

قياس مدى أثر العمران غير المنتظم على البيئة والاقتصاد المصري بإحدى مناطق القاهرة الكبرى

فاتن أحمد عبدالحافظ (١) - حسين محمد أحمد عيسى (٢) - عمرو عبدالرحمن الاتري (٣)
(١) طالبة دراسات عليا، كلية الدراسات والبحوث البيئية، جامعة عين شمس (٢) كلية التجارة، جامعة عين شمس
(٣) جامعة بدر، القاهرة

المُستخلص

هدف البحث هو الكشف عن اثار العمران غير المنتظم والاثار البيئية ومدى تأثير ذلك على القيم السوقية لأسعار الوحدات العقارية، واعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي لتحديد الاثار البيئية التي تؤثر على أسعار الوحدات العقارية. وكذلك الوصفي والكمي لتحديد نموذج يعبر عن الأسعار السوقية للوحدات العقارية المختلفة من حيث النشاط الحالي لهذه الوحدات، وذلك من خلال ما سعت إليه أهداف الدراسة في التعرف على الاقتصاد الغير رسمي من خلال على العمران غير المنتظم وأثاره على البيئة. وكذلك التعرف على التطور العمراني غير المنتظم وأثره على القيم السوقية للعقارات. فضلاً عن عرض لعناصر التقييم العقاري المقترحة وتم الاعتماد في الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، ويتمثل مجتمع الدراسة في منطقة الشراية كإحدى مناطق القاهرة الكبرى والتركيز في الدراسة على الوحدات العقارية داخل مأمورية (الشراية ١) فقط والتي تتكون من خمس شياخات، وتم اختيار والاعتماد في سحب العينة على أسلوب العينة العشوائية الطبقية والذي يعتبر من أفضل أنواع العينات وأكثرها دقة في تمثيل المجتمع الإحصائي غير المتجانس بإجمالي حجم العينة المسحوبة. وتوصلت الدراسة إلى استنتاج لبعض المؤشرات ومدى تأثيرها على الاقتصاد والبيئة من خلال بحث كيفية الربط بين العلاقة بين التطور العمراني الغير منتظم والاثار الاقتصادية والبيئية، والتي تبرز مدى العائد الاقتصادي والبيئي على الدولة لتفسير التغيرات التي سوف تساعد الدولة في السيطرة على اسعار السوق العقاري المصري، فضلاً عن أن هذا النموذج سيخدم جهات متعددة على مستوى الدولة.

كلمات مفتاحية: العمران غير المنتظم، أسعار السوق للوحدات العقارية، ابعاد التلوث البيئي (السمعي، البصري، الهوائي)

مقدمة البحث

يعتبر العمران غير المنتظم من أبرز سمات المناطق غير المخططة عمرانيا والتي عرفها قانون البناء الموحد رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨ بأنها المناطق التي نشأت على نحو بخالف القوانين ولوائح التخطيط والبناء ومن ناحية أخرى عرفتتها الاداره العامه للتخطيط ومراقبة المخططات والعشوائيات على انها مناطق سكنية تتميز بكونها مطوره مع نحو بخالف قوانين ولوائح التخطيط والبناء في غياب الدور الاشرافي للدولة ومن الظواهر التي صاحبت العمران غير المنتظم ظاهرة الاقتصاد غير الرسمي، وهي ظاهرة اقتصادية واجتماعية وسياسية، تعاني منها وبدرجات متفاوتة كل أنواع الاقتصاديات في العالم. ولسنوات عديدة بدأت من ثلاثينات القرن العشرين ساد الاعتقاد أنه من خلال إيجاد التوليفة المناسبة بين السياسات والموارد سوف تتحول اقتصاديات البلدان المتخلفة إلى اقتصاديات حديثة وديناميكية وفي إطار هذه العملية سيختفي الاقتصاد غير الرسمي الذي يميز الاقتصاديات المتخلفة، مادام الاقتصاد الرسمي ينمو ويستوعب عمالة أكثر لكن خالفا للتوقعات ما تتمكن العديد من البلدان من تطوير اقتصاد قادر على توفير فرص عمل كافية لسكانه الذين ينمون بسرعة ولم تختف مظاهر الاقتصاد غير الرسمي، بل زادت انتشارا.

وتزداد أهمية الاقتصاد غير الرسمي من خلال ما يمثله حجمه كقيمة مضافة وكنسبة مئوية من الناتج الوطني الإجمالي بحيث بلغ متوسط القيمة المضافة للاقتصاد غير الرسمي كنسبة من الناتج الإجمالي والملاحظ أنه يمس كل

دول العالم بمختلف أنظمتها الاقتصادية، إلا أن النسبة بلغت أقصاها في إفريقيا بحيث وصلت في ٣٠ دولة إفريقية فقط بنسبة ٤٤% من إجمالي الناتج المحلي وذلك في نفس الفترة، أما من ناحية العمالة غير الرسمية فإنه وطبقا لدراسة حديثة لمنظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي سنة 2004 فمن بين ثلاثة مليارات عامل في العالم ، يجري توظيف حوالي الثلثين شخص في الاقتصاد غير الرسمي.

ويرجع الفضل في اكتشاف الاقتصاد غير الرسمي كمفهوم جديد إلى عالم الإنسانيات كيث هارت (K.Hart) الذي قام بطرح ورقة عمل خلال مؤتمر حول الإطالة في المناطق الحضرية في إفريقيا والذي انعقد في عام ١٩٧١ وناقش من خلالها قضية فقراء المناطق الحضرية بالقول بأنهم ليسوا عاطلين عن العمل ولأنشطة في الاقتصاد غير الرسمي بكل جزء كبير في مجتمعنا المصري، ويشكل الاقتصاد الغير رسمي مصدر هام لفرص العمل وتتنوع فيه العمالة من (اطفال، ونساء، شاب، مسنين ومعاقين). كما شهد العالم في الفترة من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٨ أزمة مالية عالمية والتي اعتبرها الخبراء من أسوأ الأزمات الاقتصادية منذ الحرب العالمية الثانية والتي كان لها الأثر على اقتصاد العالم كله والتي تعرض الاقتصاد المصري متأثرا بهذه الأزمة إلى تأثيرا واضحا في عدة قطاعات بفعل الأزمة وما أدت إليه من ركود في الاقتصاد العالمي انتقلت انعكاساته إلى الاقتصاد المصري بشكل محدود متمثلة في الأعباء التي زادت على الإنفاق العام وموازنة الدولة لمواجهة الآثار المترتبة على انخفاض معدلات النمو بشكل عام متمثلة في الاستثمار الأجنبي- القطاع المصرفي - السياحة- الأوراق المالية. وكان لهذه الانعكاسات آثار اقتصادية واجتماعية وبيئية لعدة أسباب من أبرزها ارتفاع نسبة البطالة وزيادة معدلات الفقر وارتفاع معدلات الجريمة وانتشار التلوث والتدهور البيئي وذلك نتيجة النزوح من الريف إلى المدن وإقامة تجمعات عشوائية سواء على اطرف المدن او بالداخل توسعات (أفقيه ورأسيه) مما أدى الى افراز العديد من المشكلات التي تؤثر على المجتمع ككل (اقتصاديا - اجتماعيا - سياسيا- ثقافيا- بيئيا) ونظرا لأن طبيعة التجمعات الغير منتظمة عمرانيا سريعة النمو فإن هذا التطور العمراني غير المنتظم والسريع يكون له من الآثار الاقتصادية والبيئة السلبية نظرا لما يحويه من متغيرات عديدة. سنتعرض في هذه الرسالة لكيفية قياسها ومدى تأثيرها على الاقتصاد والبيئة. وذلك بالاستعانة والرجوع الى بعض الدراسات والإحصاءات المعلنة من الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء وبيانات آخر تعداد سكان (٢٠١٧) والتي أعلن فيها عن عدد المناطق غير المخططة عمرانيا بلغ ١٢٢١ منطقة على مستوى الجمهورية فضلا عن عرض إحدى مناطق القاهرة الكبرى كحالة تطبيقية ونموذج لهذه المشكلة لاستخلاص النتائج ووضع التوصيات.

مشكلة البحث

اشتملت المناطق ذات العمران غير المنتظم على مجموعه من الظواهر الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ومالها من انعكاسات واثار سلبية على البيئة والمجتمع ونظرا لان الظهور الابرز في تلك التجمعات هو ظاهرة الاقتصاد غير الرسمي او الغير منظور. لم يكن الاقتصاد الغير الرسمي محط اهتمام الاقتصاديين حتى الاربعة عقود الأخيرة الا انه تبين أن كل البلدان متقدمة ومتخلفة أو ناميه معنية بهذه الظاهرة من مشاريع تتميز بصمودها ومرونتها خاصة في الازمات الاقتصادية والاجتماعية للقوانين والتنظيمات والضرائب مما يقلص من إيرادات الدولة وسلطتها وبالتالي يؤثر على الانفاق على البنية التحتية وأثار التلوث والتدهور البيئي مما أدى الى ظهور المشكلة وهي عدم الربط بين التطوير العمراني غير المنتظم وأثار التلوث وأسعار السوق العقاري.

أسئلة البحث

السؤال الرئيسي: هل يوجد هناك تأثير ذو دلالة معنوية بين ابعاد التلوث البيئي واسعار السوق للوحدات العقارية في المنطقة العمرانية غير المنتظمة:

الأسئلة الفرعية:

١. ما أكثر اشكال التلوث التي تؤثر سلباً على أسعار السوق للوحدات العقارية في المناطق العمرانية غير المنتظمة.
٢. هل يوجد هناك علاقة بين التطور العمراني غير المنتظم ومصادر التلوث المختلفة.
٣. هل يوجد علاقة بين التطور العمراني غير المنتظم وظهور الاقتصاد الموازي او الغير رسمي (الانشطة الغير مرئية)؟
٤. هل يوجد علاقة بين التطور العمراني غير المنتظم وصعوبة الاستثمار في مثل هذه الاماكن؟
٥. هل يوجد علاقة بين التطور العمراني غير المنتظم وعدم انتظام مؤشرات السوق العقاري؟

أهمية البحث

ترجع أهمية البحث في تناوله للمشكلة من عده أوجه وكيفية الربط بينها والتي تبرز مدى العائد الاقتصادي والبيئي على الدولة من عمل نموذج يفسر هذه التغيرات والتي سوف تساعد الدولة في السيطرة على اسعار السوق العقاري في مصر والذي يتحرك بشكل عشوائي دون وجود أي معيار للزيادة أو النقص. وفي هذا الإطار يكون قد تم تقديم نموذج يخدم جهات متعددة (الضرائب العقارية -بنوك التمويل العقاري) بالإضافة لدعم الموازنة المخصصة للتطوير البيئي. كما أنه يوضح كيفية إعادة توزيع الأنشطة والخدمات كتحقيق العدالة البيئية مثل الخدمات الصحية وخدمات التعليم وذلك حال تعميم التجربة على جميع انحاء الجمهورية.

أهداف البحث

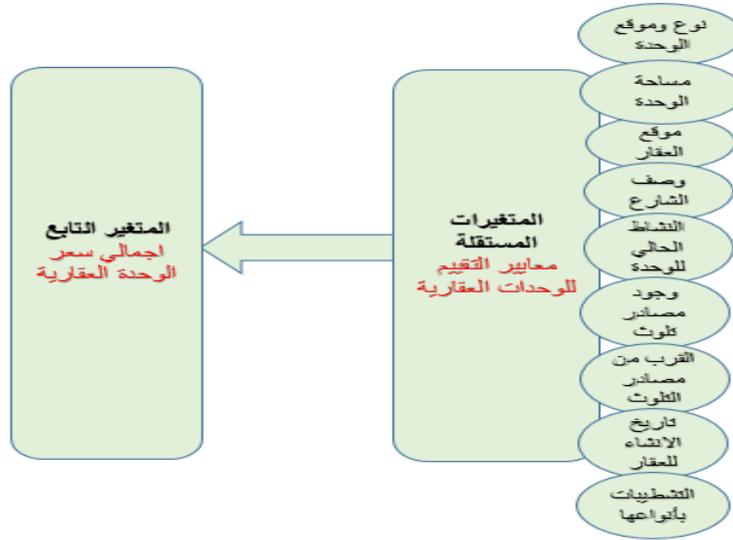
- يهدف هذا البحث الي تحقيق عدة اهداف يمكننا سردها في النقاط التالية:
١. تسليط الضوء على العمران غير المنتظم وأثاره على البيئة.
 ٢. التعرف على التطور العمراني غير المنتظم وأثره على القيم السوقية للعقارات.
 ٣. عرض لعناصر التقييم العقاري المقترحة ومنطقة الدراسة كحالة تطبيقية على مشكلة البحث.
 ٤. التوصل إلى استنتاج المؤشرات ومدى تأثيرها على الاقتصاد والبيئة من خلال تحليل البيانات ووضع النسب.
 ٥. التوصل الي شكل نموذج مقترح يأخذ في الاعتبار التطور العمراني غير المنتظم بأبعاده البيئية المختلفة في تحديد أسعار السوق للوحدات العقارية.

فروض البحث

يمكن صياغة الفروض التالية في ضوء الدراسات السابقة ومشكلة وأهداف الدراسة كما يلي:

١. وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث السمي وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة.

٢. وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث البصري وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة.
٣. وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث الهوائي وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة.
٤. وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين مصادر التلوث وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة.
٥. هل هناك إثر ذات دلالة إحصائية لمعايير التقييم العقاري بعد وضع ابعاد التلوث البيئي على أسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة



شكل رقم (١) متغيرات الدراسة

يوضح الشكل رقم (١) بعض من أهم المتغيرات المستقلة والمتغير التابع ومدرج في استمارة جمع البيانات الموجودة في الملحق رقم (٢) التفاصيل الخاصة بجميع هذه المتغيرات.

مستلزمات البحث

- **العمران غير المنتظم:** توسع عدد السكان بالمناطق المتطرفة بعيداً عن المدينة، والتي عادةً ما تكون قليلة الكثافة. ويعتبر علماء الاجتماع أن الزحف العمراني تطور طبيعي للتمدن وزيادة الكثافة السكانية لامتهازها بنايات ذات الغرض الواحد، ويعتبر مجتمع يعتمد على التنقل بالسيارات، وهناك تعريفات فرعية تندرج منه
- **التطوير العمراني:** الارتقاء والتحسين للمستوطنات البشرية والتي تعاني من تقاوم المشكلات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية، والتطوير يعني في مضمونه العام تحسين الوضع الراهن إلى الأفضل منه، فهو عملية نسبية ترفع فيها الحالة العامة لمدينة ما عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً إلى وضع أفضل، كما يهدف إلى توفير المرافق والخدمات وكافة الوسائل الصحية التي تساعد في حل المشكلات التي تعاني منها هذه المناطق (wong 2006)

- **التخطيط العمراني:** ويعرف التخطيط العمراني أيضاً باسم التخطيط الإقليمي أو تخطيط المدن أو تخطيط المدينة أو التخطيط الريفي، وهو عملية فنية وسياسية تركز على تطوير وتصميم استخدام الأراضي والبيئة المبنية، بما في ذلك الهواء والماء والبنية التحتية المارة داخل وخارج المناطق العمرانية، مثل شبكات النقل والاتصالات والتوزيع وإمكانية الوصول إليها، واتباع التخطيط العمراني نهجاً من أعلى إلى أسفل في التخطيط الرئيسي للتخطيط المادي للمستوطنات البشرية، وكان الشاغل الأساسي هو الرفاهية العامة، والتي تضمنت اعتبارات الكفاءة والصرف الصحي وحماية واستخدام البيئة، فضلاً عن آثار خطط الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية، ومع مرور الوقت فقد اعتمد التخطيط العمراني في التركيز على المحاور الاجتماعية والبيئية التي تركز على التخطيط كأداة لتحسين صحة الناس ورفاههم مع الحفاظ على معايير الاستدامة، وقد تمت إضافة التنمية المستدامة كأحد الأهداف الرئيسية لجميع مساعي التخطيط في أواخر القرن العشرين عندما أصبحت الآثار الاقتصادية والبيئية الضارة للنماذج السابقة للتخطيط واضحة (محمد (٢٠٠٤)).

- **التقييم العقاري:** هو تحديد القيمة السوقية الحالية للأصول والعقارات وتعرف أيضاً بأنه المقابل المادي الذي يغله العقار في تاريخ التقييم في حالة بيع افتراضي بين طرفين جادين لعملية البيع والشراء ولا يستطيع أيهما التأثير على الآخر وكل منهما على دراية بحالة السوق ويتصرف وفقاً لمصلحته الشخصية وبدون اضطراب وبحيث يكون سبق عرض للعقار بالسوق فترة تسويق تتفق مع حالة السوق العقاري (وزارة المالية المصرية – مصلحة الضرائب العقارية (٢٠١٠)).

- **الاقتصاد غير الرسمي:** هي تلك الفئة من الصناعات أو التجار التي تعمل في الخفاء وهدفهم الأول هو الحصول على الربح السريع دون الالتزام بأي أعباء مالية سواء تأمينية أو ضريبية. وبصوره أبسط يمكن تعريف القطاع غير الرسمي بأنه "أنشطة اقتصادية لا تخضع لرقابة الحكومة ولا يتم تحصيل ضرائب عنها كما أنها لا تدخل في حسابات الناتج القومي الإجمالي على خلاف أنشطة القطاع الرسمي التي تخضع للنظام الضريبي والرقابة وتدخل في حسابات الناتج القومي الإجمالي (Feige (1989)).

- **التلوث البيئي:** هو إدخال أي مادة غير مألوفة إلى وسط من الأوساط البيئية (هواء، ماء، تربة وغيرها) وتؤدي هذه المادة عند وصولها لتركيز حرج إلى نتائج ضارة على كل ما هو في الوسط البيئي بالمحيط الحيوي. كما يوجد تعريف آخر للتلوث البيئي وهي أي تغيير في خواص البيئة مما قد يؤدي بطريق مباشر أو غير مباشر إلى الأضرار بالكائنات الحية أو المنشآت أو يؤثر على ممارسة الإنسان لحياته الطبيعية (غرابية وفرحان (١٩٩١)).

دراسات سابقة

سيتم في هذا الجزء إلقاء الضوء على عدد من الدراسات السابقة التي تناولت أبعاد البحث، حيث راعت فيها التسلسل من الأقدم إلى الأحدث سواء كانت الدراسات العربية أو الأجنبية، كما قامت الباحثة بعرض لأهداف هذه الدراسات وأهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها كل دراسة على حده.

١- **دراسة ميخائيل، منيرة مكرم (٢٠٠٩)،** يهدف الي دراسة دور التشريع الضريبي في عملية التوازن البيئي ودور ضريبة المبيعات على تحقيق التوازن وتوصل الي ان الضريبة تساعد في خلق

- تكنولوجيا نظيفة نتيجة اتجاه المنتجين إلى البحث عن إنتاج غير خاض للضريبة البيئية و المساهمة في علاج أضرار التلوث الي جانب تطبيق الضريبة يساعد في حماية البيئة من التلوث.
- ٢-دراسة سيد، وائل كامل محمد (٢٠١٤)، تتناول دراسة أثر التلوث الصناعي على الأثار بمنطقة سفارة من خلال عرض عناصر التدهور البيئي و اقتراح سبل مواجهة التدهور.
- ٣-دراسة مصطفى، الحسن عبد العليم (٢٠١٥)، تتناول هذه الدراسة كيفية استخدام الموارد المائية في ظل تعظيم العائد لدى المنتجين، دراسة الموارد الأرضية والموارد المائية ودراسة التراكيب المحصولية المناسبة واستخلاص نموذج حقق زيادة في عائد وحدة المياه والحد من زراعة محاصيل الخضر في الأراضي المكشوفة
- ٤-دراسة طوبار، مي حسن أحمد (٢٠١٩)، تتناول استخدام النظام الضريبي في الحد من التلوث البيئي والقضاء على المشكلة وسد العجز في الموازنة من خلال فرض ضريبة على التلوث استخدام مقومات النظام الضريبي في معالجة مشكلات التلوث والحد من الأثار السلبية.

الاجراءات والمنهجية للبحث

يتم إيضاح في هذا الجزء مجتمع وعينة الدراسة الي جانب المنهجية المتبعة في التحليل ويتم عرض ذلك على النحو التالي:

- مجتمع البحث:

تم اختيار منطقة الشراية لكي تكون هي منطقة الدراسة نظرا لتوفر شروط العمران الغير من منتظم الي جانب تنوع الوحدات العمرانية، وتتكون منطقة الشراية من مأموريتين على ٧ شياخات وفقا لتقسيم الضرائب العقارية ويتم توصيف هذه الشياخات وفقا لتوصيف الشوارع داخل كل شياخة وايضا يوجد بعض الشوارع المشتركة في أكثر من شياخة وسوف يتم التوضيح على النحو التالي النحو التالي:

جدول رقم (١): اجمالي الوحدات العقارية في منطقة الشراية

عدد الوحدات	عدد العقارات	الشياخة	المأمورية
١١٦٤٦	٢١٦٧	الزاوية	الشراية ١
١١٩٨٦	٢٤٢٣	الشراية	
٢٠٥٧	٥٠٩	الورد	
٢٠٢٩٧	٣١٢٨	مهمشة	
١١٦٨٤	١٨٤٨	هاشم اغا	
٢١٧٦٥	٣٢٤١	ارض الشركة	الشراية ٢
١٤٣٩٢	٢٧٣٢	بلال	

المصدر: مصلحة الضرائب العقارية - وزارة المالية المصرية

- عينة البحث:

قامت الباحثين بالتركيز في هذه الدراسة على الوحدات العقارية داخل مأمورية الشراية ١ فقط والتي تتكون من خمس شياخات وبالتالي في المنطقة مقسمة الي خمس شياخات فتم الاعتماد في سحب العينة على أسلوب العينة العشوائية الطبقية والذي يعتبر من أفضل أنواع العينات وأكثرها دقة في تمثيل المجتمع الإحصائي غير المتجانس

وتكون مفردات المجتمع الإحصائي غير متجانسة من حيث الصفة أو الصفات المدروسة. ففي حالة كون المجتمع الإحصائي ذا مفردات غير متجانسة لا يجوز سحب عينة عشوائية بسيطة أو منتظمة تمثل هذا المجتمع. ويتم في هذا النوع تقسيم المجتمع إلى طبقتين على الأقل بشرط اشتراكهم في نفس الخاصية، ثم يتم اخذ العينة من كل طبقة، من الخصائص التي يمكن تقسيم المجتمع عن طريقها إلى طبقات (مجموعات جزئية)، الجنس (ذكر - أنثى)، المستوى الدراسي (ابتدائي، إعدادي، ثانوي،)، الحالة الاجتماعية (متزوج - أعزب) ،.... الخ. والجدير بالذكر إن المعاينة العشوائية البسيطة أو المنتظمة كثيراً ما تؤدي إلى الحصول على عينة تبتعد في خصائصها عن خصائص المجتمع مما يترتب عليه خطأ المعاينة. ولزيادة احتمال تمثيل خصائص المجتمع في العينة، فإننا نلجأ إلى العينة العشوائية الطباقية، ولسحب العينات الطباقية نتبع الخطوات التالية:

وباستخدام الجدول رقم (١) الذي يوضح بيانات المجتمع العقاري داخل منطقة الشرايية ١ ويتم تطبيق أسلوب سحب العينة باستخدام أسلوب العينة العشوائية الطباقية ، واستخدام طريقة التوزيع المتناسب Proportional allocation داخل كل طبقة، ونظراً لأن إجمالي عدد الوحدات العقارية داخل مأمورية الشرايية ١ يصل الي ٥٧٦٧٠ وحدة وفقاً لسجلات وقاعدة بيانات مصلحة الضرائب العقارية ولصعوبة الحصول علي مثل البيانات تم تحديد ان يصبح حجم العينة تمثل ١% من إجمالي العقارات الموجودة داخل منطقة الشرايية ١ ليصبح اجمال حجم العينة المسحوبة من مأمورية الشرايية ١ كالتالي:

$$S = 0.01 \times N = 0.01 \times 57670 = 577$$

في هذه الطريقة يتم ايجاد حجم العينة المسحوبة من داخل كل طبقة باستخدام القانون التالي:

$$n_i = \frac{N_i}{N} \times n \quad \forall i = 1, 2, 3, \dots, k$$

عدد الوحدات المطلوب سحبها من الطبقة الاولى (شياخة الزاوية):

$$n_1 = \frac{11646}{57670} \times 577 = 117$$

عدد الوحدات المطلوب سحبها من الطبقة الثانية (شياخة الشرايية):

$$n_2 = \frac{11986}{57670} \times 577 = 120$$

عدد الوحدات المطلوب سحبها من الطبقة الثالثة (شياخة الورد):

$$n_3 = \frac{2057}{57670} \times 577 = 21$$

الوحدات المطلوب سحبها من الطبقة الرابعة (شياخة مهمشة):

$$n_3 = \frac{20297}{57670} \times 577 = 203$$

الوحدات المطلوب سحبها من الطبقة الخامسة (شياخة هاشم اغاً):

$$n_3 = \frac{11684}{57670} \times 577 = 117$$

جدول رقم (٢): يوضح حجم العينة داخل كل طبقية باستخدام أسلوب التوزيع المتناسب

الطبقات	أحجام الطبقات بمجتمع البحث	حجم العينة داخل كل طبقية المتساوية	حجم العينة الفعلية داخل كل طبقية المتساوية
الطبقة الأولى	١١٦٤٦	١١٧	١١٧
الطبقة الثانية	١١٩٨٦	١٢٠	١٢٦
الطبقة الثالثة	٢٠٥٧	٢١	٤٧
الطبقة الرابعة	٢٠٢٩٧	٢٠٣	٢٠٥
الطبقة الخامسة	١١٦٨٤	١١٧	١١٢
اجمالي حجم العينة	٧٥٦٧٠	٥٧٧	٦٠٧

المصدر: اعداد الباحثين

تم الحصول على السعر والخصائص المختلفة للبيانات المستخدمة في التحليل بتاريخ ١١/٨/٢٠٢٢، ولقد جمعت البيانات من مختلف المصادر مثل الإعلانات والسماسرة و المقيمين العقارين لمنطقة الشرايية ١ ثم النزول لهذه الوحدات للمشاهدة علي الطبيعة من قبل الباحثة ومجموعة من المتخصصين في هذا المجال لتحديد الابعاد البيئية، ثم تم ادخل هذه الاستثمارات الخاصة بمأمورية الشرايية ١ شكل برنامج Microsoft Excel، في البداية تم تحويل المتغيرات والخصائص المختلفة داخل ملفات Excel إلى قيم عددية حتى يمكن استخدامها في التحليل ونقلها إلى برنامج التحليل الاحصائي SPSS 26 وتم تكويد المتغيرات (Values) ثم بعد ذلك تم إدخال البيانات وبدأت مرحلة توصيف العينة الموجودة . تم استخدام استراتيجية جيدة تسعي لبناء نماذج معقولة (مفهومة بواسطة خبراء عقارات ذوي دراسة تقليدية) واقتصادية. (اقتصاديا طبقا لاشتراطات كلا من البيانات التي يجب حفظها ولمهارات بناء النماذج المطلوبة. إن النماذج المستخدمة في هذه الدراسة هي نماذج إحصائية والتي تستخدم في ذات الوقت العديد من العوامل التي من المحتمل أن تؤثر في سعر العقار ايجابيا أو سلبيا. إن الاسلوب الرياضي المستخدم هو تحليل الانحدار المتعدد. أن نموذج الانحدار المتعدد هو أداة رياضية لغرض عام استخدمت منذ تاريخ طويل ومعروفة الخصائص. وقد استخدم دوليا بنجاح في تقييم الممتلكات العقارية. وقد تم استخدام برنامج إحصائي لتطبيق النماذج هو برنامج SPSS 26 الواسع الانتشار والمتعدد الاستخدام الذي يعمل على الحاسبات الشخصية. وانه بالإضافة إلى استخدامه في الوظائف الإحصائية فإنه يمكنه إجراء الرسومات البيانية المفيدة التي تقدم صور مرئية موجزة للعديد من البيانات. وبإمكانه أيضا التوثيق الكامل لجميع الخطوات المأخوذة في تطبيق نموذج من خلال بناءه (syntax) والمخرجات (output). إن بناء أي نموذج تقييم جماعي يتم على خمس مراحل: إعداد البيانات، التحليلات التمهيدية، تحديد النموذج، معايرة النموذج، اختبار النموذج. ومن الناحية العملية فإن العملية ليست تتابعيه بشكل كامل حيث أنها يمكن أن تضم التكرارات التي يتم اختبار الأفكار داخلها على أساس التجربة والخطأ. وتتوقف العملية عندما يصل الشخص القائم على بناء النموذج إلى القناعة بأنه لا توجد تحسينات جوهرية يمكن إضافتها للبيانات التي يجري تحليلها. وقد كان الهدف هو إنتاج نموذج لحساب اختلافات السعر للممتلكات العقارية المتطابقة. وقد تم إقصاء العقارات غير النمطية / غير المتطابقة من مجموعات بيانات بناء النموذج. وقد اشتملت معايير الاقصاء قياسات المساحات الصغيرة والكبيرة الغير معتادة، السؤال عن السعر العالي والمنخفض، وسعر المتر المربع الغير متطابق.

النتائج العامة للبحث

وتشمل النتائج علي وصف بيانات الدراسة جغرافيا وتوزيع البيانات على شياخات مأمورية الشرايية ١ هاي النحو التالي:

جدول (٣) المقاييس الوصفية لمتغير الشياخات الخاص بمأمورية الشرايية ١

شياخات مأمورية الشرايية ١	الفئات	النسبة	النسبة التراكمية
شياخة الزاوية	١١٧	%١٩,٣	%١٩,٣
شياخة الشرايية	١٢٦	%٢,٠٣	%٤٠
شياخة الورد	٤٧	%٧,٧	%٤٧,٨
شياخة مهمشة	٢٠٥	%٣٣,٨	%٨١,٥
شياخة هاشم اغا	١١٢	%١٨,٥	%١٠٠
الاجمالي	٦٠٧	%١٠٠	



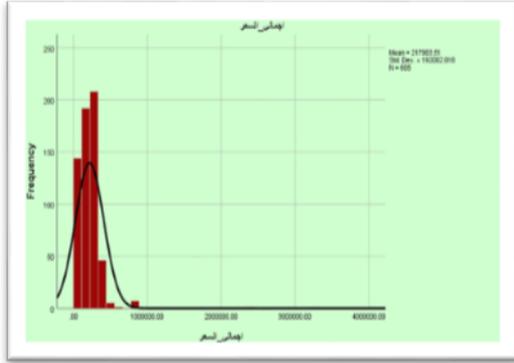
شكل رقم (٢): المدرج التكراري لوصف الشياخات في مأمورية الشرايية ١

من العرض السابق يتضح أن أكبر نسبة في العينة هي الوحدات التي تقع داخل شياخة مهمشة والتي تبلغ نسبتها ٣٥,١٢% وأقل نسبة هي الوحدات التي تقع داخل شياخة الورد والتي تبلغ نسبتها ٣,٦٣%, و نتناول في الجدول التالي تحليل وصفي لأسعار السوق للوحدات العقارية.

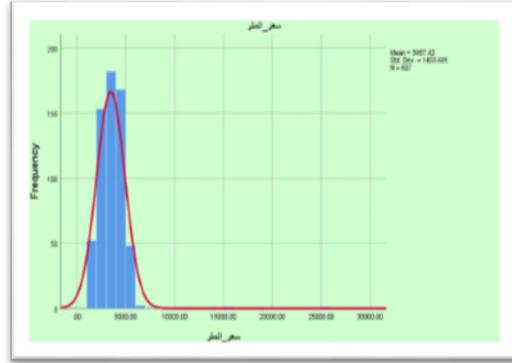
جدول (٤): المقاييس الوصفية لأسعار السوق في مأمورية الشرايية ١

المقياس الاحصائي	القيمة السوقية الاجمالية	القيمة السوقية لسعر المتر
الوسط الحسابي	٢١٧٩٠٣,٥١٢٤	٣٤٦٧,٤٢١٧
الوسيط	٢٠٦٢٥٠,٠٠٠٠	٣٢٥٠,٠٠٠٠
المنوال	٢٩٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠٠,٠٠٠
الالتواء	٩,١٠٧	٦,١٤٠
التفريط	١٢٧,٣٨٦	٨٣,٩٨٠
أصغر قيمة	٢٣٤٣٧,٥٠	١٢٥٠,٠٠٠
أكبر قيمة	٣٢٤١٨٧٥,٠٠	٢٥٠٠٠,٠٠٠

القيمة السوقية الاجمالية



القيمة السوقية لسعر المتر



شكل رقم (٣): رسم بياني لوصف أسعار السوق (السعر الإجمالي - السعر بالمتر مربع)

- وصف لتمثيل ابعاد التلوث البيئي داخل عينة الدراسة

جدول (٥): يوضح مدي تمثيل ابعاد التلوث البيئي داخل عينة الدراسة

التلوث الهوائي	التلوث البصري	التلوث السمعي	
٢٢٢	٢٠٩	٤٨٠	يوجد
٢٨٥	٣٩٣	١٢٧	لا يوجد

الجدول رقم (٢) يوضح مدي تمثيل الوحدات العقارية التي تعاني من التلوث وفقا لكل مصدر من مصادر التلوث

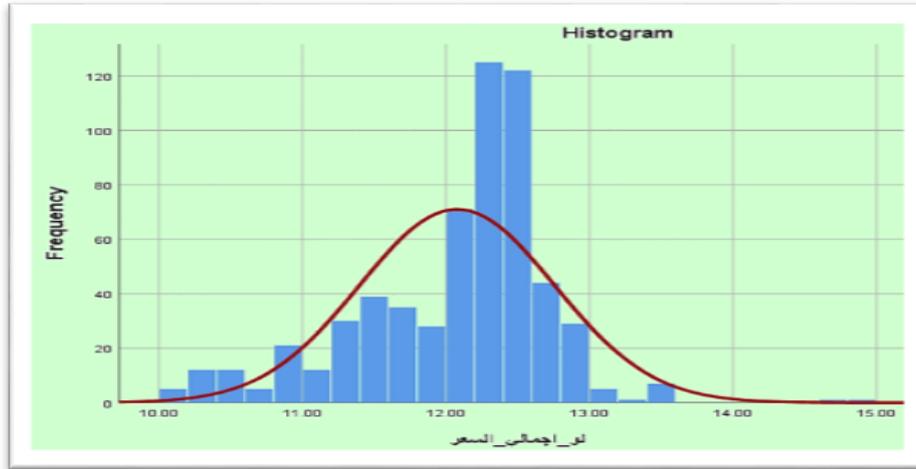
الثلاثة سابقة الذكر

- النموذج المقترح لتقدير أسعار السوق CAMA Model

لقد تم عمل نموذج انحدار للوحدات العقارية ذات الطبيعية غير المنتظمة للشقق والمحلات داخل مأمورية

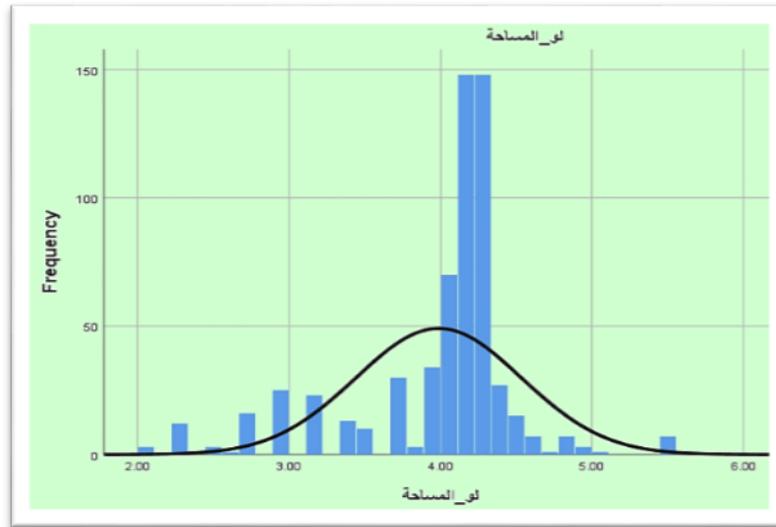
الشرابية ١، تم إجراء عدد من الخطوات للوصول إلى الشكل النهائي للنموذج هي:

- توصيف المتغيرات داخل العينة لمعرفة ملامح المجتمع.
- تم أخذ الفئات التالية كفتة مرجعية عند عمل المتغيرات الوهمية داخل مأمورية الشربية ١.
- من تحليل السعر الإجمالي وجد أن التوزيع يميل إلى التوزيع الطبيعي ولقد وجدنا أن أخذ صورة لن للسعر الإجمالي يحسن من صورته ويؤثر على النموذج بصورة أفضل ويتضح ذلك من خلال المدرج التكراري التالي الذي يوضح توزيع لوغاريتم السعر الإجمالي.



شكل (٤): رسم بياني لوصف لو السعر الإجمالي في مأمورية الشرايية ١ مختلط (شقق - غرفة - محل)

وأبضا من تحليل متغير مساحة الوحدة وجد أن التوزيع ملتوي ناحية اليمين لذلك تم استخدام لوغاريتم مساحة الوحدة وذلك حتى يقترب من التوزيع الطبيعي ويؤثر على النموذج بصورة أفضل ويتضح ذلك من خلال المدرج التكراري التالي الذي يوضح توزيع لوغاريتم مساحة الوحدة.



شكل (٥): رسم بياني لوصف لو المساحة في مأمورية الشرايية ١

بعد هذه الرؤية المبدئية للبيانات تم تطبيق عدد ٦٠٧ من الحالات بالنسبة للشقق في مأمورية الشرايية ١ واستخدام الخصائص المختلفة التي تؤثر على طلب الأسعار عند عمل نموذج الانحدار، في النهاية وجد أن النموذج معنوي واختبار ف = ٢٣١,٣١١ ومعامل التحديد المعدل = ٠,٩٢٥ في آخر خطوة في النموذج حيث تم استخدام طريقة الانحدار التدريجي عند عمل التحليل ولقد تم توضيح هذه النتائج في ملحق (١).

❖ النموذج النهائي - مأمورية الشرايية ١

لو (السعر الإجمالي) = $7,409 + 1,019$ لو (مساحة الوحدة) + $1,015$ موقع الوحدة ناصية + $0,457$,
شياخة الزاوية + $0,506$, شياخة الشرايية + $0,344$, شياخة مهمشة + $0,081$, شياخة هاشم اغا + $0,349$, شقة
سكنية + $0,447$, نشاط تجاري + $0,393$, نشاط صناعي + $0,159$, بعد سنة $2000 + 0,204$, شارع رئيسي
+ $0,082$, متفرع من رئيسي - $0,234$, وجود تلوث سمعي - $0,022$, وجود تلوث بصري - $0,140$, وجود
تلوث هوائي - $0,275$, بالقرب من مصادر التلوث

❖ اختبارات الفروض الاحصائية

الفرض الأول:

الفرض العدمي H_0 : وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث السمعي وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة

الفرض البديل H_1 : لا وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث السمعي وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة.

بالنظر الي النتائج المدرجة بالمحق رقم (١) يتم رفض الفرض العدم وقبول الفرض البديل القائل بان يوجد هناك علاقة عكسية بين وجود مصدر تلوث سمعي وأسعار السوق للوحدات العقارية في المناطق غير المنتظمة.

الفرض الثاني:

الفرض العدمي H_0 : وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث البصري وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة

الفرض البديل H_1 : لا وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث البصري وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة

بالنظر الي النتائج المدرجة بالمحق رقم (١) يتم رفض الفرض العدم وقبول الفرض البديل القائل بان يوجد هناك علاقة عكسية بين وجود مصدر تلوث بصري وأسعار السوق للوحدات العقارية في المناطق غير المنتظمة.

الفرض الثالث:

الفرض العدمي H_0 : وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث الهوائي وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة

الفرض البديل H_1 : لا وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث الهوائي وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة.

بالنظر الي النتائج المدرجة بالمحق رقم (١) يتم رفض الفرض العدم وقبول الفرض البديل القائل بان يوجد هناك علاقة عكسية بين وجود مصدر تلوث الهوائي وأسعار السوق للوحدات العقارية في المناطق غير المنتظمة.

الفرض الرابع:

الفرض العدمي H_0 : وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين القرب من مصدر التلوث وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة

الفرض البديل H1: لا وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين القرب من مصدر التلوث وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة
بالنظر الي النتائج المدرجة بالمحق رقم (1) يتم رفض الفرض العدم وقبول الفرض البديل القائل بان يوجد هناك علاقة عكسية بين القرب من مصادر التلوث وأسعار السوق للوحدات العقارية في المناطق غير المنتظمة.
الفرض الخامس:

الفرض العدمي H0: وجود هناك إثر ذات دلالة إحصائية لمعايير التقييم العقاري بعد وضع ابعاد التلوث البيئي على أسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة
الفرض البديل H1: عدم وجود إثر ذات دلالة إحصائية لمعايير التقييم العقاري بعد وضع ابعاد التلوث البيئي على أسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة
بالنظر الي النتائج المدرجة بالمحق رقم (1) يتم رفض الفرض العدم وقبول الفرض البديل القائل بان يوجد هناك اثر لأبعاد التلوث البيئي على أسعار السوق للوحدات العقارية للمناطق الغير منتظمة.

الخلاصة:

خلصت الدراسة السابقة إلي وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث السمعي والبصري وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة، وايضاً وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث البصري وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة وكذلك وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين وجود التلوث الهوائي وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة، وجود علاقة عكسية ذو دلالة إحصائية بين مصادر التلوث وأسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة، هل هناك إثر ذات دلالة إحصائية لمعايير التقييم العقاري بعد وضع ابعاد التلوث البيئي على أسعار السوق للوحدات العقارية داخل المناطق العمرانية غير المنتظمة.

توصيات البحث

في هذا الجزء يقدم الباحثون عدة توصيات لتحقيق العائد الاقتصادي والبيئي على الدولة لتفسير التغيرات التي سوف تساعد الدولة في السيطرة على اسعار السوق العقاري المصري الذي يحقق الأهداف والدوافع التخطيطية المختلفة مثل:

- نظراً للأهمية العلمية والعملية التي يكتسبها الموضوع لا يزال بحاجة إلى مزيد من الإحاطة والتعمق في بيانات مختلفة، ولذلك نرى أنه من الضروري إعداد دراسات مشابهة للدراسة الحالية تتمحور حول دراسة التغيرات التي سوف تساعد الدولة في السيطرة على اسعار السوق العقاري المصري.
- أهمية تشجيع وتوجيه الاستثمار العقاري من خلال القوانين والتشريعات وأجهزة الرقابة المختلفة بما يحقق أهداف التوسع العمراني المنتظم.
- أهمية ان يكون التوسع العمراني مخططاً مدروساً أو ذكياً وليس عشوائياً وتوفير الموارد المالية اللازمة لذلك.
- ألا يكون التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، أو المحميات، أو مناطق الآثار، أو الأراضي ذات الطبيعة الخاصة.

- سرعة وضع خطة من قبل الدولة يشارك فيها القطاع الخاص للحد من ظاهرة ارتفاع الأسعار، خاصة بما يتعلق بمواد البناء، لأنها تسبب خطراً حقيقياً على العاملين في مجال العقارات والمواطن في نفس الوقت.
- إضافة البعد البيئي لاستثمارات جمع الأسعار الخاصة بالمؤسسات الحكومية لحد من وجود تطور عمراني غير منتظم.
- اخذ البعد البيئي بعين الاعتبار اثناء تقييم الوحدات العقارية بالمؤسسات الحكومية والغير حكومية نظرا لأهمية هذا البعد وفقا لما تحقق في هذه الدراسة.

المراجع

- أيمن محمد مصطفى، قياس وإدارة تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة من خلال مؤشرات جودة الحياة، قسم التخطيط والتصميم العمراني، جامعة عين شمس، ٢٠٠٨.
- حسام عاشور، الدور البيئي للنظام العمراني في التجمعات السكنية (السكن المنفصل)، حلب دراسة حالة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية جامعة حلب، ٢٠١٤.
- محمد السيد أرناووط، التلوث البيئي، نشر أوراق شرقية، ب. م، ٢٠٠٢، ط ٢.
- غرابية، سامح وفرحان، يحي (١٩٩١)، " المدخل الي العلوم البيئية"، ط٣، دار الشروق للنشر والتوزيع، عثمان، ص ١٩٩.
- وزارة الدولة لشئون البيئة، "تقرير الحالة البيئية في مصر ٢٠١٨"، القاهرة. ٢٠٠٧
- وزارة المالية - مصلحة الضرائب العقارية - جمهورية مصر العربية (٢٠٢٢) "تقرير إجمالي عدد الوحدات في منطقة الشراية"
- وزارة المالية - مصلحة الضرائب العقارية - جمهورية مصر العربية (٢٠١٠) "دليل التقييم العقاري للوحدات السكنية والغير سكنية"
- دراسات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء (٢٠٢٢)
- World organization prospects, The 2014 revision, united nations, New York, 2014.
- Feige، E.L. (1989). The underground economies: Tax evasion and information distortion. Cambridge, UK: Cambridge University Press.

MEASURING THE EXTENT OF THE IMPACT OF IRREGULAR URBANIZATION ON THE ENVIRONMENT AND THE EGYPTIAN ECONOMY IN ONE OF THE REGIONS OF GREATER CAIRO

Faten A. Abd Elhafz⁽¹⁾; Hussin M. Eisa⁽²⁾ and Amr A. Alatrby⁽³⁾

1) Grad. Student, Faculty of Graduate Studies and Environmental Research, Ain Shams University 2) Faculty of Commerce, Ain Shams University 3) Badr University, Cairo

ABSTRACT

The aim of the research is to reveal the effects of irregular urbanization and environmental effects and the extent of their impact on the market values of real estate unit prices. The research relied on the descriptive analytical approach to determine the environmental effects that affect the prices of real estate units. As well as descriptive and quantitative to determine a model that reflects the market prices of the mixed real estate units in terms of the current activity of these units, through what the objectives of the study sought to identify the informal economy through irregular urbanization and its effects on the environment. As well as identifying irregular urban development and its impact on real estate market values. In addition to a presentation of the elements of the proposed real estate evaluation, the study relied on the analytical descriptive approach, and the study population is represented in the Sharabia area as one of the regions of Greater Cairo, and the focus of the study is on real estate units within the mission (Al Sharabia 1) only, which consists of five sheikhs, and the sample was selected and approved. The stratified random sampling method, which is considered one of the best and most accurate types of samples in representing the heterogeneous statistical population with the total sample size drawn. The study reached a conclusion for some indicators and the extent of their impact on the economy and the environment by examining how to link the relationship between the irregular urban development and the economic and environmental effects, which highlight the extent of the economic and environmental return on the state to explain the changes that will help the state in controlling the prices of the Egyptian real estate market, as well as This model will serve multiple entities at the state level.

Keywords: irregular urbanization, market prices for real estate units, dimensions of environmental pollution (audio, visual, and antenna).