

نمذجة التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية بمدينة أسيوط دراسة جغرافية باستخدام التقنيات الجيومكانية

د/ أفنان عبد الرؤف محمد محمد الغريب^(*)

الملخص:

اجتذبت خرائط أسعار الأراضي في المدن حديثاً الكثير من الاهتمام سواء أكان هذا الاهتمام من الأكاديميين أو من صانعي القرار، فالمدينة في نموها في حالة حركة مستمرة وتختلف المعطيات المؤدية إلى هذه الحركة؛ والنتائج الناتجة عنها من وقت لآخر ومن مكان لآخر، ولعل من أهم مظاهر هذا النمو أن الاختلاف، بل قل التباين في أسعار الأراضي السكنية بالمدينة، والطفرات التي يمكن أن تحدث في أسعار هذه الأراضي وما ينتج عنها من ارتفاع في القيمة السعرية أو الإيجارية للوحدات السكنية. ويأتي النمو السكاني في المدينة إستجابة لنموها السكاني وما ترتب عليه من نتائج في صدارتها أسعار أراضي السكن بالمدينة، وقد تم تتبع النمو السكاني لمدينة أسيوط من أواخر القرن الثامن عشر إبان الحملة الفرنسية على مصر مروراً بالتعدادات السكانية الدورية حتى التعداد الأخير عام ٢٠١٧م، فقد تضاعف عدد سكان مدينة أسيوط خلال هذه الفترة أضعافاً عديدة، حيث زاد عدد السكان من حوالي اثنتي عشرة ألفاً في بداية فترة التتبع هذه إلى حوالي نصف مليون نسمة في نهاية هذه الفترة، وإمتدت الدراسة لتهتم بتوزيع السكان وكثافتهم على شياخات المدينة لما لهذا التوزيع من دور مؤثر في التباين في أسعار الأراضي بالمدينة. وقد تناولت الدراسة إستخدامات الأرض في مدينة أسيوط معتمدة على المسح الميداني الذي يوفر معلومات دقيقة عن كيفية استخدام الأراضي في المدينة، وتُساعد هذه المعلومات في تحديد قيمة الأراضي وتوزيع الخدمات، وتم تصنيف العناصر الرئيسة لاستخدام الأرض بمدينة أسيوط إلى تسعة عشر إستخداماً، وإعتمدت الدراسة على التحليل المكاني لكل إستخدام من إستخدامات على مستوى شياخات المدينة؛ لفهم التوزيع المكاني لأنواع الاستخدامات المختلفة داخل المدينة التي تُعد أهم أسباب ارتفاع أسعار الأراضي بالمدينة. وتتباين الأراضي من حيث أسعارها وقيمتها الإيجارية من منطقة إلى أخرى بالمدينة وفقاً لمجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية تؤثر بدورها في هذا التباين، وتبحث الدراسة في التباينات المكانية لأسعار الأراضي السكنية في مدينة أسيوط والعوامل التي تؤثر فيها، كما تقدم الدراسة نموذج جيومكاني يعتمد على تطبيقات الاستيفاء والبقع الساخنة لإنتاج خريطة رقمية تفاعلية للتباين المكاني للقيم السعرية للأراضي السكنية وإيجاراتها يُمكن تقديمها لصانعي القرار.

الكلمات المفتاحية: استخدام الأرض، أسعار الأراضي، الأراضي السكنية، شياخات المدينة، النمو السكاني.

(*) مدرس جغرافية المدن كلية الآداب – جامعة أسيوط

Modeling the Spatial Variation of Residential Land Prices in the City of Assiut: A Geographical Study Using Geospatial Techniques

Abstract:

Urban land price maps have attracted considerable attention, whether from academicians or decision-makers. Cities are in a state of constant motion as they grow, and the factors driving this motion, as well as its outcomes, differ from time to time and from place to place. One of the most significant manifestations of this urban growth is the variation, or rather the disparity, in residential land prices in the city, and the price surges that can occur, resulting in increased prices or rental values of residential units. Residential growth in the city comes in response to population growth, which, in turn, leads to consequences, the foremost among them being the rise in prices of residential lands in the city. The study traced the population growth of the city of Assiut from the late 18th century, during the French invasion of Egypt, through periodic population censuses up to the most recent one in 2017. During that period, the population of Assiut multiplied many times, increasing from about twelve thousand at the beginning of that period to about half a million at its end. The study extended to examine the distribution of the population and their densities across the city's districts (shiyakhas), given the influential role this distribution plays in the variation of land prices within the city. It also addressed land use in Assiut, relying on field surveys that provide accurate data about how land is utilized in the city. Such data helped in determining land values and the distribution of services. The primary elements of land use in Assiut were classified into nineteen types. The study employed spatial analysis for each land use at the district level to understand the spatial distribution of different land uses within the city, as these are considered among the most important causes of rising land prices in the city. Land prices and rental values vary across the city from one area to another based on a range of natural and human factors, which, in turn, influence this disparity. The study investigates the spatial variations in residential land prices in Assiut and the factors influencing them. It also provides a model that applies interpolation and hotspot techniques to produce an interactive digital map of spatial variation in land prices and rental values that can be offered to decision-makers.

Keywords: Land use, land prices, residential land, city districts, population growth.

مقدمة:

تنمو وتتسع المساحة المبنية للمدينة وفقاً لعوامل جغرافية منها ما يتعلق بمقومات الموقع والموضع وبعضها يتعلق بعناصر المناخ فضلاً عن تأثير طرق النقل والمواصلات وأسعار الأراضي ونمو السكان والهجرة من الريف إلى المدن وأسباب أخرى كثيرة حيث إن كل هذه العوامل تؤثر في اتجاهات نمو المدن وتخطيطها وبالتالي زيادة مساحة المدينة سواء كان ذلك على شكل تشييد مباني سكنية أو منشآت ومرافق الاستخدامات العامة التي تلبي احتياجات السكا، وتتسم أسعار الأراضي بقدر كبير من الأهمية لما لها من تأثير على أساس المدينة ونمط استعمالات الأرض فيها إضافة إلى تأثيرها على حياة السكان والمستوى الاجتماعي لهم حيث أن ارتفاع أسعار الأراضي يؤثر في رفع تكاليف المعيشة ويزيد من نسبة أفقر فيعجز المواطنون عن بناء مساكنهم الدائمة لذا يضطر الكثير منهم إلى السكن بالإيجار مما يؤثر على دخلهم الفردي والمستوى الاقتصادي فضلاً عن أن ارتفاع أسعار الأراضي يدفع الكثير من الناس إلى البناء على أراضي تعود ملكيتها إلى الدولة، أو البناء على الأراضي الزراعية والتجاوز على ملكيتها وهذه مشكلة أخرى تظهر في التجاوزات العمرانية على أطراف المدينة وانتشار العشوائيات والمناطق غير المخططة وغير المخدمة، كما أن لسعر الأراضي السكنية أثر في تفاقم أزمة السكن والعجز السكني ومشاكل أخرى سواء من خلال تغير الاستعمالات ومشاكل التجاوز على الاستعمالات الأخرى التي تترتب على أسعار الأراضي داخل الحيز الحضري.

وحديثاً نالت خرائط أسعار الأراضي اهتماماً كبيراً لدى الأكاديميين وصانعي القرار والمختصين على حد سواء، ويُعد القطاع العقاري من أهم ركائز الاقتصاد حالياً لما تشهده مصر من نمو عقاري ويتصل بتنمية قطاعات متعددة أخرى تسهم بشكل كبير في رفع الناتج المحلي، كما يُعد رافداً من روافد التنمية الشاملة، وتتباين الأراضي من حيث أسعارها وقيمتها الإيجارية من منطقة إلى أخرى بالمدينة، وتبرز هذه الدراسة التباينات المكانية لأسعار الأراضي السكنية بمدينة أسيوط والعوامل التي تؤثر على هذا التباين، فضلاً عن استحداث نموذج جيومكاني يعتمد على تطبيقات الاستيفاء interpolation والبقع الساخنة Hot spot لإنتاج خريطة رقمية تفاعلية للتباين المكاني للقيم السعريّة للأراضي السكنية وإيجاراتها يُمكن أن تُفيد متخذي القرار.

أهمية الدراسة:

تُمثل القيمة النفعية للأرض المحرك الأساسي للسوق العقاري للممتلكات وتحدد مقدار تفاعلها مع البيانات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية المحيطة بها، كما أن لها نتائج مباشرة وغير مباشرة

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

على قطاع الإسكان وإعاقة البنية العمرانية للمدن من النمو بشكل منتظم. وفي ظل اقتصاد السوق والخطوة الطموحة للدولة تشهد أسعار الأراضي والأراضي المخصصة للسكن على وجه الخصوص تزايداً؛ نتيجة تطوير الخدمات العامة وازدهار السوق. من هنا جاءت أهمية دراسة هذا الموضوع لمعرفة أسباب تباين أسعار الأراضي في مدينة أسيوط وآثارها المختلفة سواء على نمو المدينة ونمط استعمال الأرض والسكان وغيرها.

مشكلة الدراسة وتساؤلاتها:

تتدرج مشكلة البحث حول مفهوم عام وهو إن اختلاف أسعار الأراضي يتسم بالنسقية من الشياخات الأكثر ارتفاعاً إلى الأطراف الأقل سعراً إلا أن ما بين هاتين النقطتين توجد حالة من التباين المكاني لأسعار الأراضي لمسببات كثيرة ستحاول الدراسة الإجابة عنها.

الفرضيات: تتمثل أهم فروض الدراسة فيما يأتي: -

- ١- تباين أسعار أراضي البناء داخل منطقة الدراسة.
- ٢- الاختلاف في توزيع الخدمات على شياخات المدينة.
- ٣- الجوانب التخطيطية لاستعمالات الأرض ساهم في تباين أسعار الأرض حسب الاستعمال.
- ٤- النمو السكاني للمدينة أدى إلى زيادة العشوائيات.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- ١-تحديد الضوابط الجغرافية المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية بمنطقة الدراسة.
- ٢-معرفة التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية في منطقة الدراسة.
- ٣-إيضاح العلاقة بين نوع استعمال الأرض وسعر الأرض داخل المدينة.
- ٤-تطوير نموذج رقمي لتقدير قيم الأراضي السكنية من أجل تحديث السعر القياسي بانتظام.

الدراسات السابقة:

في ضوء أهداف البحث تطرقت العديد من الدراسات والبحوث لموضوع البحث بشكل مباشر وغير مباشر، ويمكن استعراض بعضها فيما يلي:

أ. دراسات باللغة العربية:

-دراسة (العجلان، ٢٠٢١م) عن "التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الرياض عام ٢٠٢١م باستخدام نظم المعلومات الجغرافية": ركزت على تحديد الخصائص والتباين المكاني لصفقات بيع الأراضي. وتحليل التباين المكاني لسعر المتر في أحياء مدينة الرياض، وذلك باتباع المنهج التحليلي الوصفي بالأسلوب الإحصائي والكارتوغرافي. وأبرز ما توصلت إليه من نتائج هو أنه بالرغم

من ارتفاع سعر البيع في وسط المدينة إلا أن هناك قيم متطرفة منخفضة تزداد كلما اتجهنا شرقاً، وهناك قيم متطرفة عالية في الجنوب والجنوب الغربي. كما تجاوزت صفقات البيع النطاق العمراني شمالاً، وترتفع أسعارها بالقرب من جامعة الملك سعود، وتقل في أطراف المدينة. دراسة (هويدة عبد الغني سطم صالح، ٢٠١٨م): وتناولت أسعار الأراضي وتباينها في مدينة أفلوجة والعوامل الجغرافية المؤثرة على أسعار الأراضي والمراحل المورفولوجية التي مرت بها مدينة أفلوجة ومن ثم تحليل احصائي لتباين أسعار الأراضي بالمدينة. دراسة (على صالح حميد محمد الجبوري): وتناولت تصنيف أسعار الأراضي إلى ثلاثة أصناف أساسية، الأول هو تحليل أسعار الأراضي التجارية، أما الصنف الثاني فقد تناول أسعار الأراضي السكنية، بينما الصنف الثالث تناول تحليل أسعار الأراضي الصناعية. دراسة (سناء صالح عبده قاسم الحبيشي، ٢٠٠٦م): وتناولت أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة- دراسة في جغرافيا المدن، كما درست أسعار الأراضي وأثر بعض العوامل التي تدخل في هذا التقييم.

ب. دراسات غير عربية:

دراسة (الكوري بونجون Bongjoon، ٢٠١٦م) بعنوان (A Study on Estimation of Land Value Using Spatial Statistics: Focusing on Real Transaction Land Prices in Korea): وفيها حاول بناء نموذج مكاني إحصائي لأسعار الأراضي في كوريا من خلال تطوير نموذج الانحدار المكاني بأسلوب المربعات الصغرى العادية Ordinary Least Squares لتعزيز إمكانية تقدير التقييم الرسمي للأراضي في كوريا. دراسة (الصيني Ping Ai، ٢٠٠٥م) بعنوان (Residential land value modelling, Case study of Hankou, China): وقدم فيها نموذجاً لتحديد قيم أسعار الأرض من خلال اختيار بعض معايير تقييم تم اشتقاقها من مجموعة من عوامل تقييم الأراضي المختارة التي يمكن تحليلها مكانياً باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، ومن ثم تحديد قيمة الأرض كرقم واحد يمثل جميع العوامل التي تؤثر عليها، وقد سهل ذلك إجراءات التقييم الشامل للأراضي حتى من قبل المتخصصين.

منهجية البحث:

استندت الدراسة إلى عدد من المناهج والمداخل والأساليب لمحاولة بلوغ أهداف الدراسة، ومنها: **المنهج الوصفي التحليلي** Descriptive Analytical Method بهدف وصف الظاهرة وحالتها الراهنة من خلال جمع البيانات والمعلومات عنها، ومن خلاله سيتم عرض

^١ عبد الفتاح إمام حزين: الاتجاهات الحديثة في جغرافية المدن خلال ربع القرن الأخير، المجلة الجغرافية العربية تصدر عن الجمعية الجغرافية المصرية، العدد الثاني والثلاثون، السنة الثلاثون، ج٢، ١٩٩٨م.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

الدراسة الميدانية وتحليلها في بيئة الجدأول والنصوص الجغرافية للوصول إلى الأبعاد الحقيقية في تحليل تباين أسعار الأراضي وبيان أسبابها وسبل المعالجة لها، كما اعتمدت الدراسة على بعض المداخل أهمها: **المدخل الإقليمي Regional Approach**^٢ بهدف معالجة الظاهرة قيد البحث من خلال ارتباطها بالظروف السائدة في منطقة الدراسة، وتم توظيف **المدخل التاريخي Historical Approach**^٣ في تتبع الظاهرة قيد الدراسة لحساب معدل التطور العمراني للمدينة وقيمة الكتلة العمرانية المضافة سواء الكلية أو معدل الإضافة السنوي، كذلك **المدخل السببي التأثيري**^٤ ومن خلاله يمكن تناول العلاقة بين ظاهرات البيئة الجغرافية المتعددة ودراسة العلاقة فيما بينها، كما يكشف عن مدى الاختلال في التركيبة العنصرية للنسيج العمراني التي حدثت مع التطورات التي طرأت على النسيج العمراني من تطور عمراني، كما أنه يستفاد منه في كيفية التعامل مع التركيبة العنصرية للنسيج العمراني بهدف الوصول إلى القيمة الحقيقية لأسعار الأراضي السكنية بمنطقة الدراسة لإحداث تنمية مستقبلية، فضلاً عن كونه يقف على حجم المشكلة ومحاولة استصدار قرار لإمكانية التدخل التخطيطي، كما تم استخدام **المدخل الوظيفي Functional Approach**^٥ في معالجة الظاهرة قيد الدراسة باعتبارها نسقاً متكاملًا يرتبط وجوده بالوظائف التي يؤديها، ولبلوغ أهداف الدراسة تم الاعتماد على بعض الأساليب الإحصائية، والكارتوجرافية منها: **الأسلوب الكمي** لمعالجة البيانات والإحصاءات والأرقام واستخراج العلاقات والقراءات الارتباطية بينها وحسن توظيفها بما يخدم البحث؛ حيث يفيد في معرفة أي العوامل الأكثر تأثيراً في تباين أسعار الأراضي^٦، أيضاً **الأسلوب البياني** لتمثيل بيانات الدراسة، و**الأسلوب الكارتوجرافي** لتوزيع الظاهرات قيد الدراسة ومحاولة إبراز مدى العلاقات الارتباطية فيما بينها لإظهار التباين المكاني، كذلك **الدراسة الميدانية**: وتم إجرائها خلال فترات زمنية متعددة على مدار شهور عام ٢٠٢٣م، وتم فيها الاعتماد على عمليات المسح الميداني والملاحظات الميدانية ونماذج للصور ألفوتوغرافية لمواقع الدراسة بالمدينة فضلاً عن بعض المقابلات الشخصية.

٢ خير، صفوح (٢٠٠٠). الجغرافية، موضوعها ومناهجها وأهدافها، دار الفكر، دمشق. ص ٢٤.

٣ عبده، سعيد (١٩٩٤): أسس جغرافية النقل، الأنجلو المصرية، القاهرة، ص ٣٠

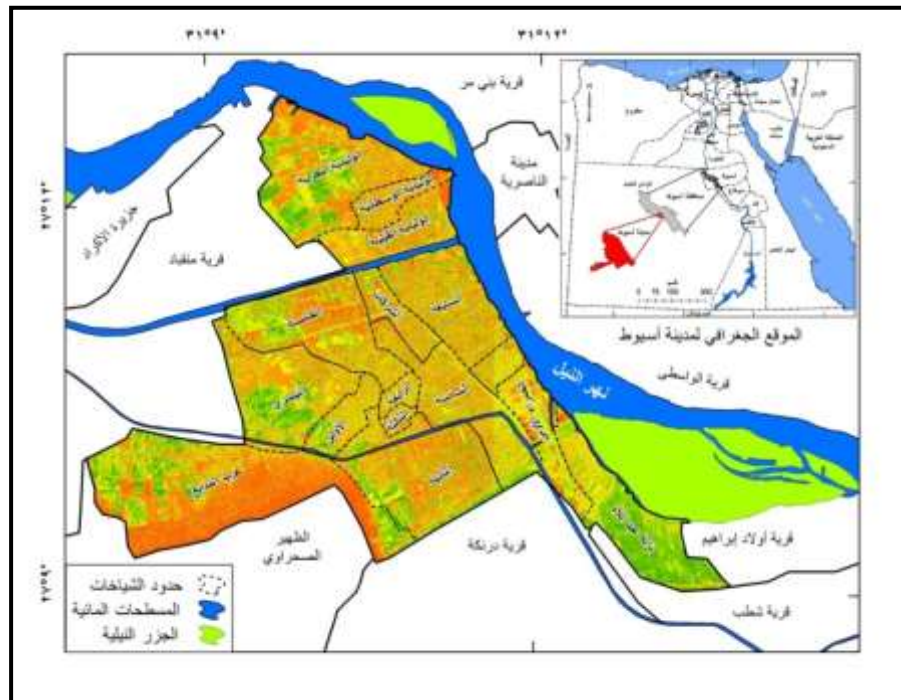
٤ فتحي محمد مصيلحي، مناهج البحث الجغرافي، الطبعة الثالثة الفصل التاسع، ص ١٢٨، دار الماجد للنشر، ٢٠٠٣م.

٥ توفيق، محمود (٢٠٠٧). منهجية البحث العلمي مع التطبيق على البحث الجغرافي. مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة. ص ٥٤، ص ٥٦.

٦ فتحي محمد أبو عيانه، مدخل إلى التحليل الإحصائي في الجغرافيا البشرية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٧.

منطقة الدراسة:

تعد مدينة أسيوط أكبر مدن المحافظة وعاصمتها الإدارية، كما تعد عاصمة للإقليم التخطيطي (وسط الصعيد) الذي يضم محافظتي أسيوط والوادي الجديد، وتقع مدينة أسيوط على الضفة الغربية لنهر النيل، عند تقاطع خط طول (٣١°١٠') شرقاً مع دائرة عرض (٢٧°١٠') شمالاً، وتمتد لمسافة دقيقتين طولاً وعرضاً، وتبلغ مساحتها حوالي (٢٥ كم^٢)، وأقصى امتداد لها من الشمال إلى الجنوب على طول الجبهة النيلية ٩.٤ كم، وأقصى عرض لها من الغرب إلى الشرق ٦.٧ كم، ويحدها من الشمال قرية منقباد، ومن الجنوب قريتي أولاد إبراهيم، ودرنكة، ويحدها من الشرق نهر النيل، ومن الغرب حدود مركز أسيوط. وتنقسم مدينة أسيوط إدارياً إلى قسمين وهما: قسم أول وقسم ثان، وتتمثل شياخات قسم أول في: الشياخة الأولى، والثانية، والثالثة، والرابعة، والخامسة، والسادسة، وشياخة البيسرى، وعرب المدايع، وشياخة الشركات، بينما يضم قسم ثان شياخات: الحمراء الأولى، والحمراء الثانية، والوليدية البحرية، والوليدية الوسطانية، والوليدية القبلية، والشياخة السابعة، وشياخة نزلة عبداللاه- شكل (١).



شكل (١) موقع مدينة أسيوط وتقسيمها الإداري وتعديل إزالة استخدام الأرض

محاور الدراسة:

أولاً: سكان مدينة أسيوط:

تعد دراسة معدلات النمو السكاني أمراً بالغ الأهمية لتخطيط المستقبل، حيث تساعد على فهم التغيرات السكانية وتحديد الاحتياجات المستقبلية، كما أنها توفر معلومات قيمة لصناع القرار لتطوير خطط التنمية العمرانية والاجتماعية، بالإضافة إلى أن دراسة السكان لها دورها البارز في مجال التخطيط الإقليمي وتخطيط المدن^(١). بالإضافة إلى أن الحجم السكاني له دور أساسي في تغيير أسعار الأراضي والوحدات السكنية بالمدينة.

١. نمو سكان مدينة أسيوط:

تكشف دراسة معدلات النمو السكاني عن الاتجاهات السكانية على المدى الطويل، مما يساعد على فهم كيفية تغير التركيبة السكانية للمدن والقرى. فهذه المعلومات حيوية لتقدير الاحتياجات المستقبلية من السكن والتعليم والصحة وغيرها من الخدمات الأساسية، كما تسهم معدلات النمو السكاني في التقديرات السكانية سواء أفاصلة بين التعدادات أو في السنوات اللاحقة عليها^(٢). وشهدت مدينة أسيوط نمواً سكانياً ملحوظاً على مر العصور، ففي عهد الحملة الفرنسية، قدر عدد سكانها بحوالي ١٢ ألف نسمة، مما جعلها تحتل المرتبة الخامسة بين أكبر المدن المصرية في ذلك الوقت، ومع حلول عهد الخديوي إسماعيل، تضاعف عدد سكانها ليصل إلى حوالي ٢٨ ألف نسمة في عام ١٨٧٧، واستمر هذا النمو المطرد، حيث بلغ عدد السكان ٧٤,٢٩٥ نسمة بحلول عام ١٨٩٧^١، ويوضح جدول (١) وشكل (٢) تطور حجم سكان مدينة أسيوط ومعدل النمو السنوي خلال الفترة من ١٩١٧ إلى ٢٠١٧م.

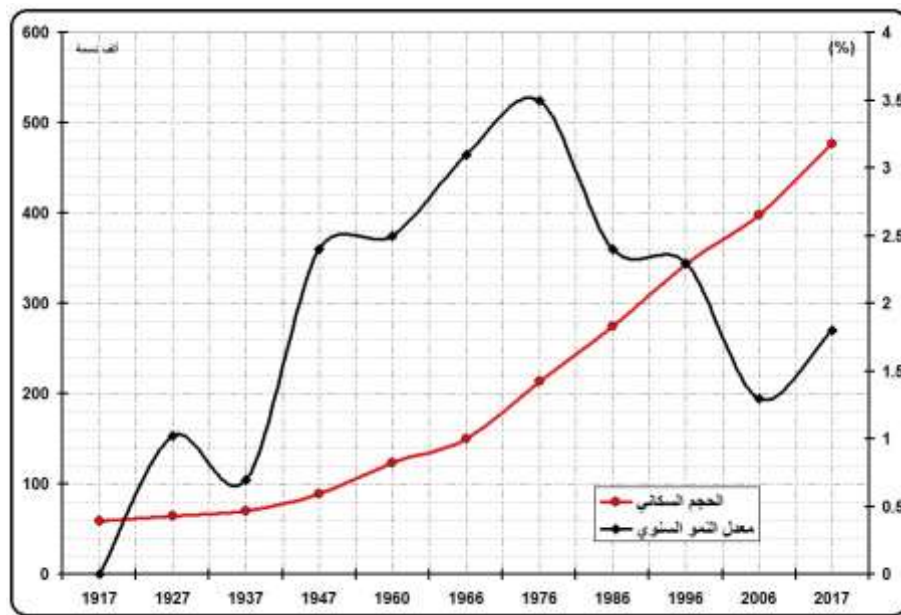
(١) محمد عبد الرحمن الشرنوبى، جغرافية السكان، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٧٨م، ص ٢٠.
(٢) فتحي أبو عيانه، مدخل إلى التحليل الإحصائي في الجغرافيا البشرية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٧، ص ٢٣٢، ٢٣٣.

^١ ياسر عبد العظيم سمك، مدينة أسيوط، في الفترة من (١٩٩٦/١٩٤٧) دراسة في جغرافية السكان، ماجستير غير منشور عام ٢٠٠٥.

جدول (١) تطور حجم سكان مدينة أسيوط ومعدل النمو السنوي خلال ألفترة (١٩١٧ / ٢٠١٧ م)

سنة التعداد	الحجم السكاني	مقدار الزيادة للسكان	معدل النمو السنوي
١٩١٧	٥٨٩٨٨	—	—
١٩٢٧	٦٤٩٣٥	٥٩٤٧	١.٠٢
١٩٣٧	٦٩٥٢٧	٤٥٩٢	٠.٧
١٩٤٧	٨٨٤٥٩	١٨٩٣٢	٢.٤
١٩٦٠	١٢٣٧٤٥	٣٥٢٨٦	٢.٥
١٩٦٦	١٥٠.٦٦	٢٦٣٢١	٣.١
١٩٧٦	٢١٣٧٥١	٦٣٦٨٥	٣.٥
١٩٨٦	٢٧٣٩٨٦	٦٠٢٣٥	٢.٤
١٩٩٦	٣٤٣٦٦٢	٦٩٦٧٦	٢.٣
٢٠٠٦	٣٩٧٦٣٣	٥٣٩٧١	١.٣
٢٠١٧	٤٧٦٤٣٧	٧٨٨٠٤	١.٨

المصدر/ النتائج النهائية لتعداد سكان أسيوط سنوات مختلفة، الجهاز المركز للتعينة العامة والإحصاء.



شكل (٢) تطور حجم سكان مدينة أسيوط خلال الفترة (١٩١٧ / ٢٠١٧ م)

وتُظهر بيانات التعدادات المصرية بين عامي ١٩١٧ و ١٩٣٧ نمواً مطرداً في عدد سكان مدينة أسيوط، حيث ارتفع من حوالي ٥٨,٩٨٨ نسمة في عام ١٩١٧ إلى ٦٩,٥٢٧ نسمة في عام ١٩٣٧. واستمر النمو السكاني لمدينة أسيوط بوتيرة متسارعة حتى عام

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

٢٠١٧، حيث بلغ عدد سكانها ٤٧٦.٤ ألف نسمة، مسجلاً زيادة قدرها ٧٨,٨٠٤ نسمة مقارنة بتعداد عام ٢٠٠٦، بمعدل نمو سنوي بلغ حوالي ١.٨%، شهدت مدينة أسيوط أعلى معدلات نمو سكاني خلال الفترة من ١٩٦٦ إلى ١٩٧٦، حيث بلغ متوسط النمو السنوي حوالي ٣.٥%. وسجلت المدينة أقل معدل نمو خلال الفترة من ١٩٢٧ إلى ١٩٣٧، حيث بلغ حوالي ٠.٨% فقط.

٢. توزيع السكان وكثافتهم:

تهدف دراسة توزيع السكان وكثافتهم إلى فهم كيفية توزيع السكان داخل المدينة -جدول (٢)- مما يساعد في تحديد المناطق الأكثر كثافة سكانية والأقل، وتعد هذه المعلومات حيوية للتخطيط العمراني وتوزيع الخدمات التي بدورها تؤثر على قيمة أسعار الأراضي بالمنطقة، حيث يمكن من خلالها تحديد المناطق التي ترتفع بها قيم سعر الأرض السكنية أو قيمة الوحدة السكنية بمدينة أسيوط.

جدول (٢) توزيع السكان وكثافتهم في مدينة أسيوط عام ٢٠١٧م.

الكثافة	الحجم السكاني		المساحة		الشيخة
	%	نسمة	فدان	متر مربع	
نسمة / فدان					
78.1	19.0	90430	1158	4862342	الوليديّة
175.2	15.9	75854	433	1818013	السابعة
65.9	3.8	17969	273	1145793	نزلة
165.9	9.3	44095	266	1116357	الحمراء
62.5	1.8	8614	138	579155	الشركات
172.7	16.2	77383	448	1881599	السادسة
69.4	5.2	24831	358	1503023	الخامسة
443.6	7.7	36748	83	347954	الأولى
285.7	2.6	12231	43	179823	الثالثة
391.5	2.6	12361	32	132614	الرابعة
104.5	10.7	50872	487	2044333	الثانية
133.3	4.0	19184	144	604236	البيسري
9.0	1.2	5865	654	2745642	عرب المدابغ
105.5	100.0	476437	4514	18960883	جملة المدينة
المصدر/ اعتمادا على النتائج النهائية لتعداد السكان والاسكان والمنشآت بمحافظة أسيوط، الجهاز المركز للتعبئة العامة والاحصاء عام ٢٠١٧م.					

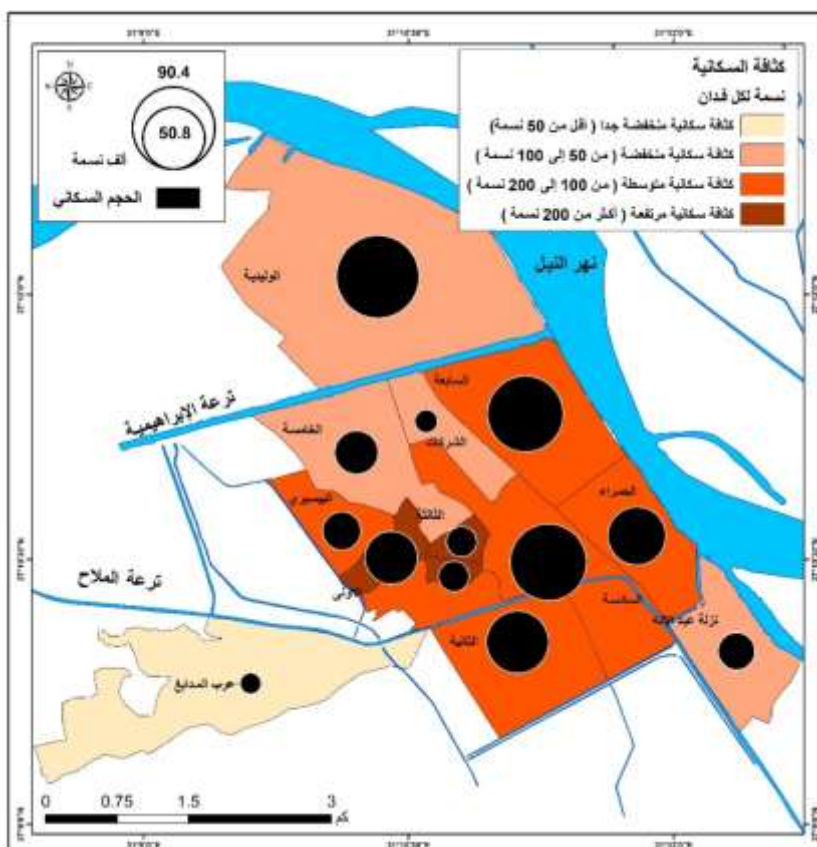
تُظهر دراسة توزيع السكان في شياخات مدينة أسبوط تبايناً كبيراً في الكثافة السكانية، فبينما تحتل شياخة الوليدية المرتبة الأولى بأكثر من ٩٠ ألف نسمة، تأتي شياخة عرب المدابع في آخر الترتيب بأقل من ٦ آلاف نسمة، ويعكس هذا التباين الاختلافات في التنمية العمرانية والخدمات المقدمة بين الشياخات المختلفة، جدير بالذكر ظهور الشياخة السادسة بالترتيب الثاني بمقدار حجم سكاني (٧٧٣٨٣ نسمة) لتمثل نسبة (١٦.٣٪) من جملة سكان المدينة، فيما ظهرت الشياخة السابعة ثالثاً بنسبة (١٥.٩٪)، يليها الشياخة الثانية (١٠.٧٪) بحجم سكاني أقرب من ٥١ ألف نسمة، ثم شياخة الحمراء بالترتيب الخامس بين شياخات المدينة (٩.٣٪)، بينما تأتي شياخة الشركات بالتصنيف قبل الأخير من حيث عدد السكان بين شياخات منطقة الدراسة لتمثل نسبة (١.٨٪) حيث بلغ حجمها السكاني (٨٦١٤ نسمة) لعام ٢٠١٧م.

كما تُظهر دراسة توزيع السكان في مدينة أسبوط تفاوتاً كبيراً في الكثافة السكانية بين الشياخات المختلفة-شكل (٣)، وعلى الرغم من أن الكثافة السكانية العامة للمدينة تبلغ ٠.٥٥٥ نسمة للفدان، إلا أن هذه الكثافة تزداد بشكل ملحوظ في المناطق العمرانية المكتظة، لتصل إلى ٨٤ نسمة للفدان، كما يعكس هذا التفاوت الاختلافات في التخطيط العمراني واستخدام الأراضي بين الشياخات، ويمكن تناول دراسة الكثافة السكانية العامة من خلال تقسيمها إلى أربع فئات على النحو الآتي:

الفئة الأولى: تتميز بأقل كثافة سكانية في المدينة، حيث لا يتجاوز عدد السكان ٥٠ نسمة لكل فدان، وتشمل هذه الفئة شياخة واحدة فقط تتمتع بمساحات واسعة وأقل ازدحاماً مقارنة بالشياخات الأخرى مما يعطى أفضلية نسبية لسكان المنطقة في الترويح وعدم الازدحام، حيث سجلت معدل كثافة عامة (٩ نسمة لكل فدان) نتيجة وجود (٥٨٦٥ نسمة) على مساحة كلية للشياخة قدرت (٦٥٤ فدان). وهي شياخة عرب المدابع ومن المفترض أنها مستقبل عمران المدينة.

الفئة الثانية:- كثافة سكانية منخفضة (من ٥٠ إلى ١٠٠ نسمة للفدان)، لتحتوي على ٤ شياخات، تصدرتهم بالأفضلية شياخة الشركات والتي سجلت معدل كثافة منخفض بالنسبة لتلك الفئة (٦٢.٥ نسمة لكل فدان)، ثم شياخة نزلة عبداللّاله والتي جاءت بمعدل (٦٥.٩ نسمة للفدان)، ثم الشياخة الخامسة بكثافة عامة (٦٩.٤ نسمة لكل فدان)، وفي الترتيب الأخير جاءت شياخة الوليدية والتي تضم أكثر من ٩٠ ألف نسمة ولكن نتيجة كبر مساحتها الإدارية كأكبر مناطق مدينة أسبوط مساحة بعد جمع الثلاث شياخات بشياخة واحدة لتسجل مساحة قدرت بنحو (١١٥٨ فدان) لينتج عن هذا معدل كثافة سكانية عامة (٧٨.١ نسمة / فدان).

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)



شكل (٣) توزيع حجم سكان مدينة أسيوط وكثافتهم.

الفئة الثالثة: كثافة سكانية متوسطة (من ١٠٠ إلى ٢٠٠ نسمة للفدان)، وتضم هذه الفئة ٥ شياخات، تتقدمهم الشياخة الثانية حيث بلغ بها الكثافة العامة (١٠٤.٥ نسمة / فدان) لانتشار ما تجاوز (٥٠ ألف نسمة) على (٤٨٧ فدان) مساحة الشياخة الكلية، أما الثانية فكانت شياخة البيسري بالجانب الغربي للمدينة بكثافة عامة (١٣٣.٣ نسمة/ فدان). يليها شياخة الحمراء في الترتيب الثالث حيث قدر معدل كثافتها السكانية (١٦٥.٩ نسمة لكل فدان)، وفي المراتب الأخيرة كل من الشياخة السادسة والسابعة بمعدلات كثافة (١٧٢.٥، ١٧٥.٢ نسمة لكل فدان) لكل منهما على الترتيب.

الفئة الرابعة:- كثافة سكانية مرتفعة (أكبر من ٢٠٠ نسمة للفدان)، وتشمل هذه الفئة ٣ شياخات، وهذا يدل على كبر الحجم السكاني مقارنة بالمساحة التي يعيشون عليها، فقط جاءت الشياخة الثالثة معدل كثافة مرتفع (٢٨٥.٧ نسمة لكل فدان)، يليها الشياخة الرابعة التي تعد أصغر شياخات مدينة أسيوط من حيث المساحة (٣٢ فدان) تضم (١٢٣٦١ نسمة) بمعدل كثافة (٣٩١.٥ نسمة لكل فدان)، بينما شهدت الشياخة الأولى أعلى معدلات الكثافة السكانية بين شياخات منطقة الدراسة إذ قدرت بنحو (٤٤٣.٦ نسمة/ فدان)، لتعد من أقل مناطق المدينة جودة سكنية وفقاً لمؤشر الكثافة السكانية المرتفع بها.

ثانيًا: المركب العام لاستخدام الأرض بمدينة أسيوط:

تعتمد دراسة استخدامات الأراضي على المسح الميداني الذي يوفر معلومات دقيقة عن كيفية استخدام الأراضي في المدينة، مما يساعد في تحديد قيمة الأراضي وتوزيع الخدمات، كما تستخدم خرائط استخدام الأراضي في التخطيط العمراني لتحديد المناطق التي تحتاج إلى تطوير وتوزيع الأنشطة المختلفة بشكل عادل، وتتميز استخدامات الأراضي بالمدن بتباينها وذلك تبعًا لاحتياجات المجتمع المتغير^(٧)، وتأتي مصطلحات: استخدام، استعمال، استغلال - كمترادفات لدراسة الوظائف الحضرية؛ حيث تفاعل الإنسان مع أرض الحضر ومحاولة تحليل أنماط هذا الاستخدام^(٨)؛ إذ تعد بيئة المدينة من صنع من يسكنها، كما أنها دائمة التغير مع تغير اهتمامات سكانها، كما يدخل في أسباب التغير، سلوك الأفراد وقراراته، والدولة وهيئات التخطيط المحلية، ويمكن القول ان تغير استخدام الأرض؛ نتيجة لعمليات اجتماعية-مكانية Socio-Spatial، وهناك عوامل أساسية تحدد طبيعة استخدام الأرض داخل أي مدينة هي بيئة المدن البشرية، ومنظور الاقتصاد السياسي للدولة، واتجاه ما بعد الحداثة^(٩)، وهي من العوامل المؤثرة في استخدام الأرض بالمدينة. والتي بدورها تؤثر على أسعار الأراضي السكنية والوحدات السكنية بمدينة أسيوط.

أ. محاور الطرق: تتغير استعمالات الأرض وأسعارها بجانب أسعار الأراضي بجذب اهتمامات عريضة سواء تجارية أو صناعية، كما يمكن ان تكون خدمة تقع على جانبي محاور الطرق^(١٠). التي ترفع من قيمة الوحدة السكنية أو الأرض السكنية المجاورة للطرق.

ب. خطة المدينة العمرانية (الشكل الهندسي): تلعب الشوارع المستقيمة والعمودية دورا كبيرا في توزيع أسعار الأراضي، فهذا التنظيم أدى إلى استغلال الموقع، وإحداث أكبر قدر من التفاعل مع المكان حيث الأنشطة الخدمية أو السكنية وغيرها التي تنتشر بالمدينة.

ج. المجاري المائية: من المعروف أن وسط المدينة المطلة على مجرى نهر النيل أعلى في أسعار الأراضي من المناطق الأخرى؛ هذا فضلاً عن المناطق المطلة على المجاري المائية كواجهة مائية تساعد على الترفيه.

^٧ - محمد محمد سطحيه، خرائط التوزيعات الجغرافية، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة، ١٩٧٧م، ص ١٢٥.

١- صلاح الدين على الشامي، استخدام الأرض دراسة جغرافية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٠م، ص ٥٩-٩٨.

٢- محمد مدحت جابر، جغرافية العمران الريفي والحضري، مرجع سبق ذكره، ص ٣٣١-٣٣٢.

٣ - Hualou Longa,b, Gerhard K. Heiligh, Xiubin Lic, Ming Zhangb,c, Socio-economic development and land-use change: Analysis of rural housing land transition in the Transect of the Yangtse River, China, China, 2005, URL, www.sciencedirect.com

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

د. الموقع الأنسب: بعيدا عن الأنشطة الصناعية على أطراف المدينة الجنوبية وعن المناطق السكنية المكتظة بالسكان؛ بالإضافة إلى وجود الطرق المرصوفة والمعدة لمثل هذه الحالات خارج الكتلة السكنية.

هـ. طبيعة الخدمة: جاءت الاستخدامات بشكل عام في أغلبها بالقرب من الكتلة السكنية؛ وذلك تحت تأثير العوامل التاريخية أو الجغرافية حيث إمكانية الوصول (كما في الخدمات الموجهة للسكان).

وتنقسم الكتلة الحضرية للمدينة إلى ثلاثة أجزاء يفصل بينهما شبكة من الترع مثل ترعة الملاح والابراهيمية لتظهر المدينة في ثلاث تركيزات شمالية ووسطى وجنوبية، وتعد المنطقة الوسطى أكثر مناطق المدينة في الكثافة السكانية والعمرانية، وتقع وسط المدينة بين ترعة الابراهيمية شمالا وترعة الملاح جنوبا، وتُظهر دراسة استخدامات الأراضي في مدينة أسيوط أن المساحات السكنية تُشكل النسبة الأكبر من الكتلة العمرانية بنحو ٣٩.٥٪، تليها الطرق والفراغات بنسبة ٢٣٪. وتشغل الأنشطة الخدمية حوالي ١٢٪ من المساحة العمرانية، بينما تبلغ مساحة الأنشطة الأخرى حوالي ١.٧٪.

١. العناصر الرئيسية لاستخدام الأرض بمدينة أسيوط:

يُمكن تصنيف العناصر الرئيسية لاستخدام الأرض بمدينة أسيوط إلى تسعة عشر استخداما كما هو موضح بالجدول (٣) والشكل (٤)، وذلك فيما يلي:

المناطق السكنية: تلك المناطق التي يسودها الاستخدام السكني، ويبلغ إجمالي المسطح السكني بمدينة أسيوط حوالي ٤٣.٣ كم^٢ تمثل نحو ربع إجمالي المساحة الكلية للمدينة، ومن خلال الدراسة الميدانية أمكن تصنيف المناطق السكنية بنحو (٣٩.٥٪) من إجمالي مساحة الاستخدامات في منطقة الدراسة.

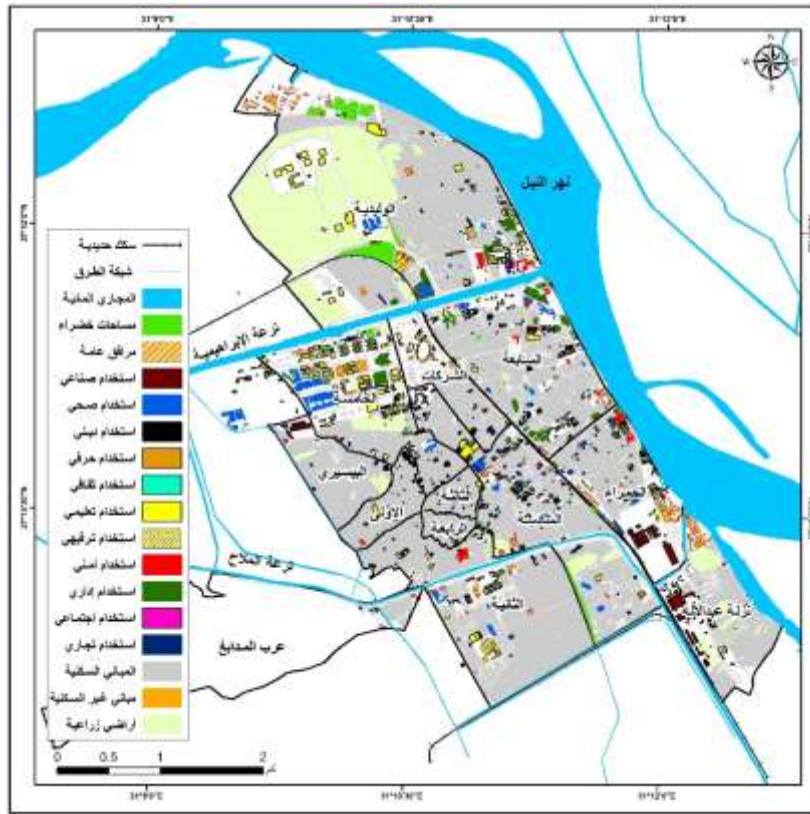
مناطق الخدمات والمرافق: يبلغ إجمالي المسطح الخدمي على مستوى منطقة الدراسة حوالي ١٣.٣ كم^٢ تمثل نحو ١٢٪ من إجمالي الكتلة العمرانية وبالاعتماد على نتائج الرفع والمسح الميداني لمنطقة الدراسة أمكن تصنيفها كما يلي:

جدول رقم (٣) استخدامات الأراضي بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الاستخدام	المساحة	النسبة (%)
سكني	٤٢٩٤٩٥٥	٣٩.٥
تعليمي	٥١٥٠٣٨	٤.٧
صحي	١٤٥٦٣٤	١.٣
إداري	١٥٦٠١١	١.٤
اجتماعي	١١٦٧٠	٠.١
ثقافي	٥٩٥٥	٠.١
رياضي	٤٩٦٣٦	٠.٥
ترفيهي	١٠٦١٥٦	١.٠
ديني	٨٤٩١٥	٠.٨
أمني	٤٩٨٩٧	٠.٥
مرافق	١٧٧٨١٦	١.٦
صناعي	١١٧٣٩٢	١.١
تجاري	٥٠٥٥٤	٠.٥
حرف	١٣٩٤٤	٠.١
الطرق	٢٤٩٨٠٨٨	٢٣.٠
المجاري المائية	٥٩٣٩٣٠	٥.٥
مساحات خضراء	٨٢٥٠٤	٠.٨
أراضي فضاء	٦٣٦٨١٩	٥.٩
أراضي زراعية	١٢٨٣٢١٦	١١.٨
إجمالي الكتلة العمرانية	١٠٨٧٤١٣١	١٠٠.٠
المصدر: اعتمادا على خريطة استخدام الأراضي ١ : ٥٠٠٠ (٤ لوحات)، نتائج الدراسة الميدانية، ٢٠٢٣م.		

- الخدمات التعليمية: يبلغ إجمالي الخدمات التعليمية بمدينة أسيوط حوالي ٥١٥ ألف متر مربع تقدر بنحو ٤.٧٪ من إجمالي الكتلة العمرانية وتمثل خدمات التعليم الأساسي والمتوسط والجامعي، فيما تمثل نحو ٣٩.٤٪ من إجمالي مساحة مناطق الخدمات المختلفة بالمدينة.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)



شكل (٤) المركب العام لتوزيع استخدامات الأرض بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

- الخدمات الإدارية: جاء إجمالي الخدمات الإدارية حوالي ١٥٦ ألف م^٢ تمثل نحو ١,٤٪ من إجمالي الكتلة العمرانية.
- الخدمات الصحية: شكل إجمالي الخدمات الصحية حوالي ١٤٥.٦ ألف م^٢ تمثل نحو ١,٣٪ من إجمالي الكتلة العمرانية.
- الخدمات الاجتماعية: تجاوز إجمالي الخدمات الاجتماعية بمدينة أسيوط (١١ ألف متر مربع) تمثل تقريبا ٠,١٪ من إجمالي الكتلة العمرانية-شكل (٤).
- الخدمات الثقافية: قدرت مساحة الخدمات الثقافية بنحو ٥٩٥٥ متر مربع تمثل نحو ٠,١٪ من إجمالي الكتلة العمرانية لمنطقة الدراسة.
- الخدمات الترفيهية: سجلت مساحة الاستخدامات الترفيهية بمدينة أسيوط مساحة ١٠٦.٢ ألف م^٢ تمثل نحو ٢,٦٪ من إجمالي الكتلة العمرانية للمدينة.
- الخدمات الرياضية: اقتربت مساحة الخدمات الرياضية بالمدينة من ٥٠ ألف م^٢ تمثل نحو ٠,٥٪ من إجمالي الكتلة العمرانية.

- **الخدمات الدينية:** انتشرت مساحة الخدمات الدينية داخل شياخات مدينة أسيوط مسجلة أكثر من ٨٤ ألف متر مربع لتمثل بذلك ما يقرب من ١٪ من مساحة الكتلة العمرانية بالمدينة.
- **الخدمات الأمنية:** اقتربت مساحة الخدمات الأمنية من ٥٠ ألف متر مربع تمثل نحو ٠.٥٪ من إجمالي الكتلة العمرانية.
- **الخدمات العامة والمرافق:** يبلغ إجمالي الخدمات العامة والمرافق بالمدينة ١٧٧.٨ ألف متر مربع تمثل نحو ١.٦٪ من إجمالي الكتلة العمرانية.
- **مناطق الأنشطة:** سجلت مساحة مناطق الأنشطة المختلفة على مستوى المدينة حوالي ١٨٢ ألف نسمة تمثل نحو ١.٧٪ من إجمالي الكتلة العمرانية، ومن خلال الخريطة الرقمية المحدثة للمدينة والتي تم من خلالها التعرف على المناطق المخصصة للأنشطة الاقتصادية ومساحة كل نمط منها وتدقيق تلك البيانات المساحية مكانيًا أمكن تصنيفها على النحو الآتي:
 - **الأنشطة الصناعية:** تغطي الاستخدامات الصناعية مساحة ليست بالقليلة داخل المدينة، حيث تبلغ المساحة التي يشغلها النشاط الصناعي حوالي ١١٧.٤ ألف متر مربع تمثل نحو ١.١٪ من إجمالي الكتلة العمرانية، متمثلة في منطقة الصناعات جنوب منطقة الدراسة التي توجد داخل كل من شياخة النزلة والحمراء مثل شركة مصر الوسطى للمطاحن والصوامع، شركة الغزل والنسيج وشركة مصر للبترول وموبيل سولار.
 - **الأنشطة التجارية:** يبلغ إجمالي مساحة النشاط التجاري حوالي ٥٠٥٥٤ متر مربع شكل نحو ٠.٥٪ من إجمالي الكتلة العمرانية، وتشمل تجارة الجملة وتجارة التجزئة، والخدمات الخاصة والمكاتب والبنوك والمكتبات، ويشغل معظمها مواقع في الشوارع الرئيسية للمدينة.
 - **الأراضي الفضاء:** يبلغ إجمالي مساحة الأراضي الفضاء على مستوى مدينة أسيوط حوالي ٦٣٦.٨ ألف متر مربع تسجل نحو ٥.٩٪ من إجمالي المساحة العمرانية، وانتشرت بأطراف المدينة بشكل ملحوظ بالإضافة إلى بعض الفضاءات المصورة صغيرة المساحة في المناطق البيئية لكتلة السكنية.
 - **المساحات الخضراء:** يبلغ إجمالي مساحة المناطق الخضراء بمنطقة الدراسة نحو ٨٢.٥ ألف متر مربع تمثل حوالي ٠.٨٪ من إجمالي المساحة العمرانية.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

○ الأراضي الزراعية: يبلغ إجمالي مساحة الأراضي الزراعية بمدينة أسيوط أكثر من ٣٠٥ فدان بما يمثل تقريبا ١١.٨٪ من جملة مساحة الكتلة العمرانية بالمدينة، وتركزت تلك الأراضي بشكل كبير بالجانب الغربي للمدينة.

○ الطرق والفراغات: يصل إجمالي مساحة الطرق والفراغات بالمدينة حوالي ٢.٥ كم^٢ تمثل نحو ٢٣٪ من إجمالي المساحة العمرانية وتمثل حلقات الوصل بين مناطق الاستخدامات المختلفة، لتلبية احتياجات السكان بمنطقة الدراسة؛ فهي حلقات الربط فيما بين الخدمات المختلفة وجميع الأنشطة وفيما بينها وبين السكان.

٢. التوزيع الجغرافي لاستخدامات الأراضي بشياخات المدينة:

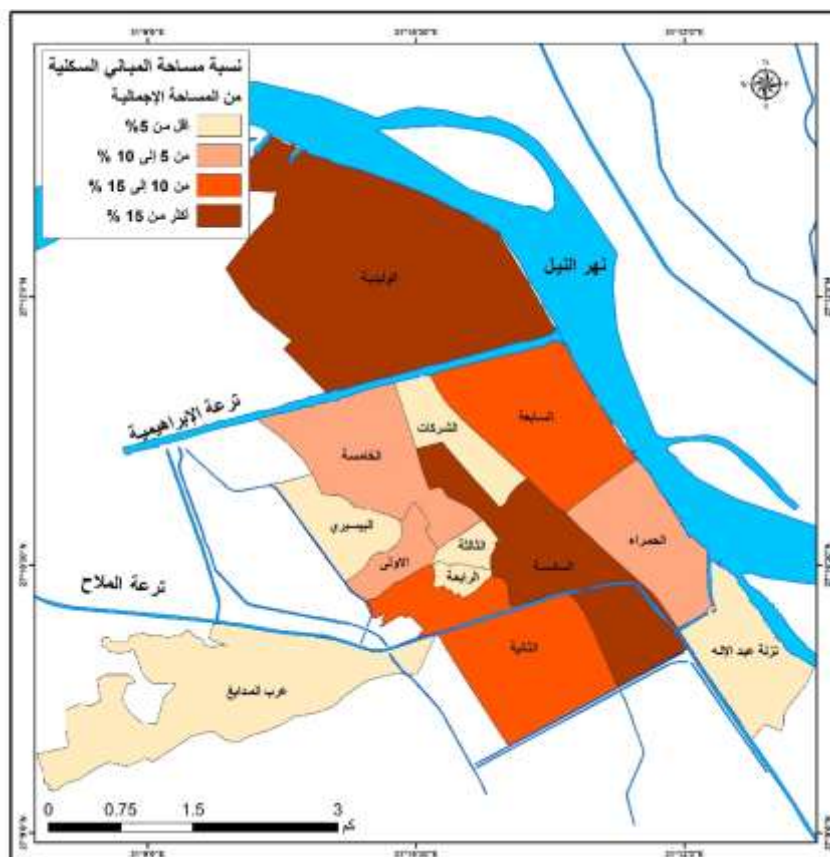
تعتبر دراسة استخدامات الأراضي على مستوى تفصيلي أمراً بالغ الأهمية لفهم التوزيع المكاني لأنواع الاستخدامات المختلفة داخل المدينة والتي تعد أهم أسباب ارتفاع أسعار الأراضي بالمدينة، وتساعد هذه الدراسة على تحديد المناطق التي من الممكن ان تكون أعلى بقيمة السكن بها نتيجة توفر الخدمات والاستخدامات المتنوعة. وفي مدينة أسيوط تم التوصل إلى التوزيع الفعلي للاستخدامات المختلفة بشياخات المدينة من خلال الخريطة الرقمية الحديثة لمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م بمقياس (١: ٥٠٠٠)، وتحديثاتها من خلال الدراسة الميدانية للتحقق من التوزيع الفعلي لتلك الاستخدامات، وفي هذا الإطار يمكن دراسة توزيع المنشآت مختلطة الاستخدام، والاستخدامات الخدمية كالتيعليمية والدينية والصحية والمصالح الحكومية والمؤسسات المالية "البنوك"، وكذلك توزيع المناطق الخضراء والحدائق، والفضاءات المختلفة سواء المسورة أو غير المسورة، واستخدامات أخرى كالاستخدام الرياضي والجراجات، وهي الاستخدامات التي تعمل على رفع قيمة الوحدة السكنية أو الأرض السكنية المعدة للبناء، وفيما يلي استعراض لذلك:

الاستخدامات السكنية المختلطة: تشكل مساحة الاستخدامات السكنية بجميع أنماطها (المختلطة) بمدينة أسيوط ما يزيد عن نصف جملة الاستخدامات المختلفة بالمدينة، وتصل جملة مساحتها إلى (٤.٧ كم مربع) تتوزع على مساحة كلية للمدينة (١٩ كم^٢) أي بما يعادل ربع جملة مساحة المدينة للمباني السكنية المختلطة، بمتوسط مساحة للاستخدامات المختلطة تصل إلى (١٤١١ متراً مربعاً) للاستخدام الواحد، فيما يصل متوسط ارتفاعها إلى خمس طوابق.

جدول (٤) التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات السكنية ومتوسط ارتفاعها بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الشيخة	المباني السكنية			
	عدد	متر مربع	%	الطوابق
الوليديّة	363	961003	20.3	4
السابعة	540	700158	14.8	7
نزلة	255	140291	3.0	5
الحمراء	235	338484	7.2	4
الشركات	155	194364	4.1	5
السادسة	548	712886	15.1	5
الخامسة	174	304704	6.4	6
الأولى	147	285222	6.0	3
الثالثة	122	230515	4.9	4
الرابعة	120	167573	3.5	3
الثانية	495	531812	11.3	6
البصري	140	146828	3.1	6
عرب المدابغ	55	11706	0.3	3
جملة المدينة	3349	4725546	100.0	5
المصدر: اعتمادا على قياسات من الخريطة الرقمية لمدينة أسيوط مقياس (١ : ٥٠٠٠) عام ٢٠٢٣، باستخدام برنامج (Arc GIS)، والنسب والمعدلات من حساب الباحث.				

ويشير الجدول (٤) والشكل (٥) إلى التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات السكنية المختلطة ومتوسط ارتفاعها بشياخات مدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م. وتُظهر الدراسة أن شيخة الوليدية هي الأكثر كثافة في الاستخدامات السكنية المختلطة بمدينة أسيوط، حيث تشغل هذه الاستخدامات أكثر من خمس مساحة هذا النوع من الاستخدامات في المدينة بأكملها، ويأتي هذا التركيز نتيجة لموقع الشيخة الاستراتيجي وطبيعتها العمرانية، ويمكن تصنيف شياخات المدينة إلى الفئات التالية تبعا لنسب ومساحات الاستخدامات السكنية المختلطة بمدينة أسيوط على النحو التالي:



شكل (٥) التوزيع الجغرافي للاستخدامات السكنية بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

- **فئة أولى أكثر من ١٥٪ من جملة المساحة بالمدينة:** تتركز الاستخدامات السكنية المختلطة بشكل كبير في شياختي الوليدية والسادسة، حيث تشغل هاتان الشياختان معاً أكثر من ثلث إجمالي المساحة المخصصة لهذا النوع من الاستخدامات في المدينة؛ ويعود ذلك إلى عدة عوامل منها الموقع الجغرافي لهذه الشياخات وطبيعة نسيجها العمراني.
- **فئة ثانية تنحصر بين (١٠٪ : ١٥٪) من جملة المساحة بالمدينة:** تُظهر الدراسة أن شياختي السابعة والثانية تحتلان مركزاً بارزاً من حيث مساحة الاستخدامات السكنية المختلطة في مدينة أسيوط، فتشغل الشياخة السابعة وحدها ما يقرب من ١٥٪ من إجمالي مساحة هذه الاستخدامات، تليها الشياخة الثانية بحصة تصل إلى ١١.٣٪.
- **فئة ثالثة تنحصر بين (٥٪ : ١٠٪) من جملة المساحة بالمدينة:** تتركز الاستخدامات السكنية المختلطة في الفئة الثالثة بشكل رئيسي في ثلاث شياخات، هي: الأولى، الخامسة، والحمراء، وتشغل شياخة الحمراء أكبر مساحة مخصصة لهذا النوع من الاستخدامات

بنسبة ٧.٢٪، تليها الشياخة الخامسة بنسبة ٦.٤٪، ثم الشياخة الأولى بنسبة ٦٪، ويعكس هذا التوزيع التباين في التخطيط العمراني والنمو السكاني فيما بين هذه الشياخات.

- **فئة رابعة أقل من ٥٪ من جملة المساحة بالمدينة:** تظهر دراسة توزيع الاستخدامات السكنية المختلطة في الفئة الثالثة تبايناً واضحاً بين الشياخات، فشياخة الثالثة التي تقع في قلب المدينة القديمة تحتل المركز الأول بنسبة ٤.٩٪. بينما تأتي شياخة عرب المدابغ في آخر الترتيب بنسبة ٠.٢٪ بسبب وقوعها في أطراف المدينة، ويعكس هذا التوزيع تأثير الموقع الجغرافي والنمو العمراني على توزيع الاستخدامات المختلفة.

ويتضح من دراسة الاستخدامات المتنوعة بالمدينة استحواذ الشياخة السادسة على العدد الأكبر من الاستخدامات (٥٤٨ مبنى) من جملة (٣٣٤٩ مبنى) بمدينة أسيوط، يليها الشياخة السابعة بعدد (٥٤٠ مبنى)، وتأتي في الترتيب الثالث الشياخة الثانية (٤٩٥ مبنى) لتتخفف أعداد الاستخدامات بشكل ملحوظة من الترتيب الرابع إلى الأخير بشياخات المدينة، حيث لوحظ انخفاض الاستخدام داخل شياخة الوليدية عددياً لتقدر (٣٦٣ مبنى) على الرغم من أن هذه الشياخة كانت بمقدمة مناطق المدينة بالمساحة مما يعطى مدلول على اتساع وكبر متوسط مساحة الاستخدام الواحد بها، فيما جاء بالترتيب قبل الأخير بمنطقة الدراسة الشياخة الرابعة بعدد ١٢٠ مبنى، بينما حلت عرب المدابغ بنحو ٥٥ مبنى متذيلة ترتيب شياخات المدينة وفقاً لعدد المباني.

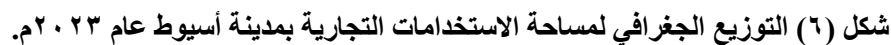
الاستخدام التجاري بمدينة أسيوط: تلعب الاستخدامات التجارية دوراً حيوياً في حياة سكان مدينة أسيوط، حيث توفر السلع والخدمات وتسهم في النمو الاقتصادي، وتشير الدراسة إلى أن توزيع هذه الاستخدامات غير متساوٍ بين الشياخات، مما يؤثر على قيمة العقارات وحيوية المناطق المختلفة. وتبلغ المساحة الإجمالية المخصصة للاستخدامات التجارية في المدينة حوالي ٥١.٨ ألف متر مربع، وتظهر الدراسة أن توزيع الاستخدامات التجارية في مدينة أسيوط غير متجانس بين الشياخات، فبينما تحتل الشياخة السادسة المرتبة الأولى بعدد الاستخدامات، تأتي شياختا عرب المدابغ والأولى في آخر الترتيب، الأمر الذي يعكس التباينات في التخطيط العمراني والنمو الاقتصادي بين الشياخات المختلفة مما يعطي أولويات لمناطق في أسعار أراضيها عن المناطق الأخرى. ويوضح الجدول (٥) والشكل (٦) التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات التجارية بشياخات مدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

جدول (٥) التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات التجارية بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الشيخة	الاستخدامات التجارية	
	عدد	مساحة %
الوليديّة	24	8974
السابعة	10	1853
نزلة	3	1121
الحمراء	12	6959
الشركات	3	2775
السادسة	43	18776
الخامسة	11	3599
الأولى	0	0
الثالثة	3	1372
الرابعة	3	1022
الثانية	7	2529
البيسري	2	2814
عرب المدابغ	0	٠
جملة المدينة	121	51794
المصدر: اعتماداً على قياسات من الخريطة الرقمية لمدينة أسيوط مقياس (١ : ٥٠٠٠) عام ٢٠٢٣، باستخدام برنامج (Arc GIS)، والنسب والمعدلات من حساب الباحث.		

يتضح من خلال جدول (٥) وشكل (٦) أن المدينة تضم ١٢١ استخدام بمتوسط مساحة يصل إلى (٤٢٨ متر مربع)، كما أن كافة شياخات المدينة يوجد بها هذا النمط من الاستخدام عدا شيخة عرب المدابغ والشيخة الأولى التي تخلو منها، تباينت مساحة الاستخدام التجاري بشياخات المدينة لنجد أن الشيخة التي شهدت أكبر عدد للاستخدامات التجارية هي ذاتها التي تضم أكبر مساحة له حيث تصل إلى (١٨.٨ ألف متر مربع)، بينما شهدت الشيخة الرابعة أقل مساحات مسجلة بمناطق مدينة أسيوط مسجلة (١٠٢٢ متر مربع) بنسبة (٢٪) فقط من جملة مساحة الاستخدام بالمدينة، ويمكن تصنيف عدد من المستويات التي شهدتها المدينة من نسب مساحة الاستخدام التجاري على النحو التالي:-



- 1924

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

المخصصة لهذا النوع من الاستخدامات في هذه الفئة، وتأتي شياختا الشركات والبيسري في المرتبة الثانية بنسبة مقاربة تبلغ ٥.٤٪ لكل منهما.

- فئة رابعة أقل من ٥٪ من جملة المساحة بالمدينة: تظهر الدراسة توزيعاً غير متساوٍ للاستخدامات التجارية في الفئة الثالثة، حيث تتركز بشكل رئيسي في شياختي الثانية والسابعة، وتحتل الشياخة الثانية المرتبة الأولى بمساحة تبلغ ٢٥٢٩ متر مربع، تليها الشياخة السابعة بمساحة ١٨٥٣ متر مربع، بينما سجلت الشياخات الأخرى نسباً أقل وهم الشياخة الثالثة إذ قدرت مساحة الاستخدامات التجارية بها حوالي (٢١٣٧٢م^٢) ثم بالترتيب قبل الأخير بتلك الفئة المنخفضة شكلت شياخة النزلة بجنوب شرق مدينة أسيوط نحو (٢.٢٪) لجملة مساحة الاستخدام التجاري بها من إجمالي مساحتها بمدينة أسيوط، وأخيراً الشياخة الرابعة؛ حيث تقدر مساحة الاستخدام بها (١٠٢٢ متر^٢) بنسبة (٢٪).

الاستخدامات الخدمية: تُعد الاستخدامات الخدمية ركيزة أساسية في النسيج الحضري للمدن وتباين أسعار الأراضي بها، ولا سيما مدينة أسيوط، وترتبط هذه الاستخدامات ارتباطاً وثيقاً بتلبية الاحتياجات اليومية لسكان المدينة، مما يسهم في رفع مستوى المعيشة وتحسين جودة الحياة، وهي من أبرز هذه الاستخدامات وتعد السبب الرئيسي في ارتفاع الأسعار أو انخفاضها للوحدة السكنية.

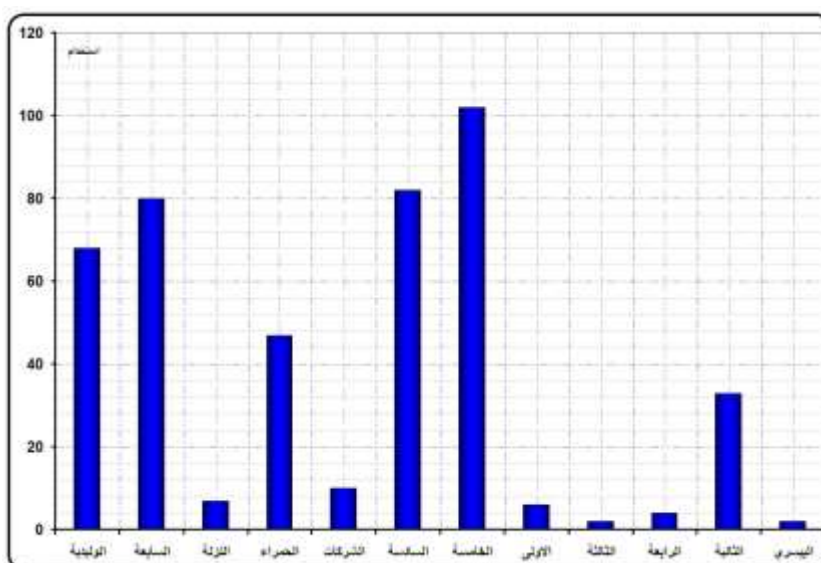
الاستخدامات التعليمية: تظهر دراسة الاستخدامات الأرضية في مدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م أن المساحات المخصصة للأغراض التعليمية تشغل حوالي ٥٢٢.٢ ألف متر مربع، أي ما يعادل ٢.٧٪ من إجمالي مساحة المدينة، ويتضح من الجدول (٦) والشكل (٧) أن التوزيع الجغرافي لهذه المساحات على مستوى الشياخات المختلفة غير متجانس؛ حيث تتركز الحصة الأكبر منها في الشياخة الخامسة التي تضم جامعة أسيوط ومجموعة من المدارس بعدد (١٠٢ استخدام)، ويؤثر هذا التوزيع بشكل مباشر على فرص الحصول على التعليم في مختلف مناطق المدينة فمن المعروف أن الوحدات السكنية القريبة من الخدمات التعليمية تكون مرتفعة في القيمة الإيجارية أو التمليك، نتيجة استغلال أصحابها قربها من الخدمات التعليمية في رفع قيمة الوحدة السكنية، بينما ظهرت بالترتيب الثاني الشياخة السادسة (٨٢ استخدام تعليمي)، وجاءت في المرتبة الثالثة وبانخفاض طفيف جاءت الشياخة السابعة بعدد ٨٠ استخدام تعليمي، ويتوالى انخفاض مساحات الاستخدامات التعليمية المختلفة داخل شياخات منطقة الدراسة حتى أقل شياخة تسجيلاً لوجود استخدام تعليمي بها وهي الشياخة الثالثة والبيسري حيث سجلت استخدامين لكل منهما، إذا تواجدت بشياخة البيسري مبنيان لمدرسة الثورة الابتدائية المشتركة، فيما خلت شياخة عرب المدابع من أي استخدامات تعليمية داخل الحد الإداري لها.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد- مجلة علمية محكمة- ديسمبر ٢٠٢٣

جدول (٦) التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات التعليمية بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣ م.

الشيخة	تعليمي		
	عدد	مساحة	%
الوليديّة	68	109321	20.9
السابعة	80	46907	9.0
نزلة	7	7501	1.4
الحمراء	47	53855	10.3
الشركات	10	10159	1.9
السادسة	82	74100	14.2
الخامسة	102	162104	31.0
الأولى	6	5797	1.1
الثالثة	2	4190	0.8
الرابعة	4	6425	1.2
الثانية	33	40932	7.8
البيسري	2	881	0.2
عرب المدابغ	0	0	0.0
جملة المدينة	443	522172	100.0

المصدر: اعتماداً على قياسات من الخريطة الرقمية لمدينة أسيوط مقياس (١ : ٥٠٠٠) عام ٢٠٢٣، باستخدام برنامج (Arc GIS)، والنسب والمعدلات من حساب الباحث.



شكل (٧) التوزيع العددي للاستخدامات التعليمية بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣ م.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

الاستخدامات الدينية: رغم أن المساحة الإجمالية المخصصة للاستخدام الديني في مدينة أسيوط تبلغ ٩١.٢ ألف متر مربع، أي ما يعادل ٠.٥٪ من إجمالي مساحة المدينة، إلا أن هذه المنشآت تلعب دوراً حيوياً في الحياة الاجتماعية والثقافية لسكان المدينة كما تعمل أيضاً على رفع قيمة الوحدة السكنية، حيث نجد أسعار الوحدات باي اعلان عقاري يشمل مواصفات الوحدة السكنية ووجود مسجد بالقرب منها، حيث توفر فضاءات للعبادة، والتجمع، والأنشطة الدينية، والاجتماعية. ويشير الجدول (٧) إلى التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات الدينية بشيخات مدينة أسيوط ونصيب الفرد منها عام ٢٠٢٣م، وتُظهر قاعدة البيانات والخرائط الرقمية الخاصة بمدينة أسيوط بعد إجراء التصويبات الميدانية اللازمة، أن إجمالي عدد المنشآت الدينية بالمدينة يبلغ ٢٣٦ منشأة موزعة على مختلف الشياخات والأحياء. وتُشير البيانات إلى وجود تفاوت كبير في توزيع هذه المنشآت، حيث تحتل الشياخة السادسة المرتبة الأولى من حيث عدد المنشآت الدينية، والتي تشمل مساجد بارزة مثل مسجد العزيز ودار أنباء الكنيسة الإنجيلية وجمعية جنود المسيح. وتأتي شياخة الوليدية في المرتبة الثانية، تليها الشياخة السابعة والحمراء. وعلى النقيض سجلت الشياختان النزلة والرابعة أدنى عدد من المنشآت الدينية، مع وجود بعض المساجد التاريخية مثل مسجد الست الشريفة ومسجد القاضي ومسجد أبو شقة بالشياخة الرابعة. أما الشياخة البيسري فكانت الأقل من حيث عدد المنشآت الدينية، حيث سجلت منشأتين فقط.

جدول (٧) التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات الدينية

بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الشيخة	ديني		
	عدد	مساحة	%
الوليدية	31	6324	6.9
السابعة	29	14263	15.6
نزلة	6	4457	4.9
الحمراء	28	5304	5.8
الشركات	14	8095	8.9
السادسة	35	15469	17.0
الخامسة	22	13262	14.5
الأولى	21	10298	11.3
الثالثة	21	5911	6.5
الرابعة	4	1068	1.2
الثانية	23	6008	6.6
البيسري	2	790	0.9
عرب المدابغ	0	0	0.0
جملة المدينة	٢٣٦	91249	100.0

الاستخدامات الصحية: تُعد الخدمات الصحية حقاً أساسياً من حقوق الإنسان، وتسعى الجهات المعنية إلى تطويرها وتحسينها لضمان حصول جميع أفراد المجتمع على رعاية صحية متكاملة. ومن أهم الجوانب التي يجب مراعاتها عند تخطيط وتوزيع المرافق الصحية هي الموقع الجغرافي لهذه المرافق، بحيث تكون في متناول الجميع وسهلة الوصول إليها، وهنا يظهر دورها أفعال في تحديد سعر الأراضي أو الوحدات السكنية فكلما كانت الوحدة قريبة من استخدام صحي ارتفعت قيمتها نتيجة استخدامها في كثير من الأحيان كاستراحات لأهل المريض، وفضلاً عن كل ما سبق الاهتمام بنوعية الخدمات الصحية المقدمة للسكان^(١). ويؤثر على قيمة الوحدة فكلما قربت الوحدة من المستشفيات العامة والمتخصصة ارتفعت قيمتها أكثر من قربها من مراكز الصحة أو العيادات الخاصة، ولكن إذا ما تم استخدام الوحدة نفسها كنمط استخدام صحي كعيادة أو صيدلية أو معمل تحاليل ترتفع قيمتها باضعاف ان كانت ستستخدم وحدة سكنية. ويشير الجدول (٨) إلى التوزيع العددي والنسبي لمساحة الاستخدامات الصحية بشياخات مدينة أسبوط.

جدول (٨) التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات الصحية

بمدينة أسبوط عام ٢٠٢٣م.

الشيخة	صحي		%
	عدد	مساحة	
الوليديّة	18	26227	19.7
السابعة	25	13531	10.2
نزلة	0	0	٠
الحمراء	8	5404	4.1
الشركات	0	0	٠
السادسة	26	25001	18.8
الخامسة	16	52871	39.8
الأولى	1	478	0.4
الثالثة	0	0	٠
الرابعة	0	0	٠
الثانية	12	9110	6.9
البيسري	1	239	0.2
عرب المدابغ	0	0	٠
جملة المدينة	107	132861	100

^١- عبد العزيز صقر الغامدي، "الجغرافية الصحية كنموذج للجغرافية التطبيقية"، اللقاء الجغرافي الأول لأقسام الجغرافية بجامعة المملكة العربية السعودية، السعودية، جامعة أم القرى، ١٩٨٤ ف، ص ص ١٣٢-١٣٣.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

وكشفت الدراسة عن توزيع غير متجانس للمنشآت الصحية الحكومية والخاصة على مستوى شياخات مدينة أسيوط، حيث اقتصرت هذه المنشآت على ثماني شياخات فقط. وتصدرت الشياخة السادسة قائمة الشياخات من حيث عدد المنشآت الصحية، حيث تضم مستشفيات حكومية كبرى مثل مستشفى الحميات والجزام ومستشفى النساء والتوليد ومستشفى المعلمين. كما تحتل الشياخة السابعة المرتبة الثانية، وتضم مستشفى التأمين الصحي ومستشفى الشرطة ومستشفى صبرة التخصصي. وعلى النقيض، سجلت الشياخة البيسري أدنى عدد من المنشآت الصحية، حيث يقتصر وجودها على مركز صحي خاص واحد.

استخدامات الحدائق: يؤثر عامل التشكيل الفراغي في نمط النسيج العمراني، ويؤكد ليزلي مارتن Martin في رؤيته عن تعدد أنماط البناء مع ثبات المسطحات المبنية عند استعمال نمطين للمباني: النقطي Nuclear، والخطي Linear للحصول على تنوعات مختلفة داخل المدن تساعد بشكل كبير في توزيع أنماط استخدامات الأراضي بالكتلة الحضرية^(١). وعادة يكون الإحساس بشكل البناء كنتاج لعملية التنظيم الفراغي في ضوء العلاقة بين المسطحات المبنية والمفتوحة.

وأوضحت الدراسة أن هناك نقص حاد في المساحات الخضراء بمدينة أسيوط، حيث بلغ إجمالي مساحة الحدائق العامة ١٣٣.٣ ألف متر مربع فقط، أي ما يعادل متوسط مساحة قدره ٢٦٦٥ متر مربع للحديقة الواحدة. هذا النقص يؤثر سلباً على جودة الحياة لسكان المدينة، ويقلل من جاذبيتها الاستثمارية. وتجدر الإشارة إلى أن ست شياخات من أصل أربعة عشر لا تحتوي على أي مساحات خضراء على الإطلاق، مما يزيد من حدة المشكلة. من المتوقع أن يؤثر هذا النقص في المساحات الخضراء بشكل سلبي على أسعار الوحدات السكنية في المناطق المحرومة من هذه المساحات، حيث يميل المشترون إلى تفضيل المناطق التي تحتوي على مساحات خضراء واسعة، والتي توفر بيئة أكثر صحة وسعادة. ويشير الجدول (٨) إلى التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات الخضراء (الحدائق) بشياخات مدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

١١- هشام أبو سعدة، الكفاءة والتشكيل العمراني "مدخل لتصميم وتخطيط المواقع"، المكتبة الأكاديمية، القاهرة ١٩٩٤م، ص ٩٤-٩٥.

جدول (٨) التوزيع العددي والنسبي للمساحات الخضراء

بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣ م.

المساحات الخضراء			الشيخة
عدد	مساحة	%	
23	100644	75.5	الوليديّة
8	2518	1.9	السابعة
0	0	0	نزلة
3	2142	1.6	الحمراء
٠	٠	0	الشركات
12	22431	16.8	السادسة
2	4810	3.6	الخامسة
0	0	0	الاولى
٠	0	0	الثالثة
1	479	0.4	الرابعة
1	246	0.2	الثانية
0	0	0	الببيري
0	0	0	عرب المدابغ
50	133269	100.0	جملة المدينة

وتشير البيانات والتحليلات إلى أن الشياخة الوليديّة تحتل الصدارة في مساهمتها بالمساحات الخضراء على مستوى مدينة أسيوط، حيث تستحوذ على أكثر من ثلاثة أرباع إجمالي مساحة الحدائق والمساحات المفتوحة بالمدينة بنسبة ٧٥.٥٪. تأتي الشياخة السادسة في المرتبة الثانية بنسبة ١٦.٨٪ من إجمالي المساحة المخصصة للحدائق، مما يشير إلى تركيز كبير للمساحات الخضراء في هاتين الشياختين على وجه الخصوص، حيث تستحوذان مجتمعين على أكثر من ٩٢٪ من إجمالي المساحة الخضراء بالمدينة. وعلى النقيض، تعاني الشياخات الأخرى من نقص حاد في المساحات الخضراء، حيث لا تتجاوز مساحة الحدائق في الشياخة الخامسة ٤٨١٠ متر مربع، وبنسبة ٣.٦٪ من إجمالي المساحة. وتأتي الشياختان السابعة والحمراء في المرتبة التالية بنسب أقل. أما الشياختان الرابعة والثانية فهما الأقل حظاً، حيث تبلغ مساحة المساحات الخضراء فيهما ٤٧٩ و ٢٤٦ متر مربع على التوالي، بنسب ضئيلة للغاية.

المرافق العامة كنمط استخدام: تشكل المرافق العامة الحكومية ركيزة أساسية في النسيج العمراني لمدينة أسيوط، حيث تلعب دوراً حيوياً في تنظيم حياة السكان وتسهيل حصولهم على الخدمات الأساسية. وتشير الدراسة إلى وجود ٢٣٤ منشأة حكومية تخدم سكان المدينة، بمساحة إجمالية تبلغ ١٧١.٩ ألف متر مربع. ورغم أهمية هذه المرافق، إلا أن توزيعها على الشياخات المختلفة يختلف بشكل كبير، مما يؤثر على جودة الحياة لسكان المدينة ويساهم في تفاوت أسعار العقارات.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

فالشياخات التي تتمتع بكثافة أعلى من المرافق الحكومية، والتي توفر خدمات أفضل، تشهد عادة ارتفاعاً في أسعار العقارات مقارنة بالشياخات الأخرى، ويشير الجدول (٩) إلى التوزيع العددي والنسبي للمرافق الحكومية بشياخات مدينة أسيوط كنمط استخدام عام ٢٠٢٣م.

وتشير الدراسة إلى تركيز كبير للمرافق العامة الحكومية في شياختي السادسة والحمراء بمدينة أسيوط، حيث تستحوذان مجتمعيتين على أكثر من ربع إجمالي مساحة هذه المرافق. وتحديداً، تحتل الشياخة السادسة المرتبة الأولى — ٤٥ منشأة، تليها الشياخة الحمراء — ٤١ منشأة. هذا التركيز يؤثر بشكل كبير على توزيع الخدمات العامة في المدينة، حيث تستفيد هاتان الشياختان من وجود مرافق حيوية مثل محطات الكهرباء ومحطات المياه. وعلى النقيض، تعاني الشياخات الأخرى من نقص في المرافق العامة، مما يؤثر على جودة الحياة لسكانه، جدير بالذكر عدم تواجد أي نمط استخدام للمرافق العامة داخل ٤ شياخات بمدينة أسيوط جاءو جميعاً بحي غرب المدينة وهم الشياخة (الثالثة، الرابعة، البيسري وعرب المدابغ).

جدول (٩) التوزيع العددي والنسبي للمرافق العامة

بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الشياخة	مرافق عامة		
	عدد	مساحة	%
الوليديّة	27	43528	25.3
السابعة	31	8330	4.8
نزلة	27	21466	12.5
الحمراء	41	26732	15.6
الشركات	3	7444	4.3
السادسة	45	19489	11.3
الخامسة	22	25240	14.7
الأولى	6	3713	2.2
الثالثة	0	0	0
الرابعة	0	0	0
الثانية	32	15925	9.3
البيسري	0	0	0
عرب المدابغ	0	0	0
جملة المدينة	234	171865	100.0

المناطق الترفيهية كنمط استخدام: تعتبر المناطق والمنشآت الترفيهية والرياضية عنصراً حيوياً في النسيج العمراني لمدينة أسيوط، حيث تلعب دوراً هاماً في رفع مستوى جودة الحياة لسكانها وتوفير فرص للاسترخاء والترويح عن النفس. وقد بلغ إجمالي عدد هذه المنشآت ٩٩ منشأة، بمساحة إجمالية تبلغ ١٠٦.٣ ألف متر مربع. هذا التواجد يؤكد على أهمية هذه الأنشطة في حياة المجتمع، حيث تساهم في تعزيز التماسك الاجتماعي، وتحسين الصحة العامة، ورفع قيمة العقارات في المناطق المحيطة بها. ومع ذلك، فإن توزيع هذه المنشآت على مستوى الشياخات يختلف بشكل كبير، مما يؤثر على فرص الاستفادة من هذه الخدمات بشكل عادل بين جميع سكان المدينة، ويشير الجدول (١٠) إلى توزيع تلك الاستخدامات ومساحتها عام ٢٠٢٣م.

جدول (١٠) التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات الترفيهية
بشياخات مدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الاستخدامات الترفيهية			الشيخة
عدد	مساحة	%	
44	49616	46.7	الوليدية
17	5825	5.5	السابعة
1	173	0.2	نزلة
4	1436	1.4	الحمراء
9	19400	18.2	الشركات
2	2703	2.5	السادسة
6	1167	1.1	الخامسة
0	0	0	الأولى
0	0	0	الثالثة
0	0	0	الرابعة
16	26002	24.5	الثانية
0	0	0	البيسري
0	0	0	عرب المدابغ
99	106323	100.0	جملة المدينة

ويتضح من الجدول السابق أن أكثر شياخات المدينة تحتوي على هذا النمط من الاستخدام هي الوليدية بعدد ٤٤ استخدام بمساحة اقتربت من ٥٠ ألف متر مربع مسجلة (٤٦.٧%) من جملتها بالمدينة. بينما ظهرت الشيخة السابعة بالترتيب التالي مباشراً ولكن فارق كبير في عدد الاستخدام

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

حيث تسجل ١٧ استخدام فقط بمساحة (٥٨٢٥ م^٢) لتمثل (٥.٥%) من إجمالي الاستخدام بالمدينة، فيما شهدت الشياخة الثانية الترتيب التالي بعدد ١٦ استخدام ولكن بمساحة كبيرة تجاوزت (٢٦ ألف متر مربع) مسجلة نسبة اقتربت من ربع جملة مساحة الاستخدام بمدينة أسيوط، بينما تضم شياخة الشركات مساحة (٩٤٠٠ م^٢) من هذا الاستخدام نتيجة وجود نادى جامعة أسيوط داخل الحد الاداري للشياخة، لتسجل نسبة (١٨.٢%) من جملة الاستخدامات الترفيهية والرياضية بمدينة أسيوط، ثم الشياخة الخامسة بستة استخدامات بمساحة ١١٦٧ متر مربع. بينما شهدت شياخة النزلة استخدام ترفيهي واحد بمساحة (١٧٣ متر مربع) متمثلا في المعسكر الكشفى الدائم بأسيوط. الاستخدام الإداري والأمني: يؤثر وجود المرافق الأمنية والإدارية بشكل مباشر على أسعار العقارات، حيث يرتبط بارتفاع مستوى الأمن والاستقرار وزيادة الطلب على العقارات في المناطق المحيطة بها، كما هو موضح بالجدول (١١).

جدول (١١) التوزيع العددي والنسبي للاستخدامات الإدارية والأمنية بشياخات مدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الشياخة	الاستخدامات الإدارية والأمنية	
	عدد	مساحة
الوليديّة	55	65086
السابعة	98	60792
نزلة	5	3875
الحمراء	19	20392
الشركات	5	2358
السادسة	11	5997
الخامسة	21	32417
الأولى	0	0
الثالثة	0	0
الرابعة	0	0
الثانية	13	15903
البيسري	1	933
عرب المدابغ	4	783
جملة المدينة	232	208535
		100.0

ويبلغ إجمالي الخدمات والاستخدامات الإدارية والأمنية بالمدينة حوالي (٢٠٨.٦ ألف م^٢) بعدد ٢٣٢ استخدام مقسم إلى (١٦٥ استخدام) إداري و (٦٧ استخدام) أمني، حيث تضم الشياخة السابعة أكبر عدد من تلك الاستخدامات (٩٨ استخدام) مختلط بين الإداري والأمني، متمثل في شرطة المسطحات المائية ومركز التدريب والتجديد كنمط استخدامات أمنية اما الاستخدامات الإدارية تمثلت بمقر ديوان عام المحافظة مجمع المحاكم والمجلس المحلي وغيرها، إذ تسجل

مساحة تجاوز ٦٠ ألف متر مربع داخل الشياخة مسجلة نسبة (٢٩.٢٪) من إجمالي هذه الأنماط بالمدينة، تأتي شياخة الوليدية بالترتيب الثاني لعدد الاستخدامات بجملة ٥٥ استخدام ولكن بالترتيب الأول في جملة مساحة هذه الاستخدامات بين شياخات المدينة لتسجل نسبة (٣١.٢٪) وجاءت الشياخة الخامسة ثالثاً من حيث عدد الاستخدام الامني والاداري (٢١ استخدام) بنسبة مساحة (١٥.٥٪) من جملة مساحة الاستخدام بالمدينة، ويستمر الانخفاض في تواجد هذا النمط من الاستخدام حتى شياخة الشركات التي سجلت ٥ استخدامات فقط متمثلة في بعض الاستخدامات أهمها الاستخدام الامني (نقطة شرطة ابراهيم باشا)، ثم شياخة عرب المدابع باربعة استخدامات وهم نقطة مرور ومباني الشرطة العسكرية، واخيرا شياخة البيسري باستخدام واحد فقط .

ثالثاً: أسعار الأراضي والوحدات السكنية (باستخدام معيار أفضل حالة) لاستفادتها من الاستخدامات المختلفة:

تؤثر طبيعة الاستخدامات المحيطة بالوحدات السكنية بشكل مباشر على قيمتها، فوجود مدارس ومستشفيات ومراكز تجارية ومساحات خضراء وغيرها من الخدمات يزيد من جاذبية المنطقة ويجعلها أكثر طلباً، مما يؤدي إلى ارتفاع أسعار العقارات فيها. كما أن قرب الوحدات السكنية من المرافق العامة والخدمات الأساسية يوفر الراحة لسكانها ويرفع من مستوى المعيشة، مما ينعكس إيجاباً على قيمة العقارات، تعتبر الاستخدامات المختلطة في المناطق السكنية عاملاً حاسماً في رفع قيمة العقارات، حيث توفر هذه المناطق مجموعة متنوعة من الخدمات والمرافق التي تلبي احتياجات السكان، مما يجعلها أكثر جاذبية للاستثمار والسكن. فوجود المكاتب التجارية والمطاعم والمقاهي والمتاجر في نفس المنطقة يزيد من الحيوية والنشاط، ويجعل الحياة أكثر سهولة وراحة، ومن خلال تجميع أنماط الاستخدام والتفضيل بين شياخات مدينة أسيوط في الاستفادة منها ووجهة نظر الباحثة والتي اقرت أنه كلما شهدت المنطقة مجموعة من الاستخدامات الخدمية والترفيهية وغيرها عمل على رفع قيمة الأراضي والوحدات السكنية، كما يظهرها جدول (١٢). وفي هذا تم تقسيم المدينة إلى خمس فئات مصنفة من الافضل إلى الأسوأ كما يلي:

- الفئة الأولى: مناطق يرتفع بها قيمة الأراضي والوحدات السكنية ارتفاعاً كبيراً (أكثر من ١٠ درجة) وتضم ثلاث شياخات وهم الشياخة السابعة والتي تم تقديرها وفقاً لأفضلية الاستخدامات والخدمات التي تقدم بداخلها بمقدار (١١.١ درجة) حيث اخذ كل من الاستخدام التعليمي والديني والمساحات ا لخضراء رتبة رقم (١١) كما جاء كل من الاستخدام الصحي والترفيهي بترتبة رقم (١٢) فضلاً عن تصدر الاستخدامات الادارية والامنية الافضلية بين شياخات المدينة، هذا بالإضافة إلى وقوع الشياخة على جبهه مائية

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

كبيرة (نهر النيل) من جهة الشرق وترعة الابراهيمية شمالا, يليها الشياخة السادسة بالمرتبة الثانية والتي تشهد تصدرها في الأفضلية بالعديد من الاستخدامات التي تتواجد بالشياخة وتخدم سكانها ومبانيها السكنية مما يعمل على رفع قيمة الوحدات السكنية من وجهة نظر الباحثة, ثم شياخة الوليدية بأعلى تصنيف اقرته الباحثة (١١.٥ درجة) حيث شمل أكثر الاستخدامات الترفيهية بالمدينة أيضا أكثر شياخة بها مساحات خضراء, كما جاءت جميع الاستخدامات الأخرى برتب أعلى من رتبة رقم (٩).

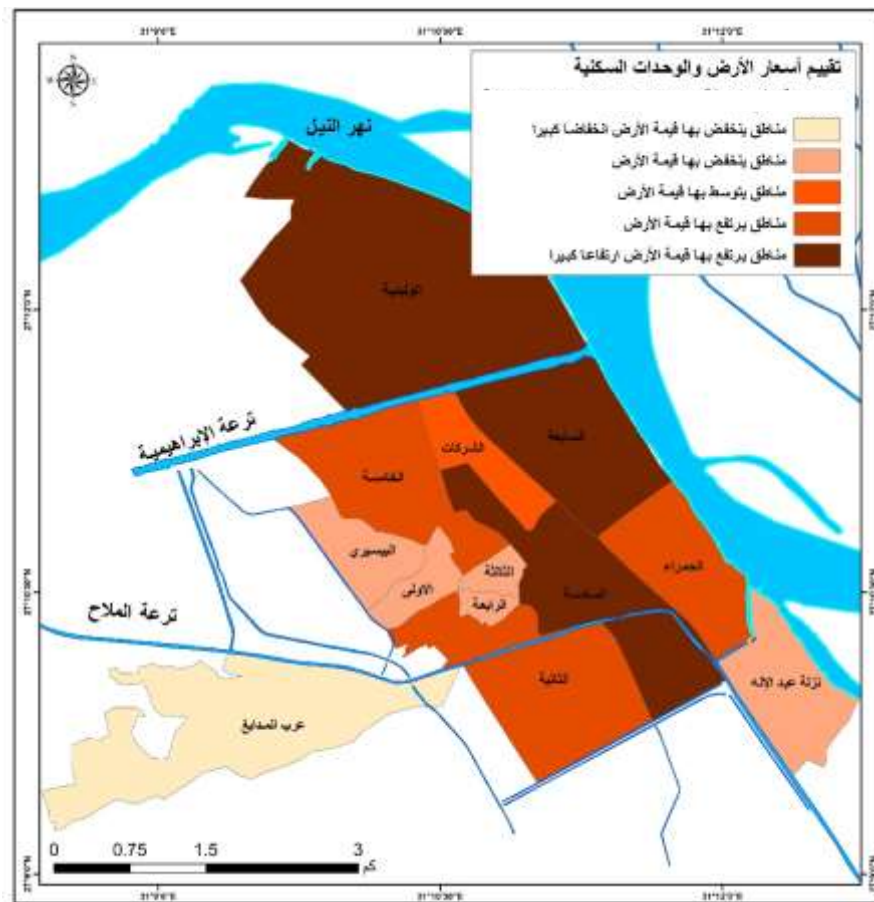
جدول (١٢) جودة تقييم أسعار الأراض والوحدات السكنية وفقا لأنماط واعداد الاستخدامات المختلفة بشياخات المدينة عام ٢٠٢٣م.

التقييم	الجملة	الاستخدامات الإدارية والأمنية		الاستخدامات الترفيهية		المرافق العامة		المساحات الخضراء		الاستخدام الصحي		الاستخدام الديني		الاستخدام التعليمي		الاستخدام التجاري		الشياخة
		الرتبة	العدد	الرتبة	العدد	الرتبة	العدد	الرتبة	العدد	الرتبة	العدد	الرتبة	العدد	الرتبة	العدد	الرتبة	العدد	
11.5	92	12	55	13	44	9	27	١٣	23	11	18	12	31	10	68	12	24	الوليديّة
11.1	89	13	98	12	17	10	31	١١	8	12	25	11	29	11	80	9	10	السابعة
4.9	39	7	5	6	1	9	27					4	6	6	7	7	3	نزلة
9.8	78	10	19	8	4	12	41	١٠	3	8	8	10	28	9	47	11	12	الحمراء
5.1	41	7	5	10	9	5	3					5	14	7	10	7	3	الشركات
11.4	91	8	11	7	2	13	45	١٢	12	13	26	13	35	12	82	13	43	السادسة
9.6	77	11	21	9	6	7	22	٩	2	10	16	8	22	13	102	10	11	الخامسة
3.1	25					6	6			7	1	7	21	5	6			الأولى
2.1	17											7	21	3	2	7	3	الثالثة
2.8	22							٨	1			3	4	4	4	7	3	الرابعة
9.1	73	9	13	11	16	11	32	٨	1	9	12	9	23	8	33	8	7	الثانية
2.9	23	4	1							7	1	2	2	3	2	7	2	البيسري
0.6	5	5	4															عرب المدايغ

المصدر/ عمل الباحث باستخدام معيار أفضل حالة اعتمادا على بيانات الجداول السابقة.

○ **الفئة الثانية:** مناطق يرتفع بها قيمة الأراضي والوحدات السكنية ارتفاعا السكنية، من ٧.٥ إلى ١٠ درجة) تحتوي على ثلاثة شياخات, يتقدمهم بالافضلية شياخة الحمراء بالجانب الشرقي للمدينة بجبهه مائية كبيرة على نهر النيل حيث قدرتها الباحثة ضمن الفئة الثانية التي يجب ان يكون بقيمة أسعار سواء وحدات سكنية أو اراضي بقيمة مرتفعة ولكن اقل من الفئة السابقة حيث تم تقدير الشياخة بقيمة (٩.٨ درجة) يليها شياخة الخامسة بالجانب الغربي للمدينة ولكن بمنصف المدينة يحدها شمالا واجهه مائية متمثلة بترعة الابراهيمية كما تحتوي على جميع الاستخدامات التي ترفع من قيمة الوحدات السكنية, ثم الشياخة الثانية بالجانب الجنوبي الغربي للمدينة بقيمة (٩.١ درجة).

- **الفئة الثالثة:** مناطق تتوسط بها قيمة الأراضي والوحدات السكنية (من ٥ إلى ٧.٥ درجة) تحتوي على شياخة واحدة فقط، وهي شياخة الشركات التي تتوسط مدينة أسيوط ونتيجة لعدم وجود مساحات خضراء بها وخلوها أيضا من الاستخدامات الصحية يمكن ان يعمل على تقليل قيمة الوحدات السكنية بها، فضلا عن انخفاض اعداد الاستخدامات المختلفة التي تتواجد بالشياخة.
- **الفئة الرابعة:** مناطق تنخفض بها قيمة الأراضي والوحدات السكنية (من ٢.٥ إلى ٥ درجة) تحتوي على أربع شياخات، يتقدمهم بالافضلية شياخة النزلة بالطرف الجنوبي الشرقي للمدينة ويلغب عليها الطابع الريفي وتم تقديرها بقيمة (٤.٩ درجة)، يليها الشياخة الأولى حيث تم تقييمها (٣.١ درجة) نتيجة خلوها من جميع الخدمات والاستخدامات التي ترفع من قيمة الوحدات السكنية والأراضي المعدة للبناء ما عدا الاستخدام التعليمي والديني والصحي وخدمات المرافق، يليها شياخة اليبسري بقيمة (٢.٩ درجة) واخيرا بتلك الفئة المنخفضة الشياخة الرابعة حيث تم تقييمها (٢.٨ درجة).



شكل (٨) جودة تقييم أسعار الأراضي والوحدات السكنية وفقا لأنماط واعداد الاستخدامات المختلفة بشياخات المدينة عام ٢٠٢٣م.

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

○ **الفئة الخامسة:** منخفضة جدا في قيمة أسعار الوحدات السكنية (أقل من ٢.٥ درجة)، والتي اشتملت على شياختين فقط من مدينة أسيوط، الأولى الشياخة الثالثة والتي تقع في قلب المدينة أو ما يعرف بالنواه وتتميز بانخفاض وقلة الاستخدامات الحيوية التي تتواجد داخل الشياخة حيث تخلو من المساحات الخضراء والاماكن الترفيهية التي ترفع من قيمة الوحدات والأراض السكنية فضلا عن عدم وجود استخدامات صحية أو مرافق عامة وإدارية هذا بالإضافة لخلوها من الاستخدامات الامنية وكل هذه العوامل تخفض من قيمة الوحدات السكنية بها، فيما تذيلت الفئة والمدينة ككل شياخة عرب المدابغ نتيجة لخلوها من جميع الخدمات والاستخدامات التي تعطي قيمة مرتفعة للمباني والأراضي السكنية بها، كما ادي وجود منطقة المقابر بها وظاهرها منطقة جبلية مرتفعة إلى خفض قيمة أسعار المباني بها من وجهه نظر الباحثة بناء على ما تم عرضه سابقا.

رابعاً: أسعار الأراضي والوحدات السكنية الفعلية لمنطقة الدراسة:

تعد الدراسة الميدانية أداة بحثية قوية تستخدم لجمع البيانات الأولية مباشرة من الميدان، وتعد أسلوباً فعالاً لفهم الظواهر المعقدة مثل أسعار الأراضي والوحدات السكنية، في سياق موضوع أسعار الأراضي بمدينة أسيوط، تلعب الدراسة الميدانية دوراً حاسماً في جمع معلومات دقيقة وشاملة حول العوامل المؤثرة في هذه الأسعار، وتقييم التغيرات التي تحدث في السوق العقاري بمرور الوقت، فهي أداة أساسية لفهم ديناميكيات السوق العقاري وتقييم العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي والوحدات السكنية. من خلال الجمع بين الأساليب المختلفة لجمع البيانات والتحليل الدقيق للنتائج.

جدول (١٣) أسعار المتر بالأراضي السكنية الفعلية

بشياخات مدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الاسم	أقل سعر	أعلى سعر	متوسط سعر المتر
الوليدية	2500	33000	7511
السابعة	25000	121000	76545
نزلة عبد اللاه	3500	7000	5123
الحمراء	20000	100000	68354
الشركات	10000	110000	52178
السادسة	6000	130000	47567
الخامسة	5000	105000	29992
الأولى	5000	55000	13148
الثالثة	14000	50000	34000
الرابعة	7000	45000	16000
الثانية	5000	67000	12889
البيسيري	10000	35000	21923
عرب المدابغ	3500	7000	5625

المصدر/ عمل الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية.

ويمكن للباحثين تقديم رؤى قيمة للمستثمرين، وصناع السياسات، والجمهور العام، وفي هذا تم عمل دراسة ميدانية بجميع مناطق الدراسة تجاوز ٩٠٠ نقطة تم معرفة أسعار الوحدات والأراضي

السكنية بهم. وبالدراسة التفصيلية على مستوى الشياخات، تم اعتماد متوسط سعر المتر للأراضي السكنية، كما يوضحها جدول (١٣) والشكل (٩) وفي هذا تم تقسيم المنطقة بحسب متوسط أسعار الأراضي إلى ٥ فئات سعرية كما يلي:

○ **الفئة الأولى:** متوسط أسعار أراضي مرتفعة جدا (أكثر من ٤٠ ألف جنيه) لتشمل ٤ شياخات بالمدينة جاء اعلاها بالشيخة السابعة بمتوسط سعر متر للأرض السكنية (٤٦.٥ ألف جنيه) للمتر الواحد، جدير بالذكر جاء اقل سعر متر بهذه الشريحة بسعر ٢٥ ألف بينما أعلى سعر تم عرضه اثناء الدراسة الميدانية كان (١٢١ ألف جنيه)، يليها شيخة الحمراء التي تقع جنوب الشيخة السابقة بمتوسط سعر للمتر تجاوز (٦٨ ألف جنيه) حيث جاءت اقل أسعار للمتر بهذه الشريحة ٢٠ ألف جنيه واقصى قيمة بلغت مائة ألف جنيه مصري ويعزي ذلك كون هاتان الشياخات تطل بجبه مائية كبيرة على طول نهر النيل والكورنيش، بينما جاءت شيخة الشراكات بالترتيب الثالث بمتوسط سعر تجاوز قليلا ٥٢ ألف كما تم رصد اقل قيمة لسعر المتر بالأراضي السكنية بها لم تتخفف عن عشرة آلاف جنيه واقصى قيمة سجلت ١١٠ ألف للمتر الواحد، بينما ظهرت الشيخة السادسة رابعا داخل هذه الفئة المرتفعة جدا على عكس المتوقع من خلال الدراسة ألفنية التي اجرتها الباحثة بالمبحث السابق حيث تواجد بها جميع الاستخدامات المختلفة التي تعمل على رفع قيمة أسعار الأراضي بها، ولكن بالوضع الفعلي على ارض الواقع جاءت بالترتيب الرابع بقيمة (٤٧.٥ ألف جنيه) كمتوسط سعر أرض سكنية، حيث تم رصد اقل سعر للمتر داخل الشيخة بقيم ٦ ألف جنيه أما اعلى قيمة للمتر جاءت ١٣٠ ألف جنيه تعد اعلى قيمة تم رصدها بجميع شياخات المدينة، وملخص ما سبق أن الجانب الشرقي للمدينة بداية من جنوب ترعة الابراهيمية حتى حد ترعة الملاح جنوبا تعد الاعلى بمتوسط سعر المتر للأراضي السكنية.

○ **الفئة الثانية:** متوسط أسعار أراضي مرتفعة (من ٣٠ إلى ٤٠ ألف جنيه) تضم شيخة واحدة فقط وهي الشيخة الثالثة التي تعتبر قلب المدينة القديمة أو نواة المدينة وبالمعاينة اللحظية كشفت انه كلما اتجها غربا من نهر النيل انخفضت قيمة الأسعار للأراضي السكنية، حيث سجلت هذه الشيخة قيمة (٣٤ ألف جنيه) كمتوسط سعر للمتر الواحد حيث بلغت اقل قيمة لسعر المتر بها ١٤ ألف أما اعلى قيمة كانت ٥٠ ألف جنيه مصري للمتر الواحد.

○ **الفئة الثالثة:** متوسط أسعار أراضي متوسطة (من ٢٠ إلى ٣٠ ألف جنيه) تضم شياختان متجاورتان، اعلاها الشيخة الخامسة بوسط المدينة تحدها شمالا ترعة الابراهيمية بمتوسط سعر انخفض قليلا عن ٣٠ ألف جنيه حيث تم رصد اقل سعر للأراضي السكنية خمسة آلاف جنيه بينما اقصى قيمة قيلت اثناء الدراسة الميدانية (١٠٥ ألف جنيه). اما

○ **الفئة الرابعة:** متوسط أسعار أراضي منخفضة (من ١٠ إلى ٢٠ ألف جنيه) حيث تشمل على ثلاثة شياخات تتقدمهم الشياخة الرابعة والتي تم تقدير متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية بها بحوالي (١٦ ألف جنيه للمتر) حيث تم معرفة اقل سعر متر بالشياخة بقيمة سبعة آلاف جنيه بينما اعلى قيمة تم رصدها هي ٤٥ ألف جنيه، ثم تظهر الشياخة الأولى التي تتواجد بغرب مدينة أسيوط بمتوسط سعر تجاوز قليلا ١٣ ألف جنيه بينما جاءت الشياخة الثالثة بأقل من ١٣ ألف جنيه مصري.

○ **الفئة الخامسة:** متوسط أسعار أراضي منخفضة جدا (أقل من ١٠ ألف جنيه) تضم هذه الفئة الدنيا ثلاثة شياخات تتقدمهم شياخة الوليدية شمالا والتي تم تقدير متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية بها بحوالي (٧٥١١ جنيه للمتر) على الرغم من وجود هذه الشياخة شمالا ويحدها نهر النيل من الشرق والشمال لكن بالدراسة الميدانية انخفضت بها أسعار الأراضي السكنية فقد رصدت الباحث بمناطق عدة سعر متر لم يتجاوز ٢٥٠٠ جنيه مصري تواجدت بالمنطقة الموازية لترعة الابراهيمية، فيما جاءت شياخة نزلة عرب المدابغ بالترتيب الثاني بقيمة (٦٥٢٥ جنيه) بينما يذيلت شياخة نزلة عبد الاله أسعار أراضي مدينة أسيوط السكنية بأقل قيمة (٥١٢٣ جنيه) ويرجع ذلك لتطرف الشياخة جنوبا وانها تحسب على الطابع الريفي.

أسعار الوحدات السكنية: أوضحت الدراسة الميدانية أن متوسط أسعار المتر المربع للوحدات السكنية بمدينة أسيوط من خلال أكثر من ٩٠٠ موقع، تم معالجتها من خلال أنظمة المعلومات الجغرافية وعمل علاقة ارتباطية بين هذه المواقع في شكل خريطة تفاعلية ارتباطية توضح تركيز أو تشتت هذه الأسعار كما يوضحها جدول (١٤) خريطة (١١).

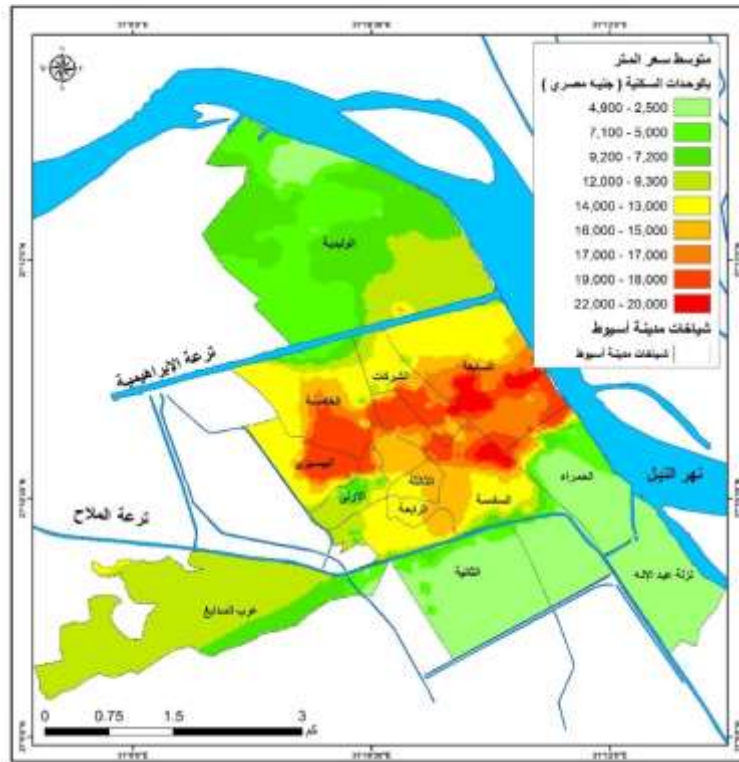
جدول (١٤) أسعار المتر بالوحدات السكنية الفعلية

بشياخات مدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الاسم	أقل سعر	أعلى سعر	متوسط سعر المتر
الوليدية	2500	15000	7829
السابعة	9300	22000	15824
نزلة عبد اللاه	2500	4500	2807
الحمراء	3000	18000	7822
الشركات	9200	22000	16720
السادسة	4500	22000	12354
الخامسة	7300	18000	16721
الأولى	4000	18000	13103
الثالثة	13000	15000	14000
الرابعة	13000	15000	13444
الثانية	2500	15000	7949
البيسيري	4500	18000	15715
عرب المدابغ	2500	10000	6750

المصدر/ عمل الباحث اعتمادا على الدراسة الميدانية.

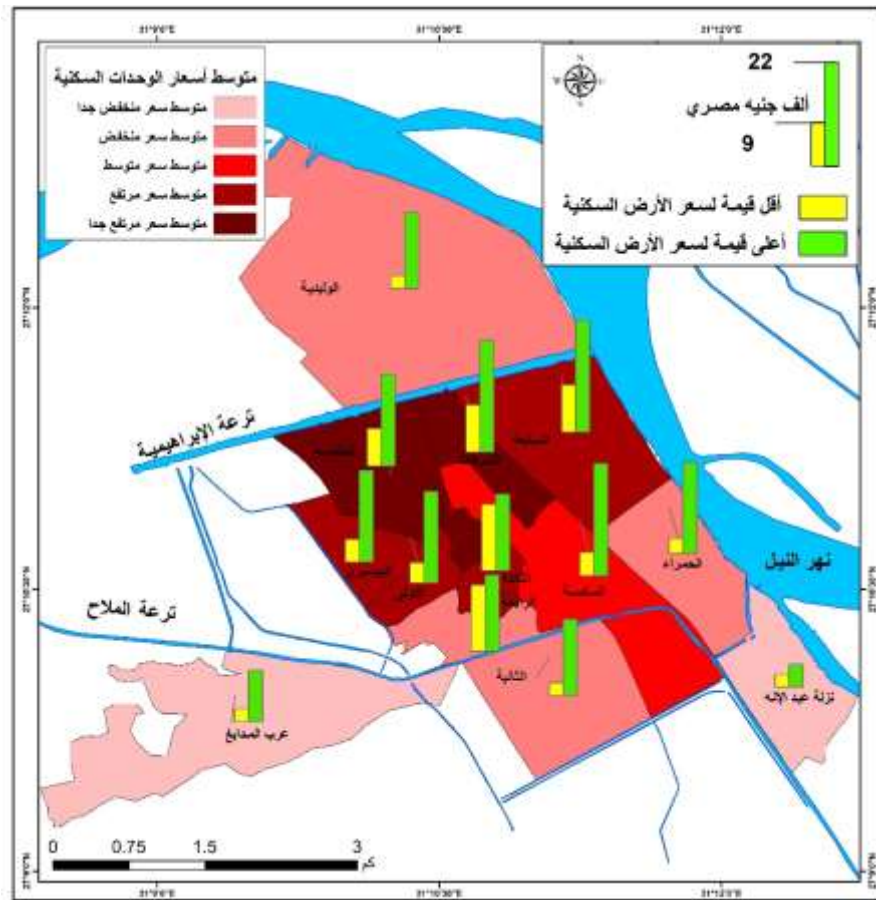
مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)



شكل (١١) العلاقة الإرتباطية لمتوسط أسعار المتر بالوحدات السكنية بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣ م.
وبالدراسة التفصيلية على مستوى شياخات منطقة الدراسة، وتم تقسيم المنطقة إلى ٥ فئات متفاوتة في السعر كما يلي:

الفئة الأولى: متوسط أسعار أراضي مرتفعة جدا (أكثر من ١٦ ألف جنيه) لتشمل شياختان بالمدينة جاء اعلاها بالشيخة الخامسة بمتوسط سعر متر للوحدات السكنية (١٦٧٢١ جنيه) للمتر الواحد، جدير بالذكر جاء اقل سعر متر بهذه الشياخة بسعر ٧٣٠٠ جنيه بينما أعلى سعر تم عرضه على الباحثة (١٨ ألف جنيه) للمتر داخل الوحدة السكنية، يليها شياخة الشركات التي تحد الشياخة السابقة من جهة الشرق بمتوسط سعر للمتر بنفس السعر تقريبا، ولكن مع اختلاف قيمة ادني سعر تم عرضه وهو (٩٢٠٠ جنيه للمتر) وإلى سعر جاء (٢٢ ألف جنيه).

الفئة الثانية : متوسط أسعار أراضي مرتفعة (من ١٣ إلى ١٦ ألف جنيه) حيث تحتوي على ٥ شياخات من جملة شياخات المدينة تصدرتها الشياخة السابعة بعدما كانت متصدرة أسعار الأراضي السكنية، لتسجل متوسط سعر للمتر ١٥ ألف و ٨٢٥ جنيه، اما شياخة البيسيري والتي انخفض بها سعر المتر للوحدة السكنية بمقدار ١٠٩ جنيه عن الشياخة السابقة جاءت بالترتيب الثاني بتلك الفئة المرتفعة بأسعار الوحدات السكنية ، وظهرت الشياخة الثالثة بقيمة ١٤ ألف جنيه لسعر المتر من الوحدات السكنية ثم الشياخة الرابعة فالشياخة الأولى بقيمة (١٣.٤, ١٣.١ ألف جنيه) لكل منهما على التوالي.



شكل (١٢) متوسط أسعار المتر بالوحدات السكنية الفعلية بمدينة أسيوط عام ٢٠٢٣م.

الفئة الثالثة: متوسط أسعار أراضي متوسطة (من ١٠ إلى ١٣ ألف جنيه) تضم شياخة واحدة فقط وهي السادسة والتي ظهرت بها متوسط قيمة المتر المربع للوحدات السكنية (١٢٣٥٤ جنيه) حيث رصدت الباحثة أقل قيمة للمتر بالوحدات السكنية ٤٥٠٠ جنيه فيما جاءت أعلى قيمة بمقدار ٢٢ ألف للمتر الواحد.

الفئة الرابعة: متوسط أسعار أراضي منخفضة (من ٧ إلى ١٠ ألف جنيه) حيث تشمل على ثلاثة شياخات تتقدمهم الشياخة الثانية والتي تم تقدير متوسط سعر المتر المربع بالوحدات السكنية بها بحوالي (٧٩٤٩ جنيه للمتر) أيضا استدلت الباحثة على أقل قيمة للمتر بالشياخة وهو ٢٥٠٠ جنيه بينما أقصى قيمة سجل ١٥ ألف، يليها شياخة الوليدية بنفس قيمة أقل سعر وأقصى سعر للمتر بالوحدات السكنية ولكن اختلف متوسط السعر بالشياخة بشكل عام ليقل بقيمة ١٢٠ جنيه للمتر عن الشياخة السابقة، أيضا جاءت شياخة الحمر اي بهذه الفئة المنخفضة بانخفاض ثمانية جنيهات عن شياخة الوليدية بمتوسط سعر المتر.

الفئة الخامسة: متوسط أسعار أراضي منخفضة جدا (أقل من ٧ ألف جنيه) تضم هذه الفئة شياختان فقط هما عرب المدابغ حيث بلغ متوسط سعر المتر بالوحدات السكنية بها ٦٧٥٠ جنيه وهذا امر

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

غير طبيعي نتيجة حلو الشياخة من الخدمات بشكل كبير كما احنا منطقة متطرفة شبه جبلية، واخيرا شياخة نزلة عبدالاله كونها منطقة تنسب إلى الطابع الرفيفي وتوجد باقص جنوب المدينة على الرغم من موقعها المتميز بجبهة نيلية كبيرة على نهر النيل يث سجلت أدني سعر لمتوسط أسعار الوحدات السكنية بمدينة اسبوط (٢٨٠٧ جنيه).

خامساً: المقارنة بين أسعار الوحدات والأراضي السكنية الفعلية والمقترحة بمنطقة الدراسة:
١. الأراضي السكنية:

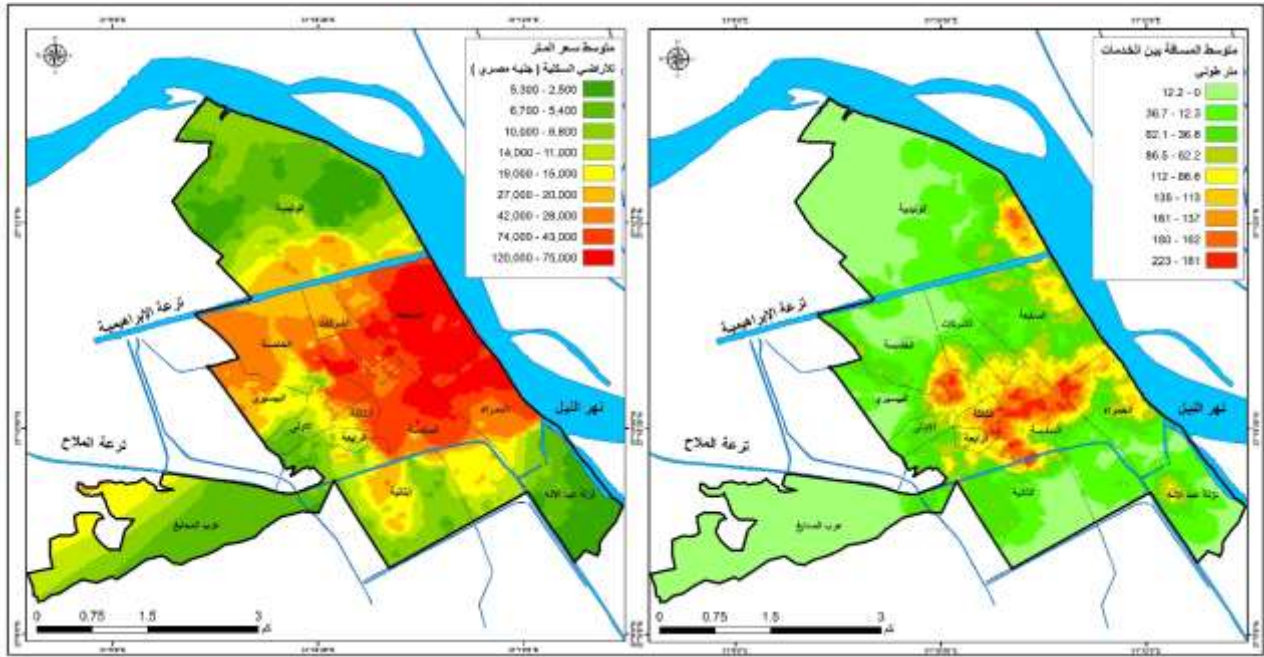
تعد أسعار الأراضي السكنية من أهم العوامل المؤثرة على القرارات الاستثمارية والعقارية. ومع تزايد الطلب على الخدمات والمرافق في المناطق السكنية، يطرح السؤال حول مدى تأثير توافر هذه الخدمات على تحديد أسعار الأراضي. ومن خلال الجدول رقم (١٥) الذي يقارن بين أسعار الأراضي السكنية وفقاً لتقييم الباحث بمدى توافر الاستخدامات الخدمية بالمنطقة وأسعارها الفعلية من خلال ارض الواقع، تم ترتيب شياخات منطقة الدراسة مرة وفقاً للاستخدامات ومرة أخرى وفقاً للأسعار الفعلية، وتمت المقارنة كما يلي:

جدول (١٥) مقارنة أسعار الأراضي السكنية الفعلية ووفقاً

لتوزيع الاستخدامات الخدمية بالمدينة عام ٢٠٢٣

الاسم	السعر الفعلي	السعر وفقاً للاستخدامات
الوليدية	3	13
السابعة	13	11
نزلة عبد الإله	1	6
الحمراء	12	10
الشركات	11	7
السادسة	10	12
الخامسة	8	9
الأولى	5	5
الثالثة	9	2
الرابعة	6	3
الثانية	4	8
البيسيري	7	4
عرب المدابغ	2	1

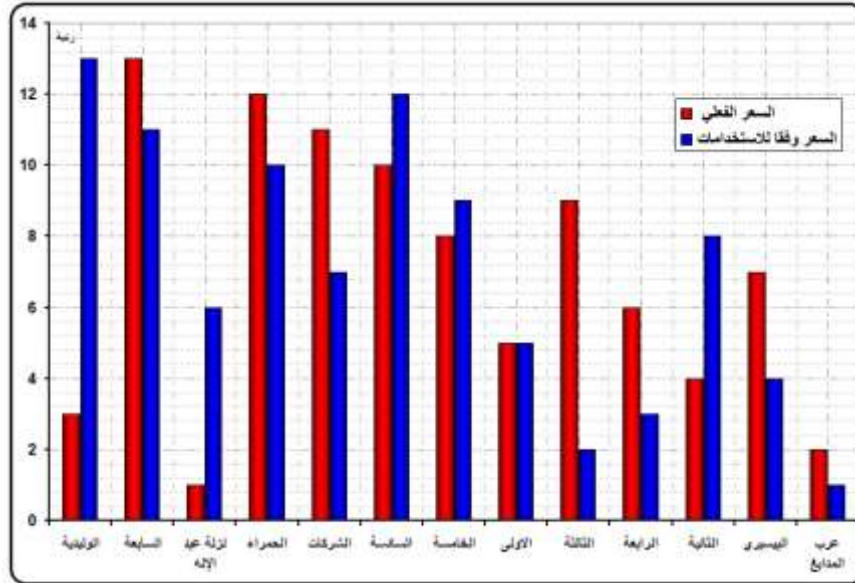
المصدر/ عمل الباحث اعتماداً على بيانات الجدول السابقة، وعمل ترتيب لكل من السعر الفعلي والسعر وفقاً للخدمات من ١ كأقل ترتيب إلى ١٣ أعلى قيمة.



شكل (١٣) مقارنة العلاقة الارتباطية بين متوسط سعر الأراضي السكنية والمسافة بين الخدمات بشيخات المدينة عام ٢٠٢٣

تصدرت الشياخة السابعة بمدينة أسبوط أعلى متوسط لسعر المتر المربع من الأراضي السكنية وفقاً للوضع الفعلي الذي تم رصده ولكن بالدراسة مع مدى توافر الخدمات المحيطة بتلك الأراضي جاءت بالترتيب الثالث، مما يظهر عدم تأثير تلك الاستخدامات بشكل كبير على أسعار الأراضي السكنية بالشياخة، وجاء بالترتيب الثاني شياخة الحمراء كسعر أرض فعلي لكن بدراسة الخدمات التي تقدم داخل هذه الشياخة أخذت الترتيب الرابع ليتبين أيضاً عدم تأثير توزيع الخدمات على أسعار الشياخة، ثم جاءت شياخة الشركات ثالثاً ولكن وفقاً للاستخدامات التي يمكن أن ترفع من قيمة أسعار الأرض بها توسطت الشياخة الترتيب الذي اعتمدته الباحثة برتبة رقم ٧ مما لا يدع شك أن الأسعار الفعلية لقيمة الأراضي بالمدينة لا تخضع لمعايير محددة، بل تعتمد بشكل كبير على تقديرات ذاتية لا تعكس الواقع الخدمي وتحدد بشكل عشوائي دون ارتباط واضح بالقيمة الفعلية للخدمات المتاحة للمواطنين، وهنا إقنعت الباحثة أنه يتم تقدير أسعار الأراضي بشكل شخصي، دون الاعتماد على دراسات أو معايير علمية تأخذ في الاعتبار جودة الخدمات المتاحة، ومما يؤكد أكثر على هذا الاعتقاد حصول الشياخة الثالثة بالترتيب الرابع برتبة رقم ٩ في سعر الأراضي الفعلي على أرض الواقع مقابل رتبة رقم ٢ أي بالترتيب قبل الأخير في قيمة الأراضي وفقاً للاستخدامات الخدمية والترفيهية التي تقدم لمواطنيها شكل (١٤).

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)



شكل (١٤) مقارنة أسعار الأراضي السكنية الفعلية ووفقا لتوزيع الاستخدامات الخدمية بالمدينة عام ٢٠٢٣

٢. الوحدات السكنية:

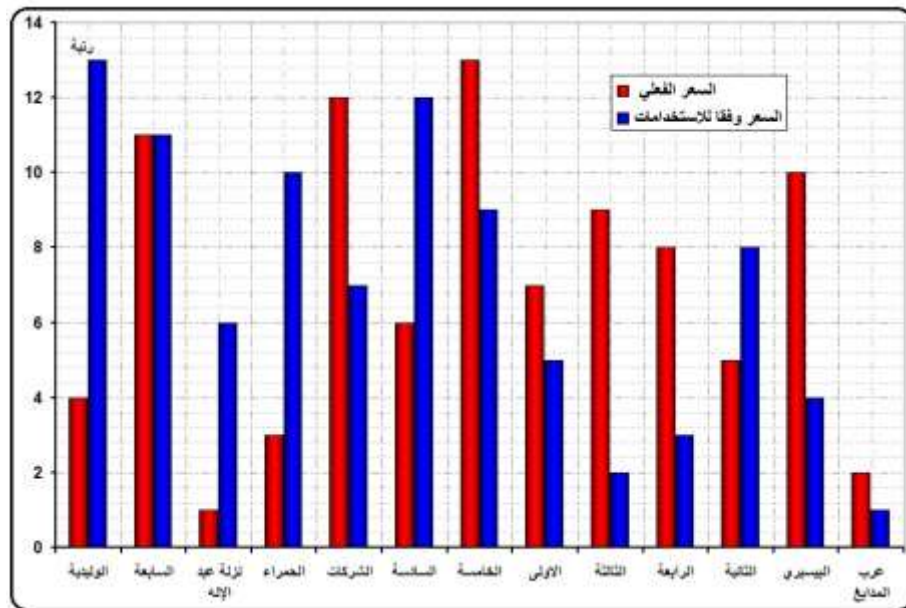
أظهرت الدراسة الميدانية عن وجود فجوة كبيرة بين الأسعار التخطيطية للوحدات السكنية وما يتم تدأوله فعلياً في السوق العقاري. فبينما حددت الباحثة أسعاراً نظرية تعتمد على مجموعة من المعايير أهمها توافر الاستخدامات الخدمية والترفيهية فضلاً عن الخدمات المجتمعية التي تمت دراستها ببداية الورقة البحثية، إلا أن الواقع يفرض أسعاراً أعلى بكثير، غالباً ما تتجاوز التوقعات بشكل ملحوظ. كما يوضحه جدول (١٦).

جدول (١٦) مقارنة أسعار الوحدات السكنية الفعلية ووفقا لتوزيع الاستخدامات الخدمية بالمدينة عام ٢٠٢٣

الاسم	السعر الفعلي	السعر وفقا للاستخدامات
الوليدية	4	13
السابعة	11	11
نزلة عبد الإله	1	6
الحمراء	3	10
الشرقات	12	7
السادسة	6	12
الخامسة	13	9
الأولى	7	5
الثالثة	9	2
الرابعة	8	3
الثانية	5	8
البيسري	10	4
عرب المدابغ	2	1

المصدر/ عمل الباحث اعتماداً على بيانات الجدول السابق، وعمل ترتيب لكل من السعر الفعلي والسعر وفقاً للخدمات من ١ كأقل ترتيب إلى ١٣ أعلى قيمة.

تصدرت الشياخة الخامسة بمنطقة الدراسة متوسط سعر المتر المربع من الوحدات السكنية وفقا للوضع الفعلي الذي تم رصده، ولكن بالدراسة مع مدى توافر الخدمات المحيطة بتلك الأراضي جاءت بالترتيب الخامس، وهذا يدل على عدم الاهتمام بالخدمات المحيطة بالوحدات السكنية عند تسعيرها من قبل اصحاب الوحدات، وجاء بالترتيب الثاني شياخة الشركات كمتوسط سعر متر للوحدات السكنية على ارض الواقع لكن بدراسة الخدمات التي تقدم داخل هذه الشياخة اخذت الترتيب السابع ليتبين ايضا تأثير توزيع الخدمات على أسعار الشياخة. شكل (١٥).



شكل (١٥) مقارنة أسعار الوحدات السكنية الفعلية ووفقا لتوزيع الاستخدامات الخدمية بالمدينة عام ٢٠٢٣

ولكن الحالة الوحيدة التي تساوى بها قيمة سعر المتر بالوحدات السكنية على أرض الواقع مع ما فرضته الباحثة كان بالشياخة السابعة حيث تم ترتيبها بين شياخات المدينة برقم ١١ بكل من السعر الفعلي والسعر وفقا للاستخدامات المحيطة.

النتائج والتوصيات: جاءت الدراسة بعدد من النتائج التي يمكن أن توضح فيما يلي:

٣. من المفترض أن تتأثر أسعار الأراضي بوجود المدارس، المستشفيات، المراكز التجارية، والمساحات الخضراء في المنطقة، ولكن اظهرت الدراسة عكس ذلك تمام ان أسعار الأراضي والوحدات السكنية تسعر عشوائيا.

٤. الموقع الجغرافي: يعتبر الموقع من أهم العوامل المؤثرة على سعر الأرض، حيث ترتفع الأسعار في المناطق الحيوية والقريبة من الخدمات والمرافق العامة، ولكن الدراسة نفت هذه النظرية حيث ان الشياخات التي تواجدت على طول الجبهة النيلية لم تصدر أسعار

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

- الأراضي أو الوحدات السكنية بالعس ارتفعت أسعار الوحدات بالمناطق الداخلية بوسط المدينة والنوايا القديمة.
٥. أثبتت الدراسة وجود العديد من الأسباب التي تؤدي إلى وجود فجوة بين الأسعار التخطيطية والأسعار الفعلية للأراضي، منها التغيرات في العرض والطلب، والتضخم، والتغيرات في القوانين واللوائح، وتأثير المضاربات التي يحدثها أصحاب هذه الممتلكات.
٦. أثارت هذه الفجوة العديد من المشكلات، مثل صعوبة توفير السكن بأسعار معقولة، وزيادة التفاوت الاجتماعي، وتشجيع المضاربات العقارية.
٧. قد يكون الحصول على بيانات دقيقة وشاملة عن أسعار الأراضي أمراً صعباً، مثل معرفة المشترون بخريطة استخدام الأرض، مما يتيح للملاك رفع قيمة ممتلكاتهم اعتماداً على جهل المشتري.
- التوصيات: لتحقيق دراسة شاملة وعميقة لأسعار الأراضي والوحدات السكنية، وضعت الباحثة بعض التوصيات التي يمكنك الاعتماد عليها، حيث قدمت توصيات بناءً على نتائج الدراسة. مثل اقتراح سياسات لتحسين سوق العقارات أو تحسين كفاءة تقييم الأراضي والوحدات السكنية.
٨. يجب جمع البيانات الأولية قبل الشروع في شراء هذه الممتلكات مثل جمع بيانات من مصادر رسمية مثل السجل العقاري، الهيئات الحكومية، وشركات التقييم العقاري. وعدم الاعتماد على سعر صاحب الوحدة أو الأرض السكنية.
٩. إجراء مسوحات ميدانية وجمع بيانات من السوق العقاري بشكل مباشر.
١٠. استخدام الخرائط الجغرافية لتصوير التوزيع المكاني للأسعار وعوامل التأثير التي تساعد في تقييم سعر الوحدة.
١١. مقارنة الأسعار التخطيطية للوحدات السكنية بالأسعار الفعلية في السوق.
١٢. دراسة العلاقة بين العرض والطلب على العقارات وتأثيرها على الأسعار.
١٣. تقييم تأثير السياسات الحكومية المتعلقة بالسكن والعقارات على الأسعار، فيجب تدخل الجهات المعنية بالدولة في تحديد سعر الوحدات السكنية بالمناطق المعروضة للبيع.
١٤. التعاون مع الخبراء في مجال العقارات والاقتصاد لتحسين جودة الدراسة، في عمل تطبيق بنظم المعلومات الجغرافية كخريطة تفاعلية لأسعار الوحدات السكنية.

قائمة المراجع:

أولاً:- المصادر العربية

١- الكتب :

- * كايد عثمان أبو صبحه، جغرافية المدن، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠١٠ .
- * محمد شهاب أحمد، مؤمل علاء الدين، المتطلبات أفضائية لتخطيط المدينة، مطابع التعليم العالي، بغداد، ١٩٩٠ .
- * احمد علي اسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، مطبعة سعيد رأفت، جامعة عين شمس، القاهرة، ١٩٨٧ .
- * فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة والمشروع الحضري، دار صفاء للنشر، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠١٤ .
- * صالح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، الطبعة الأخيرة، دار ابن الأثير للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ٢٠١١ .
- * هاشم خضير الجنابي، التركيب الداخلي لمدينة الموصل القديمة، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، مطبعة جامعة الموصل، بغداد، ١٩٨٢ .
- * عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، ١٩٧٧ .
- * عطيات عبد القادر حمدي، جغرافية العمران، مطبعة دار المعارف، الإسكندرية، 1964.
- * جمعة محمد دأود، أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية GIS، (الطبعة الأولى، مكة المكرمة، السعودية، ٢٠١٢ .
- * خلف حسين الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية (أسس، معايير، تقنيات)، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، عمان، ٢٠١٥ .
- * محمد خميس الزوكة، التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، ودار المعرفة الجغرافية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، ٢٠١٢ .
- * محمد أزهر السماك، وآخرون، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، دراسة تطبيقية عن مدينه الموصل الكبرى حتى عام ٢٠٠٠، مطبعة جامعة الموصل، ١٩٨٥ .
- * نعمان شحاتة، الأساليب الكمية الجغرافية باستخدام الحاسوب، دار صفاء للنشر والتوزيع، ط٢، عمان، الأردن، ٢٠٠٢ .
- * فتحي محمد أبو عيانة، دراسات في جغرافية السكان، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٧٨ .

مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد - مجلة علمية محكمة- العدد الثامن عشر (الجزء الأول)

* فتحي محمد مصيلحي، مناهج البحث الجغرافي، دار الماجد للنشر، القاهرة، ٢٠٠٣م.

٢- الرسائل العلمية:-

* وفاء محمد احمد، أنماط استخدامات الأرض في مدينة بغداد، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، ٢٠٠٦ .

* تحسين جاسم شنان، الأنماط السكنية في مدينة الناصرية دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الموصل، ٢٠٠٤

* بلسم مطشر رشيد بهلول، تحليل استعمالات الأرض الحضرية لمدينة بلد باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، ٢٠١١ .

* شهد ناجي حديد الجبوري، التحليل الجغرافي للوظيفة التجارية في مدينه العلم وإقليمها، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة تكريت، ٢٠٢٠ .

* سناء صالح عبده الحبيشي، أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن، دكتوراه (غير منشورة)، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة ام القرى، مكة المكرمة، ٢٠٠٦ .

* تنزيه مجيد حميد، تحديث خرائط استعمالات الأرض الحضرية في مدينة بعقوبة، دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، ٢٠٠٨ .

* إسراء موفق رجب الدليمي، استعمالات الأرض في ناحية الراشدية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٣ .

* رجاء خليل احمد الدليمي، إثر النقل بالسيارات في البناء الوظيفي والعمراني لمدينة بعقوبة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة ديالى، ٢٠٠٥ .

* عبد السالم عسكر معروف، التوزيع المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية في مدينة برطلة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة دبلوم عالي (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠١٦ .

* هويدة عبد الغني سطم صالح، تحليل مكاني لأسعار الأراضي في مدينه أفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشور)، كلية التربية للبنات، جامعة النبار، ٢٠٢٠.

* ارفد موسى عيد العامري، إثر النقل في البناء الوظيفي والتوسع العمراني لمدينة الديوانية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة القادسية، ٢٠٠٧ .

٢- البحوث والدوريات:-

١٥. صالح حميد الجنابي، التباين المكاني لمنطقة الجذب السكاني في المدينة، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، مجلد ١٣، ١٩٨٢، مطبعة العالى.

١٦. عبير عدنان خلفه الخزاعي، التحليل المكاني لقيمة أسعار الأراضي في مدينة الديوانية، مجلة الفنون والآداب وعلوم الانسانيات والاجتماع، جامعة القادسية، كلية الآداب، العدد ٥٦، 2020.

١٧. اسامة اسماعيل الراشد، بعض العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة، مجلة آداب ألأفراهىدي، جامعة تكريت، المجلد الأول، العدد ١١، ٢٠١٢.

١٨. احمد سلمان حمادي ألأفالحى، تحديد الأقاليم السكنية باستخدام الخرائط الرقمية (مدينة ألأفلوجة دراسة تطبيقية)، مجلة الستاذ، العدد (٧٧) بغداد، ٢٠٠٨.

ثانياً:- المصادر الأجنبية:-

- 1- Barrie Needham, How Cities Work, Pergamon Press, 1977, U. K.
- 2- Catanese, A. J. & Snyder. J. C. Introduction to Urban Planning, op. cit.
- 3- Catanese. A. J. & Snyder. J. C. Introduction to Urban Planning. McGraw. Hill Book Company. 1979.
- 4- Chapin F. Stuarts Urban Land Use Planning op. cit.
- 5- Chapin. F. Stuart. Urban Land Use Planning, op. cit., p.vv.
- 6- Dickens P. & Lloyd- P. E. Location in Spaces Theoretical Perspective in Economic Geography. Harper Collins Publishers USA 1990.
- 7- H. W. Richardson, The New Urban Economics, Pion Limited, London, 1977,
- 8- Harper and Gottman ((The Human Geography)) john willey and sons press-New york,U.S.A, 1967,
- 9- Hugn.D Chout (Rural geography, An introductory survey) pergamon press, oxford.1972
- 10- J. Parry Lewis, Urban Economics, Edward Arnold, 1979, London