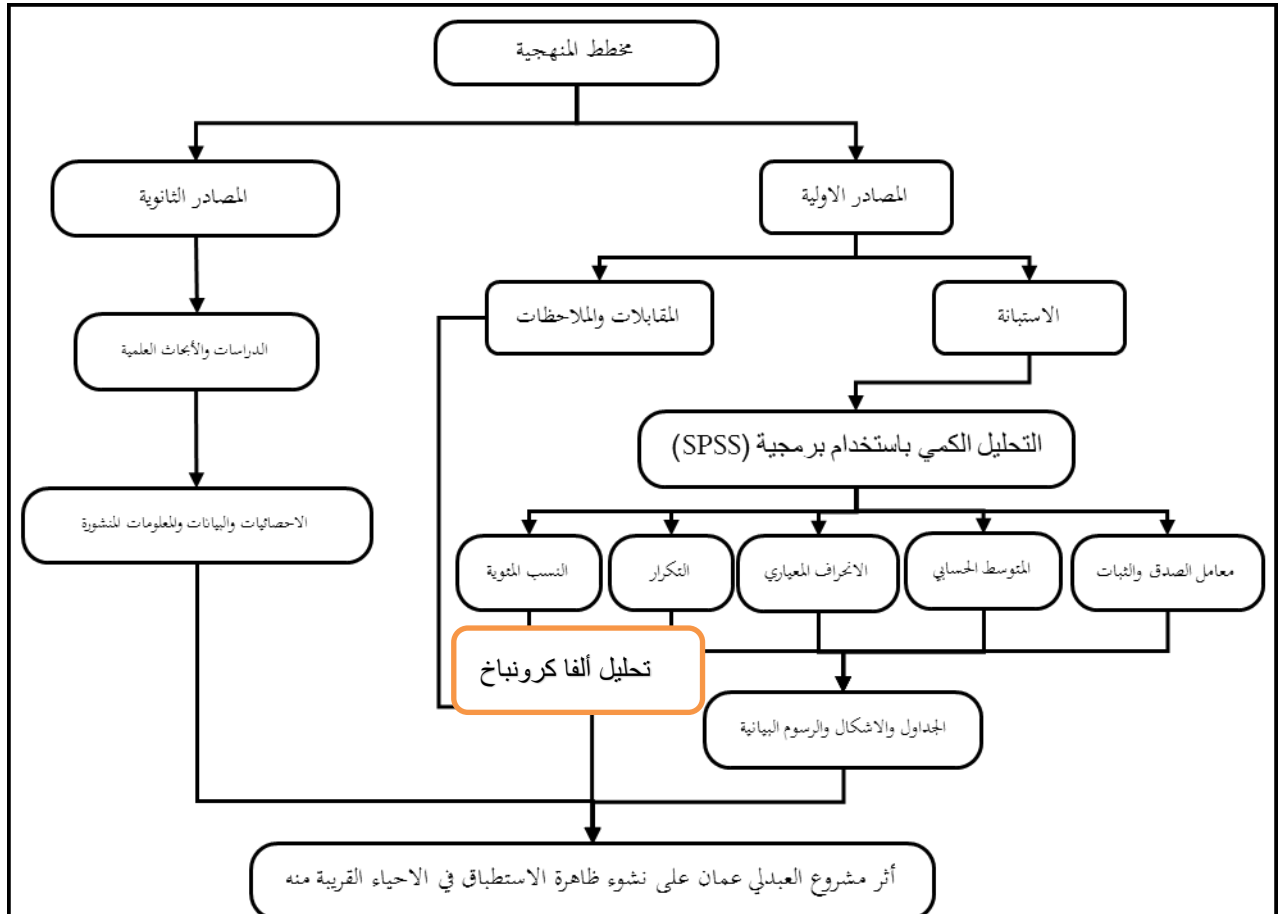
اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي للوصول إلى النتائج والتوصيات واستخدمت الدراسة مجموعة من اساليب التحليل النوعي والكمي بما يتوافق مع مضمون الدراسة الشكل رقم (1)، وهذه الاساليب على النحو الاتي: -

- اسلوب التحليل الكمي: بإدخال البيانات التي تم الحصول عليها بواسطة الاستبانة إلى برنامج مجموعة حزم SPSS لإجراء مجموعة من الاختبارات الاحصائية لمعالجة البيانات واستخراج معامل الصدق والثبات، المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، التكرارات والنسب المئوية، لمعرفة اجابات عينة الدراسة ومعرفة التشتت في الإجابات.

- اسلوب الاستنباط: وهو جمع ما يمكن او يرتبط بموضع الدراسات وعرضها بشكل منطقي اي الانتقال من التعميمات او الاجزاء وربطها بما تم استنتاجه من القاعدة الكلية.

- أسلوب الاستقراء: وهي عملية المشاركة العلمية الخاصة لما توصل له من نتائج وتوصيات تتعلق بما جمع من بيانات ومعلومات مختلفة وصولاً بما يمكن تعميمه.

الشكل رقم (1): مخطط المنهجية



* المصدر: عمل الباحثين، 2024

مصادر المعلومات والبيانات

1. مصادر البيانات الثانوية: تم مراجعة الدراسات السابقة من مجلات علمية ومقالات عالمية محكمة، وبعض المواقع

الإلكترونية التي تتعلق بموضوع الدراسة.

2. مصادر البيانات الأولية: المقابلات والملاحظات، استبانة الدراسة تم تعميم استبانة مكونة من قسمين، تناول القسم

الأول الخصائص الديموغرافية والاقتصادية، أما القسم الثاني تناول اسئلة تراتبية، لغاية جمع البيانات والمعلومات

من عينة عشوائية من مجتمع الدراسة. (مرفق رقم 1)

مجتمع وعينة الدراسة:

مجتمع الدراسة: سكان الاحياء المحيطة لمشروع العبدلي عمان (اللويدة، جبل الحسين، الشميساني، المدينة الرياضية).

عينة الدراسة: تم اعداد (100) استبانة، اعتمد منها (81) استبانة، تم اختيار العينات بطريقة عشوائية بسيطة لقياس الاتجاهات العامة، وتركز اختيار العينات بشكل أكبر على أقرب حي لمشروع العبدلي عمان حي (اللويدة).

فرضيات الدراسة:

تم إعداد مجموعة الفرضيات الصفريّة الرئيسيّة والفرعية، وهي تُعبر عن محاور الدراسة للمتغيرات التابعة والمستقلة على النحو الاتي:

الفرضية الرئيسية الأولى:

H1: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدالة (0.05) بين أثر إنشاء مشروع العبدلي (ايجاد فرص عمل، التصميم الحضري، تنوع استخدامات الأراضي والاستثمارات) والرضا لدى سكان الاحياء عن تحسن مستوى الخدمات والمرافق المحلية.

الفرضية الفرعية:

H2: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدالة (0.05) بين التطوير الحضري لمشروع العبدلي (ارتفاع مستوى الطلب، مجيء سكان جدد) وارتفاع قيمة أسعار العقارات السكنية.

H3: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدالة (0.05) لإنشاء مشروع العبدلي (استحداث وظائف جديدة تتطلب مهارات معينة، ارتفاع أسعار العقارات السكنية، بروز مظاهر ثقافية واجتماعية جديدة) واحداث تغير في التركيب الديموغرافي والاقتصادي للفئات القاطنة في محيط مشروع العبدلي عمان.

5-1 الدراسات السابقة:

تناولت الدراسات السابقة موضوعات متنوعة تخص ظاهرة الاستطباق بصور مباشرة او غير مباشرة، ويمكن عرضها على النحو الاتي:

1- دراسة (chen et al, 2023) بعنوان: "What are the relationships between public transit and gentrification progress"

هدفت الدراسة إلى التعرف على العلاقة بين وسائل النقل الترانزيت او وسائل النقل عالية السعة، وفق البيانات المتوفرة حول منطقة جبرسي الولايات المتحدة الامريكية، وجد ان هنالك تأثير على دور الاستثمار في النقل العام على الاحياء القريبة للسكان محدودي الدخل affordability من الجوانب الاقتصادية والاجتماعي، وقد ناقشت الدراسة الاستثمار الحديث في وسائل النقل العام في زيادة قيمة العقارات السكنية والايجارات، مما قد يدفع بعض الطبقات لرحيل من مناطقهم الاصلية، ورغم ذلك اظهرت الدراسة بان هناك تأثير بسيط في نشوء ظاهرت الاستطباق ولكن ليس كثيرا، واقترحت الدراسة بأهمية توجيه صانع القرار عند تخصيص ميزانيات مالية لتطوير النقل العام القريب من الاحياء، والعمل على توفير منازل لمحدودي الدخل نظرا لأهمية وسائل النقل العام المستخدمة من طبقات متوسطي ومحدودي الدخل في النقل والتنقل ولا يؤدي إلى زيادة التكلفة الاجتماعية الحدية.

2- دراسة (الحباري وليالي، 2021) بعنوان: "استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الاراضي في مدينة السلط"

اشارت الدراسة إلى التعرف على استراتيجية التخطيط المستدام لاستعمالات الاراضي في مدينة السلط من خلال تتبع التطور العمراني لمدينة السلط والتعرف على مراحل تطور استعمالات الاراضي والمشاكل المتعلقة بها وايجاد الحلول المناسبة. وأظهرت الدراسة عدة نتائج كان أبرزها، شهدت مدينة السلط زيادة سكانية كبيرة وتبعها تطور في مساحات استعمالات الاراضي السكنية وهي ظاهرة توسع عمراني كبير وغير منظم رافقه زيادة على الخدمات العامة والسكن، كما اشارت الدراسة إلى مدى اهمية اختلاط استعمالات الاراضي (سكنية، تجارية، حرفية) يرافقها بالعادة ارتفاع اسعار الاراضي وبالتالي قيمة العقارات نتيجة زيادة الطلب على المساكن والخدمات بشكل واسع.

3- دراسة (Dong, 2017)

بعنوان: "Transit –induced gentrification and affordability paradox of TOD"

تهدف الدراسة لمعرفة دور المناطق الخاضعة للتنمية الموجهة لوسائل النقل العام الحديثة والتي تكون بالعادة متعددة الاستخدامات وقريبة ومزودة بمرافق تسهل السير على الاقدام من وسائل النقل، وتشمل مشاريع متنوعة من التجارية، المكتبية والترفيهية متكاملة، وهذه المناطق تحت التنمية الحضري، ومدى تأثيرها على رفع قيمة العقارات وزيادة العوائد الضريبية على

اصحاب العقارات، بالإضافة معرفة دور Transit Oriented Development (TOD) على منازل او مساكن محدودي الدخل المشمولة بهذه الخدمات، وقد ناقشت الدراسة التأثيرات الاجتماعية والاقتصادية وكذلك التأثير على التصميم العمراني، ولم تجد الدراسة اعباء حقيقة على الاسر محدودة الدخل على مستوى يُحدث مفارقة ديمغرافية.

4- دراسة (Zallom, 2015) بعنوان:

Assessing the Social Sustainability of Urban Landscape. Case study of Abdali regeneration (The new downtown of Amman)

تسلط الدراسة الضوء على الاستدامة الاجتماعية كجزء أساسي من التنمية الحضرية، وخاصة في مناطق التجديد الحضري، و يعتبر مشروع عبدلي في عمان مثلاً رئيسياً على التجديد الحضري، حيث يتم تحويل منطقة تقليدية إلى مركز حضري حديث، وقد هدفت الدراسة إلى تقييم مدى تحقيق مشروع عبدلي لمعايير الاستدامة الاجتماعية، وتحديد العوامل التي تؤثر على الاستدامة الاجتماعية في المناطق الحضرية الجديدة، واعتمدت الدراسة على تحليل الأدبيات المتعلقة بالاستدامة الاجتماعية والتجديد الحضري لتوضيح الخلفية النظرية لهذه الظاهرة، وقد أظهرت الدراسة أن مشروع عبدلي قد جلب العديد من الفوائد الاقتصادية والتجارية للمنطقة، وأدى إلى تحسين البنية التحتية، وأن المشروع لم يحقق الاستدامة الاجتماعية بالكامل، حيث واجه السكان المحليون تحديات في التكيف مع التغيرات الجديدة، وشعوراً بالتهميش، و أوصت الدراسة بضرورة إشراك المجتمع المحلي بشكل أكبر في عمليات التخطيط والتنفيذ لضمان تحقيق الاستدامة الاجتماعية، وضرورة توفير المزيد من الخدمات الاجتماعية والبنية التحتية التي تلبي احتياجات السكان المحليين، وأهمية متابعة وتقييم تأثيرات المشاريع الحضرية على الاستدامة الاجتماعية بمرور الوقت لضمان تحقيق الأهداف المستدامة.

أما هذه الدراسة فقد تميزت بتناولها للبعدين النظري والتطبيقي، حيث يتمثل البعد النظري في محاولة شرح مفهوم ظاهرة الاستطباق وما ينتج عنها، في حين تمثل البعد التطبيقي في دراسة تفصيلية لأثر مشروع العبدلي على الأحياء المجاورة، سواء من النواحي الاقتصادية أو الاجتماعية.

ثانياً: مفهوم الاستطباق (Gentrification)

أشار (cooper et al. 2019) إلى ظاهرة الاستطباق بأنها التخطيط الغير متعمد الذي يدفع بعض الفئات الاجتماعية للهجرة والتهجير عبر خلق بيئات اقتصادية واجتماعية تمتاز بالفرص والمنافسة بين الاستثمارات الحضرية، فهي

جميع الاجراءات والقرارات المتصاعدة الناجمة عن استثمار القطاع الخاص او الحكومي في الاحياء القديمة ولا تتماشى مع معايير التطور الحضري المعاصرة وينتج على اثره احداث صدمة حضرية يتأثر بها بالعادة اصحاب الدخل المتوسط والمنخفض، وبالعادة هو الغاء وانقطاع الروابط العاطفية والثقافية والمادية بين اعضاء الحي. وقد ذكر كوبر حدوث مضاربة بين المطورين والمقاولين في تحديد المواصفات السكنية في المناطق تحت التحسين واي ميزات ومواصفات معمارية وهندسية حديثة تستقطب فئات اجتماعية من الطبقة الراقية او الغنية وهي تشكل تحدي باستئجارها وامتلاكها، وغالبا ما تحدث مفاضلة trade off بين ملاك العقارات في تحقيق منفعة اقتصادية في زيادة قيمة الايجارات السكنية. اذ يمكن تفسيرها بعلاقة المد والجزر وهو ارتباط عكسي فالمد يقصد به زحف الاستثمارات إلى الاحياء الواقعة تحت التجديد الحضري يقابلها حركة الجزر برحيل فئات اجتماعية خارج احيائهم الاصلية. (Atkinson, R., & Bridge, G. (Eds.). 2005)

ويعرف (yeom and milkelbank, 2019) التحسين بأنها الخطوة الاولى نحو التطوير الحضري الذي ينتهجه المطورون سواء القطاع الخاص او المستثمرين والذي يسهم في تغير اقتصادي وثقافي وسياسي، فهي عملية تستهدف المناطق ذات الاستخدام السكاني والتجاري والتي تتميز بقيمة سوقية منخفضة. فقد ارتبط مفهوم الاستطباق بمفهوم اعادة تطوير الانشطة الاقتصادية والخدمات الطاردة للأفراد ذو الدخل المحدود، بعكس التنمية الحضرية الشاملة في اعادة اعمار احياء المدن على نفسها دون احداث تغير في بنيتها، وخصائصها الاقتصادية، والديموغرافية، والثقافية. (Smith, N. 1996)

يصف (zuk, 2018) الاستطباق بانها نتيجة غير مقصودة لعمليات تنشيط الاحياء الحضرية التي توصف بالتدهور او المتخلفة (declining urban neighborhoods) عن المعايير العمرانية وهي تتميز بأعراق معينة وخاصة ذو الاصول غير البيضاء، واستبدالهم بمجتمعات أرقى او يتمتعون بميزات عرقية ذو اللون الواحد.

أما (Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008) هو عملية تحول حضري تتمثل في تجديد أحياء شعبية ومتوسطة الدخل، مما يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات والإيجارات وتغيير تكوين السكان. يتم هذا التحول عادةً عن طريق استثمارات في التطوير العقاري وتحسين البنية التحتية، مما يجذب سكانًا جددًا من طبقات اقتصادية أعلى.

يصعب تحديد مفهوم أساسي للاستطباق دون التعرف على نوع وكمية الاستثمارات ومدة تأثيرها الزمني في عملية الاستبدال أو ترحيل طبقة معينة دون غيرها، ويمكن مقاربتها في مدى قدرة برامج التطوير الحضري تحقيق فائدة اجتماعية واقتصادية لسكان الاحياء تحت التحسين، من جانب اخر تكبد التكاليف الحدية وارتفاع الاسعار التي تستهدف فئات معينة.

المظاهر التي تدل على وجود الاستطابق؟ من المظاهر التي ذكرتها الدراسات:

1. ارتفاع الأسعار العقارية: يصاحب التجدد الحضري زيادة في أسعار العقارات في المناطق المتأثرة بهذه الظاهرة، ففي

دراسة نشرتها مجلة "Urban Studies" في عام 2018، وجد الباحثون أن الأسعار العقارية في منطقة فيلادلفيا في الولايات المتحدة زادت بشكل كبير في المناطق التي شهدت تجددًا حضريًا مقارنة بالمناطق ذات الدخل المنخفض، ووفقًا لتقرير نُشر عام 2020 من قبل "National Community Reinvestment Coalition"، ارتفعت أسعار العقارات في مدينة واشنطن العاصمة بنسبة تتراوح بين 30% و40% في المناطق التي شهدت تجددًا حضريًا في الفترة بين عامي 2000 و2018، وأظهرت دراسة أجريت بواسطة "Centre for London"، تبين أن أسعار العقارات في منطقة شورديتش في لندن ارتفعت بنسبة 73% بين عامي 2004 و2014، حيث شهدت المنطقة عمليات تجدد حضري مكثف (Lees, L., Slater, T., & Wylie, E. 2008).

2. تغيير في هوية المجتمع المحلي: يؤدي التجدد الحضري إلى تغيير في هوية المجتمعات المحلية، حيث يصبح

السكان الأصليون دور أقل في صياغة الثقافة والهوية الجديدة للمنطقة، حيث وجد الباحثون دراسة نشرتها مجلة "Urban Studies" في عام 2018، أن الأسعار العقارية في منطقة فيلادلفيا في الولايات المتحدة زادت بشكل كبير في المناطق التي شهدت تجددًا حضريًا مقارنة بالمناطق ذات الدخل المنخفض، ووفقًا لتقرير نُشر عام 2020 من قبل "National Community Reinvestment Coalition"، ارتفعت أسعار العقارات في مدينة واشنطن العاصمة بنسبة تتراوح بين 30% و40% في المناطق التي شهدت تجددًا حضريًا في الفترة بين عامي 2000 و2018. وفي دراسة أجريت بواسطة "Centre for London"، تبين أن أسعار العقارات في منطقة شورديتش في لندن ارتفعت بنسبة 73% بين عامي 2004 و2014، حيث شهدت المنطقة عمليات تجدد حضري مكثف. (ismail et al., 2020)

3. تغيير في البنية التحتية والخدمات المحلية: يمكن أن يتسبب التجدد الحضري في تغييرات في البنية التحتية للمنطقة

المتأثرة، بما في ذلك تحسين الخدمات المحلية وتطوير المرافق، ولكن قد يترتب عن ذلك ارتفاع تكاليف العيش وتهميش السكان ذوي الدخل المنخفض. ففي مدينة نيويورك في حي ويليامزبرغ ببروكلين، شهدت المنطقة تحسينات كبيرة في البنية التحتية مع زيادة في الخدمات المحلية بما في ذلك المطاعم والمقاهي والمتاجر الفاخرة.

ومع ذلك، فقد تسبب هذا التطوير في ارتفاع كبير في أسعار العقارات وتهجير السكان ذوي الدخل المنخفض. أما في لندن في حي شورديتش الشهير، تم تطوير المنطقة بشكل كبير مع تحسينات في البنية التحتية مثل الطرق والمرافق العامة. ومع ذلك، فقد شهدت العقارات ارتفاعات هائلة في الأسعار، مما أدى إلى تهجير السكان الأصليين. وشهدت المنطقة الحضرية في حي فريديشايين، تجددًا حضريًا كبيرًا مع تطوير البنية التحتية وتحسينات في الخدمات المحلية. ومع ذلك، فقد تسبب هذا التغيير في ارتفاع تكاليف المعيشة، مما دفع بعض السكان للانتقال إلى مناطق أخرى. (John B. Judd, 2018).

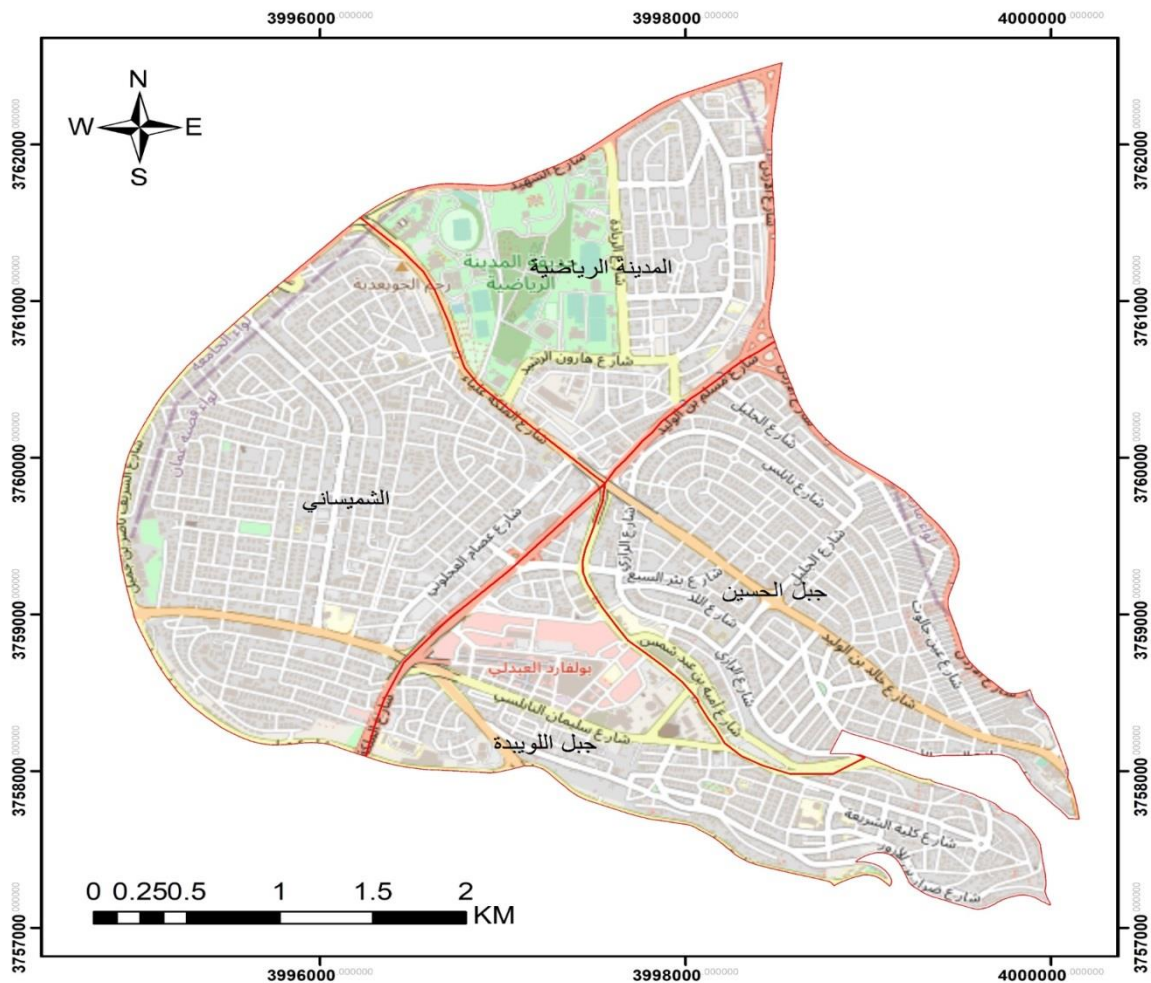
4. تغيير في التركيب السكاني: قد يتغير تركيب السكان في المنطقة المتأثرة بالتجدد الحضري، حيث يرتفع مستوى الدخل للسكان الجدد الذين ينتقلون إلى المنطقة، في حين يُهجّر السكان ذوو الدخل المنخفض نتيجة لارتفاع التكاليف. فقد شهدت المنطقة الحضرية في حي ي ويليامزبرغ ببروكلين في مدينة نيويورك تجددًا حضريًا كبيرًا، حيث انتقلت عائلات ذات دخل أعلى إلى المنطقة مع تحسينات في البنية التحتية والخدمات المحلية. وفي الوقت نفسه، تضاعفت فرص السكان ذوي الدخل المنخفض في البقاء في المنطقة بسبب ارتفاع التكاليف، مما أدى إلى هجرتهم إلى مناطق أخرى، وفي حي شورديتش في لندن، انتقلت طبقات أعلى من السكان إلى المنطقة بمعدلات أعلى نتيجة للتحسينات في البنية التحتية والتطويرات الحضرية. في المقابل، واجه السكان ذوو الدخل المنخفض صعوبات في تحمل تكاليف المعيشة المتزايدة، مما دفع العديد منهم للانتقال إلى مناطق أقل تكلفة. Margit (Mayer, 2010).

ثالثًا: منطقة الدراسة

تقع منطقة العبدلي في العاصمة الاردنية عمان، وهي موقع مركزي بين عمان الشرقية والغربية وتمثل قلب ونواة مدينة عمان، تمتد منطقة الدراسة على خط طول 35.93 - 35.88 شرقاً وعلى دائرة عرض 31.95 - 31.99 شمالاً، الشكل رقم (2)، وتبلغ مساحتها 15 كم²، تضم منطقة العبدلي أربعة احياء سكنية رئيسية وهي جبل الحسين وحي اللويبة وهو اقدم احيائها، بالإضافة إلى حي الشميساني وحي المدينة الرياضية، عرفت منطقة العبدلي بانها تحتوي على الكثير من المباني العامة والوزارات الحكومية كذلك اهم المعالم الاثرية، اصبحت مدينة العبدلي تقع تحت مشروع وقوانين التخطيط الحضري الحديث متعدد الاستخدامات (السكنية، التجارية، الفنادق، ومواقع طبيعية مميزة)، فمنذ عام 2009 تم بدء انشاء

مشروع العبدلي وتم تشغيله في عام 2016، صمم مشروع العبدلي بهدف التجديد العمراني لمنطقة العبدلي وأحيائها، حيث يعتبر المشروع (project mega) هو مورد اساسي لمدينة عمان بهدف جذب المستثمرين الدوليين لغاية دعم اقتصاد الاردن وقد انشاء من قبل شركات المقاولات العقارية و الانشائية، يحيط المشروع اربع ابراج تتميز بأشكالها الهندسية المميزة، وقد تم انشاء سكن مؤقت في الجزء الشرقي بين حي سكني ومول العبدلي لخدمة السياح، مستثمرين ورجال الاعمال للسكن المؤقت، وهناك منطقة مخصصة لاستخدام الفنادق والسكني بحسب التطوير الحضري الجديد غير متاحة للسكان المحليين (ashour, 2016; zalloom, 2015; Abdali, 2013).

الشكل رقم (2): منطقة الدراسة



* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

رابعاً: تحليل عينة الدراسة

4-1 اختبار الفا كورنباخ لجميع متغيرات الاسئلة:

يستخدم مقياس الفا لقياس مدى مصداقية وثبات او ما يسمى الاتساق الداخلي بين جميع اسئلة المتغيرات لمقياس ليكارت الخماسي التراتبي، حيث تتراوح معامل المقياس بين (0.9) اي يقترب من عدد واحد يعطي مصداقية وموثوقية عالية، وكلما انخفضت القيمة اي اقتربت من الصفر تصبح ضعيفة، تتجه الموثوقية في جميع الاسئلة نحو الجيد الى الجيد جداً، حيث بلغت قيمة الاتساق الداخلي لجميع اسئلة الاستبانة قيمة 0.755، كما في الجدول رقم (1) الذي يوضح قيم الاختبار لجميع الاسئلة:

الجدول رقم (1): اختبار الفا كورنباخ لجميع متغيرات الاسئلة

المحاور	No. q	Alpha, ch
الرضا عن مستوى تحسن الخدمات والمرافق	2	0.312
تأثير قيمة اسعار الايجارات	3	0.711
الاتجاه للرحيل من الاحياء	2	0.845
جميع الاسئلة	5	0.755

* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

4-2 اختبار التوزيع الطبيعي لجميع اسئلة الدراسة:

تم إجراء اختبار التوزيع الطبيعي Shapiro >0.05 لمعرفة تركز المتغيرات العشوائية حول قيمة متوسطة، وكانت تتراوح بين 18.2 إلى 32.9 بالمئة، وقد اظهرت جميع اختبارات شابيرو عند مستوى المعنوية اقل من 0.05، لذلك لا تتبع توزيع طبيعي وتأخذ شكل التفلطح الجرسى (1.009)، وبالتالي يجب اجراء اختبارات غير معلميه، فقد تم اعتماد اختبار مربع كاي للإجابة عن الفرضيات واختبار العلاقة بين الديمغرافية والاسئلة التراتبية، والتي يفسرها الجدول رقم (2):

الجدول رقم (2): اختبار التوزيع الطبيعي لجميع اسئلة الدراسة

No. q	mean	Shapiro wik. sig
Q1	2.33	0.000
Q2	1.85	0.000
Q3	3.08	0.000
Q4	2.33	0.000
Q5	2.71	0.000

* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

3-4 اختبار فرضيات الدراسة:

استخدمت الدراسة معايير احتساب المتوسطات الحسابية (الاوزان، التكرارات، الانحرافات المعيارية) وهي تستخدم لكل فرضية لمقياس ليكارد التراتبي، كذلك مقارنة أثر المتغير المستقل على التابع ومدى الترابط بينهما باختبار قيمة SIG لاختبار مربع كاي لإثبات الفرضيات الصفرية أو قبول الفرضية البديلة.

الفرضية الأولى:

1H: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدالة (0.05) بين أثر إنشاء مشروع العبدلي (إيجاد فرص عمل، التصميم الحضري، تنوع استخدامات الأراضي والاستثمارات) والرضا لدى سكان الاحياء عن تحسن مستوى الخدمات والمرافق المحلية.

يُظهر الجدول رقم (3) نتيجة إجابات افراد العينة للسؤال الأول (Q1) عن مدى مساهمة انشاء مشروع العبدلي منذ افتتاح عام 2016 - 2021 في تحسين مستوى الخدمات الاقتصادية والاجتماعية لسكان الاحياء القريبة. كانت الاجابة بالموافقة بنسبة (46,9%)، وبلغ نسبة المقياس النسبي (76%) بحيث تجاوز (60%) وهذا يدل على أهمية مشروع العبدلي عمان في التجديد الحضري، و تتفق الاجابات مع مقالة (Wikiwand, 2018) التي تناولت دور تطوير مشروع العبدلي في استحداث مجمعات سكنية، وفنادق سياحية ومقاهي ومطاعم أدى إلى انتعاش الحركة الاقتصادية، وتوفر فرص العمل في محيط المشروع تمثلت في المجالات الخدماتية، والتجارية، والمهنية، وتوسع استخدامات الاراضي للمساكن، كما ساهم المشروع في ايجاد شبكة طرق حول المشروع يأمن الانسيابية لنحو 90 ألف شخص يوميا من السكان والعاملين والزوار، ويفسر ذلك العلاقة بين توزيع الاحياء والتأثير المكاني الايجابي خصوصا حي اللويذة الاقرب للمشروع الشكل رقم (3)، اظهرت نتيجة مربع كاي SIG تساوي 0.404 وهي اكبر من 0,05 نقبل الفرضية البديلة بوجود علاقة بين المتغيرات.

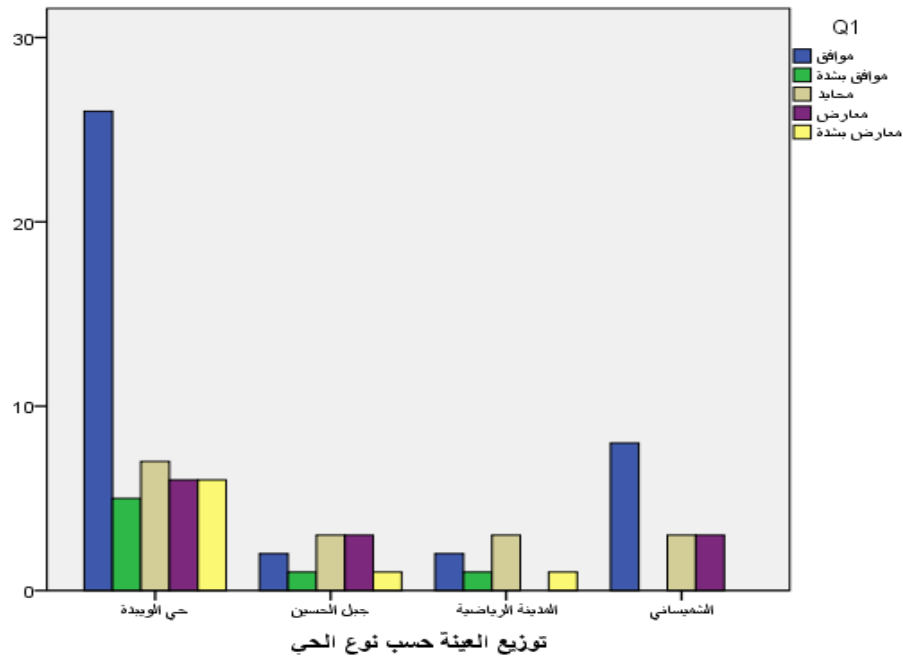
الجدول رقم (3):

إجابة سؤال: هل ساهم مشروع العبدلي عمان في التحسين الايجابي للخدمات والمرافق للأحياء المجاورة (الترفيهية والتجارية والبنية التحتية)

المحور الاول	المقياس	موافق بشده	موافق	محايد	معارض	معارض بشدة	Mean	std
Q1	تكرار	7	38	16	12	8	2.32	1.439
	نسبة %	8,6	46,9	19,8	14,8	9,9		

* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

الشكل رقم (3): تحليل توزيع العينة حسب نوع الحي للسؤال التراتبي الاول



* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

الفرضية الثانية:

2H: لا يوجد أثر ذو دلالة احصائية عند مستوى الدالة (0.05) بين التطوير الحضري لمشروع العبدلي (ارتفاع مستوى

الطلب، مجيء سكان جدد) وارتفاع قيمة اسعار العقارات السكنية.

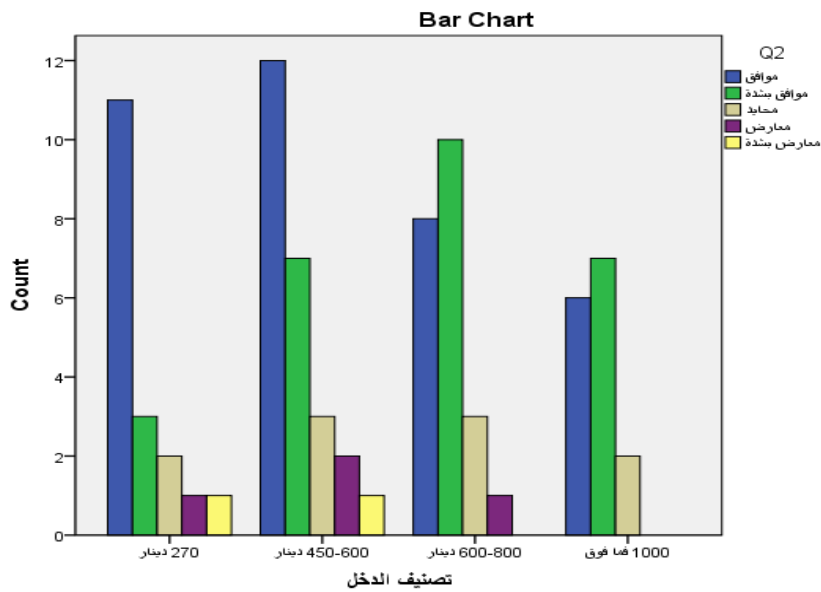
يشير الجدول رقم (4) للسؤال (Q2) مساهمة مشروع العبدلي عمان في ارتفاع قيمة العقارات السكنية المحيطة حيث اظهرت النتائج بنسبة (45,7%-34,6%) تأييد افراد العينة بشدة بالارتفاع التصاعدي لقيم الايجارات، وكان التأثير بشكل اكبر لسكان حي اللوييدة، فبحسب اختبار مربع كاي للفئات متوسطي الدخل كما في الشكل رقم (4) بلغت نسبة SIG تساوي (0,784) وهي اكبر الدالة المعنوية اي هناك تأثير او مؤشرات لارتفاع قيمة العقارات خاصة الاجار، وفي دراسة (ashour, 2016) حدث من 2015-2016 تقلبات في السوق العقاري مع رحيل المكاتب والمؤسسات الخدمية والمالية القريبة من المشروع، وبدأ استقطاب رواد الاعمال والمستثمرين والعاملين في المؤسسات، وكانت النتيجة الاتجاه لارتفاع الطلب على المساكن مع نقص واضح في المساحات السكنية القريبة.

الجدول رقم (4): إجابة سؤال: هل شعرت بارتفاع قيمة الايجارات السكنية منذ فترة انطلاق مشروع العبدلي عمان؟

المحور الثاني	المقياس	موافق بشده	موافق	محايد	معارض	معارض بشدة	Mean	std
Q2	التكرار	28	37	10	4	2	1,84	0,993
	النسبة %	34.6	45.7	12.3	4.9	2.5		

* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

الشكل رقم (4): تحليل تصنيف الدخل مع للسؤال التراتبي الثاني



* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

الفرضية الثالثة:

3H : لا يوجد أثر ذو دلالة احصائية عند مستوى الدالة (0.05) لإنشاء مشروع العبدلي (استحداث وظائف جديدة

تتطلب مهارات معينة، ارتفاع اسعار العقارات السكنية، مظاهر ثقافية واجتماعية جديدة) عمان واحداث تغير ديمغرافي

واقصادي للفئات ذات الدخل المنخفض والمتوسط.

يشير الجدول رقم (5) للسؤال (3) حول اذا هنالك رغبة للرحيل للأحياء القريبة حيث كانت الاجابات معارضة

للرحيل او عدم المعرفة تراوحت بين (8,6) إلى (28,5) ، ولكن لا يمكن تحديد بالفعل حدوث تغيير ديمغرافي للفئات بين

متوسطي الدخل او منخفضي الدخل ، يلاحظ عند اختبار مربع كاي بان اتجاه العينة للفئات التي اقامت مدة قصيرة في

الحي من (5-10 سنوات) تتجه للرحيل مما يعكس ارتفاع اسعار الشقق وعدم توفرها، اختبار مربع كاي للعلاقة بين الرحيل

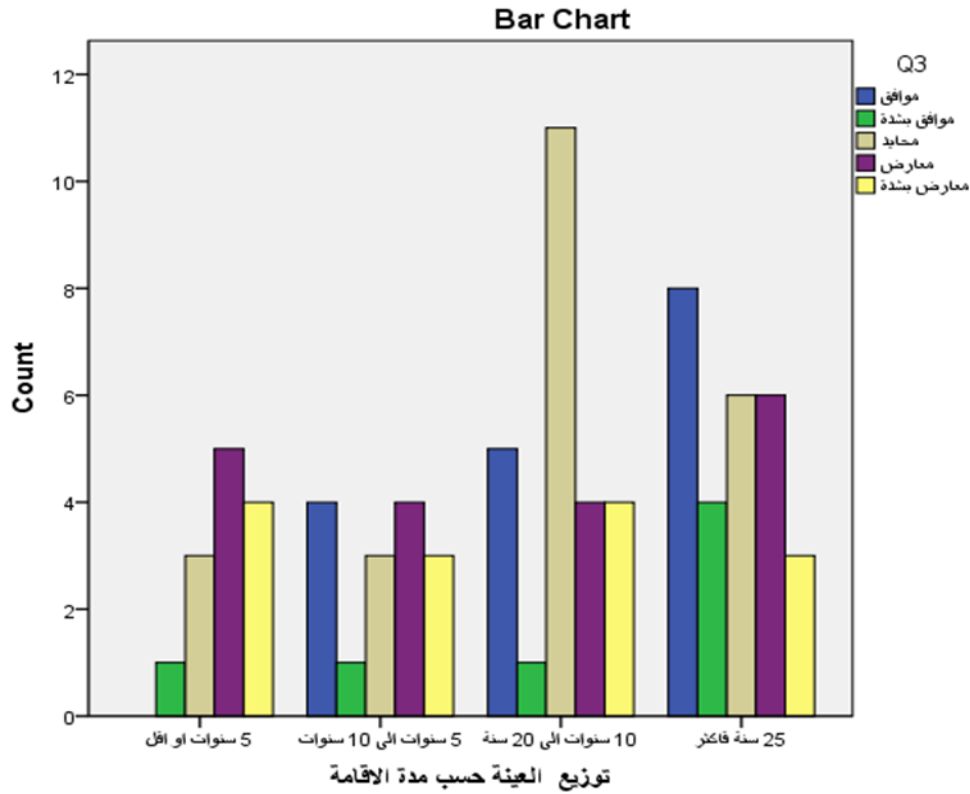
الاحياء القريبة وبين مدة الاقامة بلغت SIG (0,396) الشكل رقم (5)، وهي اكبر من مستوى المعنوية (0,05). وفي السؤال رقم (Q5) نجد ان النسبة الاعلى عدم الرغبة في تأجير منازلهم رغم أن وجود بعض المالكين قد يقوم بتأجيرها للاستفادة الاقتصادية للسكان الجدد، ومع ذلك ذكرت دراسة (Zalloom,2015) حيث ناقشت تقييم الاستدامة الاجتماعية للمشهد الحضري لمشروع العبدلي عمان ذكر ان هناك رفض للعديد من السكان المحليين والمهنيين في التوسع للمشروع او تطوير عقاري جديد، حيث برز رفض ثقافي واجتماعي، وهناك افكار ان مرافق العبدلي عمان مخصصه للمقيمين والمستثمرين والتي ليست بمتناول امكانياتهم المالية، وذكرت الدراسة أن المشروع يرتبط بثقافة الاستهلاك ويستقطب طبقات محددة من المجتمع، ويسود شعور بعدم الامان والاستقرار والانتماء للحي.

الجدول رقم (5): يظهر تفاصيل الردود على السؤال العاشر والحادي عشر والثاني عشر

المحور الثاني	المقياس	موافق بشده	موافق	محايد	معارض	معارض بشده	Mean	std
Q3	التكرار	7	17	23	19	14	1,84	0,993
	النسبة%	8.6	21	28.4	23.5	17.3		
Q4	التكرار	9	33	22	11	5	2.33	1.310
	النسبة%	11,1	40.7	27.2	13.6	6.2		
Q5	التكرار	15	23	17	12	13	2.71	1.443
	النسبة%	18.5	28.4	21	14.8	16		

* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

الشكل رقم (5): توزيع العينة حسب مدة الإقامة مع السؤال الترتيبي الثالث



* المصدر: اعداد الباحثين، 2024

4-4 تحليل المقابلات مع أفراد العينة

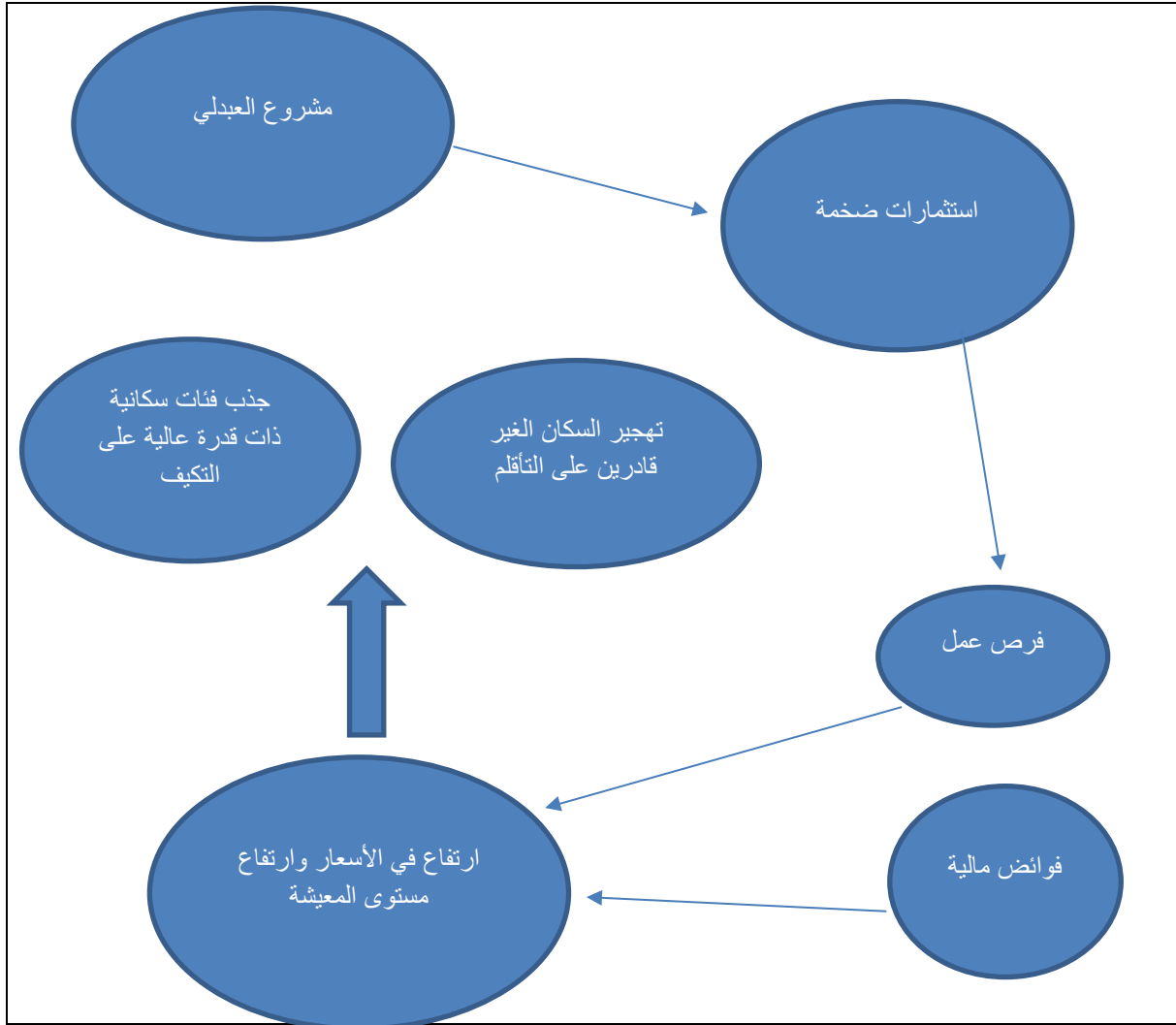
ظهر من خلال تحليل استبانة الدراسة، ومن خلال المقابلات التي أجريت وجود ظاهرة الاستطباق في منطقة الدراسة، فمشروع العبدلي لا يختلف كثيرا عن المشاريع التي أوجدت هذه الظاهرة أساسا في المدن العالمية الكبرى، وقد تبدو مظاهر الاستطباق بوضوح في منطقة اللويبة، حيث تحولت العديد من البنايات المأهولة إلى بنايات مهجورة في النواحي الشرقية، حيث لوحظ رحيل العديد من العائلات سواء كانت مالكة أو مستأجرة، ويعود ذلك إلى استقطاب أفراد من تراكيب اجتماعية وثقافية مختلفة، في حين شهدت المنطقة الغربية تطورا ملحوظا في كافة المجالات الانشائية والخدمية، حيث تم هدم البيوت القديمة، وأقيم مكانها مقاهي Coffee shop والتي تقدم خدماتها بأسعار مرتفعة تتلاءم مع الطبقات المستهدفة، وتم تحويل العديد من العمارات من قبل المستثمرين إلى فنادق ومحال ترفيهيه ومقاهي، في حين تم تحويل الشقق القريبة من قصر العدل في حي اللويبة إلى مكاتب محاماة، فالمنازل القديمة في منطقة الدراسة أصبحت مكانا غير صالح للسكن، حيث

يمكن تجديدها وتحويلها إلى فنادق أو مراكز ثقافية، ورغم ذلك وجد في منطقة الدراسة عدد من المطاعم القديمة التي لا زالت تحاول الاستمرار والمنافسة مع المطاعم الجديدة.

وكما أن الاستطابق أو التجدد الحضري يؤدي إلى تغييرات في البنية التحتية للمنطقة، وتحسين الخدمات المحلية وتطوير المرافق، إلا أن هذا التحديث يرافقه ارتفاع في أسعار العقارات، ينعكس في تهميش السكان الأصليين من ذوي الدخل المتوسط والمنخفض، حيث ارتفعت أسعار الأراضي في اللويبة بشكل تصاعدي عشرة أضعاف بين عامي 2015 و 2022، كما ارتفعت أسعار الشقق بنسبة زادت عن 50%، وفي بعض المباني زادت عن 70%، وأسهم التغيير في تراكيب السكان في ارتفاع معدل الإيجار الشهري للشقق، فالشقق التي تتراوح مساحتها بين 70م² إلى 170م²، أصبح معدل الإيجار الشهري لها 500 دينار، كما بلغ معدل الإيجار الشهري للشقق بمساحة 80م² في داخل أحياء العبدلي ثلاثة أضعاف الإيجار في أحياء أخرى خارج لواء العبدلي، مما اضطر بعض سكان حي العبدلي القديمين المستأجرين إلى الرحيل، بسبب هذا الارتفاع الغير متوازن في الإيجارات الذي رافق الإعلان عن مشروع العبدلي عمان، وقد أدى ذلك إلى وجود العديد من الشقق الفارغة، ذات المساحات الصغيرة والقديمة، إلا أن معدل إيجارها الشهري ارتفع بنسبة 45%.

وقد أسهمت ظاهرة الاستطابق في تغييرات واضحة في التركيب الاجتماعي للسكان، من الممكن أن تؤدي مع مرور السنوات إلى تغييرات في الهوية والصبغة الثقافية للمجتمع، فالعديد من العائلات المالكة أو المستأجرة والذين قضوا نحو 35-40 سنة في حي اللويبة اضطرت إلى الرحيل إلى أحياء أخرى، بسبب استقطاب مشروع العبدلي لتراكيب سكانية اجتماعية وثقافية من الجنسيات الآسيوية والعربية، فنحو 90% من العمالة في المشروع الرئيس والخدمات المرتبطة به هم من خارج لواء العبدلي، حيث يقدر عدد العاملين في مشروع العبدلي بنحو عشرة آلاف موظف، يشكل غير الأردنيين نحو 54% منهم، وبالتالي - حسب وجهة نظر السكان المحليين - لم يسهم مشروع العبدلي في توفير فرص عمل لسكان لواء العبدلي، كما أن مستشفى العبدلي والذي يعتبر من المشاريع الرائدة على مستوى الشرق الأوسط عمل على استقطاب عدد من العمالة الآسيوية، مما أسهم بوجود ملحوظ للجنسيات الآسيوية في منطقة الدراسة.

الشكل رقم (6): الأثر التراكمي (المضاعف) لمشروع العبدلي



ويعاني السكان المحليين من العديد من المشكلات، حيث يرى نحو 62% من عينة الدراسة أن السكان الجدد يُشكلوا إزعاجاً، حيث لاحظ السكان ظاهرات لم تكن موجودة، مثل الصخب والازعاج والازدحام المروري.

أما التأثير المكاني للتجدد الحضري، فإنه يقل كلما ابتعدنا عن الإطار المكاني لمشروع العبدلي.

خامساً: النتائج

من خلال ما تقدم توصلت الدراسة إلى النتائج التالية: -

- أظهرت اختبار نتيجة الفرضية الأولى بوجود تأثير مكاني إيجابي لإقامة مشروع العبدلي في تحسين مستوى الخدمات والبنية التحتية بالإضافة إلى استحداث وظائف عمل جديدة وكانت تتمركز بالأحياء القريبة وعلى وجه الخصوص في حي اللويبة يظهر مدى التباين المكاني، وقد اتجهت اراء العينة بالموافقة بنسبة 46,9% بمستوى الخدمات فقد

استحدثته مجمعات سياحية ومقاهي ومطاعم ساعد انتعاش الحركة الاقتصادية من الزوار والسكان المحليين، بالإضافة إلى توسع شبكة الطرق بمحيط المشروع.

■ الاستطابق من الظواهر العالمية الحديثة التي تخلق فجوة اجتماعية سلبية نتيجة لمشاريع التطوير والتجديد الحضري غير المتعمدة التي تؤدي إلى استبدال طبقة أو فئة معينة بجلب فئة بديلة أكثر رقياً وذلك في تحسين الدورة الاقتصادية، وقد اشارة الدراسة بتوفر بعض المؤشرات لكن ذات قيمة منخفضة نتيجة صغر حجم العينة بوجود علاقة بين انشاء مشاريع مراكز التجزئة الكبرى التي تتبع التطوير الحضري، وبين ظاهرة الاستطابق.

■ بناء على المعلومات الاحصائية في الدراسة يتجه اراء افراد العينة بنسبة 40% في الفرضية الثالثة بوجود ارتفاع تصاعدي لأسعار الايجارات السكنية وهي تشكل تحدي اقتصادي واجتماعية لمدى بقاء بعض الفئات بين متوسطي إلى منخفضي الدخل تحت تأثير التجديد الحضري، ويبدو ان مشروع العبدلي ساهم في إحلال حضري لفئات اجتماعية جديدة من خلال استقطاب رواد الاعمال والمستثمرين بالإضافة إلى المستهلكين الاثرياء، سواء للإقامة الدائمة او المؤقتة، الذي ساهم في ارتفاع الطلب المحلي. من جانب اخر هناك مؤشرات لرفض السلوكيات الثقافية والاجتماعية الجديدة، كذلك هنالك عدم علم او رغبة بالرحيل لمناطق اخرى بحسب العينة بالوقت الراهن او المستقبلي، فلا يمكن تأكيد حدوث تغير ديمغرافي لفئات محدودي الدخل إلى متوسطي الدخل دون اجراء دراسة اجتماعية واقتصادية موسعة.

■ ساهم ارتفاع أسعار الشقق في محيط مشروع العبدلي عمان الى هجرة سكان حي العبدلي القديمين، حيث تبلغ أسعار الإيجارات الجديدة للشقق التي بمساحة 120 متر مربع في داخل احياء العبدلي بمعدل 500 دينار للشهر؛ أي أعلى ثلاث اضعاف أسعار الإيجارات في احياء اخرى خارج لواء العبدلي.

سادسا: التوصيات

بناء على النتائج السابقة فإن الدراسة توصي بـ:

◆ توصي الدراسة بأهمية اجراء دراسات موسعة تضم حجم عينة يفوق 500 شخص لبعض الاحياء التي تقع تحت التطوير الحضري، كذلك التتبع الاحصائي ومقارنة التغير في حجم الاسرة والدخل ومستوى التعليم ومدة الإقامة على مدار

السنوات لتحديد حجم التأثير الديمغرافي والاقتصادي والمكاني.

◆ توصي الدراسة بأهمية توفر سياسات واجراءات لحماية سكان منازل محدودي الدخل تمكنهم من مقاومة التأثير السلبي

المحتمل لبرامج التطوير الحضري، واستبدالها ببرامج التنمية الحضري.

◆ توصي بضرورة دمج الاساليب الجغرافية الحديثة مع التحليل الكمي والنمذجة الرياضية في دراسة ظاهرة الاستطباع.

المصادر والمراجع

المراجع باللغة الأجنبية:

- Al-Hiyari, Layali (2021), Sustainable Planning Strategies for Land Use in the City of Salt, Arab Journal for the Publishing of Sciences, Issue 27.
- Ashour, K. N. (2016). Urban regeneration strategies in Amman's core: Urban development and real estate market (Doctoral dissertation, Universitätsbibliothek Dortmund).
- Atkinson, R., & Bridge, G. (Eds.). (2005). Gentrification in a global context: The new urban colonialism. Routledge. Pp.50-60.
- Chen, Y., Xi, H., & Jiao, J. (2023). What Are the Relationships between Public Transit and Gentrification Progress? An Empirical Study in the New York–Northern New Jersey–Long Island Areas. Land, 12(2), 358.
- Dong, H. Transit-Induced Gentrification and the Affordability Paradox of TOD.
- Elliott-Cooper, A., Hubbard, P., & Lees, L. (2020). Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. Progress in Human geography, 44(3), 492-509.
- Ismail, M., Warsame, A., & Wilhelmsson, M. (2020). Measuring Gentrification with Getis-Ord Statistics and Its Effect on Housing Prices in Neighboring Areas: The Case of Stockholm
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). Gentrification. Routledge. Pp. 1-10
- Mayer, Margit, Marcuse, Peter, Brenner, Neil. (2010). Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City"
- Smith, N. (1996). The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City. Routledge pp30-20.
- Yeom, M., & Mikelbank, B. (2013). Gentrification: An introduction, overview, and application. The 21st century American city: Race, ethnicity, and multicultural urban life, 79-96.

- Zalloom, B. (2015). Assessing the Social Sustainability of Urban Landscape. Case study of Abdali regeneration (The new downtown of Amman). Transformation of the urban character of Arab Cities since the late last century, 226, 226.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, displacement, and the role of public investment. Journal of Planning Literature, 33(1), 31-44.

الملحق رقم (1)

استبانة الدراسة

- 1- اسم الحي: ☐ حي اللويبة ☐ جبل الحسين ☐ المدينة الرياضية ☐ الشميساني
- 2- العمر: ☐ (18 - 30) ☐ (30 - 40) ☐ (40 فما فوق)
- 3- الحالة الاجتماعية: ☐ أعزب ☐ متزوج (إذا متزوج الرجاء إدخال عدد افراد العائلة)
- 4- طبيعة السكن الحالي: ☐ مالك ☐ مستأجر
- 5- مدة الإقامة في الحي: ☐ (5 سنوات او اقل) ☐ (10 سنوات الى 20 سنة) ☐ (25 سنة فأكثر)
- 6- المستوى التعليمي: ☐ دون الثانوية العامة ☐ ثانوية عامة ☐ دبلوم ☐ بكالوريوس فما فوق
- 7- مستوى الدخل:
☐ (270 دينار) ☐ (450 - 600 دينار) ☐ (600 - 800 دينار) ☐ (1000 دينار فما فوق)
- 8- ساهم مشروع العبدلي عمان في التحسين الايجابي للخدمات والمرافق للأحياء المجاورة (الترفيهية والتجارية والبنية التحتية): ☐ موافق بشدة ☐ موافق ☐ محايد ☐ معارض ☐ معارض بشدة
- 9- هل شعرت بارتفاع قيمة الايجارات السكانية منذ فترة انطلاق مشروع العبدلي عمان:
☐ موافق بشدة ☐ موافق ☐ محايد ☐ معارض ☐ معارض بشدة
- 10- هل تفكر بالرحيل من الاحياء القريبة من مول العبدلي عمان في الوقت الحالي او المستقبل القريب:
☐ موافق بشدة ☐ موافق ☐ محايد ☐ معارض ☐ معارض بشدة
- 11- هل سمعت او علمت برحيل افراد او اسر من الاحياء القريبة من مول العبدلي عمان منذ فترة انطلاق المشروع: ☐ موافق بشدة ☐ موافق ☐ محايد ☐ معارض ☐ معارض بشدة
- 12- إذا كنت مالك للعقار السكني في الاحياء القريبة من مول العبدلي هل تفكر في بيعه او ايجاره، والانتقال الى احياء أخرى: ☐ موافق بشدة ☐ موافق ☐ محايد ☐ معارض ☐ معارض بشدة