



# مجلة كلية الآداب

مجلة دورية علمية محكمة

نصف سنوية

المعد الثاني والأربعون

أكتوبر ٢٠١٧

مجلة كلية الآداب.. مج ١، ع ١ (أكتوبر ١٩٩١م).  
بنها : كلية الآداب . جامعة بنها، ١٩٩١م  
مج؛ ٢٤ سم.  
مرتان سنويا (١٩٩١) وأربعة مرات سنويا (أكتوبر ٢٠١١) ومرتان سنويا (٢٠١٧)  
١ . العلوم الاجتماعية . دوريات . ٢ . العلوم الإنسانية . دوريات.

مجلة كلية الآداب جامعة بنها  
مجلة دورية محكمة  
العدد الثامن والأربعون  
الشهر : أكتوبر ٢٠١٧  
عميد الكلية ورئيس التحرير : أ.د/ عبير فتح الله الرباط  
نائب رئيس التحرير : أ.د/ عربى عبدالعزيز الطوخى  
الإشراف العام : أ.د/ عبدالقادر البحراوى  
المدير التنفيذى : د/ أيمن القرنفلى  
مديرا التحرير : د/ عادل نبيل الشحات  
د/ محسن عابد محمد السعدنى  
سكرتير التحرير : أ/ إسماعيل عبد اللاه  
رقم الإيداع ٦٣٦١ : ٦٣٦٣ لسنة ١٩٩١  
1687-2525: ISSN

المجلة مكشفة من خلال اتحاد المكتبات الجامعية المصرية  
ومكشفة ومتاحة على قواعد بيانات دار المنظومة على الرابط:

<http://www.mandumah.com>

ومكشفة ومتاحة على بنك المعرفة على الرابط:

<http://jfab.journals.ekb.eg>

# هئية تحرير المجله

عميد الكلية ورئيس مجلس الإدارة  
ورئيس التحرير

أ.د/ عير فتح الله الرباط

نائب رئيس التحرير

أ.د/ عربي عبدالعزيز الطوخي

الإشراف العام

أ.د/ عبدالقادر البحراوي

المدير التنفيذي

د/ أمين القرنفيلي

مدير تحرير المجله

د/ عادل نبيل

مدير تحرير المجله

د/ محسن عابد السعدني

سكرتير التحرير

أ/ إسماعيل عبد اللاه

**أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة  
"دراسة في الجغرافية الاقتصادية"**

***The prices of the residential lands and  
units in the city of New Cairo,  
"A study in Economic Geography "***

**د / طلعت عبد الحميد أحمد عبد العاطي  
مدرس بقسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية  
كلية التربية - جامعة عين شمس**

## ملخص البحث.

يتناول البحث أسعار الأراضي والوحدات السكنية(\*) بمدينة القاهرة الجديدة، باعتبارها المدينة الأولى بين المدن الجديدة في مصر، بأجيالها الثلاثة(\*\*)، من حيث ارتفاع قيمة أسعار الأراضي والمباني بها.

ويتألف البحث من أربعة محاور رئيسية، تسبقها مقدمة تناولت أهمية الدراسة، والهدف منها، والدراسات السابقة، ومناهج وأساليب الدراسة، ومحتواها، وتناول المحور الأول: الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة، بينما تناول المحور الثاني: تطور أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة من عام ٢٠٠٠م - ٢٠١٦م، في حين تناول المحور الثالث: التوزيع النسبي لأسعار الأراضي والوحدات السكنية علي مستوي أقسام وشياخات مدينة القاهرة الجديدة، أما المحور الرابع فقد حدد العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة، وذيلت الدراسة بخاتمة تناولت النتائج والتوصيات المتعلقة بموضوع الدراسة.

(\*) اقتصر البحث على دراسة الأراضي والوحدات المخصصة للاستخدام السكني فقط، وتشمل الأراضي والمباني المملوكة المعروضة للبيع.

(\*\*) تشمل أجيال المدن الجديدة:

- مدن الجيل الأول : العاشر من رمضان- ١٥ مايو- ٦ أكتوبر - السادات - برج العرب الجديدة - الصالحية الجديدة - دمياط الجديدة - القرى السياحية.

- مدن الجيل الثاني : بدر - العبور- بنى سويف الجديدة - المنيا الجديدة- النوبارية الجديدة - الشيخ زايد - القاهرة الجديدة - الشروق - شمال خليج السويس.

- مدن الجيل الثالث : أسيوط الجديدة - طيبة الجديدة - سوهاج الجديدة - أسوان الجديدة -

قنا الجديدة - الفيوم الجديدة - أحميم الجديدة (<http://www.newcities.gov.eg>)

## مقدمة عامة.

شهدت مصر نموًا سكانيًا كبيرًا خلال النصف الثاني من القرن العشرين، وقد صاحب هذا النمو ظهور العديد من المشكلات كان من أهمها، التركيز السكاني الشديد في الوادي والدلتا دون الامتداد بعمق شرقًا أو غربًا، الأمر الذي جعل من مصر مسافة عمرانية بدلاً من أن تكون مساحة عمرانية" ( جمال حمدان: ١٩٨١م، ص ٧٦). وكذلك شهد النمو العمراني العشوائي زحفًا على الأراضي الزراعية Human Eroition، إضافة إلى مشكلة الاختناقات المرورية، وقصور الخدمات العامة والاجتماعية عن تلبية احتياجات السكان.

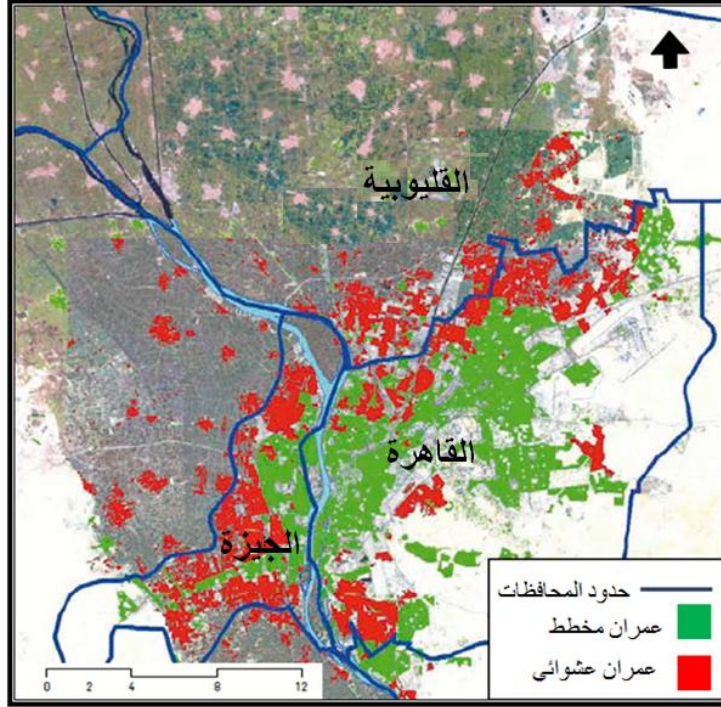
لذا فقد أولت الدولة اهتمامًا كبيرًا لبرامج التعمير في أعقاب حرب أكتوبر، وأعدت القيادة السياسية ورقة عمل في عام ١٩٧٤ بهذا الشأن، " كان أهم ما جاء بها: ضرورة البدء في رسم خريطة جديدة لمصر عن طريق وضع استراتيجية حضرية للتنمية الشاملة تقوم بدورها بإيجاد مناطق تركز سكاني ونشاطات اقتصادية جديدة ذات قوى جذب حضاري بكل المقومات؛ حتى تقام حولها حياة منتجة ومستقرة في صورة مدن جديدة مستقلة أو مدن ملحقة بمدن قائمة\* (١) تُمكن من الخروج من الوادي الضيق الى الواقع الجغرافي المصري لينتشر العمران فوق أرض مصر بدلاً من أن يمتد فوق الأرض الزراعية التي تآكل منها الكثير". (نجوى إبراهيم محمود: ٢٠٠٧، ص ٢)

ويعد إقليم القاهرة الكبرى، أكبر الأقاليم الحضرية في مصر، وأكثرها تعرضًا للمشكلات التي ذكرت آنفًا، ويستدل على ذلك من خلال رصد مشكلة "التشوه العمراني الناتج عن الفوضى البنائية التي تجتاح هذا الإقليم. ( أسعد علي سليمان، وآخرون: ٢٠١٢م، ص ١٢).

وتشكل الكتلة العمرانية غير المخططة نحو ٢٢٥٠٠ فدانا تمثل ٤٠% من إجمالي المساحة المعمورة بإقليم القاهرة الكبرى. (The General Organization for Physical Planning: 2012, P. 45) ويمثل هذا النمو العمراني العشوائي المصاحب للزيادة السكانية، أحد أهم التحديات التي تواجه إقليم القاهرة الكبرى. (The General Organization for Physical Planning: 2014, P. 22) شكل (١)

لذا فقد اتجهت السياسة العامة للدولة نحو الصحراء لخلق تجمعات عمرانية تمثلت في إنشاء مدن جديدة؛ بهدف توجيه النمو السكاني المتزايد بعيداً عن الكتلة العمرانية القديمة بإقليم القاهرة الكبرى، وتم البدء في إنشاء هذه المدن خلال منتصف سبعينيات القرن العشرين.

ويؤخذ على مخططات المدن الجديدة أنها "اتبعت قي غالبيتها منهجيات أقرب الى تخطيط مدينه منها إلى تخطيط منطقه حضرية بحجم إقليم القاهره الكبرى، فصارت أقرب إلى الاستجابة للمشاكل القطاعيه، وخاصه مشكلتي قطاع النقل، و قطاع السكان، منها إلى تحقيق رؤى إقليمية متكاملة.



شكل (١) العمران المخطط ، والعمران العشوائي بإقليم القاهرة الكبرى  
المصدر: ( Regina Kipper: 2009,P.16)

كذلك لم تراعي تلك الدراسات التغييرات التي حدثت في النطاقات الريفية بشكل كاف ولم تحدد نطاقات الدارسة أو حدود الاقليم بما يتمشي مع تلك المتغيرات. ولا شك " أن إقليمًا بحجم القاهرة الكبرى وأهميته يحتاج لمخطط ورؤية معتمده علي منهجيات اكثر قوة وتحديدًا لحدود الإقليم الجغرافية التفاعلية، بشكل يمكنها من أن تكون إطارًا أكثر فاعلية للمخططات الاستراتيجية للمحافظات الواقعه في نطاقه." (الهيئة العامة للتخطيط العمراني: مارس ٢٠١٤، ص٤).

وقد صاحب ضعف الرؤية، مع عدم وجود منهجية واضحة في إنشاء المدن الجديدة، ارتفاعاً في أسعار الأراضي بها مما أبعد هذه المدن عن تحقيق أهدافها



الاجتماعية فصارت مجرد مشروعات استثمارية ومضاربات عقارية، وتحولت الدولة إلى سمسار عقاري.

وقد وقع اختيار الباحث على مدينة القاهرة الجديدة للأسباب التالية

- حققت مدينة القاهرة الجديدة نموًا سريعًا في أسعار العقارات بها، بلغ حوالي ٣٧ ضعف خلال الفترة من ٢٠٠٠م - ٢٠١٦م، لتتغل المرتبة الأولى بين المدن المصرية الجديدة ( بيانات الدراسة الميدانية للباحث، مايو ٢٠١٦م.) وذلك على الرغم من حداثة نشأتها، حيث تم البدء في إقامتها عام ٢٠٠٠م.
- تغطي مساحة مدينة القاهرة الجديدة الكبيرة نسبيًا، والبالغة ٢٨٣ كم<sup>٢</sup>، مجالًا لإبراز الاختلافات والعلاقات المكانية وتأثيرها في تحديد أسعار العقارات بها.
- وجود مدينة القاهرة الجديدة داخل محافظة القاهرة التي تعد من أكثف مدن العالم سكانًا " إذ يصل نصيب الفرد من مساحة محافظة القاهرة لنحو ٣٣ مترًا مربعًا، بينما يبلغ نصيب الفرد ٢٠٠ مترًا مربعًا من مساحة مدينة لندن التي تعد أشد مدن أوروبا ازدحامًا. (محمد عباس الزعفراني: ٢٠٠٧م، ص ٨)
- ندرة الدراسات الجغرافية التي تناولت أسعار أراضي المدن المصرية.

### مشكلة الدراسة

لاحظ الباحث من خلال متابعته لأوضاع السوق العقارية في مصر، أن هناك تباينًا كبيرًا بين أسعار العقارات في مدينة القاهرة الجديدة، وبين بقية المدن الجديدة، لصالح الأولى، بما فيها تلك التي سبقها في تاريخ إنشائها.

لذا يحاول الباحث من خلال الدراسة الحالية أن يجيب عن التساؤلين التاليين:

- ١ - ما العوامل التي جعلت من مدينة القاهرة الجديدة سوقًا عقاريًا متفردًا، وخاصة في مجال أسعار العقارات المخصصة للاستخدام السكني؟

٢ - هل تقوم مدينة القاهرة الجديدة بوظيفة اجتماعية لحل مشكلة السكان، وفقاً للأهداف التي حددتها الدولة من إنشاء المدن الجديدة، أم أنها تحولت إلى مجرد مشروع استثماري يهدف للربح الخاص وليس للمنفعة العامة؟

### حدود الدراسة.

اقتصرت مجال البحث، على أسعار العقارات ذات الاستخدام السكني فقط، وتشمل الأراضي والمباني المملوكة المعروضة للبيع أو المطلوب شرائها. كذلك اعتمد البحث أيضاً على أسعار العقارات النصف مُشطبه Semi furnished، وذلك لأنها تعطي دلالة حقيقية لقيمة العقار، على العكس من العقارات تامة التشطيب التي تتباين مستويات أسعارها وفقاً لتنوع مستوى التشطيب كالاتي: عادي Luxe - فاخر Super Luxe - بالغ التميز Extra Super Luxe، مما يعطي كل مبنى خصوصية في سعره لا يمكن الاعتماد عليها للوصول إلى المتوسط الحقيقي للأسعار بمدينة القاهرة الجديدة موضع الدراسة.

### أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى:

- (١) عرض الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة.
- (٢) تتبع تطور أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ٢٠٠٠م - ٢٠١٦م.
- (٣) إبراز التوزيع النسبي لأسعار الأراضي والوحدات السكنية علي مستوى أقسام وشياخات مدينة القاهرة الجديدة.
- (٤) تحديد العوامل الجغرافية المؤثرة في أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة.
- (٥) عرض النتائج والتوصيات.

الدراسات السابقة وقد قسمها الباحث إلى قسمين:

### أولاً - الدراسات المتعلقة بمنطقة الدراسة.

١ - دراسة أحمد محمد سعيد شلبي: "التجمعات العمرانية الجديدة شرق القاهرة الكبرى"، رسالة ماجستير كلية الهندسة، جامعة القاهرة ١٩٩٩م.

تناولت الدراسة التجمعات العمرانية الجديدة شرق مدينة القاهرة، والتي تتمثل في التجمع الاول والتجمع الثالث والتجمع الخامس بالدراسة والتحليل عمرانياً وتخطيطياً، ومتابعة التغيرات التي طرأت عليها ودراسة التطور العمرانى فى منطقة القوس الشرقى والتي تمثل التجمعات الثلاثة نواة لها.

وتخلص أهم نتائج البحث إلى وجود تغير كبير فى سياسة التنمية العمرانية فى منطقة القوس الشرقى، فبعد أن كانت تقتصر على التجمع الأول والثالث والخامس بهدف توفير إسكان إقتصادي ومتوسط لحل مشاكل الإسكان العشوائى فى المناطق الهامشية، أصبح الإتجاه السائد هو الإسكان المتميز والفيلات دون دراسة واضحة للدور الذى يمكن أن تلعبه مدينة القاهرة الجديدة فى حل المشاكل العمرانية.

٢ - دراسة محمد مصطفى محمد زهران: "الملامح الاستيطانية لاستدامة عمران التجمعات العمرانية المستحدثة لفئات الدخل الميسور من الشعب المصري، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧م.

تناولت الدراسة نماذج من التجمعات العمرانية الجديدة التي تناسب أصحاب الدخل الميسور في كلٍ من الجانبين الشرقي والغربي لإقليم القاهرة الكبرى، ويمثلهما مدينتي القاهرة الجديدة، والشروق، في الجانب الشرقي، ومدينتي السادس من أكتوبر، والشيخ زايد، في الجانب الغربي.

كذلك استعرضت الدراسة مجموعة من التجمعات الحضرية المغلقة داخل الإقليمين الشرقي، والغربي مثل مدن: الرحاب، ومدينتي، وحي الأشجار، ودريم لاند، وجاردينيا.

٣ - دراسة رشا حامد سيد بندق: " الخدمات التعليمية بمدينة القاهرة الجديدة، دراسة جغرافية مجلة مركز بحوث الشرق الأوسط، العدد الخامس، ٢٠١٥م.

وقد تناولت الدراسة الخدمات التعليمية في مدينة القاهرة الجديدة بمراحلها المختلفة، وعرضت لكفاءة الخدمات التعليمية بالمدينة، كما حددت نطاق نفوذ الخدمات التعليمية بالمدينة، وقد خلصت الدراسة إلى تركيز الخدمات التعليمية في شياخات معينة، مع ارتفاع كثافة الطلاب بالفصول، وأوصت الدراسة بضرورة توفير الخدمات التعليمية في الشياخات الخالية منها، كذلك دعت إلى الاهتمام بتحسين نوعية الخدمات التعليمية المقدمة في هذه المدارس.

4 - Reham M. Hafez: " New cities between sustainability and real estate investment: A case study of New Cairo city, HBRC Journal, Available online 24 April 2015.

تناولت الدراسة أهداف إنشاء المدن الجديدة، كإعادة توزيع السكان أو كنواة تساعد في تشجيع النشاط الاقتصادي لمنطقة معينة، أو لتكون عاصمة جديدة. وترى الدراسة أن مصر تبنت سياسة إنشاء المدن الجديدة لتحقيق أهداف وطنية، كما أوضحت الدراسة مراحل إنشاء المدن الجديدة، وأشارت إلى تميز موقع مدينة القاهرة الجديدة، وأثر ذلك في الاستثمار العقاري بالمدينة.

**ثانياً - الدراسات المتعلقة بموضوع الدراسة.**

١ - دراسة سامى محمد شيخ ديب: " اقتصاديات الإسكان فى ظل آليات السوق"، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠م.

تناولت الدراسة تحليل الأسس والدوافع لعملية التحول إلى القطاع الخاص فى مجال الإسكان والتنمية العمرانية، وإبراز أهم النظريات والآراء التى تقدم تفسيراً لهذا الاتجاه، ومحاولة إيجاد الدور الملائم للدولة فى المجال الإقتصادى الإسكانى، مع إستعراض تجارب بعض البلدان التى وضعت تنظيمات إقتصاديةاً يتكامل فيه جهود كل من الدولة والقطاع الخاص.

وهدف البحث إلى دراسة مشاركة القطاع الخاص فى تقديم سلعة الإسكان لمحدودى الدخل من خلال الموازنة بين الموارد والإحتياجات، وانتهى البحث بإقتراح هيكل إطاراً شاملاً يهدف إلى تحقيق إدارة فعالة للمشاريع السكنية فى ظل آليات السوق.

2- James C. Hite, Emily J, and others: "Land Prices and the Changing Geography of Southern Row-Crop Agriculture", Strom Thurmond Institute of Government and Public Affairs Clemson, University, July 1999.

حاولت الدراسة الربط بين قيمة أسعار المحاصيل الزراعية والعائد منها من جهة، وبين أسعار الأراضي الزراعية فى جنوب الولايات المتحدة الأمريكية من جهة أخرى، وأكدت الدراسة على وجود علاقة قوية بين العائد من المحاصيل الزراعية وبين أسعار الأراضي.

٣ - دراسة محمد صلاح محمد: "توازن العرض والطلب بالسوق العقارى المصرى"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة ٢٠٠٢م.

تناولت الدراسة أسباب اختلاف القيم الفعلية للتسويق العقارى عن تلك المقدرة أو

المستهدفة بدراسة الجدوى، ودراسة علاقة الاستثمار والتمويل بالتسويق العقاري، والتعرف على الأساليب الخاصة بالتحكم في التسويق والعلاقة التبادلية بين أسعار ومعدلات البيع.

وخلص البحث إلى عدة نتائج أهمها أن المجال العقاري يعتبر أحد القطاعات الاستثمارية الرئيسية في مصر لتأثيرها المباشر على الإقتصاد القومي، بالإضافة إلى دخول تجارة الأراضي في سباق المضاربة في قطاع الإستثمار بما فيها أراضي المدن الجديدة منذ بداية الثمانينات.

٤ - دراسة محمد أحمد مرعي: " أسعار الأراضي الزراعية - دراسة في الجغرافيا الاقتصادية، حالة قرية دلبشان - مركز كفر الزيات، مجلة الإنسانيات، كلية الآداب بدمنهور، جامعة الإسكندرية، ٢٠٠٥م.

حاول الباحث من خلال الدراسة تحديد العوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة في أسعار الأرض الزراعية، وقد اتضح تباين تأثير هذه العوامل من مركز إلى آخر، ومن ناحية إلى أخرى، بل من حوض زراعي إلى آخر.

٥ - دراسة عبد الحميد إبراهيم الصباغ: " أسعار الأراضي الزراعية مركز بيلا - محافظة كفر الشيخ ، دراسة في الجغرافيا الاقتصادية، مجلة كلية التربية جامعة عين شمس، القسم الأدبي، المجلد الثاني عشر، العدد الثاني، ٢٠٠٦م.

وتنقسم الدراسة إلى مقدمة وجزئين رئيسيين وخاتمة، وخصص الجزء الأول لدراسة أسعار الأراضي الزراعية بنواحي مركز بيلا بصفة عامة، وقد تناول فيه الباحث الملامح الجغرافية العامة لمركز بيلا كالموقع والسطح والتربة ومصادر المياه والطرق، ثم دراسة تطور أسعار الأراضي الزراعية بنواحي المركز ومعدل تغيرها، وكذا دراسة العوامل المؤثرة في الأسعار، مع محاولة وضع وزن نسبي لكل منها على

حده، وتناول الجزء الثاني من الدراسة حالة قرية الكوم الطويل، وفيه تم التعرض للملامح الجغرافية العامة من ناحية، ثم تطور الأسعار على مستوى الأحواض البالغ عددها تسع وثلاثين حوضًا، ثم دراسة العوامل المؤثرة في الأسعار على مستوى هذه الأحواض وحساب الوزن النسبي لكل عامل على حدة، وتم اختتام الدراسة بخاتمة ضمت أهم النتائج والتوصيات.

6 - Karolien De Bruyne, Jan Van Hove: " Explaining the Spatial Variation in Housing Prices" An Economic Geography Approach, International Economics, Center for Economic Studies, September 2006  
<http://www.econ.kuleuven.be/ces/discussionpapers/default.htm>.

أشارت الدراسة إلى وقوف عوامل متعددة وراء التباين الكبير في أسعار المنازل تتوزع بين تباين مستوى الدخل، العوامل الديموغرافية التي تؤثر في شخصية المحلة العمرانية، وقد سعت الدراسة لحساب تأثير الموقع الجغرافي في حساب أسعار المنازل وفقًا لمتغير المسافة، وزمن رحلة الوصول إلى أهم المراكز الاقتصادية والخدمية، وقد تم تطبيق الدراسة على مدينتي Wallonia وفلاندرز Flanders باعتبار أنهما تمثلان إقليمين مختلفين جغرافيًا وسياسيًا واقتصاديًا وتوصلت الدراسة إلى وجود تأثير واضح لتوفر وسائل النقل في تحديد أسعار المنازل بالمدينتين.

٧ - دراسة منير بسيوني سالم الهيتي: "أسعار الأراضي الزراعية في قرية ميت عساس، مركز سمندود، دراسة في جغرافية الزراعة"، مجلة كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، العدد ٥٧، ٢٠٠٧م.

تألفت الدراسة من أربعة أجزاء رئيسية سبقتها مقدمة، تناول الجزء الأول : مجموعة العوامل الجغرافية المؤثرة في أسعار الأراضي الزراعية بالمنطقة، والتي من أهمها : الموقع والموضع، مساحة الأحواض الزراعية وتباين أشكالها، بينما تناول الجزء الثاني تطور أسعار الأراضي الزراعية ما بين عامي ١٩٨٠ - ٢٠٠٦، وذلك العدد الثامن والأربعون ١٥٠ أكتوبر ٢٠١٧

علي مستوي الأحواض الزراعية بالقرية، في حين تناول الجزء الثالث: التوزيع الجغرافي لأسعار الأراضي الزراعية علي مستوي الأحواض الزراعية بالقرية، وتناول الجزء الرابع الوزن النسبي للعوامل المؤثرة في أسعار الأراضي الزراعية، وتمكنت الدراسة من تحديد أربعة عوامل رئيسية لها دور كبير في تحديد الأسعار، وهي: جدارة التربة (٣١.٥٦%)، كفاءة الري (٢٥%)، كفاءة الطرق (٢٤.١٨%)، وكفاءة الصرف (١٩.٢٦%)، وذيلت الدراسة بخاتمة تناولت النتائج، والتوصيات، ومقترحات الحد من ارتفاع أسعار الأراضي، ومنع التعدي علي هذا المورد الحيوي المهم.

8 – Jeffrey P. Cohen. and others: " The Boom and Bust of U.S. Housing Prices from Various Geographic Perspectives", Federal Reserve Bank of St. Louis Review, September / October 2012.

عرضت الدراسة للتغيرات التي حدثت في أسعار المساكن في السنوات الأخيرة سواء خلال فترات الازدهار، أم الكساد من خلال وجهات نظر جغرافية متعددة، وانتهت الدراسة إلى أن أسعار المساكن تتجه نحو الارتفاع بشكل أسرع بكثير في المناطق الحضرية في المناطق الشرقية والساحل الغربي، عنها داخل الولايات المتحدة الأمريكية.

٩ - دراسة نسرين وفيق اللحام: " نحو خلق مناطق تميز ومدن جديدة مستدامة بمصر، رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة، سلسلة الأوراق البحثية، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، رقم ٢٤، ٢٠١١م.

حددت الدراسة أهم الأسس النظرية لفكرة المدينة المستدامة، ومعايير تحقيقها، وأسس تخطيطها، كما استعرضت أبرز التجارب الدولية في هذا المجال، وتناولت تقييم التجربة المصرية في إنشاء مدن جديدة في المناطق الصحراوية بإيجابياتها وسلبياتها، وأهم المشكلات التي أعاقت نموها، في محاولة لاستخلاص النتائج والخبرات



المستفادة، ومدى انعكاسها على برامج وعمليات التنمية الشاملة بالدولة، كمدخل لرسم التوجهات الإستراتيجية المستقبلية عند التفكير في إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة مستدامة في الأراضي الصحراوية في مصر. واختتمت الدراسة بوضع تصورًا مستقبليًا للمدن المصرية في ظل التحولات المستقبلية، والأسس التطبيقية للمدن الجديدة التي تحقق معايير الاستدامة من كافة جوانبها.

١٠- دراسة أحمد حسن عواد: "التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادى"، مجلة ديالى، العدد الثامن والخمسون، ٢٠١٣م.

هدف البحث إلى تحليل التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات، وأسباب هذا التباين في مدينة الرمادى ضمن منهج جغرافية المدن، ومعرفة مدى تأثير العوامل الطبيعية والبشرية فيها، ومن ثم بيان أثر هذه الأسعار في استعمال الأرض، وقد قسمت الدراسة إلى ثلاثة مباحث، تناول المبحث الأول نبذة عن جغرافية مدينة الرمادى، وتناول المبحث الثاني العوامل الطبيعية والبشرية المؤثرة في أسعار الأراضي والإيجارات، أما المبحث الثالث فعرض لتحليل التوزيع المكاني لأسعار الإيجارات والأراضي، وتوصلت الدراسة إلى وجود علاقة تأثير متبادلة بين الأسعار، ونوع استعمال الأرض.

ويتبين من عرض الدراسات السابقة أن هذا البحث، يعد أول محاولة علمية جغرافية لدراسة أسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة.

## مناهج وأساليب الدراسة

أ - مناهج الدراسة: اعتمد البحث على عدد من المناهج هي :

### ١ - المنهج التاريخي. Historical Method

استخدم هذا المنهج في دراسة تطور أسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة.

### ٢ - المنهج المقارن. Comparative Method

استخدم هذا المنهج في مقارنة مدينة القاهرة الجديدة مع غيرها من المدن فيما يخدم أهداف الدراسة.

### ٣ - المنهج الوصفي التحليلي. Description Analytical Method

يهتم المنهج الوصفي "بتحليل الظاهرة، وعناصرها، والعوامل المؤثرة فيها، وارتباطها بالعناصر الأخرى، واستخدام هذا المنهج في رصد البيانات والمعلومات المتعلقة بأسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة وتفسيرها وتحليلها إحصائياً وكرتوجرافياً؛ بهدف الوصول إلى نتائج علمية.

### ٤ - المنهج الاستقرائي. Inductive Method

تم استخدامه في استقراء وضع أسعار العقارات في مدينة القاهرة الجديدة، واستنتاج الحقائق والخروج بنتائج مهمة من تحليل البيانات وتفسير العلاقات بين المتغيرات المختلفة المتعلقة بالعوامل المؤثرة في ارتفاع أسعار العقارات بمنطقة الدراسة.

### ٥ - المنهج الإقليمي. Regional Method

تم استخدامه في تحديد إقليم مدينة القاهرة الجديدة.

### ٦ - المنهج السلوكي. Behavioric Method

وقد استخدم هذا المنهج لبيان سلوك المستهلكين للأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة.

**ب - أساليب الدراسة.**

اعتمد الباحث على عدد من الأساليب هي:

**١ - الأساليب الإحصائية. Statistical Techniques**

تمثلت الأساليب الإحصائية في تحويل البيانات التي توصل إليها الباحث إلى معلومات مبوية، بهدف معالجتها إحصائياً باستخدام المعادلات التي تتفق مع طبيعة الظاهرة المدروسة.

**٢ - الأساليب الكارتوجرافية. Cartographic Techniques**

وتمثلت في استخدام برنامجي، Arc G.I.S: 10,1، و Glopal Mapper, V, 11، وهما من برامج نظم المعلومات الجغرافية G.I.S، كما اعتمد الباحث على برنامج Google Earth pro, 2016، وهو أحد برامج الاستشعار عن بعد، في رسم بعض الخرائط لتمثيل البيانات والمعلومات كارتوجرافياً، بهدف الوصول إلى صورة متكاملة حول المتغيرات المرتبطة بالظاهرة موضع الدراسة.

**٣ - الدراسة الميدانية. Field work**

تمثلت الدراسة الميدانية خطوة مهمة وضرورية في مجال البحث العلمي ذلك " لأنها تضع الباحث وجهاً لوجه أمام مفردات ومتغيرات الظاهرة المراد دراستها وتحليلها، كما أن الباحث في الميدان يستطيع أن يرى ويلمس الجوانب غير الواضحة عن الظاهرة، وبالتالي يتأكد من مدى صحة المعلومات السابقة عنها".  
( فتحي عبد العزيز أبو راضي: ٢٠٠٠ م، ص ٩١ ).

وقد اعتمد الباحث في الدراسة الميدانية على الملاحظة المباشرة والمقابلات الشخصية مع الأشخاص المعنيين والمهتمين بأسعار العقارات في مدينة القاهرة الجديدة، حيث التقى الباحث عدداً من العاملين بمكاتب التسويق العقاري، وقد تعذر

توزيع استبانات عليهم نظرًا لتخوفهم الشديد من الضرائب؛ لذا لجأ الباحث للحصول على البيانات المطلوبة من مكاتب التسويق العقاري عن طريق ادعاء أنه عميل يرغب في الحصول على وحده عقارية، وقد قام الباحث بزيارة لعدد من مكاتب التسويق العقاري موزعة على أقسام المدينة كالتالي:

قسم أول مدينة القاهرة الجديدة: ١١ مكتبًا.

قسم ثان القاهرة الجديدة: ١٣ مكتبًا.

قسم ثالث القاهرة الجديدة: ١٦ مكتبًا.

وقد استطاع الباحث أن يحصر عدد مكاتب التسويق العقاري الرئيسية بمدينة القاهرة الجديدة، والبالغ ٨٢ مكتبًا وحدد عناوينها من خلال الموقع الرسمي لجهاز المدينة على شبكة الإنترنت، واستكمل هذا الحصر من خلال الزيارات الميدانية الاستطلاعية التي قام بها، والتي سبقت الدراسة الميدانية، وبلغ عدد مكاتب التسويق العقاري التي زارها الباحث (٤٠) مكتبًا، تمثل حوالي ٤٨,٨% من جملة مكاتب التسويق العقاري بالمدينة.

وكذلك استغل الباحث فترات تواجدته بالمدينة للاتصال المباشر بأصحاب الوحدات المعروضة للبيع سواء من خلال لافتته، أم من خلال الاستفسار من حارسي العقارات عن وحدات معروضة للبيع، حيث تكررت زيارات الباحث للمدينة خلال فترة الدراسة الميدانية (فبراير - أغسطس ٢٠١٦ م) وكانت بمعدل مرتين إلى ثلاث مرات أسبوعيًا.

ويسرت أيضًا شبكة الإنترنت للباحث جمع معلومات حول أسعار العقارات المعروضة للبيع من خلال مواقع التسويق العقاري ومنها: عقار ماب، أولكس، الوسيط، سمسار مصر، وغيرها.

كذلك التقى الباحث عددًا من العاملين بأجهزة مدن: القاهرة الجديدة، والعبور، والشيخ زايد، والشروق، والسادس من أكتوبر، وبدر، و ١٥ مايو، وهي المدن التي شملتها الدراسة، وقد تم الإعداد لهذه المقابلات من خلال خطابات رسمية موجهة من جهة عمل الباحث إلى رؤساء تلك الأجهزة.

واشتملت الدراسة الميدانية للباحث على اختيار عينة عشوائية تمثلت في ٤٩٠ وحدة سكنية معروضة للبيع بالمدينة وتضم (١٩٠ فيلا، ٣٠٠ شقة)، موزعة على أقسامها، لإجراء المقارنات وحساب المتوسطات والنسب المئوية بهدف إبراز أثر الاختلافات المكانية داخل المدينة في تحديد سعر الوحدة السكنية، وقد تمكن الباحث من تحديد نسبة عينة الدراسة العشوائية إلى إجمالي الوحدات المعروضة للبيع والبالغة (١٦,٣ %) من خلال تحديد متوسط عدد الوحدات السكنية المعروضة للبيع، والبالغ تقريبًا ٣٠٠٠ وحدة سكنية تشمل أراضي وفيلات وشقق معروضة للبيع خلال فترة الدراسة.

#### ويستثنى الباحث من ذلك:

١ - الوحدات التي يتم بيعها بعيدًا عن طريق مكاتب التسويق العقاري، ودون الإعلان عنها على شبكة المعلومات الدولي (الإنترنت)، أو بأي وسيلة إعلانية أخرى، وإنما يتم بيعها عن طريق الأقارب والمعارف.

٢ - الوحدات المعروضة للبيع من خلال مشروعات الإسكان الحكومية، والتي يختلف سعرها عن السعر الحقيقي للسوق مثل مشروع دار مصر، وغيره.

كذلك شملت الدراسة الميدانية عينة عشوائية تمثلت في ٥٠ قطعة أرض معروضة للبيع مخصصة للاستخدام السكني موزعة على أقسام المدينة، خلال الفترة نفسها، شكلت نحو ٨,٣٢% من جملة الأراضي المعروضة للبيع والبالغة ٤١٦ قطعة. (الدراسة الميدانية للباحث، فبراير - أغسطس ٢٠١٦)

وقد أعتمد الباحث أسلوب المقابلة الشخصية مع كل الفئات صاحبة العلاقة بموضوع البحث باعتبار أنها تكشف الحقيقة بشفافية ودقة أكثر من أسلوب الاستبانة.

#### ٤ - الصور الفوتوغرافية.

اعتمد الباحث على الصور الفوتوغرافية بهدف إبراز بعض التفاصيل الخاصة بالدراسة مثل: الشكل المعماري للمباني، مستويات الأحياء، شكل الشوارع، توافر الخدمات، وغيرها، لتكمل الصورة بواقعيتها ما لا يمكن تمثيله على الخريطة من بيانات.

#### محتويات الدراسة.

اشتملت الدراسة على:

- ١ - الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة.
- ٢ - تطور أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة.
- ٣ - التوزيع النسبي لأسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة على مستوى الأقسام والشاخات ٢٠١٦م.
- ٤- العوامل الجغرافية المؤثرة في أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة.
- ٥ - النتائج والتوصيات.

#### أولاً: الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة.

تقع مدينة القاهرة الجديدة في القوس الشرقي لمحافظة القاهرة، شرق الطريق الدائري في المسافة الممتدة بين طريق القاهرة - السويس الصحراوي، وطريق القاهرة - العين السخنة الصحراوي .

وتمتد المدينة بين دائرتي عرض ٥٦ ٢٩ شمالاً، و ٧ ٣٠ شمالاً، وبين خطي طول ٢٤ ٣١ شرقاً، و ٤٥ ٣١ شرقاً، وتبلغ مساحتها ٧٠ ألف فدان، أي حوالي ٢٨٣ كم ٢، وبلغ معامل الشكل للمدينة ٠,٢٥ % \* ويشير ذلك إلى أنها قليلة الإندماج، وبالتالي فإن أطرافها متباعدة نسبياً وتنقسم المدينة إدارياً إلى أقسام ثلاثة هي: شكل (٢)

### ١ - قسم التجمع الخامس.

تبلغ مساحته ٨٠ كم ٢، بنسبة ٢٨,٣ % ويضم أربع شياخات هي:

- شياخة النرجس والمستثمرين الجنوبية
- شياخة الياسمين والبنفسج والمستثمرين الشمالية.
- شياخة التجمع الخامس.
- شياخة الجامعة الأمريكية والروضة.

### ٢ - قسم التجمع الأول.

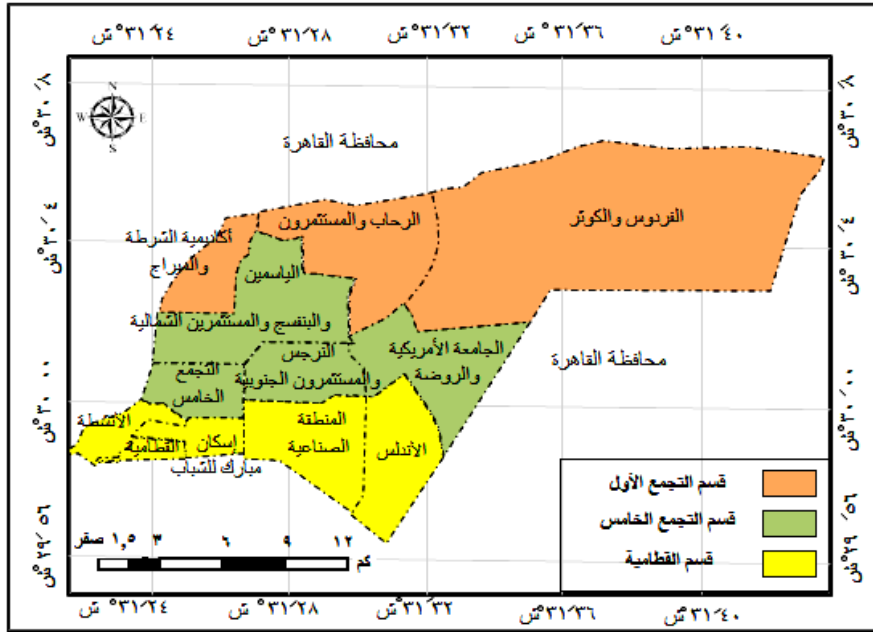
تبلغ مساحته ١٤٨ كم ٢، بنسبة ٥٢,٣ % ويضم ثلاث شياخات هي:

- شياخة أكاديمية الشرطة والميراج.
- شياخة الرحاب والمستثمرين.
- شياخة الفردوس والكوثر.

### ٣ - قسم القطامية.

تبلغ مساحته ٥٥ كم ٢، بنسبة ١٩,٤ % ويضم خمس شياخات هي:

- شياخة الأندلس.
- شياخة المنطقة الصناعية.
- شياخة إسكان مبارك للشباب.
- شياخة القطامية.
- شياخة الأنشطة.

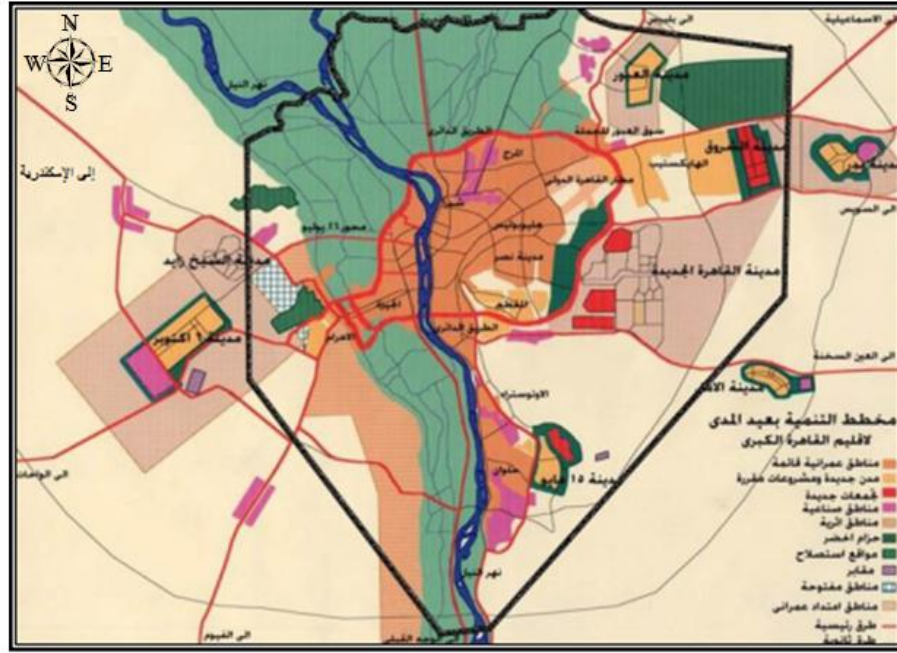


شكل (٢) أقسام وشياخات مدينة القاهرة الجديدة، ٢٠١٦م

المصدر: الخريطة من عمل الباحث اعتمادًا على بيانات وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة، مخطط مدينة القاهرة الجديدة، وبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. " وقد تم إنشاء مدينة القاهرة الجديدة وفقًا لعدد من القرارات التالية: (رشا حامد سيد: ٢٠١٥، ص ١٠ - ١١).

١ - قرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠م، ويقضي بإنشاء التجمعات الأولى، والثالث، والخامس لمدينة القاهرة الجديدة والبالغ مساحتها ٦٦٩١٥,٥١ فدانًا، والواقعة شرق الطريق الدائري، وقد تأخر هذا القرار كثيرًا حيث كان من المزمع إنشاء مدينة القاهرة الجديدة منذ نهاية السبعينيات، وقد شمل مخطط مدينة القاهرة، لعام ١٩٨٢م، تحديدًا لموقع إنشاء مدينة القاهرة الجديدة (شكل ٣).





شكل (٣) مخطط القاهرة الكبرى ١٩٨٢م.

المصدر: وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مشروع الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى، التقرير الأول، مارس ٢٠١٤م، ص ٣٤)

٢ - قرار رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بخصوص إضافة الامتداد الشرقي بمساحة ١٦٩٥١,٣٦ فدان، كبديل عن المساحة المستقطعة من مدينة الأمل لصالح القوات المسلحة المصرية، لتصبح مساحة مدينة القاهرة الجديدة ٨٣٨٦٦,٨٧ فدان

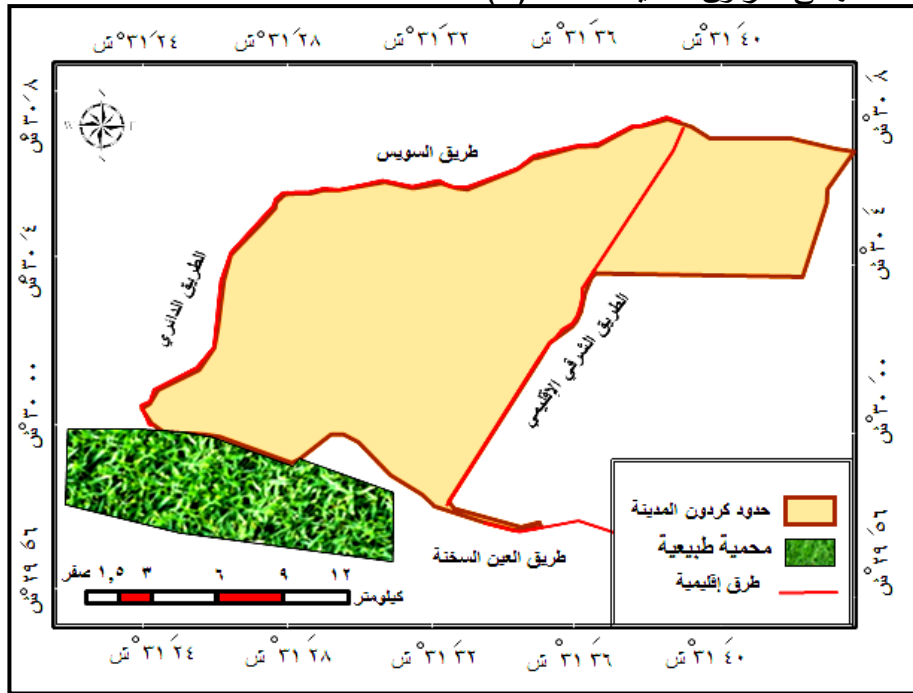
٣ - قرار رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣م، بخصوص استئصال مساحة ١٣١٢,٥ فدان بين علامتي ٤٣,٥ و ٤٥,٥٧ كم على طريق القاهرة - السويس الصحراوي لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لتصبح مساحة مدينة القاهرة الجديدة حوالي ٨٢٥٥٤,٣٧ فدان.

أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة د. طلعت عبدالحميد عبدالعاطي

٤ - قرار رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٣م، بخصوص استئصال مساحة ١٦٩١,٠١ فدان لصالح شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لتصبح مساحة مدينة القاهرة الجديدة حوالي ٨٠٨٠٥٩,٣٦ فدان.

٥ - قرار رقم ٣٣٠ لسنة ٢٠٠٣م، بشأن تخصيص أراضي صحراوية لوزارة الدفاع واعتبارها من المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية .

٦ - قرار رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤م ، بخصوص استئصال مساحة ١٠٩١١٤٧ فدان لصالح شركة المقاولون العرب لتصبح المساحة النهائية لمدينة القاهرة الجديدة ٦٩٩٤٧,٨٩ فدان، أي حوالي ٧٠٠٠٠ فدان، أو ما يعادل ٢٨٣ كم<sup>٢</sup> تقريباً، ليتضح الشكل النهائي لكرتون المدينة" شكل (٤) .



المصدر: الخريطة من عمل الباحث اعتماداً على بيانات وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة، مخطط مدينة القاهرة الجديدة، والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

شكل (٤) حدود كرتون مدينة القاهرة الجديدة، ٢٠١٦م



وتعد مدينة القاهرة الجديدة من المدن التابعة **SatelliteTown** وهي أكثر أنواع المدن الجديدة انتشارًا، حيث تكون المدينة الجديدة من هذا النوع قريبة من المدينة الأم، وتعتبر المدينة التابعة جزءًا لا يتجزأ من الكيان الحضري الإقليمي للمدينة الأم، وإن كانت المدينة التابعة من الناحية الطبيعية منفصلة عنها. (Golany, G.,: 1976, p.25)

ويمكن وصف المدينة التابعة بأنها امتداد سكني ذو كثافة سكانية عالية، ونسبة خدمات قليلة مع وجود الخدمات التعليمية، بشكل خاص كخدمة أساسية. (داليا حسين الدريبي: ٢٠٠٤، ص ٥٥)

### البنية الجيولوجية

" تتأثر صخور مدينة القاهرة الجديدة بالعديد من التراكيب الجيولوجية" المُمثلة بالصدوع و الطيات. ومعظم الصدوع عادية، وتُوجد في مجموعتين رئيسيتين: إحدهما تأخذ اتجاه شرقي - غربي، وتتراوح زوايا ميل هذه الصدوع ما بين  $65^\circ$  و  $85^\circ$  والرميات ما بين ١٠ و ١٨٠ مترًا.

بينما تأخذ المجموعة الثانية، اتجاه شمالي غربي، وتتراوح زوايا ميل هذه الصدوع ما بين  $60^\circ$  و  $75^\circ$  والرميات ما بين ١٠ و ١٢٠ مترًا، وقد تكونت صدوع مدينة القاهرة الجديدة نتيجة حركة ترحزح يمينية متباعدة **Right-lateral divergent** **wrenching** علي صدوع عميقة تحت هذه المدينة، وتتواجد الطيات بمدينة القاهرة الجديدة بنوعين أساسيين: إحدهما ذات إتجاه شرقي - غربي والأخرى باتجاه شمالي غربي، والتي تتركز بالأجزاء الشرقية للمدينة، وقد تكونت مجموعة الطيات نتيجة الأزرحة علي جانبي الصدوع المصاحبة لها.

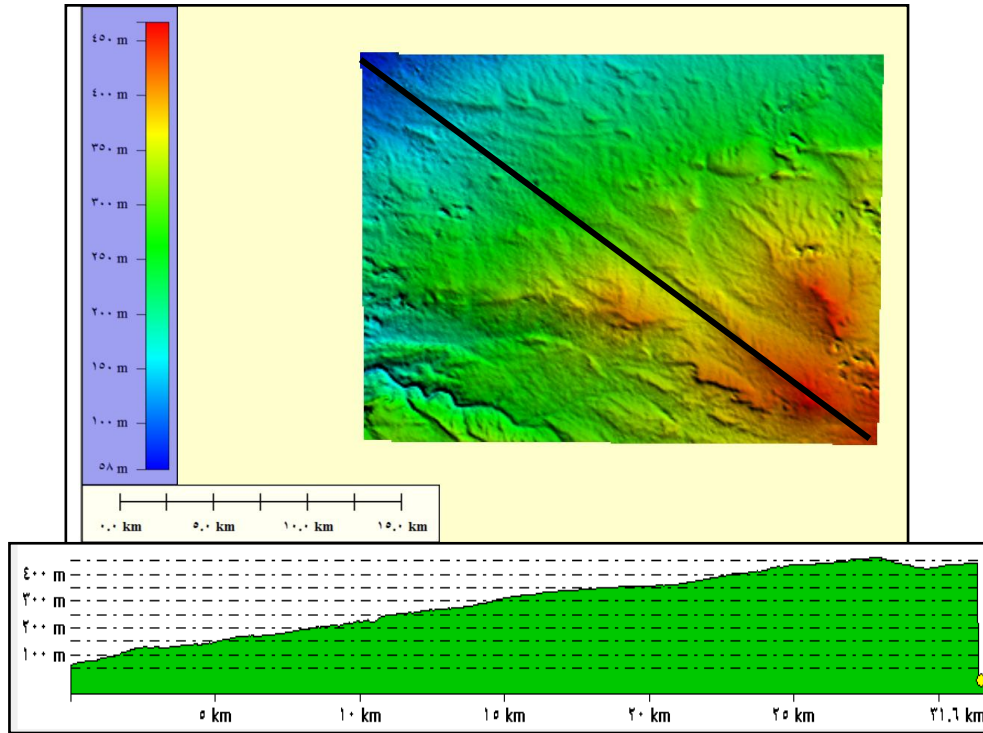
### مظاهر السطح.

تتميز مدينة القاهرة الجديدة بتضاريس متوسطة حيث تتراوح الأرتفاعات بها ما بين ١٠٠ مترًا فوق سطح البحر بالجزء الشمال الغربي و ٤٥٠ مترًا بالجزء الجنوبي

الشرقي (الشكلين ٦ و ٧)، وينحدر سطح الأرض نحو الانخفاض تدريجيًا في اتجاه الشمال، " وتنقسم مدينة القاهرة الجديدة إلى ثلاث وحدات طبوغرافية أساسية هي: وحدة الهضبة الجنوبية، وحدة السطح المتدرج ووحدة الكويستات. تضم المنطقة العديد من أحواض الصرف التي تكثر في صخور الأوليجوسين أكثر منها في صخور الأيوسين والميوسين.

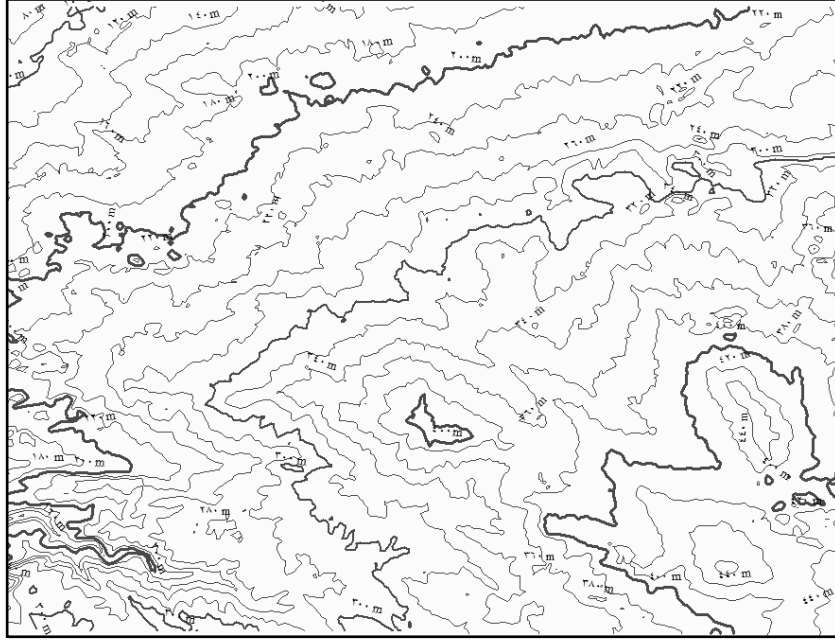
### المناخ

يعد مناخ مدينة القاهرة الجديدة مُنَاخًا صحراويًا حيث يبلغ متوسط سقوط الأمطار حوالي ٢-٥ مم في فصل الشتاء بينما يبلغ معدل البخر حوالي ٢٥٥ مم في فصل الصيف. " (وليد عبد الغني متولي: ٢٠٠٨، ص ٢٠ - ٤٠ بتصرف)



شكل ( ٦ ) قطاع تضاريسي لمدينة القاهرة الجديدة

المصدر : من عمل الباحث باستخدام برنامج Global Mapper .v11 ، يوليو ٢٠١٦



شكل (٧) خريطة كنتورية لمدينة القاهرة الجديدة يوليو ٢٠١٦

المصدر: من عمل الباحث باستخدام برنامجي Global Mapper .v11 و Arc GIS V 10.1

### سكان مدينة القاهرة الجديدة.

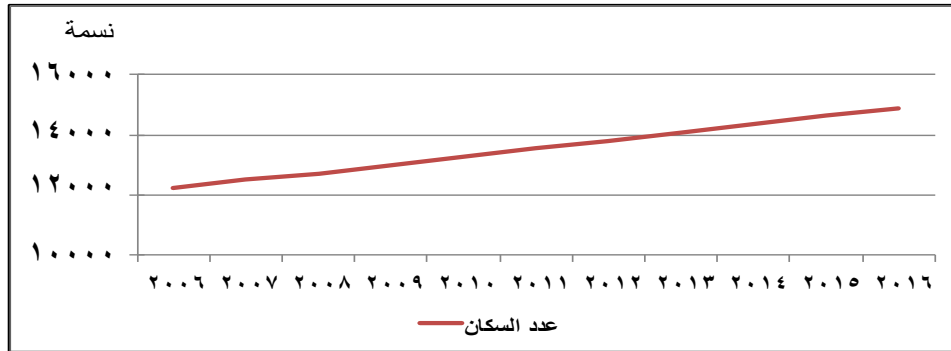
تمثل البيانات السكانية أهمية كبيرة" لوضع وصياغة الخطط والبرامج التنموية ففي ظل غياب أو ضعف البيانات السكانية فإن المخططين وصانعي القرار لن يتمكنوا من رسم السياسات والخطط التنموية السليمة." ( الهيئة العامة للتخطيط العمراني: ٢٠١١، ص ٣٥) إضافة إلى أنها تعطي صورة متكاملة للدراسة الجغرافية، ويعد تعداد ٢٠٠٦م\* (٣)، أول تعداد رسمي لسكان مدينة القاهرة الجديدة، والتي كانت تتبع محافظة حلوان آنذاك، ولا توجد بيانات خاصة بأعداد السكان التي سبقت تعداد عام ٢٠٠٦م، باستثناء بعض التقديرات المتضاربة ، لذا اعتمد الباحث على بيانات تعداد ٢٠٠٦م كسنة أساس بالنسبة لتطور عدد السكان بمدينة القاهرة الجديدة ويوضح

الجدول (١) ، والشكل (٨) تطور حجم سكان مدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ٢٠٠٦ م - ٢٠١٦ م.

جدول (١) تطور حجم سكان مدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة (٢٠٠٦ - ٢٠١٦ م)

السنة	عدد السكان	الزيادة %
٢٠٠٦	١٢٢٣٣٩	صفر
٢٠٠٧	١٢٤٩٨٨	٢.١٦
٢٠٠٨	١٢٦٩٦٤	١.٥٨
٢٠٠٩	١٢٩٩٦٩	٢.٣٧
٢٠١٠	١٣٢٧٢٢	٢.١٢
٢٠١١	١٣٥٤٦٢	٢.٠٦
٢٠١٢	١٣٨٠٨٧	١.٩
٢٠١٣	١٤٠٨٥٧	٢
٢٠١٤	١٤٣٦٤٦	١.٩٨
٢٠١٥	١٤٦٣٤٧	١.٨٨
٢٠١٦	١٤٨٧٩٨	١.٦٧

المصدر: بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، سنوات مختلفة



شكل (٨) تطور عدد سكان مدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة (٢٠٠٦ - ٢٠١٦ م)

المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا على بيانات جدول (١)

يتبين من تحليل بيانات جدول (١) وشكل (٨) ما يلي:

بلغ عدد سكان القاهرة الجديدة ١٢٢.٣٣٩ نسمة عام ٢٠٠٦، وقد تزايد السكان باستمرار خلال الفترة ٢٠٠٦ - ٢٠١٦م، مع تذبذب نسبة الزيادة السكانية خلال الفترة نفسها، حيث بلغت النسبة المئوية للزيادة السكانية بالمدينة قمتها خلال عام ٢٠٠٩م، حيث بلغت ٢,٣٧ %، ثم تراجعت خلال السنوات ٢٠١٠ - ٢٠١١ - ٢٠١٢م لتبلغ ٢.١٢ % - ٢.٠٦ % - ١.٩ % على الترتيب، وقد شهد العامان الأخيرين أحداث ثورة ٢٥ يناير وما ترتب عليها من توترات كانت لها انعكاسات واضحة على الاقتصاد المصري بشكل عام.

واستمر هذا التراجع خلال الأعوام التالية حتى عام ٢٠١٦م، باستثناء عام ٢٠١٣، حيث بلغت نسبة الزيادة السكانية ٢ % في العام نفسه، ثم تناقصت النسبة لتبلغ ١,٦٧ % عام ٢٠١٦م.

هذا التراجع المستمر في نسبة الزيادة السكانية يؤكد على حقيقة مهمة، وهي وجود عوامل سلبية تعطل المدينة عن تحقيق معدلات نمو سكانية عالية تتناسب مع إمكانات المدينة، ولعل أولها من وجهة نظر الباحث هو ارتفاع أسعار العقارات بالمدينة، وما يترتب عليه من وجود فئة معينة فقط من المجتمع المصري تستطيع أن تقيم بالمدينة وهي فئة أصحاب الدخل العالية، وهي قليلة العدد بطبيعة الحال.

ويتمثل العامل الثاني في توفر أراضي ومساكن بديلة بالمدن الجديدة الأخرى أرخص ثمناً وتناسب قطاعات عريضة من المواطنين.

أما العامل الثالث فتمثل في إعلان الدولة عن إنشاء العاصمة الإدارية الجديدة، والتي بدأ تنفيذها بالفعل، مما جذب المطورون العقاريون والمستثمرون والتجار



والوسطاء (سماسرة العقارات) والإفراد للاستثمار بها، خاصة وأن العاصمة الإدارية الجديدة تحظى باهتمام كبير من جانب الدولة، وتعد سوقاً عقاريةً واعدةً.

### ثانياً: تطور أسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة.

تعد مدينة القاهرة الجديدة إحدى مدن الجيل الثاني وعلى الرغم من النشأة الحديثة نسبياً لمدينة القاهرة الجديدة حيث صدر قرار إنشائها عام ٢٠٠٠ كما ذكر آنفاً، إلا أنها حققت زيادة في أسعار العقارات بها بلغت في عام ٢٠١٦ ما يعادل ٣٧ ضعف ما كانت عليه في عام ٢٠٠٠ ، وقد شملت تلك الزيادة أسعار الأراضي والمباني السكنية.

ويمكن تقسيم دراسة تطور أسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة إلى قسمين هما:

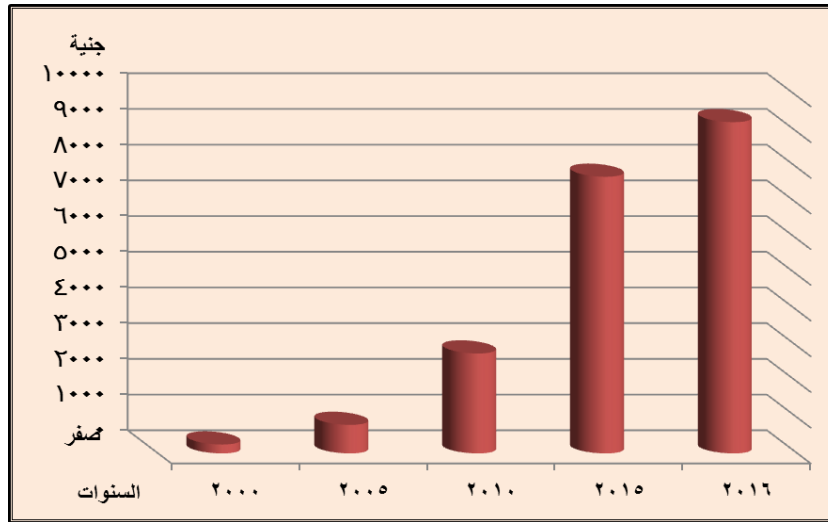
- أ - تطور أسعار الأراضي المخصصة للاستخدام السكني خلال الفترة ٢٠٠٠م - ٢٠١٦م.
  - ب - تطور أسعار المباني المخصصة للاستخدام السكني خلال الفترة ٢٠٠٠م - ٢٠١٦م.
  - أ - تطور أسعار الأراضي المخصصة للاستخدام السكني خلال الفترة ٢٠٠٠م - ٢٠١٦م.
- شهدت الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة ارتفاعاً كبيراً في أسعارها منذ عام ٢٠٠٠م ، وحتى عام ٢٠١٦م، ويتضح ذلك من بيانات جدول (٢) وشكل (٩)

جدول (٢) تطور أسعار الأراضي المخصصة للاستخدام السكني بمدينة القاهرة الجديدة بالجنيه، خلال الفترة ٢٠٠٠ - ٢٠١٦ م.

( القيمة بالجنيه )

السنة	متوسط سعر الأرض /م <sup>٢</sup>	معدل الزيادة %
٢٠٠٠	٢٥٠	-
٢٠٠٥	٨٠٠	٢٢٠
٢٠١٠	٢٨٠٠	٢٥٠
٢٠١٥	٧٧٥٠	١٧٦.٨
٢٠١٦	٩٢٨٠	١٩.٧

المصدر: مركز معلومات جهاز مدينة القاهرة الجديدة بالنسبة للأعوام ٢٠٠٠م، ٢٠٠٥م، ٢٠١٠م. بيانات عامي: ٢٠١٥، ٢٠١٦م : الدراسة الميدانية للباحث



المصدر: الشكل من إعداد الباحث اعتمادًا على بيانات جدول (٢).

شكل (٩) تطور أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ٢٠٠٠ - ٢٠١٦ م.

يتبين من خلال جدول (٢) وشكل (٩) ما يلي:

تزايدت أسعار الأراضي المخصصة للاستخدام السكني بمدينة القاهرة الجديدة بشكل واضح، ففي عام ٢٠٠٠م كان سعر المتر المربع من الأرض ٢٥٠ جنيهاً، ثم تزايد ليصل في عام ٢٠٠٥ إلى ٨٠٠ جنيهاً، بنسبة زيادة بلغت ٢٢٠%، وذلك خلال خمس سنوات فقط، أي بمعدل زيادة قدره ٤٥% سنوياً، وهو ما يحقق ربح لمالك الأرض يفوق أي شكل آخر من أشكال الاستثمار، مع الأخذ في الاعتبار أنه استثمار آمن، وقد دفع ذلك إلى الإقبال على شراء المزيد من الأراضي بالمدينة فارتفعت أسعار الأراضي لتصل عام ٢٠١٠م، إلى ٢٨٠٠ جنيهاً للمتر المربع، بنسبة زيادة قدرها ٢٥٠%، وهي أعلى من النسبة السابقة، والتي حدثت خلال الفترة ما بين عامي ٢٠٠٠م - ٢٠٠٥م، وقد بلغ معدل الزيادة السنوية لأسعار الأراضي ٥٠%، ومع استمرار الإقبال على شراء أراضي المدينة، نتيجة لمجموعة من العوامل سيأتي ذكرها خلال البحث، تزايدت أسعارها ليصل متوسط سعر المتر المربع عام ٢٠١٥م لنحو ٧٧٥٠ جنيهاً، وخلال عام واحد فقط وصل السعر إلى ٩٢٨٠ جنيهاً، ولاتزال هناك زيادة متوقعة في أسعار الأراضي بالقاهرة الجديدة، خاصة مع انخفاض قيمة العملة المحلية ( الجنيه المصري )، وتزايد الحاجة إلى الاستثمار العقاري لما يتميز به من أمان، ويدعم ذلك التخوف من انهيار قيمة الجنيه المصري.

وبمقارنة أسعار الأراضي في مدينة القاهرة الجديدة من ناحية، وفي عدد من المدن الجديدة الأخرى بإقليم القاهرة الكبرى، يلاحظ أن هناك فارق كبير في متوسط أسعار الأراضي لصالح القاهرة الجديدة، ويوضح ذلك جدول (٣) والشكلين (١١، ١٠)

أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة د. طلعت عبدالحميد عبدالعاطي

جدول (٣) متوسط سعر الأرض/م<sup>٢</sup> المخصصة للاستخدام السكني بالجنية في مدن مختارة ٢٠١٦

اسم المدينة	القاهرة الجديدة	الشيخ زايد	السادس من أكتوبر	الشروق	العبور	١٥ مايو	بدر	المتوسط العام
متوسط السعر	٩٢٨٠	٧٣٥٠	٦٦٠٠	٥١٥٠	٤٥٠٠	٣٩٠٠	٣٤٥٠	٥٧٤٧
الترتيب	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	-

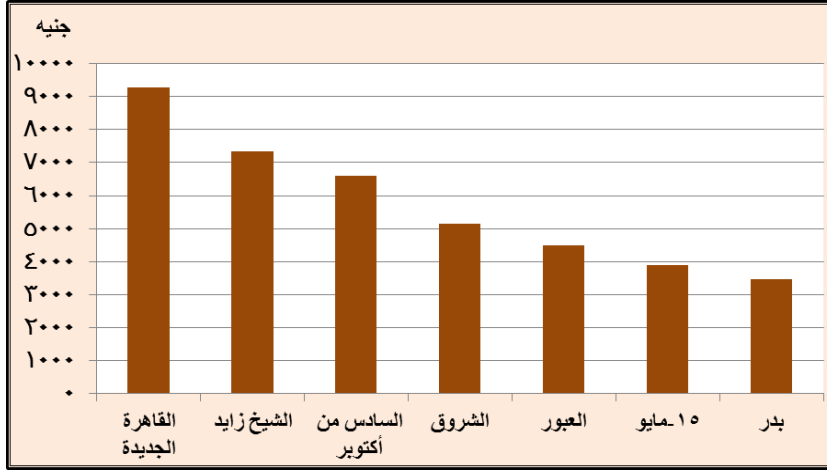
المصدر: تم حساب متوسط السعر من خلال :

- ١ - الدراسة الميدانية للباحث مايو - نوفمبر ٢٠١٦ م .
  - ٢ - المقابلات الشخصية مع العاملين بمكاتب التسويق العقاري التابعة للمدن المذكورة.
  - ٣ - زيارة مواقع التسويق العقاري على الإنترنت.
- ملحوظة: لم يعتمد الباحث على الأسعار التي تحددها الدولة لتخصيص أراضي للمواطنين نظراً لأنها تختلف عن القيمة السوقية الحقيقية، حيث يتحدد السعر الفعلي للأراضي وفقاً للعرض والطلب. كما يرى الباحث أن هناك ثلاثة قيم يتحدد في ضوءها سعر العقار المعروض للبيع وهي: ( الدراسة الميدانية، ٢٠١٦ )

السعر الافتراضي: وهو السعر الذي يعتقد البائع أنه يمكن أن يبيع عقاره وفقاً له .

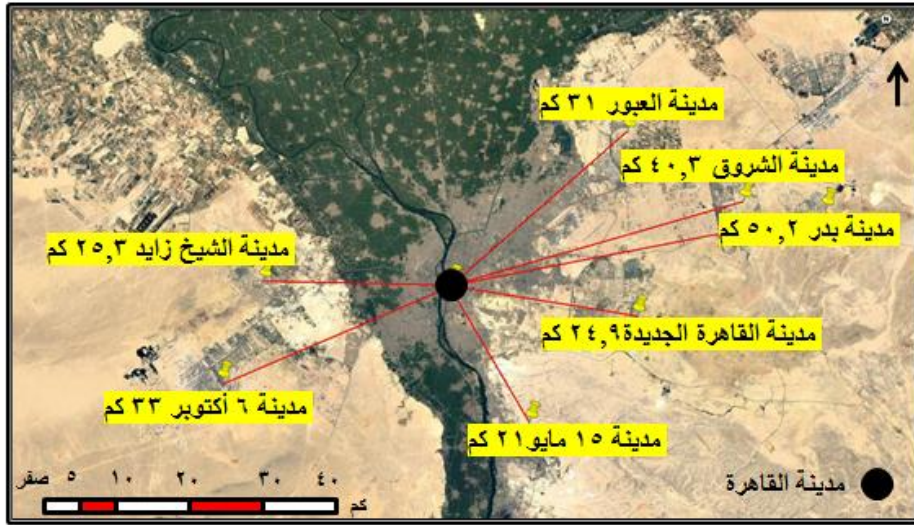
السعر الحقيقي: وهو السعر الفعلي للعقار المعروض للبيع، والذي تحدده إليات السوق وفقاً لقواعد العرض والطلب وهو غالباً أقل من السعر الافتراضي.

سعر التنفيذ: ويقصد به السعر الذي تتم عملية البيع من خلاله، أو هو السعر الذي يقبله البائع ويدفعه المشتري للحصول على العقار، وهو في الغالب أقل من السعر الافتراضي، وقد يكون مماثلاً للسعر الحقيقي أو أقل منه.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على بيانات جدول (٣)

شكل (١٠) متوسط سعر الأرض/م<sup>2</sup> المخصصة للاستخدام السكني، بالجنية في مدن مختارة ٢٠١٦



المصدر: الخريطة من عمل الباحث باستخدام برنامج جوجل إيرث، ٢٠١٦م

شكل (١١) مواقع المدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى، بالنسبة لمدينة القاهرة .

يبين جدول (٣) والشكلين (١٠ و ١١) ما يلي:

جاءت مدينة القاهرة الجديدة في المركز الأول من حيث متوسط سعر متر الأرض بالجنيه، حيث بلغ متوسط السعر ٩٢٨٠ جنيهاً، ثم جاءت بعدها في المركز الثاني مدينة الشيخ زايد حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأرض ٧٣٥٠ جنيهاً، أي تقريباً ثلاثة أرباع سعر المتر المربع بالقاهرة الجديدة

وتعد مدينة الشيخ زايد إحدى المدن الجديدة بمحافظة الجيزة، والتي تم إنشائها عام ١٩٩٥ بمنحة من صندوق أبوظبي للتنمية <https://egypt.aqarmap.com> وتقع مدينة الشيخ زايد بالقرب من مدينة ٦ أكتوبر وتبعد عن القاهرة بحوالي ٢٥,٣ كيلومتر، كما أنها مدينة متكاملة المرافق تم التخطيط لها تخطيطاً جيداً، ولكن يعيبها صعوبة وأزدحام الطريق الرئيس المؤدى إليها وهو محور ٢٦ يوليو، ولعل الموقع وسهولة الوصول من أهم المزايا التي تتفوق بها مدينة القاهرة الجديدة على مدينة الشيخ زايد.

وشغلت مدينة السادس من أكتوبر المركز الثالث، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي المخصصة للسكن ٦٦٠٠ جنيهاً، أي ما يقرب من ثلثي سعر المتر المربع من الأرض بمدينة القاهرة الجديدة.

وتعد مدينة السادس من أكتوبر إحدى المدن الجديدة التابعة لمحافظة الجيزة، وهي مدينة سكنية وصناعية، تقع على بعد ٣٣ كيلو من وسط القاهرة، وكثافة السكان بها قليلة ويعيب مدينة السادس من أكتوبر أيضاً ازدحام الطريق الرئيس المؤدى إليها وهو محور ٢٦ يوليو، وهي بذلك تشترك مع مدينة الشيخ زايد في العيب نفسه، ومن أهم معالم مدينة ٦ أكتوبر: مول العرب، أكاديمية أخبار اليوم، مدينة زويل للعلوم والتكنولوجيا، مدينة الإنتاج الاعلامي، ودريم بارك. (الزيارة الميدانية للباحث، ٢٠١٦م)

وشغلت مدينة الشروق المركز الرابع، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأرض ٥١٥٠ جنيهاً، ويمائل تقريباً نصف سعر المتر المربع في القاهرة الجديدة. (الزيارة الميدانية للباحث، ٢٠١٦م)

وتعد مدينة الشروق إحدى المدن الجديدة بمحافظة القاهرة، ولعل ذلك أحد مميزاتها، وتقع في شمال شرق القاهرة بالكيلو ٣٧ على طريق القاهرة - الإسماعيلية وتمتد حتى طريق القاهرة - السويس. ويعد الموقع من مميزات مدينة الشروق، حيث يسهل الوصول إليها من عدة مداخل على طريق القاهرة-السويس أو طريق القاهرة-الإسماعيلية ولها مدخلان، ولكن المواصلات العامة إليها لازالت محدودة .

وكذلك شغلت مدينة العبور المركز الخامس، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأرض بها، ٤٥٠٠ جنيهاً، على الرغم أنها أقرب من مدينة الشروق بالنسبة لمدينة القاهرة، لكن يعيب مدينة العبور تبعيتها لمحافظة القليوبية، ووجود مناطق صناعية بها تسبب تلوثاً واضحاً بالمدينة، كذلك فهي تعاني من مشكلة ارتفاع منسوب المياه الجوفية والتي تهدد سلامة المباني في بعض أحيائها مثل الحي السادس والسابع، وتجري حالياً محاولات لحل هذه المشكلة، بالإضافة إلى قلة الخدمات بها بالمقارنة مع المدن الأخرى وسوء توزيعها وخاصة مراكز التسوق ( طلعت عبد الحميد أحمد: ٢٠١٤، ص ١٩٤٢ ) ، وقد كان لتلك العوامل مجتمعة أثرها الواضح في إنخفاض أسعار الأراضي بمدينة العبور .

ثم جاءت مدينة ١٥ مايو في المركز السادس، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأرض المخصصة للسكن ٣٩٠٠ جنيهاً، وهي إحدى مدن محافظة القاهرة، والتي تقع جنوب شرق مدينة حلوان الصناعية على بعد ٢١ كم من القاهرة، وهي مدينة مخططة تتميز باتساع مساحات الشوارع فيها، وكثرة المساحات الخضراء. (الزيارة الميدانية للباحث، ٢٠١٧م)، لكن يعيبها قلة الخدمات بها، ويعتبر أبرز

عيوب مدينة ١٥ مايو ضعف شبكة المواصلات الداخلية وكثرة الطرق غير الممهدة، ويمكن الوصول الى مدينة ١٥ مايو من خلال طريق كورنيش النيل أو طريق النصر.  
<https://egypt.aqarmap.com>

وفي المركز السابع، جاءت مدينة بدر، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية ٣٤٥٠ جنيهاً، أي ما يزيد قليلاً على ثلث نظيره في مدينة القاهرة الجديدة، وهي إحدى المدن الجديدة في محافظة القاهرة، وتقع على طريق القاهرة-السويس بجوار مدينة هليوبوليس الجديدة، وتعتبر أقرب مدينة لمشروع العاصمة الإدارية الجديدة، وتتميز بانخفاض أسعار الأراضي بها، ومن المتوقع أن تلاقى مدينة بدر إقبالاً أكبر بعد قرار البدء في إنشاء العاصمة الجديدة. (الزيارة الميدانية للباحث، ٢٠١٦م)

ولعل أحد أهم أسباب انخفاض أسعار الأراضي بمدينة بدر، في الفترة التي سبقت فكرة إنشاء العاصمة الإدارية الجديدة، هو بعدها عن مركز القاهرة، فهي تقع عند الكيلو ٤٨ على طريق القاهرة-السويس، يضاف إلى ذلك ندرة المواصلات العامة، وقلة الخدمات والسلع الغذائية، مما جعل الإقبال عليها محدوداً، كما أنها تعد من المدن السكنية منخفضة المستوى الاجتماعي، وإن كان يوجد بها بعض المناطق المتوسطة وفوق المتوسطة، ومن أهم معالم مدينة بدر الجامعة الروسية، أرض المعارض، والمنطقة الترفيهية. ويمكن الوصول إليها من خلال طريق القاهرة-السويس، أو طريق القاهرة - الاسماعيلية، ولكن المواصلات العامة محدودة كما ذكر آنفاً.

وقد قام البحث بحساب معامل الارتباط بين سعر الأرض في المدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى، وبين المسافة بين تلك المدن ومدينة القاهرة اعتماداً على بيانات جدول رقم (٤)، وكما هو مبين بشكل (١٢)



جدول (٤) متوسط سعر الأرض بالجنيه/م<sup>٢</sup>، والمسافة بالكيلومتر بين مدينة القاهرة، وأهم المدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى، ٢٠١٦م.

اسم المدينة	سعر الأرض بالجنيه /م <sup>٢</sup>	المسافة بالنسبة لمدينة القاهرة بالكيلومتر
القاهرة الجديدة	٩٢٨٠	٢٤.٩
الشيخ زايد	٧٣٥٠	٢٥.٣
السادس من أكتوبر	٦٦٠٠	٣٣
الشروق	٥١٥٠	٤٠.٣
العبور	٤٥٠٠	٣١
١٥ مايو	٣٩٠٠	٢١
بدر	٣٤٥٠	٥٠.٢
المتوسط	٥٧٤٧	٣٢.٢

المصدر: قام الباحث بقياس المسافات بين مدينة القاهرة، وبين المدن الأخرى المبينة بالجدول باستخدام مرئيات Google Earth pro ٢٠١٦م.

Name	Price	Distance
القاهرة الجديدة	9280.00	24.90
الشيخ زايد	7350.00	25.30
السادس من أكتوبر	6600.00	33.00
الشروق	5150.00	40.30
العبور	4500.00	31.00
١٥ مايو	3900.00	21.00
بدر	3450.00	50.20

Descriptive Statistics		
	Mean	Std. Deviation
السعر	5747.1429	2096.75713
المسافة	32.2429	10.14903

Correlations		
	السعر	المسافة
السعر	1	-.471
		.286
	26378342.86	-60168.143
	4396390.476	-10028.024
	7	7
	7	7
المسافة	-.471	1
	.286	
	-60168.143	618.017
	-10028.024	103.003
	7	7

المصدر: من إعداد الباحث حيث تم حساب معامل الارتباط بيرسون باستخدام برنامج SPSS. V20 شكل (١٢) معامل الارتباط بيرسون، بين سعر المتر المربع من الأراضي، وبين المسافة من مدينة القاهرة بأهم المدن الجديدة، بإقليم القاهرة الكبرى، ٢٠١٦م.

**ويتبين من خلال الشكل رقم (١٢) مايلي:**

بلغت قيمة معامل الارتباط بيرسون بين متغيري سعر الأرض بالمتري المربع، وبعد المسافة بين المدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى عن مدينة القاهرة - ٠,٤٧١، وهذا يدل على وجود ارتباط معنوي عكسي ذو دلالة إحصائية بين المتغيرين، وبالتالي فكلما زاد بعد المدينة الجديدة عن مدينة القاهرة، تناقصت قيمة الأرض في المدينة ذاتها، وإن كانت هناك عوامل أخرى في الواقع يمكنها أن تؤثر في نتائج هذا الارتباط.

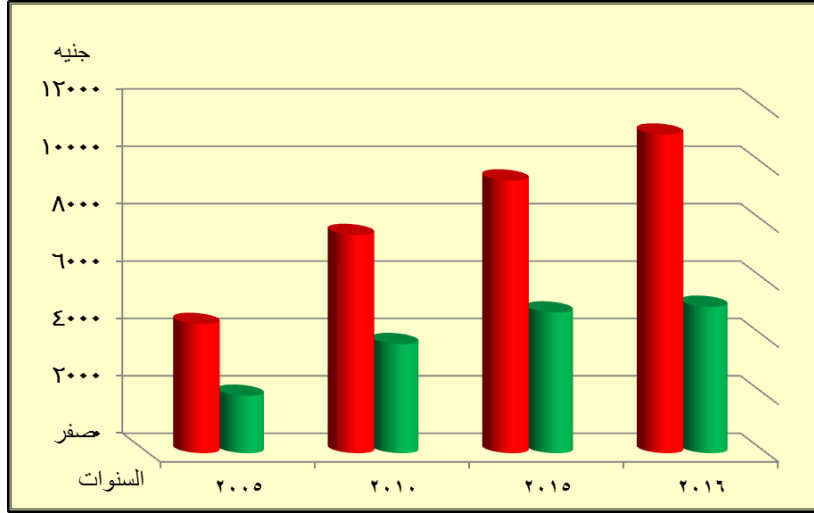
**ب - تطور أسعار المباني المخصصة للاستخدام السكني بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ٢٠٠٠م - ٢٠١٦م .**

تعد أسعار المباني إنعكاساً لأسعار الأراضي في أي منطقة، فالعلاقة بينهما علاقة طردية، فدائمًا ما يصاحب ارتفاع قيمة أسعار الأراضي زيادة، لا يشترط أن تكون مماثلة، في أسعار الوحدات السكنية ، ويمكن تتبع تطور أسعار الوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ٢٠٠٥م - ٢٠١٦م، من خلال تحليل بيانات جدول (٥)، وكما هو مبين بشكل (١٣).

جدول (٥) تطور أسعار الوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ٢٠٠٥م - ٢٠١٦م

السنة	متوسط سعر م <sup>٢</sup>		معدل الزيادة %	
	فيلات	شقق	فيلات	شقق
٢٠٠٥	٤٥٠٠	٢٠٠٠	صفر	صفر
٢٠١٠	٧٦٠٠	٣٨٠٠	٦٩	٩٠
٢٠١٥	٩٥٠٠	٤٩٠٠	٢٥	٢٩
٢٠١٦	١١١٠٠	٥١٠٠	١٧	٤

الأسعار محسوبة على أساس سعر المتر النصف تشطيب. المصدر: تم حساب متوسط السعر من خلال: ١- الدراسة الميدانية للباحث فبرابر - أغسطس ٢٠١٦م. - المقابلات الشخصية مع العاملين بمكاتب التسويق العقاري التابعة للمدن المذكورة. ٣- زيارة مواقع التسويق العقاري على الإنترنت.



فيلات شقق

شكل (١٣) تطور أسعار الوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ٢٠٠٥م - ٢٠١٦م  
الأسعار محسوبة على أساس سعر المتر النصف تشطيب.  
المصدر: الدراسة الميدانية للباحث فبراير - أغسطس ٢٠١٦م

ويتبين من خلال جدول (٥) والشكل (١٣)

تزايد سعر المتر المربع للفيلات بمدينة القاهرة الجديدة من ٤٥٠٠ جنيه إلى ٧٦٠٠ جنيه، أي نسبة ٦٩% خلال الفترة من عام ٢٠٠٥ - ٢٠١٠م، واستمرت الزيادة لتبلغ ٩٥٠٠ جنيه للمتر خلال عام ٢٠١٥م وذلك بنسبة ٢٥% خلال خمس سنوات، لتصل إلى ١١١٠٠ جنيه للمتر في عام ٢٠١٧م أي خلال عامين فقط، وبنسبة بلغت ١٧%.

وقد شهدت الشقق السكنية بالمدينة أيضا زيادة مستمرة في الأسعار حيث بلغ سعر المتر المربع ٢٠٠٠ جنيه عام ٢٠٠٥م، ثم تزايد ليصل عام ٢٠١٠م ليصل إلى ٣٨٠٠ جنيه عام ٢٠١٠م، أي بنسبة زيادة قدرها ٩٠%، واستمرت الزيادة لتصل عام

أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة د. طلعت عبدالحميد عبدالعاطي

٢٠١٥م إلى ٤٩٠٠ جنيه، إي بنسبة زيادة مقدارها ٢٥%، وبلغ سعر المتر المربع عام ٢٠١٦م، نحو ٥١٠٠ جنيه.

وهذه الأسعار تعد مرتفعة سواء بالنسبة للفيلات، أم الشقق ويؤكد ذلك حساب متوسط أسعار الفيلات والشقق /م٢ في أهم مدن إقليم القاهرة الكبرى جدول (٦) وشكل (١٤)

جدول (٦) متوسط أسعار الفيلات والشقق /م٢، بالجنيه في أهم مدن إقليم القاهرة الكبرى ، ٢٠١٦م

اسم المدينة	متوسط سعر الفيلات /م٢*	متوسط سعر الشقق/م٢
القاهرة الجديدة	١١١٠٠	٥١٠٠
الشيخ زايد	١٠٠٥٠	٥١٥٠
السادس من أكتوبر	٨٧٥٠	٣٥٠٠
الشروق	٧٥٠٠	٣٣٥٠
العبور	٦٦٠٠	٣١٠٠
١٥ مايو	٤٥٠٠	٢٩٥٠
بدر	٤٨٥٠	١٩٠٠
المتوسط	٧٦٢٢	٣٥٧٩

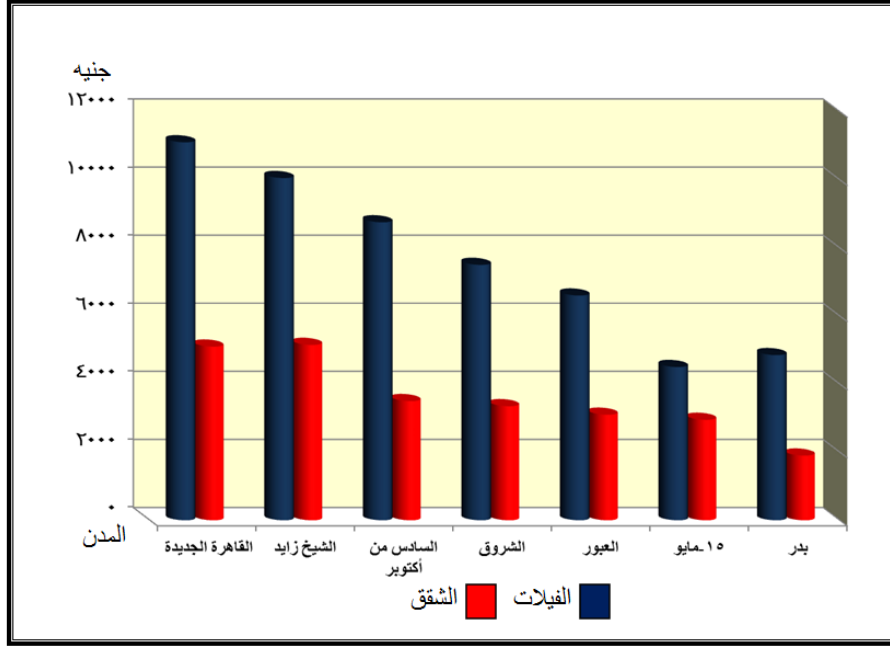
المصدر: من عمل الباحث

الأسعار محسوبة على أساس، أسعار الوحدات نصف تشطيب.

\*الفيلات : يقصد بها وحدات الفيلات المستقلة التي تشمل الأرض والمبنى.

المصدر: <https://egypt.aqarmap.com>

\*بالنسبة لمدينة القاهرة الجديدة : الدراسة الميدانية للباحث فبراير - أغسطس ٢٠١٦م.



المصدر: من عمل الباحث، اعتمادًا على جدول (٦)

شكل (١٤) متوسط أسعار الفيلات والشقق /م/٢، بالجنيه في أهم مدن إقليم القاهرة الكبرى ، ٢٠١٦م

يتبين من تحليل جدول (٦) وشكل (١٤) ما يلي:

انعكس سعر الأراضي بالمدن الجديدة على أسعار الوحدات السكنية من الشقق والفيلات، حيث جاءت مدينة القاهرة الجديدة في المركز الأول بالنسبة لمتوسط أسعار الفيلات والشقق بقيمة بلغت ١١١٠٠ جنيهاً، و ٥١٠٠ جنيهاً على الترتيب، وهذا يعد أمراً منطقيًا لأن سعر الأرض يعتبر أهم عوامل تحديد سعر المبنى.

وجاءت مدينة الشيخ زايد في المركز الثاني بالنسبة لمتوسط أسعار الفيلات والشقق، بقيمة بلغت ١٠٠٥٠ جنية ، و ٥١٥٠ جنيه على الترتيب، وهي ثاني أعلى مدينة من حيث متوسط أسعار الأراضي في الوقت ذاته، وجاءت بقية المدن وهي

السادس من أكتوبر، والشروق، والعبور، و ١٥ مايو، وبدر، بالترتيب نفسه في الجدول (٣) ، وهذا يؤكد على ما ذكر آنفاً وهو الارتباط بين متوسط سعر الأرض/م<sup>٢</sup>، ومتوسط أسعار الفيلات والشقق/م<sup>٢</sup>.

### ثالثاً: التوزيع النسبي لأسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة ٢٠١٦ م.

تختلف قيمة سعر الأراضي، نتيجة لعوامل متعددة، منها على سبيل المثال الموقع، خصائص الموقع، نمط استخدام الأرض، وغيرها.

وهذا الاختلاف لا يكون على مستوى المحافظات أو المدن داخل الدولة فحسب ، بل يمتد ليشمل الأقسام، والمراكز، والشياخات وصولاً إلى الشارع نفسه، وعلى سبيل المثال، قد يختلف سعر قطعتين من الأرض من شارع لآخر داخل الحي الواحد، بسبب اتساع الشارع، ونمط استخدام المباني، والمستوى الاجتماعي لسكانه ، وتختلف أيضاً الأسعار داخل الشارع الواحد بسبب وقوع قطعة الأرض على ناصيه مثلاً، أو قربها من سوق تجاري، أو مدرسة، وغيرها.

وبالنظر إلى مدينة القاهرة الجديدة يلاحظ أن هناك تباين واضح في أسعار العقارات سواء بالنسبة للأراضي المخصصة للاستخدام السكني، أم بالنسبة للشقق والفيلات السكنية، وفيما يلي عرض للتوزيع النسبي لأسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة.

١- التوزيع النسبي لأسعار العقارات، بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية ٢٠١٦ م.

٢ - التوزيع النسبي لأسعار العقارات، بمدينة القاهرة الجديدة على مستوى الشياخات ٢٠١٦ م.

### ١ - التوزيع النسبي لأسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية ٢٠١٦م.

أ- التوزيع النسبي لأسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية ٢٠١٦م .

ب- التوزيع النسبي لأسعار الفيلات والشقق بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية ٢٠١٦م.

تتباين أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة، وفقاً لأقسامها الإدارية، ولا يوجد بيان رسمي صادر عن جهة حكومية يمكن الاعتماد عليه في تحديد متوسط أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة، لذا اعتمد الباحث على الدراسة الميدانية لتقدير متوسط سعر الأراضي بالمدينة.

وكانت أهم المصادر التي لجأ إليها الباحث هي:

- مكاتب التسويق العقاري بالمدينة وأصحاب الوحدات المعروضة للبيع.
  - مواقع الإنترنت الخاصة بالتسويق العقاري.
  - الوحدات المعروضة للبيع بالمدينة.
  - المقابلات الشخصية مع عدد من العاملين بجهاز مدينة القاهرة الجديدة.
- وتضمنت عينة الدراسة الميدانية التي أجراها الباحث خلال الفترة من فبراير -

أغسطس ٢٠١٦ ما يلي:

- ٥٠ قطعة أرض.

- ١٩٠ فيلا سكنية.

- ٣٠٠ شقة سكنية.

وقد راعى الباحث أن تكون عينة الدراسة ممثلة لكل أقسام المدينة، حتى تكون النتائج إلى حد كبير، معبرة عن الواقع.

أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة د. طلعت عبدالحميد عبدالعاطي

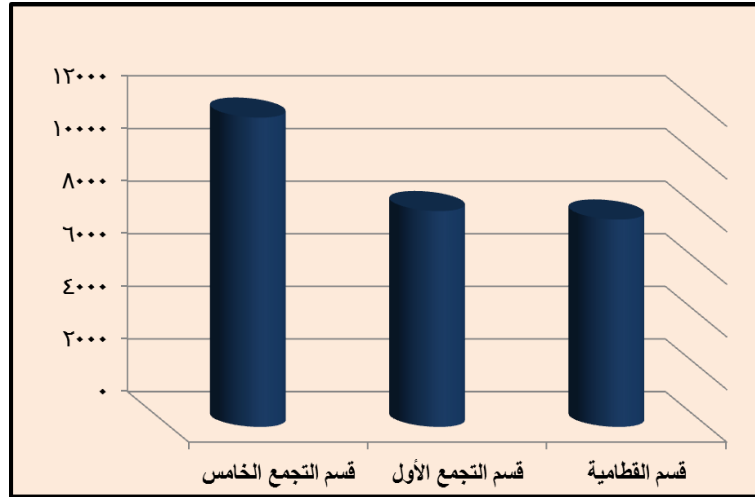
أ- التوزيع النسبي لأسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية ٢٠١٦م.

تتباين أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية ، ويأتي في صدارتها قسم التجمع الخامس، كما يبين جدول (٧) وشكل (١٥)

جدول (٧) متوسط أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية ٢٠١٦م

الأقسام	متوسط سعر الأرض / م <sup>٢</sup>
قسم التجمع الخامس	١١٧٥٥
قسم التجمع الأول	٨٢٠٣
قسم القطامية	٧٨٨٢
متوسط المدينة	٩٢٨٠

المصدر: من حساب الباحث اعتماداً على بيانات الدراسة الميدانية ( فبراير - أغسطس ٢٠١٦م)



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على بيانات جدول (٧)

شكل (١٥) متوسط أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية ٢٠١٦م.



وبيين جدول (٧)، وشكل (١٥) ما يأتي:

شغل قسم التجمع الخامس، المرتبة الأولى بين أقسام المدينة، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأرض ١١٧٥٥ جنيه، ويميز هذا القسم أنه يعد أقدم أقسام مدينة القاهرة الجديدة، ويشتمل على أهم أحياء القاهرة الجديدة وهو التجمع الخامس، بالإضافة إلى شياخات النرجس والياسمين والبنفسج والجامعة الأمريكية، وغيرها وهي مناطق تحظى بطلب كبير جدًا في سوق العقارات بالمدينة.

وجاء قسم التجمع الأول في المركز الثاني، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع ٨٢٠٣ جنيه، وهو يضم أحياء مهمة أيضًا مثل الرحاب والكوثر والفردوس والميراج، وقد يكون السبب في انخفاض سعر المتر المربع بهذا القسم نظرًا لبعده عن قلب المدينة وخاصة في أحياء الفردوس والكوثر.

ثم جاء قسم القطامية في المرتبة الثالثة من حيث متوسط سعر المتر المربع من الأرض، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع ٧٨٨٢ جنيه، ويعزى السبب في ذلك إلى وجود منطقة إسكان الشباب، والمنطقة الصناعية.

**ب- التوزيع النسبي لأسعار الفيلات والشقق بمدينة القاهرة الجديدة وفقًا لأقسامها الإدارية.**

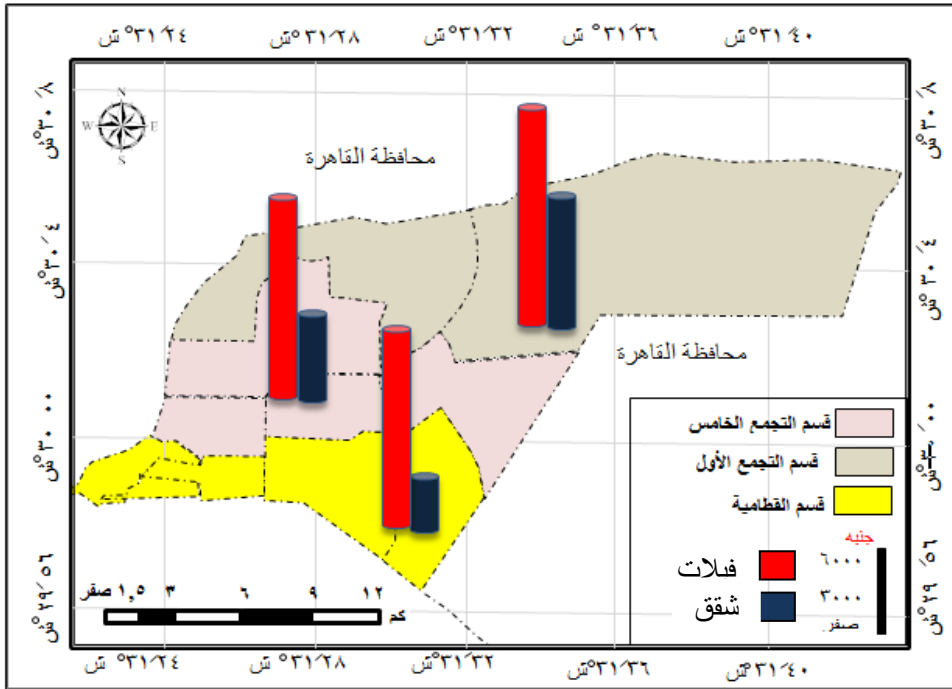
بلغت أسعار الفيلات والشقق مستوً كبيرًا بمدينة القاهرة الجديدة، وكان لذلك الوضع الأثر الواضح في تحديد فئة محددة من المجتمع، وهي فئة أصحاب الدخل المرتفعة، والتي يمكن أن تتال فرصة الحصول على وحدة سكنية بمدينة القاهرة الجديدة، كما هو مبين بالجدول (٨) وشكل (١٦)

أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة، د. طلعت عبدالحميد عبدالعاطي

جدول (٨) متوسط أسعار الفيلات والشقق بالقاهرة الجديدة، بالجنية /م<sup>٢</sup>، ٢٠١٦م

القسم	متوسط سعر الفيلات بالجنيه/م <sup>٢</sup> *	متوسط سعر الشقق بالجنيه/م <sup>٢</sup>
قسم التجمع الخامس	١١٧٠.٨	٧٢٠.٠
قسم التجمع الأول	١٠٩١.٧	٤٩٠.٠
قسم القطامية	١٠٦٧.٥	٣٢٠.٠
متوسط المدينة	١١١٠.٠	٥١٠.٠

المصدر: من إعداد الباحث، اعتماداً على بيانات الدراسة الميدانية للباحث، ٢٠١٦م.



شكل (١٦) متوسط أسعار الفيلات والشقق بالقاهرة الجديدة، بالجنية /م<sup>٢</sup>، ٢٠١٦م

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على بيانات جدول (٨)

يتبين من خلال تحليل بيانات جدول (٨) وشكل (١٦) ما يلي:

جاء قسم التجمع الخامس في المرتبة الأولى بين أقسام مدينة القاهرة الجديدة سواء من حيث متوسط قيمة سعر المتر المربع من الفيلات، أم الشقق بقيمة بلغت ١١٧٠٨ جنيهاً، ٧٢٠٠ جنيهاً على الترتيب، ويفسر ذلك بارتفاع قيمة الأراضي المخصصة للاستخدام السكني بالقسم ذاته، وتزايد الطلب على الإقامة به، حيث تتوفر الخدمات، والسكن الراقى، والأسواق التجارية الكبرى، وغيرها من العوامل الأخرى التي تمثل قوة جذب سكاني بالغة الأهمية.

أما قسم التجمع الأول فشغل المرتبة الثانية بين أقسام المدينة من حيث قيمة متوسط أسعار الفيلات، والشقق، بقيمة بلغت ١٠٩١٧ جنيهاً، ٤٩٠٠ جنيهاً على الترتيب، فعلى الرغم من وجود وحدات سكنية داخل هذا القسم في بعض شياخاته، أعلى سعراً من الوحدات المماثلة لها في قسم أول، فإن وجود مناطق سكنية في شياخات الفردوس والكوثر مازالت إلى حد كبير بعيدة عن مركز خدمات المدينة ونتج عن ذلك انخفاض سعرها، مما أدى إلى انخفاض مستوى الأسعار عما هي عليه بقسم أول.

وبالنسبة لقسم القطامية فقد شغل المرتبة الثالثة والأخيرة بين أقسام مدينة القاهرة الجديدة، من حيث قيمة متوسط أسعار الفيلات والشقق بقيمة بلغت ١٠٦٧٥ جنيهاً، و ٣٢٠٠ جنيهاً على الترتيب، لوجود شقق ذات مستوى اجتماعي منخفض، تتمثل في منطقة إسكان الشباب، والمنطقة الصناعية، كما أن الطلب على السكن في هذا القسم متوسط.

## ٢ - التوزيع النسبي لأسعار العقارات، بمدينة القاهرة الجديدة الإداري على مستوى الشياخات.

يعطي التوزيع النسبي لأسعار العقارات على مستوى شياخات المدينة، صورة أكثر وضوحاً عن الاختلافات المكانية داخل المدينة وأثرها في تشكيل الصورة النهائية لحالة السوق العقاري، وهناك تباين واضح في أسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة ويمكن

إبراز ملامح هذا التباين من خلال دراسة محورين مهمين هما :

أ - التوزيع النسبي لأسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة على مستوى شياخات المدينة ٢٠١٦م.

ب - التوزيع النسبي لأسعار الفيلات والشقق بمدينة القاهرة الجديدة على مستوى شياخات المدينة لعام ٢٠١٦م.

أ - التوزيع النسبي لأسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة على مستوى شياخات المدينة ٢٠١٦م.

تختلف أسعار الأراضي من مدينة لأخرى، ومن قسم لآخر، وصولاً إلى اختلافها على مستوى الشارع الواحد، بل قد يكون هناك قطعتي أرض متلاصقتين ومع ذلك يختلف سعر إحدهما عن الأخرى لاعتبارات خاصة بموقع القطعة، كأن تطل على ناصية مثلاً، وكذلك الشكل الهندسي لها، وغيرها، وتعكس أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة هذا الوضع كما هو مبين بجدول (٩) وشكل (١٧).

ويتبين من خلال تحليل بيانات جدول (٩) وشكل (١٧) ما يأتي:

أ - شياخات التجمع الخامس .

تأتي شياخة التجمع الخامس صورة (١) في المركز الأول من حيث متوسط أسعار الشياخات بقسم التجمع الخامس حيث يبلغ متوسط سعر الأرض ١٢٢٦٤ جنيهاً، ويطلق على شياخة التجمع الخامس اسم منطقة الأحياء والتي اشتهرت مدينة القاهرة الجديدة بإسمها، وهي تتكون من خمس مناطق راقية، حيث يتشكل الحي الأول والثاني من فيلات فقط وتتكون الفيلات من دور أرضي و دورين متكررين. أما الحي الثالث والرابع بهما منطقة عمارات، ومن أشهر معالمها معهد القاهرة الجديدة لتكنولوجيا المعلومات. وأما الحي الخامس فيتكون من فيلات و عمارات أرضي وأربعة أدوار ويشتهر بمدرسة اخناتون. وتتميز منطقة الأحياء بأنها منطقة خدمات مميزه مثل مولات Seven Stars، و Welcome mall، ومحكمة القاهرة الجديدة، وجهاز التجمع

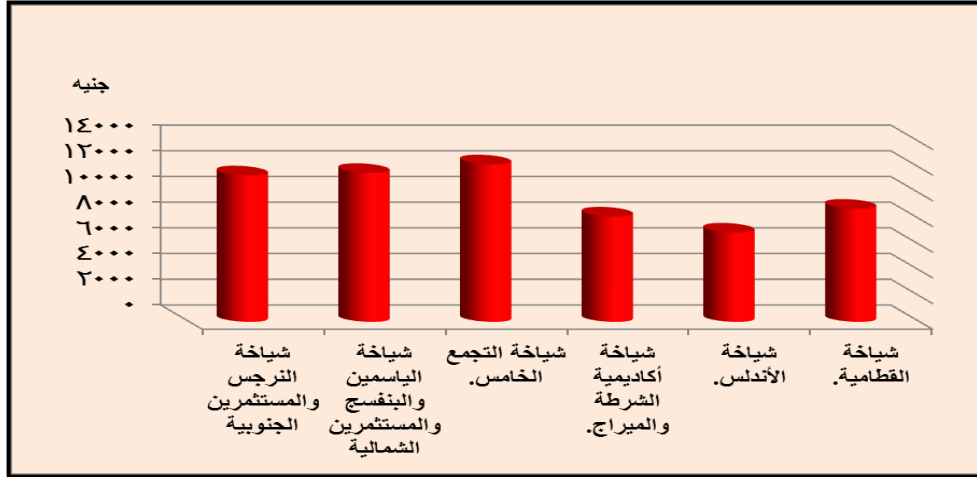
الخامس ومسجد فاطمة الشربتلي، ويحدها من الشمال التسعين الجنوبي ومن الجنوب قطامية هايتس وأرابيلا وغرب أرابيلا، ومن الشرق النرجس ومن الغرب الشويفات والطريق الدائري

جدول (٩) التوزيع النسبي لأسعار الأراضي، وفقاً لتقسيم مدينة القاهرة الجديدة الإداري على مستوى الشياخات ٢٠١٦.

متوسط سعر الأرض /م <sup>٢</sup>	الشياخات
<b>شياخات التجمع الخامس</b>	
١٢٢٦٤	شياخة التجمع الخامس.
١١٥٩٦	شياخة الياسمين والبنفسج والمستثمرين الشمالية
١١٤٠٦	شياخة النرجس والمستثمرين الجنوبية
-	شياخة الجامعة الأمريكية.
١١٧٥٥	متوسط أسعار قسم التجمع الخامس
<b>شياخات التجمع الأول</b>	
٨٢٠٣	شياخة أكاديمية الشرطة والميراج.
-	شياخة الرحاب والمستثمرين.
-	شياخة الفردوس والكوثر.
٨٢٠٣	متوسط أسعار قسم التجمع الأول
<b>شياخات القطامية</b>	
٨٨٠٨	شياخة القطامية.
٦٩٥٦	شياخة الأندلس.
-	شياخة المنطقة الصناعية.
-	شياخة إسكان مبارك للشباب.
-	شياخة الأنشطة.
٧٨٨٢	متوسط أسعار قسم القطامية
٩٢٨٠	متوسط أسعار المدينة

المصدر: تم حساب متوسط السعر من خلال : الدراسة الميدانية للباحث فبراير - أغسطس ٢٠١٦ م . زيارة مواقع التسويق العقاري على الإنترنت، العلامة (-) لا توجد أراضي معروضة للبيع.

أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة د. طلعت عبد الحميد العاطي



شكل (١٧) التوزيع النسبي الحالي لأسعار الأراضي، وفقاً لتقسيم مدينة القاهرة الجديدة الإداري على مستوى الشياخات عام ٢٠١٦م.  
المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على بيانات جدول (٩)



صورة (١) أحد شوارع شيخة التجمع الخامس، أغسطس ٢٠١٦م  
المصدر: <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>

وفي المركز الثاني جاءت شياخة الياسمين والبنفسج والمستثمرين الشمالية حيث بلغ متوسط أسعار الأراضي ١١٥٩٦ جنيهاً، ويعد حي الياسمين صورة (٢) من أحياء القاهرة الجديدة المتميزة ويشتمل علي تقسيم فيلات فقط ارتفاعها محدد بدورين ، ويمكن الوصول إلى الحي من خلال شارع التسعين الشمالي ومحور السادات، وتنقسم منطقة الفيلات إلى ٨ أحياء ويميزها وجودها ضمن منطقة خدمات هامة.



صورة (٢) فيلات بحي الياسمين ، القاهرة الجديدة، أغسطس ٢٠١٦م

المصدر: [https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo:](https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo)

ويعتبر حي البنفسج صورة (٣) أحد الأحياء المهمة داخل القاهرة الجديدة، وينقسم الحي إلى تقسيم فيلات وتقسيم عمارات. تنتشر مناطق الخدمات بشكل كاف في حي البنفسج. معظم الإسكان المتوفر في الحي فوق متوسط بالإضافة إلى توفر الإسكان الفاخر خصوصاً في تقسيم الفيلات، وتتكون منطقة الفيلات داخل حي البنفسج من ١٢ مجاورة يمكن الوصول إليها من خلال شارع التسعين أو من على الطريق الدائري من جهة أكاديمية الشرطة.



صورة (٣) حي البنفسج، القاهرة الجديدة، أغسطس ٢٠١٦م

المصدر: <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>  
يقع حي المستثمرين الشمالية صورة (٤) على محور السادات وبالقرب من طريق السويس، وهو يجاور مدينة الرحاب، وقد تم تخصيصه لشركات التطوير العقاري التي قامت بإنشاء مجمعات سكنية مغلقة "Compounds" أشهر هذه المجمعات السكنية: الباتيو، حياتي ريزيدنس، وترواي، صن سايت، الأشرفية، بلاجيو، حياة هايتس ونادي البنك المركزي.

<https://egypt.aqarmap.com>





صورة (٤) حي المستثمرين الشمالية، القاهرة الجديدة، أغسطس ٢٠١٦م

المصدر: <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>

- وفي المركز الثالث جاءت شياخة النرجس والمستثمرين الجنوبية حيث بلغ متوسط أسعار الأراضي بها ١١٤٠٦ جنيهاً.

ويعتبر حي النرجس صورة (٥) من الأحياء المهمة داخل القاهرة الجديدة، والحركة العمرانية به واضحة لقربه من قسم التجمع الخامس، ويعد حي النرجس شأنه شأن معظم الأحياء في مدينة القاهرة الجديدة ينقسم إلى تقسيم عمارات وتقسيم فيلات، ويتوفر في الحي الإسكان الفاخر والفوق متوسط بشكل عام.



صورة (٥) شياخة النرجس، القاهرة الجديدة

صورة (٥) حي النرجس، القاهرة الجديدة، أغسطس ٢٠١٦م

المصدر : <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>

#### ب - قسم التجمع الأول.

جاء قسم التجمع الأول صورة (٦) في المركز الثاني من حيث متوسط أسعار الأراضي به بقيمة بلغت ٨٢٠٣ جنيه/م<sup>٢</sup> وذلك وفقاً لمتوسط أسعار الأراضي بشياخة أكاديمية الشرطة والميراج وبعد التجمع الأول من الأحياء الأقدم في القاهرة الجديدة، ويقع بجوار منطقة القطامية جنوب الجامعة الألمانية وأرابيلا وغرب أرابيلا، وهي منطقة إسكان متوسط وإسكان شباب تتوفر فيها الخدمات بشكل جيد نسبياً.



صورة (٦) ضعف مستوى مبان التجمع الأول، أغسطس ٢٠١٦م

المصدر: <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>

### ج - شياخات قسم القطامية.

شغلت شياخات قسم القطامية صورة (٧) المركز الثالث من حيث متوسط أسعار الأراضي، حيث بلغ متوسط السعر بشياخة القطامية ٨٨٠٨ جنيه/م<sup>٢</sup>، وهي منطقة تقع في الجنوب الغربي للقاهرة الجديدة، وللقطامية امتداد جغرافي يصل إلى بعض أحياء المعادي الشرقية وبعض أحياء الهضبة الوسطى في المقطم، معظم أحياء القطامية اقتصادية ومتوسطة، وفيها يقع حي مساكن الزلزال المعروف بضعف بنيته التحتية، ورداءة مبانيه، وظهور بعض المعالم العشوائية فيه .



صورة (٧) القطامية، القاهرة الجديدة ، أغسطس ٢٠١٦م

المصدر: <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>

ويبلغ متوسط أسعار الأراضي بتقسيم الأندلس صورة (٨) نحو ٦٦٥٩ جنيه/م<sup>٢</sup> وهي منطقة سكنية جديدة تقع بالقرب من مجاورة المستثمرين الجنوبية وتتكون من تقسيم عمارات فقط أرضي و ثلاثة أدوار تتميز بقربها من ثلاثة محاور طرق مهمة هي محور جمال عبد الناصر، و طريق العين السخنة و منطقة اللوتس. يوجد بها أراضي مشروعات دار مصر ١ و ٢، ومعظم الإسكان المتوفر فيها متوسط ويوجد أيضاً إسكان فوق متوسط وإسكان إقتصادي .



صورة (٨) حي الأندلس، القاهرة الجديدة، أغسطس ٢٠١٦م

المصدر: <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>

ب- التوزيع النسبي لأسعار الفيلات والشقق بمدينة القاهرة الجديدة على مستوى شياخات المدينة.

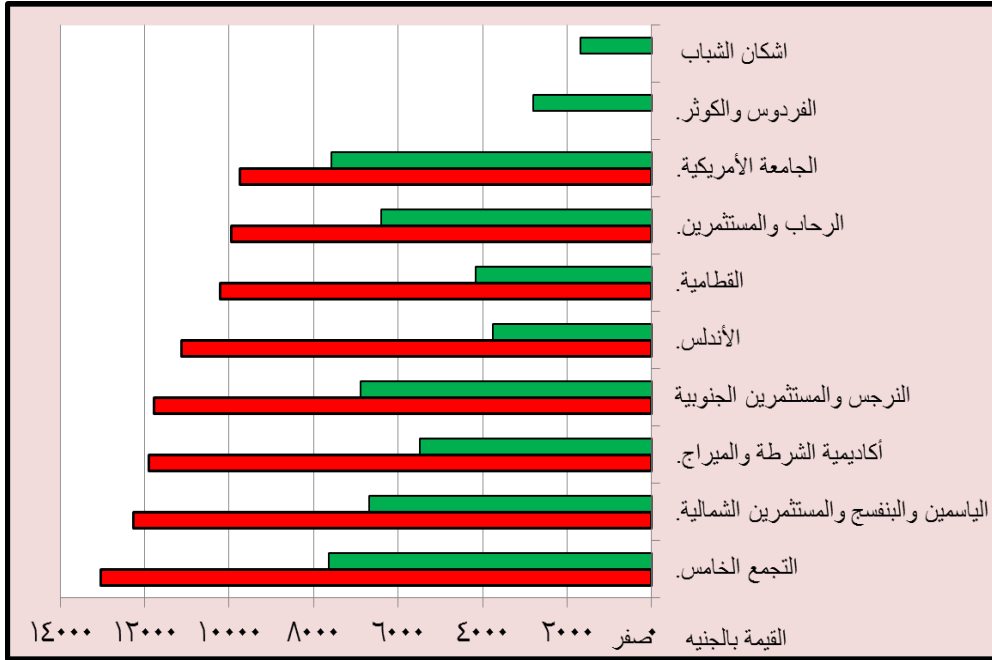
تتباين متوسطات أسعار الفيلات والشقق بمدينة القاهرة الجديدة، وتأتي شياخات قسم التجمع الأول في المركز الأول بين شياخات باقي الأقسام، وهو أعلى الأقسام من حيث متوسط سعر الأراضي بالمدينة كما هو مبين بالجدول (١٠) والشكل (١٨)

أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة .د. طلعت عبدالحميد عبدالعاطي

جدول (١٠) التوزيع النسبي لأسعار الفيلات والشقق بمدينة القاهرة الجديدة على مستوى شياخات المدينة ٢٠١٦.

متوسط سعر الفيلات والشقق م/٢		الشياخات
<b>شياخات التجمع الخامس</b>		
اسم الشياخة	متوسط سعر الفيلات م/٢	متوسط سعر الشقق م/٢
التجمع الخامس.	١٣٠٤٨	٧٦٣٩
الياسمين والبنفسج والمستثمرين الشمالية.	١٢٢٦٨	٦٦٨٥
النجس والمستثمرين الجنوبية	١١٧٧٦	٦٨٩٤
الجامعة الأمريكية.	٩٧٣٨	٧٥٨٢
متوسط أسعار قسم التجمع الخامس	١١٧٠٨	٧٢٠٠
<b>شياخات التجمع الأول</b>		
اسم الشياخة	متوسط سعر الفيلات م/٢	متوسط سعر الشقق م/٢
أكاديمية الشرطة والميراج.	١١٨٩٥	٥٤٨٨
الرحاب والمستثمرين.	٩٩٤١	٦٤٠٩
الفردوس والكوثر.	-	٢٨٠٣
متوسط أسعار التجمع الأول	١٠٩١٧	٤٩٠٠
<b>شياخات القطامية</b>		
اسم الشياخة	متوسط سعر الفيلات م/٢	متوسط سعر الشقق م/٢
الأندلس.	١١١٢٧	٣٧٦٥
المنطقة الصناعية.	-	-
إسكان مبارك للشباب.	-	١٦٨١
القطامية.	١٠٢٢٣	٤١٥٤
الأنشطة.	-	-
متوسط أسعار قسم القطامية	١٠٦٧٥	٣٢٠٠
متوسط أسعار مدينة القاهرة الجديدة	١١١٠٠	٥١٠٠

المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على بيانات الدراسة الميدانية ٢٠١٦



شكل (١٨) التوزيع النسبي الحالي لأسعار الفيلات والشقق، على مستوى الشياخات بمدينة القاهرة

الجديدة ٢٠١٦م المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على بيانات جدول (١٠)

يتبين من خلال تحليل بيانات جدول (١٠) وشكل (١٨) ما يلي:

تصدرت شياخة التجمع الخامس المركز الأول من حيث متوسط أسعار الفيلات بقيمة بلغت ١٣٠٤٨ جنيهاً للمتر المربع ، وكذلك متوسط أسعار الشقق بقيمة بلغت ٧٦٣٩ جنيهاً / م٢.

كما انت شياخة الياسمين والبنفسج والمستثمرين الشمالية في المركز الثاني من حيث متوسط أسعار الفيلات بقيمة بلغت ١٢٢٦٨ جنيهاً للمتر المربع ، في المركز الرابع من حيث متوسط أسعار الشقق بقيمة بلغت ٦٦٨٥ جنيهاً / م٢.

وفي المركز الثالث انت شيخة أكاديمية الشرطة والميراج بقيمة بلغت ١١٨٩٥ جنيهاً للمتر المربع، كما جاءت في المركز السادس من حيث متوسط أسعار الشقق بقيمة بلغت ٥٤٨٨ جنيهاً /م<sup>٢</sup>.

أما شيخة النرجس والمستثمرين الجنوبية فقد شغلت المركز الرابع من حيث متوسط أسعار الفيلات بقيمة بلغت ١١٧٧٦، كما شغلت المركز الثالث من حيث متوسط أسعار الشقق بقيمة بلغت ٦٨٩٤ جنيهاً /م<sup>٢</sup>.

ومثلت شيخة الأندلس المركز الخامس من حيث متوسط أسعار الفيلات بقيمة ١١١٢٧ جنيهاً /م<sup>٢</sup>، كما شغلت المركز الثامن من حيث أسعار الشق بقيمة بلغت ٣٧٦٥ /م<sup>٢</sup>.

وشغلت شيخة القطامية المركز السادس من حيث متوسط أسعار الفيلات بقيمة بلغت ١٠٢٢٣ جنيهاً /م<sup>٢</sup>، كما شغلت المركز السابع من حيث متوسط أسعار الشقق بقيمة بلغت ٤١٥٤ جنيهاً /م<sup>٢</sup>.

وشغلت شيخة الرحاب والمستثمرين المركز السابع من حيث متوسط أسعار الفيلات بقيمة بلغت ٩٩٤١ جنيهاً /م<sup>٢</sup>، كما شغلت المركز السادس من حيث متوسط أسعار الشقق بقيمة بلغت ٦٤٠٩ جنيهاً /م<sup>٢</sup>.

وشغلت شيخة الجامعة الأمريكية المركز الثامن من حيث متوسط أسعار الفيلات بقيمة بلغت ٩٧٣٨ جنيهاً /م<sup>٢</sup>، كما شغلت المركز الثاني من حيث متوسط أسعار الشقق بقيمة بلغت ٧٥٨٢ جنيهاً /م<sup>٢</sup>، أما شيخة الفردوس والكوثر فشغلت المركز العاشر من حيث متوسط أسعار الشقق بقيمة ٢٨٠٣ جنيهاً /م<sup>٢</sup>، وجاءت شيخة إسكان مبارك للشباب في المركز الحادي عشر والأخير من حيث متوسط أسعار الشقق بقيمة بلغت ١٦٨١ جنيهاً /م<sup>٢</sup>.



## رابعاً: تحليل العوامل الجغرافية المؤثرة في أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة

"لقد اهتم الجغرافيون مع النمو المتزايد للمدن بدراسة النظم التي تترتب بها استخدامات الأرض فيها وذلك في ظل المنافسة بينها لشغل الموقع الأنسب ضمن النسيج الحضري، مما أدى إلى تأكيد مفهوم استخدام الأراضي كسلعة تخضع لعامل العرض والطلب ويتأثر بموجبهما السعر السائد في هذه المنطقة أو تلك.

وعلى الرغم من أن نمط أسعار الأراضي يختلف من مدينة لأخرى تبعاً لمتغيرات محلية داخل المدينة إلا أن بعض الدراسات الحضرية حددتها بثلاثة أنماط هي:" (اسامة اسماعيل عثمان الراشد: ٢٠١٢، ص ١)

١\_ تصل أسعار الأرض لأعلى مستوى في مركز المدينة (CBD) ثم تتخفف باتجاه الأطراف حتى نهايات حدود التصميم الأساسي لها .

٢\_ تكون أسعار الأراضي أكثر ارتفاعاً على امتداد الطرق الرئيسية في حين تتخفف كلما ابتعدنا عنها.

٣\_ ترتفع أسعار الأرض في بعض المناطق المحلية بما يفوق المعدل العام لأسعار الأراضي وتوجد هذه المناطق في أبعاد متفاوتة عن مركز المدينة وترتبط بمناطق التقاطعات الرئيسية (أحمد علي إسماعيل : ١٩٨١، ص ٢٦٩)

ويمكن القول أن قيمة الأرض في المدن تكون عالية في مركز المدينة الذي يمثل النقل الاقتصادي ونقل هذه القيمة كلما اتجهنا إلى الأطراف مع ملاحظة وجود تغير في قيمة الأرض بالزيادة أو النقصان بمرور الزمن <http://swideg.jeeran.com>

ويركز المحور الحالي على دراسة تباين أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة مقارنة مع غيرها من المدن الجديدة الأخرى.

وذلك من خلال :

١- تحديد أهم العوامل التي أدت إلى ارتفاع أسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة مقارنة مع مدن أخرى.

٢ - تقييم مدينة القاهرة الجديدة وفقاً لمؤشر عقار ماب.

١ - أهم العوامل التي أدت إلى ارتفاع أسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة مقارنة مع مدن أخرى.

لبيان أثر العوامل التي أدت إلى ارتفاع أسعار العقارات بمدينة القاهرة واختلافها عن غيرها من المدن الأخرى قام الباحث في البداية بتحديد القواسم المشتركة بين المدن والتي يتحدد في ضوءها أسعار الأراضي داخل أي مدينة والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- أ - موقع المدينة.
- ب - موضع المدينة.
- ج - نمط استخدام الأرض بالمدينة.
- د - شبكة النقل الخارجي والداخلي التي تخدم المدينة.
- هـ - السياسة الحكومية.
- و - عوامل أخرى.

#### أ - موقع المدينة. Situation

يعد الموقع الجغرافي مفردة مهمة لأي ظاهرة وبشكل خاص للظواهر التي يكسبها الموقع قوة ذاتية تتيح لها ديناميكية في الحركة، ونظراً لأن العقارات غير قابلة للنقل فإن العقارات كسلعة تختلف اختلافاً أساسياً عن السلع الأخرى القابلة للنقل و التي يؤثر مكان بيعها على أسعار النقل فقط أما في حالة العقارات فلأنها

غير قابلة للنقل فان اكبر وأهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو موقعها الجغرافي. ( عثمان محمد غنيم : ٢٠٠١ ، ص ١٧٨ )

ويتفق جميع الباحثين الجغرافيين لاسيما في جغرافية المدن، على أن الأرض سلعة غير قابلة للنقل وتكمن قيمتها المادية على أساس موقعها، اي الموقع بالنسبة إلى المناطق المحيطة بها.

ويعد اختيار موقع المدينة أول تساؤل يتعرض له المخطط أو صانع القرار، ولا يمكن أن يتم اختيار موقع المدينة دون وضع عدة أمور في الاعتبار أهمها: الهدف من إنشاء المدينة، وموقفها من الخطة القومية التنموية للدولة، ونوع القاعدة الاقتصادية لتلك المدينة، وبالتالي نوعية العمالة والفئات المستهدفة من السكان.

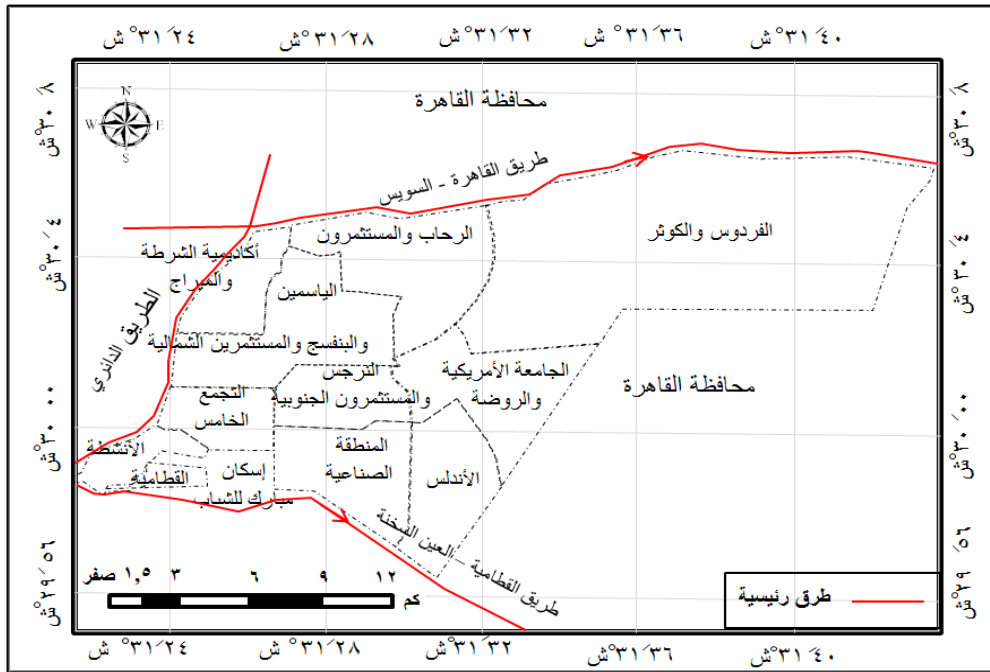
وعلى ذلك يستلزم قرار اختيار موقع المدينة الجديدة إجراء دراسات عدة في مجالات مختلفة تشمل الجوانب الجغرافية والجيولوجية للمدينة وغيرها. "ويسهم موقع المدينة الجديدة بالقرب من الطرق الرئيسية والتي تربطها بإقليمها في زيادة معدلات التنمية بتلك المدينة، وبالتالي قدرتها على جذب أعداد متزايدة من الأفراد سواء للعمل أم للسكن. ( هالة وديع فوزي: ٢٠٠٠م، ص ٤٣).

تقع مدينة القاهرة الجديدة في شرق محافظة القاهرة، وتبعد عن مركز المحافظة بنحو ٢٤,٩ كم، ولا يمكن اعتبار البعد أو القرب ميزة في ذاته لأن المسافة الكيلومترية تتداخل معها متغيرات أخرى كالمسافة الزمنية والمسافة الاقتصادية ويميز موقع المدينة قربها من الطرق الرئيسية ويسهم ذلك في سهولة الوصول للمدينة أو الخروج منها (شكل ١٩)

## أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بمدينة القاهرة الجديدة .د. طلعت عبدالحميد عبدالعاطي

ويمكن الوصول إلى القاهرة الجديدة بسهولة باستخدام السيارة الخاصة لمحاذاتها لطرق رئيسية مثل: الطريق الدائري، وطريق القاهرة - السويس، وطريق العين السخنة.

وتطل القاهرة الجديدة من جانبها الغربي على أحياء مدينة نصر، ومصر الجديدة ولا تتجاوز رحلة الوصول إلى مدينة القاهرة الجديدة من مدينة نصر نصف ساعة.



شكل (١٩) الطرق الرئيسية المحاذية لمدينة القاهرة الكبرى

وترتبط المدينة بالمدن الأخرى عن طريق

\* خطوط أتوبيس هيئة النقل العام القاهرة الكبرى

ترتبط المدينة بالعباسية وميدان السيدة عائشة ميدان التحرير وميدان رمسيس.

\* سيارات نقل جماعي تربط المدينة بمدينة نصر.

\* سيارات تابعة لمدينتي الرحاب ومدينتي تربط المدينة بمترو أنفاق سراي القبة - مدينة نصر.

ويخدم المدينة عدة طرق رئيسية منها طريق القاهرة - السويس ، والطريق الدائري ، وطريق القطامية باتجاه العين السخنة. وعلى العكس من ذلك فقد أدى موقع بعض المدن الجديدة وصعوبة الوصول إليها إلى تأخر ارتفاع أسعار الأراضي بها ومنها مدن السادات ، والعاشر من رمضان، وبدر .

#### ب- خصائص موضع المدينة. Site

يقصد بالموضع، خصائص المكان "الإقليم" من الداخل ويتميز موضع مدينة القاهرة الجديدة بمجموعة من المزايا التي أدت إلى ارتفاع الأسعار بها والتي يمكن تحديد أهمها فيما يلي :

- ساهمت المساحة الكبيرة نسبياً، لمدينة القاهرة الجديدة في توفير مساحات واسعة لإقامة مشروعات صناعية وتجارية ضخمة شكلت عنصر جذب قوي للسكان فيما بعد، وقد أسهم ذلك بدوره في ارتفاع أسعار الأراضي بالمدينة.

ويمكن تفسير زيادة الطلب على شراء الوحدات التجارية أو الإدارية في القاهرة الجديدة عن غيرها من المدن الجديدة الأخرى بسبب توفر المساحات الكبيرة للوحدات العقارية التي تسمح بتواجد مقار لشركات عالمية مقارنة بمدينة نصر ومصر الجديدة حيث يعيب الوحدات التجارية والإدارية صغر مساحتها، وقد ساعد ذلك في إقامة عدد من المولات التجارية والمباني الإدارية المتوافقة مع شروط البناء العالمية.

- التقسيم والتخطيط الممتاز بالمقارنة مع بقية المدن الجديدة، فشوارعها واسعة وتتميز بالهدوء وانخفاض الكثافة السكانية.

- تتميز المدينة بارتفاع منسوب أراضيها عن مستوى سطح البحر، وبالتالي لا توجد مشكلات متعلقة بمنسوب المياه الجوفية، التي يمكن أن تؤثر في سلامة المباني، وهي المشكلة التي أدت إلى انخفاض أسعار الأراضي بمدينة العبور على سبيل المثال.

- تتميز البنية الجيولوجية للمدينة بصلاحياتها للبناء.

### ج- شبكة البنية التحتية ونمط استخدام الأرض داخل المدينة.

تؤثر الخدمات العامة والبنية التحتية على سعر المتر المربع للأراضي وقد بينت إحدى الدراسات أن أهم العوامل المؤثرة في متوسط سعر المتر المربع هي سبعة عناصر أساسية تشمل: (الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي، وسفلة الطرق، والأرصفة، وإنارة الطرق، والتشجير) فتوافر هذه العناصر يؤثر بشكل مباشر في قيمة الأرض السكنية. <http://www.aleqt.com>

كما تحظى الخدمات الاجتماعية والعامة بأهمية كبيرة لسكان المدن فوجود المؤسسات التعليمية والصحية والترفيهية والدينية تعد عاملا محددًا لسعر قطعة الأرض السكنية في أي منطقة لما لها من أهمية كبيرة في خلق بيئة سكنية مريحة، وتعد مدينة القاهرة الجديدة هي الأفضل بين المدن المصرية الجديدة من حيث تمتعها بمثل تلك الخدمات.

ويعد شارع التسعين صورة (٩) هو المحور المركزي للقاهرة الجديدة، وهو في الحقيقة شارعين، التسعين الجنوبي وهو الأشهر، والتسعين الشمالي. ويبدأ الشارعين من إنتهاء طريق NA عند الطريق الدائري ويمتد إلى منطقة اللوتس، ثم ينحني التسعين الشمالي إلى طريق الإسماعيلية وينحني التسعين الجنوبي إلى قرب طريق السخنة. وينتشر على طول امتداد الشارعين، ولكن التسعين الجنوبي يتميز بوجود،

مقرات كبرى الشركات العالمية والمحلية والبنوك، كما توجد جميع أنواع الخدمات والمستشفيات والمطاعم والمقاهي، بالإضافة إلى العديد من الفلل الفاخرة. أهم معالم الشارع مول كايرو فيستقل سيتي وفندق دوسيت والمستشفى الجوي، ويعيب الشارع ازدحامه حالياً بالرغم من أن مدينة القاهرة الجديدة لم تسكن بشكل كامل بعد. وتتوفر بشوارع التسعين وسائل النقل وقد يكون توفرها هو سبب من أسباب الزحام بالإضافة إلى إنتشار الشركات والمحلات التجارية .



صورة ( ٩ ) شارع التسعين، القاهرة الجديدة ، سبتمبر ٢٠١٦م

المصدر: <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>

#### د- شبكة النقل الداخلي بالمدينة.

للطرق الداخلية أهمية كبيرة بالنسبة للمدن فهي تعد شرايين الحياة بالنسبة لها ونظرا لأهميتها هذه فقد أثرت بشكل كبير على أسعار قطع الأراضي فمثلا سعر قطعة الأرض تقع على طريق عام تزيد عن مثيلتها التي تقع على طريق فرعي ، كما ان سعر قطعة الأرض يتناسب طرديا مع عدد الشوارع التي تطل عليها ، كما يؤثر نوع الاستعمال للشوارع على أسعار قطعة الأرض .

تم تنفيذ شبكات طرق بطول ١٥٠ كم. يتم تغذية المدينة من خلال شبكة تليفونات من خلال ٤ سنترالات بإجمالي طاقة ٤٨٠ ألف خط . تم تنفيذ شبكات اتصالات بطول ١٠٠٠ كم.

(<http://www.newcities.gov.eg>)

#### هـ - السياسة الحكومية.

تعتبر السياسة الحكومية من أهم العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي بالمدن الجديدة نظراً للدور الكبير الذي تؤديه في هذا الشأن، حيث توجه السياسة الحكومية في مجال الإسكان لتحقيق العدالة الاجتماعية من خلال ترسيخ مبدأ حق المواطن في الحصول على مسكن ملائم.

وكان للسياسات الحكومية في مصر دوراً كبيراً في أسعار أراضي الدولة بصورة مباشرة وغير مباشرة ، فمثلا ساهم عدم وجود برنامج مخطط لتوزيع قطع الأراضي بانتظام على المستحقين من المواطنين في زيادة سعر الأراضي مما أدى إلى ان تخضع الأراضي للمضاربة التجارية مما أبعدها كثيراً عن هدف العدالة الاجتماعية وقد أدى هذا الأمر ان ترتفع أسعار قطع الأراضي السكنية ، وهذا وضع خطير جدا يمنع الكثير من الأفراد أصحاب الدخل المحدود من الحق في الحصول على قطعة ارض سكنية ، وهو ما حدث مثلا في الكثير من المدن الجديدة، ومنها مثلا الشروق والعبور والسادس من أكتوبر.

وكذلك ساهمت الدولة بشكل غير مباشر في رفع أسعار الأرض في القاهرة الجديدة من خلال قيامها بتشديد بعض المشاريع الإستراتيجية أو المؤسسات الحكومية مما أدى إلى قفزات كبيرة في أسعار الأراضي السكنية فيها وهذا ما حدث عندما أقامت الدولة مساكن للوزراء والدبلوماسيين وعدداً من الجامعات والمدارس الدولية بها.



وكذلك هدفت الدولة إلى خدمة جماعات المصالح والتي تعرف في مجال التخطيط العمراني بالأطراف المعنية Stakeholders وهي أي فرد أو جماعة تؤثر في، أو تتأثر بمستقبل المدينة والخطط المستقبلية ولا يكون نجاح تلك الخطط إلا من خلال تلبية احتياجات هؤلاء الأفراد. (Brayson, J.M. & Roering O.W., :1987,p.16).

#### هـ - عوامل أخرى.

هناك عوامل أخرى أثرت في ارتفاع أسعار الأراضي بالقاهرة الجديدة وهي عوامل لا يمكن قياسها ومنها على سبيل المثال عامل الأمان، فرغم التأثير السلبي لما حدث من انفلات أمني وصراعات سياسية خلال السنوات الماضية على العديد من القطاعات المختلفة، إلا أن القاهرة الجديدة حولت الآثار السلبية إلى عامل إيجابي بسبب ارتفاع معدلات الأمان، وهو ما دفع الشركات للهروب من العاصمة القديمة إلى المدينة الجديدة.

كذلك هناك عامل الشكل الجمالي فهناك بعض المدن الجديدة التي تفتقد إلى جمال العمران، والذي يتحقق في مدينة القاهرة الجديدة التاي لازالت تحتفظ بنظافتها وجمال شوارعها ويمكن القول بأن العمران الرديء لا يعبر عن فقر الموروث المعرفي ولا فقر الإمكانيات المادية أو البشرية، وإنما هو فقر التمييز بين المكاسب الفردية والمنفعة العامة في المجتمع. (حسام كامل أبو الفتوح: ٢٠٠٧، ص ١١)

وهناك عوامل نفسية كالشعور بالفخر وتحقيق الذات، وأخرى اجتماعية كالبحث عن الواجهة الاجتماعية والتي يعد مستوى السكن أحد أهم مظاهرها، دفعت إلى ارتفاع أسعار الأراضي وهي عوامل لا يمكن قياسها كمياً وإنما يعبر عن تأثيرها وصفيًا.

## ٢ - تقييم مدينة القاهرة الجديدة وفقاً لمؤشرات عقارية (مؤشر عقار ماب)

يعد موقع عقار ماب مصر أحد المواقع المهمة في مجال الوساطة العقارية، إلى جانب عدد آخر من المواقع المنتشرة على شبكة المعلومات الدولية، وقد وضع هذا الموقع تقييماً للمدن المصرية في ضوء عدد من المتغيرات التي تسهم في تحديد سعر الأراضي والوحدات السكنية بها وشملت هذه المتغيرات عناصر الموقع، والمواصلات، والخدمات التعليمية والصحية المتوفرة، وحالة المدينة من حيث الهدوء وإمكانية التسوق بها، بالإضافة إلى مستوى المدينة المعيشي، وذلك وفقاً لمؤشر أطلق عليه الموقع اسم مؤشر عقار ماب\* وذلك وفقاً لما هو مبين بالجدول (١١)، وشكل (١٩).

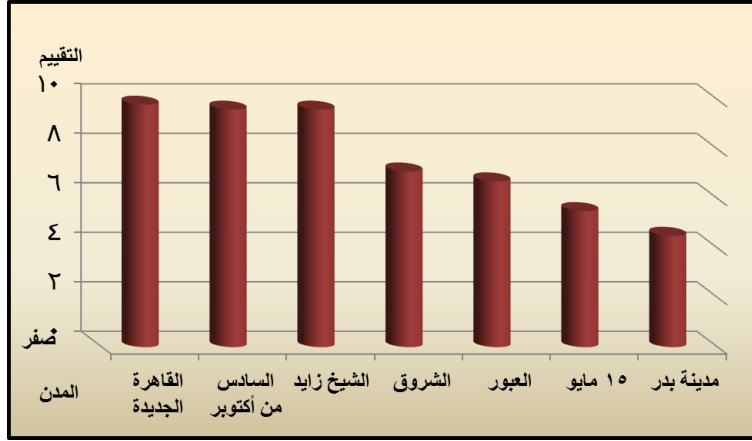
جدول (١١) تقييم مدينة القاهرة الجديدة، مقارنة بمدن أخرى، وفقاً لمؤشر عقار ماب ٢٠١٦م.

التقييم العام	التسوق والمطاعم	مستوى المدينة	الهدوء	خدمات الصحة	خدمات التعليم	المواصلات	الموقع	المدينة
٩.٨	٩.٣	٩.٧	٨	٧.٣	٩	٦	٧.٧	القاهرة الجديدة
٩.٦	٨.٧	٩.٣	٧.٣	٨.٧	٩.٣	٦	٦.٩	السادس من أكتوبر
٩.٦	٨.٣	٩.٧	٨	٨	٩.٣	٥.٧	٧.١	الشيخ زايد
٧.١	٥.٣	٦.٧	٨.٣	٥.٣	٥.٧	٤.٣	٦.٢	الشروق
٦.٧	٤.٥	٦.٥	٨	٥	٥.٥	٤.٥	٥.٦	العبور
٥.٥	٥.٣	٤	٨	٦	٥.٣	٤.٣	١.٩	١٥ مايو
٤.٥	٢.٣	٣.٧	٩	٣.٧	٣.٧	٢.٧	٣.٢	مدينة بدر

المصدر : <https://egypt.aqarmap.com>

### \*مؤشر عقار ماب

يتم حساب قيمة مؤشر عقار ماب باستخدام مجموعة من المعادلات المبنية على أرقام وإحصائيات دقيقة يتم جمعها من محرك بحث عقار ماب والذي يحتوي على أكثر من ١٠٠,٠٠٠ وحدة عقارية، بالإضافة إلى وجود ما يقارب ١,٠٠٠,٠٠٠ زيارة للموقع بشكل شهري. أيضاً يتم الاعتماد على بيانات اقتصادية وإحصائية تساعد في تقييم الوضع العام للقطاع العقاري في مصر لتحسين قيمة المؤشر.



شكل (١٩) تقييم مدينة القاهرة الجديدة مقارنة بمدن أخرى وفقاً لمؤشر عقار ماب

جاءت مدينة القاهرة الجديدة في المركز الأول بين المدن الجديدة المصرية وفقاً لمؤشر عقار ماب وذلك بقيمة ٩.٨ متفوقة على باقي المدن الأخرى بالنسبة للموقع ومستوى المدينة والتسوق والمطاعم وجاءت مدينتي السادس من أكتوبر والشيخ زايد في المركز الثاني بتقييم عام متماثل لكنيهما وهو ٩,٦ وقد تفوقتا على مدينة القاهرة الجديدة في مدى توفر خدمتي التعليم والصحة .

وفي المركز الثالث جاءت مدينة الشروق بتقييم عام قدره ٧.١، وشملت أقل مستويات تقييمها المواصلات وخدمات الصحة والتسوق والمطاعم .

ثم جاءت مدينة العبور في المركز الرابع بتقييم بلغ ٦.٧ ، وتعد أهم نقاط ضعفها خدمات المواصلات و الصحة والتعليم والتسوق والمطاعم.

وشغلت مدينة ١٥ مايو المركز الخامس بتقييم عام بلغ ٥.٥ ، وقد حصلت على أقل تقييم بالنسبة للموقع حيث بلغ ١.٩ .

وجاءت مدينة بدر في المركز السادس والأخير بتقييم عام ٤.٥ ، وكان أقل تقييم لها من حيث التسوق والمطاعم بقيمة بلغت ٢.٣

### خاتمة البحث

لدراسة أسعار الأراضي في أي مدينة دلالات كبيرة فهي تكشف بصورة مباشرة عن النمو السكاني فيها كما تبين مدى توافق هذا النمو مع النمو العمراني بها ، إضافة إلى ذلك فهي تكشف عن مدى نجاح الدولة في تحقيق العدالة الاجتماعية وحل مشكلات الإسكان من خلال علاج المشكلات التي ترافق ظاهرة التزاحم السكاني في المدن سواء الناجم منها عن الزيادة الطبيعية من جهة أو خلال الهجرات الوافدة إلى المدينة التي تسبب بدورها ضغطا على المعروض من الأراضي والوحدات السكنية.

وتميل الدراسة الحالية إلى تأكيد مسألة أن المضاربة التجارية ساهمت بشكل كبير في ارتفاع أسعار قطع الأراضي السكنية في مدينة القاهرة الجديدة في ظل تضايف عدة عوامل منها عدم وجود سياسات حكومية ناجحة لحل هذه المشكلة أو عدم تفعيل المبادرات الحكومية للإسكان في أحسن الأحوال كإقامة المجمعات السكنية المعلن عنها، كما ساهمت بعض السياسات الحكومية بصورة غير مباشرة في رفع أسعار الأراضي السكنية من خلال التوزيع الجغرافي لمؤسساتها ضمن النسيج الحضري بالمدينة كما هو الحال في بناء المشروعات والمبان الحكومية والأندية والجامعات الدولية وغيرها بالقاهرة الجديدة.

ولعل ما يلفت النظر ما توصلت إليه الدراسة أن ظاهرة ارتفاع اسعار الارض في مدينة القاهرة الجديدة شملت جميع أحيائها حتى البعيدة عن مركزها وينسب متفاوتة.

وتعد دراسة أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة مجرد محاولة متواضعة للبحث عن مدى تحقق العدالة الاجتماعية في المدينة بوصفها أحد أهم وظائف الدولة، وذلك من خلال توظيف واستخدام المعلومات المتوفرة والمتاحة، لذلك فإن الباحث لا يزعم أنه تمكن في هذه الدراسة أن يلم بزوايا موضوع بحثه الواسعة النطاق، لهذا فقد حاول الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات وفي حدود قدرة الباحث.

## أهم النتائج والتوصيات.

## أ - النتائج.

- ١ - أوضحت الدراسة تفرد مدينة القاهرة الجديدة بمعدلات أسعار مرتفعة للأراضي والوحدات السكنية بها، عن غيرها من المدن الجديدة الأخرى، حيث بلغت قيمة الأسعار عام ٢٠١٦ نحو ٣٧ ضعف ما كانت عليه عام ٢٠٠٠م.
- ٢ - أبرزت الدراسة أن هناك العديد من المميزات ساعدت المدينة في تحقيق هذه المعدلات، منها سهولة الانتقال إليها من العاصمة والمدن المحيطة، وهو ما دفع شركات وعلامات تجارية كبرى وجامعات خاصة لنقل مقراتها للمدينة.
- ٣ - أكدت الدراسة أن الدولة تجاهلت دورها الاجتماعي في إنشاء المدن الجديدة بشكل منهجي، وفضلت بدلاً منه أن تؤدي دور المستثمر العقاري، ويمكن وصف دور الدولة حالياً بأنها صارت " سمسار يبيع إلى سمسار "
- ٤ - سلطت الدراسة الضوء على وجود ثغرات في منهجية وآلية توزيع أراضي الدولة تشجع التجار والسماسرة على شراء الأراضي والوحدات السكنية بغرض الاستثمار وليس السكن.
- ٥ - بينت الدراسة أن الحكومة في مصر تنظر للمخططات العمرانية للمدن علي أنها عملية إنشاء وتنفيذ دون النظر إلي الأبعاد الاجتماعية أو الاقتصادية، ويعد ذلك أهم أسباب قصور المخططات العمرانية بالمدن الجديدة في تحقيق أهدافها التنموية رغم تحقيقها لأهدافها من ناحية إنشاء وتنفيذ مشروعات الإسكان والخدمات والمرافق.
- ٦ - رصدت الدراسة أن شارع التسعين تصدر قائمة المناطق الأكثر جذباً لرجال الأعمال والبنوك الكبرى خاصة المتواجدين بمدينتي نصر ومصر الجديدة، نتيجة تميز المنطقة عن غيرها من الناحية التخطيطية، بالإضافة إلى ابتعادها عن الازدحام

المرورى والمظاهرات والاعتصامات التى انتشرت فى معظم أنحاء الجمهورية خلال الثلاث سنوات الماضية.

٧ - أثبتت الدراسة أن الدولة حادت عن التزامها الأساسى بالعدالة الاجتماعية وبتوفير الإسكان بأسعار فى المتناول. لقد أصبحت "هيئة المجتمعات" سمساراً للعقارات يتعامل مع أراضي الدولة وكأنها مورد يجب تعظيم الربح منه ولو أدى ذلك إلى تشويه سوق الإسكان الحالى بأكمله. لذا فإن أكثر الموارد توفراً فى مصر - أي الأراضي - قد أصبح بشكل غير مفهوم أكثر الموارد كلفة وأصعبها منالاً، بينما من المفترض، فى ظل نظام الدولة، أن تؤدي الأراضي وظيفة اجتماعية وليس مجرد وظيفة اقتصادية، وذلك بناء على مبدأ أن أراضي الدولة ملك لشعبها. وعندما قامت "هيئة المجتمعات" بتحويل الأراضي إلى سلعة، فإن هذا المبدأ قد تلاشى تماماً، وأصبحت التنمية فى مدن مصر تتم لصالح فئات مختارة من الشعب - الأكثر ثراءً بالطبع - لا للصالح العام.

#### ب - التوصيات.

١ - يجب إعداد خرائط باستخدام برامج المعلومات الجغرافية لتوفير بيانات رقمية وتحديد مؤشرات لقياس عدم العدالة؛ ومعدلات التكلفة/العائد فيما يخص السياسات التنموية بالمدن الجديدة، بهدف تحليل ومقارنة توزيع الاستثمارات المحلية بين المدن الجديدة لضمان توازن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية.

٢ - من الضروري وضع تصور يتناسب مع الواقع المصرى يمكن الحكومة من التحكم فى أسعار أراضي المدن الجديدة، ويمكن الاستفادة من التجارب العالمية الناجحة فى هذا المجال.

٣ - من المهم تطبيق مبدأ محاور التنمية، والذي يضمن رفع المستوى العمرانى، والاقتصادى، والخدمى على مستوى الدولة ككل.

٤- تشكيل بناء تنظيمي وإداري واضح يحدد توزيع الواجبات والمسئوليات وتكون الاختصاصات فيه واضحة لكل إدارة، حيث النظر في إدارة المدن الجديدة وتعديل مهام واختصاصات الهيكل التنظيمي والإداري وإعطاء كافة الصلاحيات اللازمة لجهاز المدينة حتى يمكن للمدن الجديدة تحقيق المستهدف منها.

٥- تطوير معايير تخطيطية وبنائية تتناسب الإسكان الاقتصادي. وفقا للتقرير، فإن التصميمات خفيفة الكثافة ومرتفعة التكلفة والتي شاعت في المدن الجديدة تجعل المساكن في غير متناول الفئات الأقل دخلا التي تدعي الحكومة أنها تستهدفها. وهكذا اقترح "البنك الدولي" وضع معايير معينة للأحياء الشعبية من شأنها تشجيع الإسكان الاقتصادي واجتذاب الفئات المنخفضة الدخل.

٦- يجب أن يلتزم صانع القرار بالأهداف التي قامت المدن الجديدة من أجلها، و خاصة مراعاة البعد الاجتماعي، فالسياسات المتبعة في بيع الأراضي والوحدات السكنية وإن كانت تهدف إلى توفير موارد للدولة إلا أنها تؤدي إلى أن يكون المشتري في أغلب الأحيان من القادرين أو الراغبين في المضاربة وبذلك تفقد المدن الجديدة هدفاً أساسياً من أهداف إنشائها.

٧- توسيع نظام التعامل بنظام التمويل العقاري حيث يمنح العديد من المزايا للمواطنين والمستثمرين

العقاريين في آن واحد، إذ يعطي للمواطن أطول فترة ممكنة لسداد ثمن الوحدة وتتراوح بين ١٠ و ٢٠ عامًا، حسب رغبة المشتري، أما بالنسبة للمزايا التي ستعود على الشركات العقارية فأهمها توفير السيولة النقدية الفورية، حيث ستحصل الشركة على ثمن الوحدة من الجهة المانحة للتمويل نقدًا، مما يسمح بالدوران السريع لرأس المال ويترتب على ذلك زيادة ما تحققه تلك الشركات من أرباح.

## الهوامش

- (١) أنور السادات: " مرحلة البناء والتقدم، ورقة أكتوبر، الهيئة العامة للاستعلامات، ١٩٧٤م.
- (٢) وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات الجديدة: " مبارك وال عمران " ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ١٩٩٩م.
- (٣) وتجدر الإشارة إلى أن تقديرات "الجهاز المركزي" مبنية على معادلات احصائية تضع في الاعتبار تعداد عام ٢٠٠٦ ومعدلات النمو السكاني السابقة، وبالتالي فقد تكون منخفضة عن الواقع نظرًا لأنها لا تدخل في اعتبارها التزايد في عدد الأسر التي انتقلت إلى المدن الجديدة في السنوات الثلاث إلى الأربع السابقة على هذا التعداد.
- وفي المقابل، تُدخل تقديرات "هيئة المجتمعات" في حسابها كل المنازل وقطع الأرض الخالية التي تم بيعها وإن كانت غير مأهولة، وبالتالي فإن تلك التقديرات قد تتضمن بعض المبالغة. فنظرًا لانتعاش سوق المضاربات العقارية، اشترى الكثير من المصريين قطع أراض في المدن الجديدة واحتفظوا بها لعقود من الزمن بهدف بيعها عندما ترتفع الأسعار لتحقيق أرباح طائلة. وهناك أيضًا أسر اشترت قطع أراض لأطفالها لكي يستخدمونها بعد سنوات طويلة عندما يصلون إلى سن الزواج. وهكذا فإنه لا يصح أن يتعامل المرء مع القطع المباعة وكأنها قد زادت تلقائيًا من عدد السكان. والمرجح أن التقدير الأكثر واقعية للسكان يقع في نقطة ما بين التقديرين السابق ذكرهما.
- (٤) تم حساب معامل الشكل بالمعادلة التالية :
- (٥) نصف قطر أكبر دائرة يستوعبها الشكل من الداخل

معامل الشكل =

نصف قطر أكبر دائرة يستوعبها الشكل من الخارج

ولمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى

Hagget,p.,Lacation analyses in Human Geography,London,1965,pp.227-229



## مراجع البحث

## أولاً - والمراجع العربية.

- (١) أحمد حسن عواد: " التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادى"، مجلة ديالى، العدد الثامن والخمسون، ٢٠١٣م.
- (٢) أحمد محمد سعيد شلبي: "التجمعات العمرانية الجديدة شرق القاهرة الكبرى"، رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ١٩٩٩
- (٣) أسعد علي سليمان وآخرون: " التطور العمراني لمدينة القاهرة، حلول ومشاكل"، مجلة القطاع الهندسي، جامعة الأزهر، ٢٠١٢م.
- (٤) داليا حسين الدريديري: " المدن الجديدة وإدارة التنمية العمرانية في مصر، كتاب الأهرام الاقتصادي، العدد ١٩٧، عام ٢٠٠٤م.
- (٥) جمال حمدان: " شخصية مصر، دراسة في عبقرية المكان، الجزء الأول، دار الهلال، القاهرة، ١٩٨١م.
- (٦) حسام كامل أبو الفتوح، خالد محمد صلاح الدين: " المنظر المرئي للمدينة المصرية، فلسفة وسياسات تحقيق الأفض، بحث منشور بمجلة البحوث الهندسية الكلية لهندسة المطرية، جامعة حلوان، القاهرة، ٢٠٠٧م.
- (٧) رشا حامد سيد بندق: " الخدمات التعليمية بمدينة القاهرة الجديدة، دراسة جغرافية"، مجلة مركز بحوث الشرق الأوسط، العدد الخامس، ٢٠١٥م.
- (٨) سامي محمد شيخ ديب: "اقتصاديات الإسكان فى ظل آليات السوق"، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠م
- (٩) طلعت عبد الحميد أحمد: "مراكز التسوق بمدينة العبور، دراسة جغرافية"، مجلة كلية الآداب جامعة المنصورة، العدد الخامس والخمسون، أغسطس ٢٠١٤م.
- (١٠) عبد الحميد إبراهيم الصباغ: " أسعار الأراضي الزراعية مركز بيلا - محافظة كفر الشيخ، دراسة في الجغرافيا الاقتصادية، مجلة كلية التربية جامعة عين شمس، القسم الأدبي، المجلد الثاني عشر، العدد الثاني، ٢٠٠٦م.

- (١١) محمد أحمد مرعي: "أسعار الأراضي الزراعية - دراسة في الجغرافيا الاقتصادية، حالة قرية دلبشان، مركز كفر الزيات، مجلة الإنسانيات، كلية الآداب بدمنهور، جامعة الإسكندرية، ٢٠٠٥م.
- (١٢) محمد صلاح محمد: "توازن العرض والطلب بالسوق العقاري المصري"، رسالة دكتوراه غير منشورة - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ٢٠٠٢م.
- (١٣) محمد عباس الزعفراني: "القاهرة ٢٠٥٠ وعاصمة جديدة لمصر، رؤية مستقبلية لمصر وعاصمتها في منتصف القرن الحادي والعشرين، رئاسة مركز الوزراء، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مركز الدراسات المستقبلية، سبتمبر ٢٠٠٧م.
- (١٤) محمد مصطفى محمد زهران: "الملاحح الاستيطانية لاستدامة عمران التجمعات العمرانية المستحدثة لفئات الدخل الميسور من الشعب المصري، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧م.
- (١٥) منير بسيوني سالم الهيتي: "أسعار الأراضي الزراعية في قرية ميت عساس، مركز سمونود دراسة في جغرافية الزراعة" مجلة كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، العدد ٥٧، ٢٠٠٧م.
- (١٦) نجوي إبراهيم محمود: "صنع القرار والدور التنموي للمدن الجديدة"، ورقة عمل مقدمة إلى مؤتمر صنع القرار في مجال التنمية في مصر، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، ٢-٣ إبريل ٢٠٠٧م.
- (١٧) نسرين وفيق اللحام: "نحو خلق مناطق تميز ومدن جديدة مستدامة بمصر، رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة، سلسلة الأوراق البحثية، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، رقم ٢٤، ٢٠١١م.
- (١٨) هالة وديع فوزي: "المن الجديدة والنمو العمراني المتناخم لها، رسالة ماجستير، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠م.
- (١٩) وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مشروع الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى، التقرير الأول، مارس ٢٠١٤م.

- ٢٠) وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية: "المنظور البيئي لاستراتيجية التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية، إقليم القاهرة الكبرى، الظهير الصحراوي، ٢٠١١م.
- ٢١) وليد عبد الغني متولي: "تقييم الخصائص المعدنية والجيوكيميائية لصخور الايوسين و الميوسين للجيولوجيا الهندسية بمدينة القاهرة الجديدة، مصر، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية العلوم، قسم الجيولوجيا، جامعة عين شمس، ٢٠٠٨م.

### مواقع الإنترنت

- 1 - <http://www.newcities.gov.eg>
- 2- <https://egypt.aqarmap.com/ar/neighborhood/cairo/new-cairo>
- 3 - <https://olx.com.eg>
- 4- <http://www.newcairodirectory.com>
- 5 - <http://swideg.jeeran.com>

### ثانياً - المراجع الأجنبية.

- 1) Golany, G. , - " New Town Planning Principles and Practice" –Jhon Wiley &sons –London -1976 .
- 2) Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities:" Greater Cairo Urban Development Strategy, Part I: Future Vision and Strategic Directions, A report prepared in coordination between the MHUC represented by the GOPP, the United Nations,2012
- 3) ----- "The National Urban Development Framework in the Arab Republic of Egypt", General Organization for Physical Planning, April 2014.
- 4) Hagget,p.,Lacation analyses in Human Geography,London,1965.
- 5) Human Settlements Programme (UN-Habitat) and the United Nations Development Programme (UNDP).
- 6) James C. Hite, Emily J, and others: "Land Prices and the Changing Geography of Southern Row-Crop Agriculture", Strom Thurmond

Institute of Government and Public Affairs Clemson, University, July 1999.

- 7) Jeffrey P. Cohen. and others:" The Boom and Bust of U.S. Housing Prices from Various Geographic Perspectives", Federal Reserve Bank of St. Louis Review, September/October 2012.
- 8) Karolien De Bruyne,Jan Van Hove:" Explaining the Spatial Variation in Housing Prices" An Economic Geography Approach,International Economics, Center for Economic Studies, September 2006
- 9) <http://www.econ.kuleuven.be/ces/discussionpapers/default.htm>.
- 10) Reham M. Hafez:" New cities between sustainability and real estate investment: A case study of New Cairo city, HBRC Journal, Available online 24 April 2015.
- 11) Brayson, J.M. & Roering O.W., "Applying Private Sector strategic Planning in the public sector, "Journal of the American Association, Chicago, 1987.
- 12) Regina Kipper:" Cairo's Informal Areas between Urban Challenges and Hidden Potentials Facts. Voices. Visions.", German Technical Cooperation, 2009.

## Abstract

This research study is about the prices of the residential lands and units in the city of New Cairo, the first of the new cities in Egypt within three generations, according to prices of buildings and lands.

The study comprises four aspects, preceded by an introduction about the importance and the reasons behind the subject matter, followed by a definition of the study goals and the previous researches related.

The researcher presented the geographical characteristics of New Cairo city in the first aspect.

The second aspect discusses the changes of the prices of residential lands and units between 2000 to 2016. Then the third aspect presents the relative distribution of prices of lands and units on different districts and sections of the city. In the fourth aspect, the researcher investigates the factors affecting the prices of lands and units in New Cairo city.

The research study is finalized by results and conclusions.