



**المجلة الجغرافية العربية**  
تصدر عن الجمعية الجغرافية المصرية

**التحليلات التوزيعية والبيو-إحصائية لتركز ظاهرة  
الوحدات السكنية الشاغرة في مصر  
"دراسة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية"**

**د. عبد الفتاح السيد عبد الفتاح**

مدرس الجغرافيا البشرية ونظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد

كلية الآداب - جامعة القاهرة

كلية الآداب والعلوم الإنسانية - جامعة طيبة

العدد المائة والثاني والسبعون

(أبريل ٢٠٢٢)

سلسلة بحوث جغرافية

كافة حقوق النشر محفوظة للجمعية الجغرافية المصرية  
وجميع الآراء الواردة فى بحوث هذه السلسلة تعبر عن آراء  
أصحابها ولا تعبر بالضرورة عن وجهات نظر الجمعية الجغرافية  
المصرية

الترقيم الدولى الموحد للطباعة : ١١١٠-١٩١١

الترقيم الدولى الموحد الإلكتروني: ٢٦٨٢-٤٧٩٥

الموقع على شبكة الانترنت: [www.egyptiangs.com](http://www.egyptiangs.com)

Copyright © 2022, Printed by Al-Resala Press, Tel.: 0122 65 78 757 e-mail: [gamal\\_elnady@yahoo.com](mailto:gamal_elnady@yahoo.com)

**All rights reserved.** This book is protected by copyright. No part of it may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without written permission from The Egyptian Geographical Society.



## فهرس المحتويات

صفحة	الموضوع
١	المُلخص.
١	المقدمة.
٣	حدود الدراسة زمانياً ومكانياً.
٥	مشكلة الدراسة وتساؤلاتها.
٥	أهمية الدراسة.
٥	أهداف الدراسة.
٦	أسباب اختيار الموضوع.
٦	مناهج الدراسة وأساليبها.
٧	الدراسات السابقة.
١٠	محتوى الدراسة.
١٢	<b>المبحث الأول - مفهوم وتحديد ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة:</b>
١٣	أولاً: الوحدات السكنية الشاغرة.
٢٠	ثانياً: معدل الشغور السكنى.
٢٢	<b>المبحث الثاني - التطور الزمني لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر (١٩٨٦-٢٠١٧):</b>
٢٢	أولاً: التطور الحجمي والنسبي للوحدات السكنية الشاغرة.
٢٦	ثانياً: تطور معدل الشغور السكنى.
٢٩	<b>المبحث الثالث - التوزيع الجغرافي لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر (الأقاليم التخطيطية - المحافظات الإدارية) عام ٢٠١٧:</b>
٣٠	أولاً: التوزيع الجغرافي على مستوى الأقاليم التخطيطية في مصر عام ٢٠١٧.
٤٣	ثانياً: التوزيع الجغرافي على مستوى المحافظات الإدارية في مصر.
٥٧	<b>المبحث الرابع - أنماط التوزيع والتركز الجغرافي للوحدات السكنية الشاغرة في مصر باستخدام أدوات التحليل الجيو-إحصائي:</b>
٥٧	أولاً: مقياس تحليل نمط التوزيع باستخدام معامل الارتباط الذاتي المكاني.
٦٠	ثانياً: نموذج التحليل العنقودي باستخدام تجمعات البقع الساخنة والباردة.

٦٤	الخاتمة:
٦٤	(١) نتائج الدراسة.
٦٧	(٢) توصيات الدراسة.
٦٩	المراجع والمصادر.
٧٧	الملخص الأجنبي.

## فهرس الجداول

صفحة	عنوان الجدول	م
٢٣	تطور ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة فى مصر (١٩٨٦-٢٠١٧).	١
٣١	التوزيع الإحصائى لظاهرة الوحدات الشاغرة فى الأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.	٢
٣٦	التوزيع الإحصائى للوحدات الخالية والمغلقة فى الأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.	٣
٣٨	معدل الشغور السكنى فى الأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.	٤
٤٤	التوزيع الإحصائى للوحدات السكنية العادية والشاغرة فى المحافظات عام ٢٠١٧.	٥
٥٠	الشغور السكنى ومعدلاته (حضر- ريف) فى المحافظات عام ٢٠١٧.	٦

## فهرس الأشكال والخرائط

صفحة	م	عنوان الشكل أو الخريطة
٤	١	حدود منطقة الدراسة المكانية.
١١	٢	المخطط البياني لمحتوى الدراسة.
١٤	٣	المخطط البياني لتعريفات الوحدات السكنية الشاغرة.
٢٤	٤	تطور الوحدات الشاغرة ومعدل الشغور السكنى فى مصر (١٩٨٦-٢٠١٧).
٢٨	٥	معدلات الشغور السكنى فى مصر وبعض الدول العربية والأجنبية.
٣٢	٦	التوزيع الجغرافى لجملة الوحدات الشاغرة بالأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.
٣٧	٧	التوزيع الجغرافى لجملة الوحدات الخالية والمغلقة بالأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.
٣٩	٨	التوزيع الجغرافى لمعدل الشغور السكنى بالأقاليم التخطيطية ٢٠١٧.
٤٢	٩	التوزيع الجغرافى للوحدات الشاغرة ومعدل الشغور السكنى (الحضر - الريف) بالأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.
٤٥	١٠	التوزيع الجغرافى لجملة الوحدات الشاغرة بالمحافظات عام ٢٠١٧.
٤٨	١١	التوزيع الجغرافى لجملة الوحدات الخالية والمغلقة بالمحافظات عام ٢٠١٧.
٥١	١٢	التوزيع الجغرافى لمعدل الشغور السكنى بالمحافظات ٢٠١٧.
٥٥	١٣	التوزيع الجغرافى لمعدل الشغور السكنى الحضرى والريفى (بالنسبه للمتوسط العام) بالمحافظات ٢٠١٧.
٥٨	١٤	استراتيجيات تجميع البيانات داخل الارتباط الذاتى المكانى (Moran Index).
٥٩	١٥	نمط التوزيع المكانى بمعامل الارتباط الذاتى المكانى (Moran Index).
٦١	١٦	استراتيجيات تجميع البيانات داخل نموذج تجمعات البقع الساخنة والباردة.
٦٢	١٧	نموذج تجمعات البقع الساخنة والباردة للشغور السكنى فى المحافظات عام ٢٠١٧.

## المُلخَص

تعد ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة من أهم التحديات التي تواجه حل مشكلة الإسكان في مصر، والتي يصل حجمها إلى ثلث الرصيد السكنى في مصر عام ٢٠١٧، مما يشكل ثروة عقارية مهدرة لا يستفاد منها، بل تشكل عبئاً على قطاع الإسكان والخدمات والبنية الأساسية.

وقد أبرزت الدراسة حجم المشكلة الحقيقي من خلال عرض لمفهوم الظاهرة وتحديدها، وعرض توزيعها الزمني المكاني على مستوى الأقاليم التخطيطية والمحافظات الإدارية (حضر - ريف) خلال الفترة (١٩٨٦-٢٠١٧)، ثم تطبيق نماذج التحليل الجيو-إحصائي لتحديد أنماط التوزيع المكاني للظاهرة ومعرفة التجمعات الساخنة والباردة لتركزها الجغرافي. وذلك اعتماداً على التحليلات التي ينفرد بها علم الجغرافيا دون العلوم الأخرى، وذلك باستخدام تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) سواء أدوات الطرق الكارتوجرافية المعتمدة في خرائط التوزيعات Thematic Maps، أو أدوات التحليل الجيو-إحصائي Geo-Statistical Analysis Tools، والتي تعتبر الوسيلة المثلى في عمليات التحليل المكاني للظواهر الجغرافية، وفهم أكبر للمناطق الحرجة التي تحتاج لاتخاذ قرار لعلاجها أو التدخل للحد من المشكلة أو السيطرة عليها.

**الكلمات الدالة:** الوحدات السكنية الشاغرة، الوحدات المغلقة والخالية، التحليل الجيو-إحصائي، مشكلة الإسكان، نظم المعلومات الجغرافية.

### المقدمة:

تُعد مشكلة السكن من التحديات الكبيرة التي تواجه أغلب دول العالم سواء المتقدمة أو النامية، لما لها من آثار سلبية على مختلف المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية. إلا أن الفرق يتمثل في مدى قدرة الدول على مواجهة تلك المشكلة والتصدي لها، فنجدها أقل وطأة في الدول المتقدمة منها في الدول النامية والتي تعتبر تلك المشكلة من أهم المشكلات وأعقدها بها، وخاصة وأن مفهوم المسكن لم يعد يقتصر على المأوى فحسب بل تعدى ذلك ليشمل توفير البنية التحتية والخدمات الاجتماعية التابعة بمستوى

لائق يحقق العيش الكريم للأسرة، ويرفع من المستوى العام للبيئة العمرانية (حداد & وجيه، ٢٠١٨، ص ١٤).

وكون مصر من الدول النامية، فالمشكلة الإسكانية فيها متشعبة ومتعددة الأبعاد والمتغيرات، وحتى يمكن القضاء على مشكلة الإسكان لا بدّ من الأخذ في الاعتبار جميع المتغيرات أو المؤثرات ذات الصلة بالمشكلة الإسكانية، والتي حددها الباحثين المتخصصين أمثال كلاً من: (زيتون، ١٩٨٣)، (حسني، ٢٠١٠)، (مهدى، ٢٠١١)، (درويش، ٢٠١٥)، (مندور، ٢٠١٦)، (حسن، ٢٠١٨)، (عبد الباسط، ٢٠١٩) في مجموعة من المحددات كان من أهمها ظاهرة الشغور السكنى أو الوحدات السكنية الشاغرة (المغلقة- الخالية)، وقد أطلق عليها (مندور، ٢٠١٦، ص ٣٧٤) ظاهرة الشقق بلا سكان. فوفقاً لتعداد المباني الذي أصدره الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عام ٢٠١٧، بلغ حجمها حوالي ١٢ مليون وحدة سكنية تمثل ثلث الرصيد السكنى في مصر، لذلك يرى الباحث أن من أهم التحديات التي تواجه حل مشكلة الإسكان في مصر ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة.

ويعتبر تحسين منظومة الإسكان في مصر ضرورة ملحة وذلك في ضوء التحديات المستقبلية والحالية التي تواجه مصر، خاصة مع تضاعف عدد سكان مصر خلال العقود القادمة، وما يتطلبه ذلك من توفير كافة مقومات الحياة والتي يعتبر الإسكان واحداً من أهم هذه المقومات والتحديات، لذلك تحسين إدارة منظومة الإسكان والتي منها الوحدات السكنية الشاغرة (المغلقة- الخالية) في مصر يساهم بشكل كبير في تحقيق أهم أهداف التنمية المستدامة (عبود، ٢٠١٨، ص ٤).

لذلك كان من الضروري بحث هذا الموضوع وإبراز حجم المشكلة الحقيقي من خلال عرض لمفهوم الظاهرة وتحديدها، وعرض توزيعها الزماني المكاني اعتماداً على التحليلات التوزيعية التي ينفرد بها علم الجغرافيا دون العلوم الأخرى، وذلك باستخدام تحليلات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) سواء أدوات الطرق الكارتوجرافية المعتمدة في خرائط التوزيعات Thematic Maps، أو أدوات التحليل الجيو- إحصائي Geo-Statistical Analysis Tools، والتي تعتبر الوسيلة المثلى في عمليات التحليل المكاني للظواهر الجغرافية، والربط بينها بقوانين لكشف العلاقات والارتباطات المتبادلة، وتحليل أنماطها Pattern Analysis. وتستخدم هذه التحليلات بشكل أكبر في الدراسات لفاعليتها وقدرتها على تفسير التوزيع الجغرافي للظاهرة بشكل صحيح، وفهم أكبر للمناطق الحرجة التي تحتاج لاتخاذ قرار لعلاجها أو التدخل للحد من المشكلة أو السيطرة عليها.

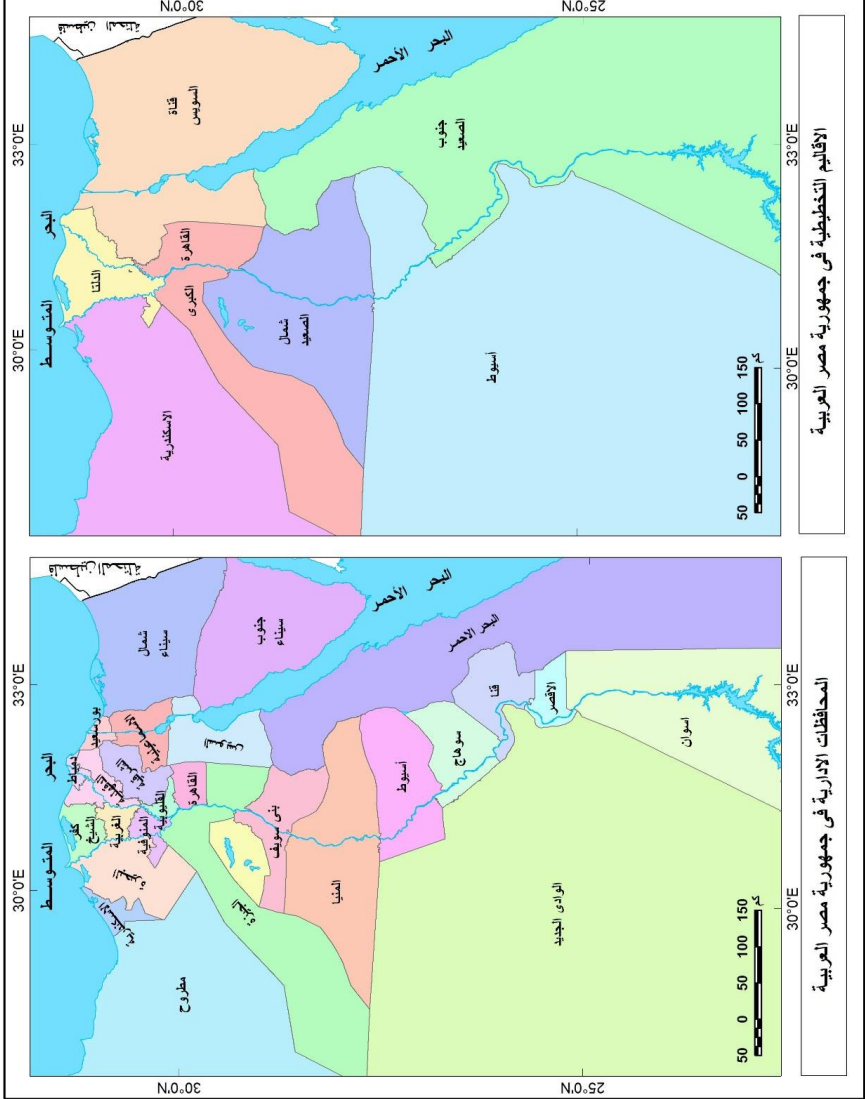


## حدود الدراسة زمنياً ومكانياً:

تتوقف حدود الدراسة الزمانية والمكانية بشكل كبير على توافر البيانات الوصفية والمكانية عن موضوع الدراسة، والتي كانت بداية حصرها زمنياً من عام ١٩٨٦-٢٠١٧، بينما حدودها المكانية كانت على مستوى الجمهورية من خلال تشكيل قاعدة بيانات جغرافية Geodatabase فى بيئة نظم المعلومات الجغرافية GIS للبيانات المكانية Spatial data والوصفية attribute data على المستوى التخطيطي والاداري كما يلي:

- **الأقاليم التخطيطية:** يُعرف الإقليم التخطيطي ببساطة شديدة بأنه مساحة من سطح الأرض يمكن أن تطبق عليه خطة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية خلال فترة زمنية محددة. وقد قُسمت مصر إلى أقاليم تخطيطية تضم محافظات الجمهورية والتي ترتبط ببعضها جغرافياً وإقليمياً واقتصادياً، وقد صدر قرار نظام الحكم المحلي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩م، والذي يقضى في مادته السابعة بتقسيم مصر إلى ثمانية أقاليم اقتصادية تخطيطية رُوعي في تقسيمها تماثل الملامح الجغرافية وتحقيق الوحدة الاقتصادية لكل إقليم، تُشكل في كل منها هيئة خاصة للتخطيط الإقليمي، وقد تم تعديل القرار سنة ١٩٨٦م، حيث ضُم "إقليم مطروح إلى إقليم الإسكندرية"، ومن ثم أصبحت أقاليم مصر التخطيطية سبعة أقاليم كما يتضح من الشكل (١)، وهي أقاليم: "القاهرة الكبرى (محافظات القاهرة - الجيزة - القليوبية)، الإسكندرية (محافظات الإسكندرية - البحيرة - مطروح)، الدلتا (محافظات الدقهلية - الغربية - المنوفية - دمياط - كفر الشيخ)، قناة السويس (محافظات السويس - بورسعيد - الإسماعيلية - الشرقية - شمال سيناء - جنوب سيناء)، شمال الصعيد (محافظات بني سويف - الفيوم - المنيا)، أسيوط (محافظات أسيوط - الوادي الجديد)، جنوب الصعيد (محافظات سوهاج - قنا - أسوان - الأقصر - البحر الأحمر)" (وزارة التخطيط، ١٩٩٣، ص ١٠).

- **المحافظات الإدارية:** تُقسم مصر إلى ٢٧ محافظة كما يتضح من الشكل (١)، بمساحة إجمالية مليون كم<sup>٢</sup>، ترتبط ببعضها جغرافياً وإقليمياً واقتصادياً، وكل محافظة لها عاصمة، تتبعها مراكز إذا كانت محافظات ريفية، أو أقسام إذا كانت محافظات حضرية (تضم محافظات القاهرة - الإسكندرية - السويس - بورسعيد).



شكل (١) : حدود منطقة الدراسة المكانية.

المصدر : من عمل الباحث اعتماداً على : (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠١٧) (وزارة التخطيط، ١٩٩٣).

## مشكلة الدراسة وتساؤلاتها:

تتمثل مشكلة الدراسة في الرصيد السكنى غير المستغل من الوحدات السكنية الشاغرة (المغلقة - الخالية)، والذي تصل نسبتها إلى ثلث الرصيد السكنى في مصر، والذي يشكل ثروة عقارية مهدرة تصل إلى مئات المليارات من الجنيهات لا يستفاد منها، بل تشكل عبئاً على قطاع الإسكان والخدمات والبنية الأساسية، لذلك جاءت الدراسة للإجابة على التساؤلات الآتية:

- ١- ما مفهوم الوحدات السكنية الشاغرة عالمياً ومحلياً.
- ٢- ما التوزيع الجغرافي للوحدات الشاغرة على مستوى الأقاليم التخطيطية والمحافظات (حضر- ريف)؟
- ٣- ما النماذج الجيو-إحصائية المستخدمة في تحديد الأنماط التوزيعية للوحدات الشاغرة؟
- ٤- ما نمط التوزيع الجغرافي لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر؟
- ٥- ما التجمعات الساخنة والباردة لتركز ظاهرة الوحدات الشاغرة على مستوى المحافظات المصرية؟

## أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في إبراز حجم مشكلة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، من خلال تحديد مفهومها وعرض توزيعها الزماني المكاني، وتحديد أنماط توزيعها وتركزها الجغرافي اعتماداً على تحليلات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) سواء أدوات الطرق الكارتوجرافية المعتمدة في خرائط التوزيعات Thematic Maps، أو أدوات التحليل الجيو- إحصائي Geo-Statistical Analysis Tools.

## أهداف الدراسة:

- تسعى الدراسة إلى تحقيق العديد من الأهداف، ولعل أهمها:
- ١- تحديد مفهوم الوحدات السكنية الشاغرة عالمياً ومحلياً.
  - ٢- بناء قاعدة بيانات جغرافية رقمية للوحدات الشاغرة على مستوى الأقاليم التخطيطية والمحافظات.

- ٣- إنتاج خرائط رقمية موضوعية تُظهر التوزيع الزمني المكاني للوحدات السكنية الشاغرة باستخدام أنواع الترميز الكارتوجرافي المختلفة.
- ٤- تحديد أنماط التوزيع المكاني للوحدات السكنية الشاغرة اعتماداً على نموذج تحليل نمط التوزيع باستخدام معامل الارتباط الذاتي المكاني (Moran Index).
- ٥- تحديد التجمعات الساخنة والباردة للتركز الجغرافي لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة على مستوى المحافظات المصرية، باستخدام نماذج التحليل العنقودي.

### أسباب اختيار الموضوع:

- تعددت أسباب اختيار الباحث لهذا الموضوع وتناوله بالدراسة والبحث ولعل أهمها:
  - ١- تعتبر ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر من أهم التحديات التي تواجه حل مشكلة الإسكان في مصر، خاصة وأنها أصبحت وعاء استثماري كبير في الأونة الأخيرة.
  - ٢- الاستفادة من تقنيات نظم المعلومات الجغرافية في تحديد أنماط التوزيع والتركز الجغرافي للظاهرة على مستوى الأقاليم التخطيطية والإدارية.
  - ٣- قلة الدراسات الجغرافية عن ظاهرة الشغور السكنى في مصر، خاصة الدراسات المصرية تحديداً، لذلك يعتبر الموضوع دراسة حديثة للمكتبة الجغرافية المصرية عن أهم أبعاد مشكلة الإسكان في مصر من الناحية الجغرافية.
  - ٤- إمكانية استفادة العديد من جهات متخذي القرار من نتائج هذه الدراسة في وضع سياسات وقرارات تخطيطية مبنية على أسلوب علمي تطبيقي تساعد في حل مشكلة الإسكان في مصر.

### مناهج الدراسة وأساليبها:

تتطلب طبيعة الدراسة اتباع عدد من مناهج البحث وأساليبه، والتي من شأنها تحقيق أهداف تلك الدراسة، ولعل أهمها: **المنهج التطبيقي** من خلال بناء قاعدة بيانات جغرافية لاستخدامها في إنتاج خرائط رقمية موضوعية تُظهر التوزيع الزمني المكاني للوحدات السكنية الشاغرة. **المنهج التاريخي** ويهتم بدراسة التطور التاريخي لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة، وتتبع الأحداث التي مرت بها زمانياً من عام ١٩٨٦-٢٠١٧. **منهج**

التحليل المكاني ويهدف إلى إبراز الاختلافات المكانية لأنماط التوزيع والتركز الجغرافي لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، وتحديد التجمعات الساخنة والباردة لتركز الظاهرة جغرافياً.

كما اعتمدت الدراسة أيضاً على عدد من الأساليب وأهمها: الأسلوب الكمي التحليلي ويستخدم في معالجة بيانات الجداول والقياسات وفق معادلات رياضية مناسبة، وخاصة حساب معدلات الشغور السكني، والمعاملات الإحصائية. الأسلوب الكارتوجرافي ويهدف إلى تقديم مجموعة من الخرائط والأشكال البيانية من خلال تطبيقات تقنيات نظم المعلومات الجغرافية. وقد اعتمدت الدراسة على مجموعة من البرامج التطبيقية في مجال التقنيات الرقمية ومنها: برنامج Photoshop، ArcGIS (10.7)، برنامج Microsoft Excel (2016).

### الدراسات السابقة:

تناولت العديد من الدراسات الأجنبية ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة، وقد تباينت هذه الدراسات ما بين العديد من التخصصات (الجغرافية، الاقتصادية، القانونية، التخطيطية)، ولكن على مستوى الدراسات العربية فقد جاءت قليلة للغاية فبلغ عددها على استحياء بضع دراسات في تخصصات غير جغرافية. ولكن يوجد عدد من الدراسات تناولت مشكلة "أزمة" السكن والأبعاد المسببة لها، وقد قدمت بعض هذه الدراسات ظاهرة الشغور السكني كأحد الأبعاد الرئيسة لمشكلة السكن. لذلك سوف يتم عرض لأهم الدراسات التي اعتمدت عليها الدراسة سواء كانت دراسات أجنبية عرضت المشكلة بشكل مباشر وتفصيلي، أو دراسات عربية تناولت المشكلة كأحد الأبعاد المسببة لمشكلة السكن، كما سيتم عرض أهم الدراسات التحليلية التوزيعية والجيو-إحصائية في نظم المعلومات الجغرافية والتي أفادت البعد الجغرافي الذي نهجته الدراسة مسلكاً لها، وذلك كما يلي:

- من أهم الدراسات التي اعتمدت عليها الدراسة، والتي ركزت على ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة بشكل مباشر وعلى التحليلات المكانية للظاهرة: دراسة (Mikel bank, 2008): التحليل المكاني لتأثير العقارات الشاغرة "المهجورة والمغلقة". دراسة (Eun-Jung, et al., 2015): الأنماط المكانية والزمانية لمجموعات المنازل الشاغرة وتأثيرها على أسعار الأراضي المجاورة "حالة مدينة بوسان الحضرية". دراسة (Miyazawa, 2019): توزيع المنازل الشاغرة في مدينة تاما في منطقة العاصمة طوكيو: التقدير باستخدام نظم المعلومات الجغرافية

والأساليب الإحصائية. دراسة (Smith, et al., 1987): المساكن الشاغرة في بريطانيا واليابان: تحليل مقارن. دراسة (Fitzgerald, 2005): المخزون السكني الأيرلندي: النمو في عدد المساكن الشاغرة. دراسة (Hoekstra & Zad, 2006): ارتفاع معدلات الشغور وارتفاع أسعار المساكن: مقارنات متوسطة (منطقة البحر المتوسط). دراسة (Housing Assistance Council, 2012): إشغال المساكن والشغور في الريف الأمريكي. دراسة (Khor, 2014): دراسة معدل الشغور الطبيعي في سنغافورة. دراسة (Molloy, 2016): المساكن الشاغرة لفترة طويلة في الولايات المتحدة الأمريكية. دراسة (Dow, 2018): تفكيك النمو في المخزون السكني الشاغر في سان فرانسيسكو. دراسة (Kean Devine & Eric McCoy, 2018): دراسة الإسكان الشاغر، فحص السكن الشاغر والمعرض للخطر في شبه الجزيرة الوسطى. دراسة (Mallach, 2018): المنازل الشاغرة، فهم وتقليل الشواغر وفرط الشغور في الولايات المتحدة الأمريكية. دراسة (Wang & Immergluck, 2019): الشواغر السكنية والنمو الحضري: شرح التغيرات في الوحدات الشاغرة على المدى الطويل بعد أزمة الرهن في الولايات المتحدة. دراسة (Nishiyama, 2020): مشكلة السكن الشاغر في المدن المحلية: مدينة أوتسونوميا، دراسة حالة محافظة توتشيغي. دراسة (Yuki Kanayama & Taisuke Sadayuki, 2021): ما أنواع المنازل التي لا تزال شاغرة؟ دليل من بلديه في طوكيو، اليابان.

- لا يمكن إغفال الدراسات العربية التي تناولت المشكلة بشكل مباشر ولكنها دراسات غير جغرافية: دراسة (مجلس مدينة ٦ أكتوبر، ٢٠٠٦): بحث نوعي عن الوحدات الخالية بالمجتمعات العمرانية الجديدة - حالة مدينة ٦ أكتوبر. دراسة (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، ٢٠٠٧)، تصور لإعداد دراسة المساكن الخالية وعلاقتها بالحاجة السكنية، المملكة الأردنية الهاشمية. دراسة (درويش، ٢٠١٥): الوحدات السكنية الشاغرة تحفيز استغلالها بآليات عمرانية. دراسة (حسن، ٢٠١٨)، تضخم ظاهرة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة بمصر "تحليل الأبعاد الكمية والنوعية وسيناريوهات مستقبلية للتدخل.

- تعتبر الدراسات التي تناولت مشكلة السكن والاحتياجات السكنية في مصر والدول العربية ذات أهمية كبيرة والتي تصل المشكلة في بعض منها إلى حد الأزمة، وتم الإشارة إلى ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة كأحد أبعادها، ولعل أهمها في مصر:

دراسة (المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، ٢٠٠٥): دراسة استرشادية حول تجربة مصر في تقدير الاحتياجات السكنية باستخدام المؤشرات. دراسة (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠٠٨): الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية في مصر (٢٠٠٧-٢٠٢٢). دراسة (الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ٢٠٠٨): الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى. دراسة (وزارة الإسكان، ٢٠١٢): الإسكان واحتياجاته حتى عام ٢٠٢٥. دراسة (وزارة الإسكان، ٢٠١٢): حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبعة مدن مصرية. دراسة (الشرقاوي، ٢٠١٤): تقييم سياسات الإسكان في مصر. دراسة (مندور، ٢٠١٦): أزمة إسكان أم أزمة سياسات؟ دراسة للوقوف على الأسباب الحقيقية لمشكلة الإسكان في مصر. دراسة (شوكت، ٢٠١٩): تحليل إستراتيجية الإسكان في مصر - خطوة في الطريق الصحيح. دراسة (عبد الباسط، ٢٠١٩): مشكلة الإسكان في المجتمع المصري، تحليل تاريخي للسياسات الإسكانية في الفترة من (١٩٥٢-٢٠١١). دراسة (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية- المونل، ٢٠٢٠): استراتيجية الإسكان في مصر.

- **بينما في الدول العربية:** دراسة (عفيفي، ١٩٨٧): نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير و تيسير الإسكان بالعالم العربي؛ دراسة تحليلية للتجربة المصرية. دراسة (عمرأوى، ٢٠٠٩) عن: السياسة السكنية في الجزائر. دراسة (الطائي، ٢٠١٥): مشكلة أزمة السكن في العراق. دراسة (صالحة، ٢٠١٧): أزمة السكن في قطاع غزة في ضوء الحصار واعتداءات الاحتلال الاسرائيلي خلال الفترة من ٢٠٠٧-٢٠١٥ دراسة في جغرافية السكن. دراسة (الجبلاوي، ٢٠١٨): حلول نابعة من السكان لحل مشكلة الإسكان من خلال الإمتدادات. دراسة (السباهي، ٢٠١٨): ادارة أزمة السكن في العراق "محافظة الديوانية نموذجاً". دراسة (حداد، ٢٠١٨): أزمة السكن في سورية وتحديات اعمار القطاع السكني. دراسة (المحمود، ٢٠١٩) عن : مشكلة السكن في ضوء تجارب دولية.

- وأخيراً الدراسات التي اهتمت باستخدام تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في دراسة التحليلات الجيو-إحصائية وتوزيع تركيز الظواهر المكانية وأنماطها: دراسة (الحلواني، ٢٠١٨): استخدام أسلوب التحليل العنقودي في تصنيف محافظات الجمهورية. دراسة (العزاوي، ٢٠١٨): التحليل الإحصائي المكاني في نظم

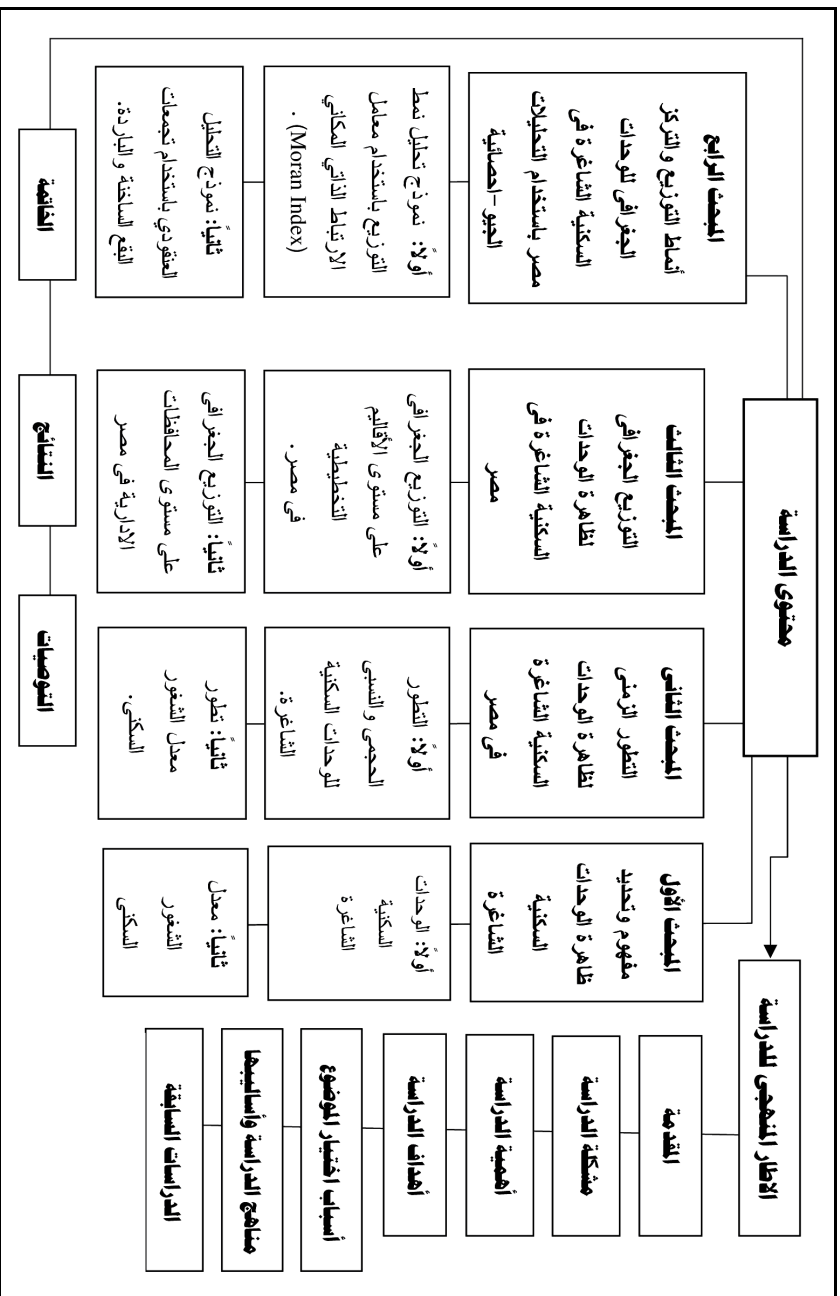
المعلومات الجغرافية. دراسة (الحوالة & عبود، ٢٠١٥): نمط التوزيع المكاني لمراكز الاستيطان البشرية في محافظة عجلون لعام ٢٠١٥. دراسة (العزاوي & إسماعيل، ٢٠١٣) النمذجة المكانية الإحصائية لاستعمالات الأرض الزراعية في قضاء الحويجة باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية. دراسة (محمد، ٢٠١٨): التحليل المكاني لنمط توزيع المراكز الحضرية في محافظة المثنى باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS. دراسة (صوار & مختار، ٢٠١٣): مؤشرات التنمية المكانية باستخدام أسلوب التحليل التصنيفي العنقودي. دراسة (شوكت، ٢٠١٩): تحليل توزيع التركيز السكاني لمحافظة الأنبار للمدة ١٩٩٧-٢٠١٧ باستخدام الأساليب الإحصائية وتطبيقات نظم المعلومات الجغرافية. دراسة (الشهري، ٢٠٢٠): التحليل الجغرافي لتوزيع دور الإيواء السياحي في مركز الهدى بمحافظة الطائف باستخدام نظم المعلومات الجغرافية.

**ومن خلال عرض الدراسات السابقة** تبين أن الدراسات التي تم عرضها لم تحظ أياً منها بدراسة تفصيلية عن التحليلات الجغرافية لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، لذلك تُعد هي الدراسة الجغرافية المصرية الأولى التي تتناول ظاهرة الوحدات الشاغرة "الشغور السكني" في مصر، بالبحث والتحليل اعتماداً على تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية.

### **محتوى الدراسة:**

تحتوي الدراسة بداخلها عَرَضاً تفصيلياً لموضوع الدراسة كما يتضح من الشكل (٢)، في البداية من مقدمة الدراسة من خلال عرض إطارها المنهجي. بينما المبحث الأول: يحوي عرض لمفهوم وتحديد ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة عالمياً وعربياً ومحلياً. المبحث الثاني: بداخله رصد لتطور ظاهرة الوحدات الشاغرة في مصر خلال الفترة من عام ١٩٨٦ حتى عام ٢٠١٧. المبحث الثالث: يعرض التوزيع الزمني المكاني لظاهرة الوحدات الشاغرة على مستوى الأقاليم التخطيطية والمحافظات الإدارية. المبحث الرابع: تطبيق نماذج التحليل الجوّ-إحصائي لتحديد أنماط التوزيع المكاني للظاهرة ومعرفة التجمعات الساخنة والباردة لتركزها الجغرافي. وأخيراً تُعرض خاتمة الدراسة والتي تشمل نتائج الدراسة وتوصياتها.





شكل (٢) : المخطط البياني لمحتوى الدراسة.



## المبحث الأول

### مفهوم وتحديد ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة

هناك العديد من أنواع المباني بما في ذلك المنازل والشقق، والمباني التجارية والصناعية، ولكن المباني والوحدات السكنية الشاغرة من الأكثر شيوعاً في معظم المجتمعات، وتشكل أكبر مشكلة وأكبر فرصة (Mallach, 2018, p. 9). وتنقسم الوحدات السكنية من حيث الإسكان إلى قسمين هما: الوحدات السكنية العادية<sup>(1)</sup> والتي هي محل الدراسة، والوحدات السكنية الجوازية<sup>(2)</sup> والتي خارج نطاق الدراسة. كما تنقسم الوحدات السكنية العادية من حيث الشغور إلى قسمين هما: الوحدات السكنية المشغولة، والوحدات السكنية الشاغرة أو غير المشغولة، لذلك يساوي "العدد الإجمالي للوحدات السكنية" عدد الوحدات المشغولة مضافاً إليها عدد الوحدات الشاغرة<sup>(3)</sup>.

ويُشار إلى الوحدات السكنية بأنها **مشغولة** إذا كانت مكان السكن الدائم لشخص أو مجموعة من الأشخاص خلال فترة المسح، أو إذا كان شاغلوا المسكن مسافرين مؤقتاً بغرض الإجازة أو العمل، ويمكن أن يكون شاغلوا هذا المسكن أسرة واحدة أو شخصاً بمفرده، أو أسرتين، أو أكثر تعيش سوياً، أو مجموعة من الأشخاص تربطهم صلة قرابة أو

---

(1) تُعرف الوحدات السكنية العادية بأنها الأماكن المعده أصلاً للسكن مثل الشقة، الحجرة المستقلة، الفيلا، البيت الريفي. وتتميز الشقة بأنها مكونة من حجرة أو أكثر بالإضافة إلى المنافع، مطبخ، حمام، ويقفل عليها جميعاً باب خاص، وقد تكون منزل متنقل أو مجموعة من الغرف أو غرفة واحدة مشغولة كحي معيشة منفصل أو وحدات شاغرة مخصصة للإشغال.

(2) تُعد الوحدات السكنية الجوازية خارج نطاق الدراسة نظراً لأنها أماكن غير معده للسكن ولكنها مشغولة بأسر وقت الحصر مثل دكان - جراج - كشك - خيمة - عشة - نصبة - فرشاة أو عربة ثابتة - أرض مسورة مستغلة - أرض غير مسورة مستغلة - حوش مدفن - عوامة (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء، ٢٠١٧).

(3) Census Bureau Housing Topics: [https://www.census.gov/housing/AssistedHousing: National and Local Data:](https://www.census.gov/housing/AssistedHousing/NationalandLocalData/)  
<https://www.huduser.gov/portal/datasets/assths.html>, Gateway to 2000 Census: <https://www.census.gov/main/www/cen2000.html>

لا، ولكنهم يشتركون في مكان السكن (درويش، ٢٠١٥، ص ١٢). بينما الوحدات السكنية غير المشغولة يطلق عليها الوحدات السكنية الشاغرة، ويمكن فهم وتحديد لظاهرة الشغور السكني للوحدات السكنية من خلال سرد تعريف كلاً من الوحدات السكنية الشاغرة، والمعدل المنبثق منها - معدل الشغور السكني - كما يلي:

### أولاً - الوحدات السكنية الشاغرة :

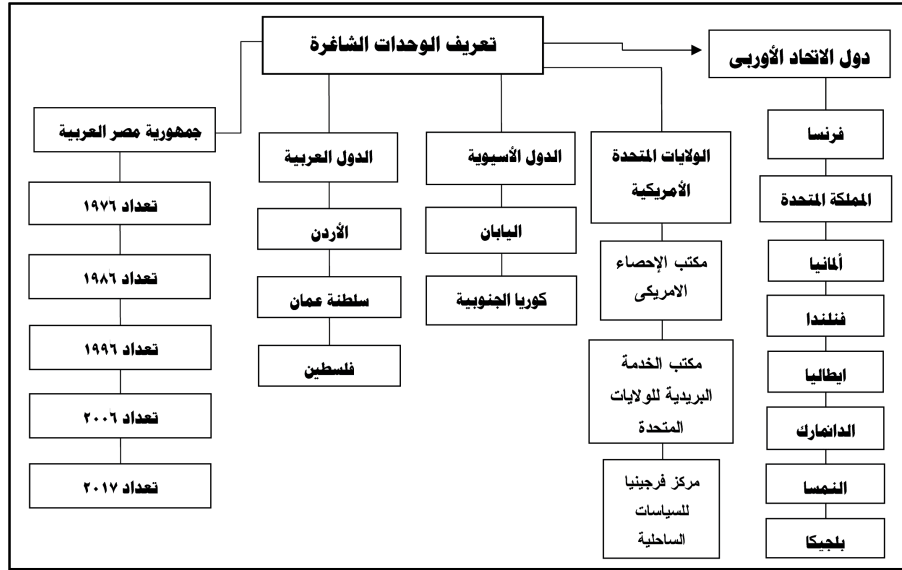
فيما يخص تعريف الوحدات السكنية الشاغرة محل الدراسة، لا يوجد تعريف واضح لها عالمياً، حيث يختلف تعريفها ونطاق البحث فيها في كل بلد (Nam, 2016, p. 2)، كما أنه حتى الآن لا يوجد تعريف موحد داخل الأوساط الأكاديمية. ولا يختلف التعريف في كل بلد فقط، بل يمكن أن يختلف حسب المنطقة والقانون في البلد نفسه (Yoo, 2019, p. 4)، ومما يزيد من المشكلة أن هناك قدراً كبيراً من التداخل بين "المساكن الشاغرة" والمفاهيم الأخرى التي تتشابه في المخططات القانونية ومنشورات الهيئات الحكومية، بما في ذلك الممتلكات "المنكوبة" و"المهجورة" (Kean Devine, 2018, p. 3).

لذلك لا بد من النظر في عدد من التعريفات والمصادر التي اعتمدت عليها بعض الدول في تناول المشكلة سواء من خلال الدراسات الأكاديمية، الهيئات الحكومية، القوانين المحلية، كما يتضح من الشكل (٣):

١. يُعرّف المسكن الشاغر أوروبياً بأنه وحدة سكنية فارغة في مرحلة زمنية معينة (لحظة إجراء التعداد أو المسح). ويشمل ذلك المساكن الفارغة بين تغيير شاغلي المساكن، والمساكن التي تخضع للتحديث أو الإصلاح أو التحويل، والمساكن التي تنتظر الهدم، والمساكن المكتملة حديثاً ولكنها لم تشغل بعد. وتستخدم بعض المساكن الشاغرة كمسكن صيفي أو عطلة، وبالتالي تعتبر "شاغرة مؤقتاً"، في حين أن المباني الشاغرة التي لا تستخدم كمنازل ثانية أو لقضاء العطلات، كما أنها يطلق عليها اسم "شاغرة بشكل دائم". ومن الأهمية الأساسية التمييز بين المساكن "الشاغرة بشكل دائم" والمساكن "الشاغرة المؤقتة" عند تفسير الإحصاءات المتعلقة بمعدلات الشغور. ولكن للأسف، كثيراً ما يكون من الصعب، إن لم يكن من المستحيل، تقييم ما إذا كان المسكن شاغراً مؤقتاً أو دائماً نظراً لأن الحدود الفاصلة بين هذين النوعين من المساكن غير واضحة إلى حد كبير. وهذا الافتقار إلى الوضوح المفاهيمي يعقد بشكل خطير المقارنات الدولية (Hoekstra, 2006, p. 6).

كما تختلف التعريفات ما بين دول الاتحاد الأوروبي ذاته، فتعرف الوحدات السكنية الشاغرة في فرنسا على أنها المساكن غير مشغولة وقت إجراء المسح، لأنها مطروحة للبيع أو الإيجار، أو تم تخصيصها ولم تسكن بعد، أو التي خارج السوق تماماً. وفي المملكة المتحدة يُعرف البيت الشاغر بأنه عقار غير مشغول وغير مفروش إلى حد كبير، كما تعتبر الوحدة شاغرة إذا كانت في مرحلة التجديد، أو في انتظار الهدم، أو تم الانتهاء منها ولم تُشغل بعد (Yoo, 2019, p. 4).

بينما في ألمانيا يعتبر المسكن شاغراً إذا كان متروكاً وغير مستخدم من قبل أصحابه وليس منزلاً لقضاء العطلة وقت المسح. بينما في فنلندا وإيطاليا يقتصر التعريف على المسكن الذي لا يوجد به ساكن دائم في وقت المسح. ووفقاً للتعداد بالنمسا يُعرف بأنه المسكن الذي لا يستخدم كمقر للإقامة الدائمة ولكنه يستخدم كمقر ثان من قبل المالك، أو يتم تأجيره لقضاء العطلات أو لشخص آخر لمدة من الزمن. وفي الدانمارك تُعرف بتلك الوحدة التي لا يسكنها الشخص المسجل اسمه في هذا العنوان بواسطة ملف السكان في وقت المسح. وأخيراً في بلجيكا إذا ظلت الوحدة غير مأهولة لسنة أشهر على الأقل، ولا تستخدم لأي نشاط من أي نوع تعتبر شاغرة (درويش، ٢٠١٥، ص ١٠).



شكل (٣) : المخطط البياني لتعريفات الوحدات السكنية الشاغرة.

٢. لا يختلف الأمر كثيراً في الولايات المتحدة الأمريكية عنه في أوروبا، حيث يمكن القول بأن التعريف ذاته يختلف ما بين الولايات والمؤسسات الحكومية بها، لذلك سيتم عرض أهم التعريفات من المؤسسات الحكومية ذات الصلة، على الرغم من أن هذه المصادر لا تخلو من القيود (Kean Devine, 2018, p. 4):

- يعتبر مكتب الإحصاء الأمريكي Census Bureau هو أحد المصادر الاتحادية الرئيسة للمعلومات المتعلقة بتتبع المنازل الشاغرة، وينص على أن "تكون الوحدة السكنية شاغرة إذا لم يكن أحد يعيش فيها" عند إجراء مسح التعداد" ما لم يكن شاغرها غائبين مؤقتاً فقط"<sup>(١)</sup>. ويميز مكتب الإحصاء الأمريكي بين سبع فئات مختلفة من الوحدات السكنية الشاغرة وهي الشاغرة للإيجار، المستأجرة ولكن لم يتم شغلها بعد، الشاغرة للبيع، المباعة ولكن لم تسكن بعد، شاغرة للموسمية والترفيهية والاستخدام العرضي، مسكن للعمال المهاجرين، شاغرة أخرى (Mallach, 2018, p. 9). وتشمل وحدات سكنية مخصصة للاستخدام على مدار السنة والتي تكون شاغرة نتيجة لحبس الرهن، أو لأسباب شخصية عائلية، الإجراءات القانونية المتعلقة بالممتلكات، التحضير للإيجار أو البيع، الإصلاحات، أو لأسباب أخرى (Kean Devine, 2018, p. 3).

- كما يهتم مكتب الخدمة البريدية للولايات المتحدة United States Postal Service (USPS) بالوحدات السكنية الشاغرة ولديه مصلحة في رصد الممتلكات التي هي شاغرة وذلك لعدم تسليم البريد إلى مكان شاغر. لذلك يعرفها بأنها نقطة تسليم كانت نشطة في الماضي، ولكنها لم تعد مشغولة، بشكل عام لأكثر من تسعين يوماً، ولم تعد تتلقى البريد<sup>(٢)</sup>. ويستبعد التعريف المباني (التجارية أو السكنية) التي "قيد الإنشاء أو الهدم أو التي تم تحديدها بطريقة أخرى على أنها غير محتملة أن تصبح نشطة" (Kean Devine, 2018, p. 4).

(1) U.S. Census Bureau, DEFINITIONS:

<https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>

(2) United State Postal Service, Glossary of Postal Terms,

<http://about.usps.com/publications/pub32.pdf>

- وفي دراسة أعدها مركز فرجينيا للسياسات الساحلية Virginia Coastal Policy Center، بواسطة كلية الحقوق عام ٢٠١٨ بعنوان دراسة الإسكان الشاغر: دراسة المساكن الشاغرة والمعرضة للخطر في شبه الجزيرة الوسطى. ترى الدراسة أن المنزل الشاغر يجب أن يكون بدون شاغل دائم لمدة اثني عشر شهراً أو أكثر، بدءاً من الوقت الذي يتم فيه توثيق المنزل لأول مرة على أنه شاغر من قبل السلطات المختصة. وغالباً ما يكون شغور المنزل مصحوباً بسمات تشكل تهديداً للسلامة العامة أو تضعف قيمة الأراضي المجاورة عن طريق عدم الامتثال لقوانين البناء المنطبقة والسارية والمعمول بها، كمصدر إزعاج عام، منزلاً منكوباً ومهجوراً (Kean Devine, 2018, p. 8).

٣. وفي بعض الدول الآسيوية تعرّف وزارة الداخلية والاتصالات في اليابان المنازل الشاغرة بأنها هياكل لا سجل لها في استخدام الكهرباء والغاز والمياه، وما إلى ذلك، لمدة سنة واحدة، يتم تحديدها عن طريق التحقيق الميداني. ومن أجل تقييم الوضع الحالي لهذه المناطق، يتم إجراء تحقيقات في المساكن الشاغرة يؤديها كل حكومة محلية (Nam, 2016, p. 2). ووفقاً لقانون التدابير الخاصة لتعزيز التعامل مع المنازل الشاغرة في اليابان، الذي دخل حيز التنفيذ في عام ٢٠١٥، يتم تعريف المنزل شاغر بطريقتين: منزل شاغر ومنزل شاغر محدد. يشير المنزل الشاغر إلى مبنى غير مأهول أو مستخدم، بينما المنزل الشاغر يكون محددًا إذا كان يشكل ضرراً جسيماً لسلامة السكان أو صحتهم، أو يتسبب في أضرار جسيمة للمناظر الطبيعية، ويقصد بذلك المنازل التي في انتظار الهدم (Yoo, 2019, p. 4).

وفي كوريا الجنوبية، تمت إدارة المنازل الشاغرة بموجب قوانين مختلفة مثل قانون البناء، وقانون تحسين القرى الزراعية وقرى الصيد، وقانون تحسين المناطق الحضرية والبيئات السكنية، والقانون الخاص بشأن تعزيز ودعم التجديد الحضري، ويتم تعريف المنزل الشاغر بأنه منزل لم يعيش فيه أحد أو يستخدم المكان لأكثر من سنة واحدة من تاريخ تأكيد الاستخدام. غير أن عدة حكومات محلية تحدد فترة الشغور بستة أشهر أو ليس لديها معايير للفترة على الإطلاق، ومن ناحية أخرى، اعتبر المكتب الإحصائي الوطني لكوريا، وهو المؤسسة الوحيدة التي تقدم بيانات رسمية شاغرة عن المنازل، أن المساكن الشاغرة مساكن غير مأهولة أثناء التحقيق. وتُستثنى المنازل التي يتعين هدمها عن طريق إعادة التطوير أو إعادة الإعمار، والمنازل المهجورة التي تقل فيها نسبة التدمير عن ٥٠% (Yoo, 2019, p. 4).

٤. كما تشغل الوحدات الشاغرة محل اهتمام كثير من الدول العربية، فعلى سبيل المثال تعرفها الأردن بأنها المسكن الذي لا يقطنه أحد وقت إجراء التعداد، إما لأنه معروض للإيجار أو لان قاطنيه مهاجرين إلى دولة أخرى، ويحتفظون بالمسكن لقضاء العطلات، أو أنه تم الانتهاء من إنشائه حديثاً. بينما في سلطنة عمان يعرف بالمسكن غير المستخدم وقت العد رغم صلاحيته لذلك، كأن يكون معروضاً للبيع أو للإيجار أو كان خالياً لأي سبب آخر. وفي فلسطين يعرف المبنى بالمغلق إذا كان المبنى مشغولاً بأسرة أو أكثر أو مستخدماً للعمل ولكنه وجد مغلقاً طوال فترة الحصر، المبنى الخالي إذا كان المبنى صالحاً للسكن أو العمل ولكن لا يقيم به أحد أو غير مستغل طوال فترة الحصر، المبنى المهجور هو المبنى غير المستغل لفترات طويلة بسبب عدم الصلاحية ويحتاج إلى إجراء بعض التصليحات والترميمات الضرورية والأساسية ليصبح صالحاً للسكن (درويش، ٢٠١٥، ص ص ١١-١٢).
٥. تعتمد جمهورية مصر العربية بشكل مباشر على البيانات المتوفرة والتي يصدرها الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، والذي ينشر بياناته كل عشر سنوات في مجلد تعداد المباني، وتظهر فيه الوحدات السكنية الشاغرة من خلال جدول الاستخدام الحالي للمبنى أو الوحدات السكنية. ويقصد بالاستخدام الحالي طبقاً لما ورد في مقدمة التعداد عام ١٩٧٦ بأنه كيفية استخدام الوحدة السكنية وقت التعداد بصرف النظر عن الغرض من إنشائها، وتشمل حالات السكن الخاص، للعمل، للسكن والعمل<sup>(١)</sup>، الخالية والتي يقصد بها أن الوحدة السكنية (شقة - غرفة مستقلة) خالية كلية وقت الحصر. بينما في تعداد المباني عام ١٩٨٦ تكون خالية إذا لم يتضح نوع استخدامها وقت التعداد لعدم استغلالها وتكون عادة خالية من الأثاث، وفي تعداد ١٩٩٦ تم رصد الاستخدام الحالي للمبنى كاملاً ولم يتم رصد الاستخدام الحالي التفصيلي على مستوى الوحدات السكنية. لذلك سيتم تقدير عدد الوحدات السكنية الشاغرة عن طريق طرح عدد الأسر المعيشية من عدد الوحدات الإسكانية.

---

(١) للسكن: يقصد به أن الوحدة السكنية مستخدمة كلية بأسرة أو أكثر من أسرة، للعمل: يقصد به أن الوحدة السكنية مستخدمة كلية كمنشأة أو منشآت، للسكن والعمل: يقصد به أن الوحدة السكنية مستخدمة كلية بأسرة ويزاول فيها عمل مثل أسرة محاسب أو مكتبه، أو أن الشقة مستخدمة بعض غرفها للسكن والأخرى للعمل ولا علاقة بين شاغلي الاثنين.

وفي تعداد عام ٢٠٠٦ تم رصدها بشكل تفصيلي على مستوى الوحدات السكنية وأيضاً على مستوى جدول الاستخدام ذاته، حيث تم تقسيم الوحدات السكنية الشاغرة إلى: الوحدات السكنية المغلقة وهي الوحدات السكنية التي لا يوجد بها أسر مقيمة وتنقسم إلى: الوحدة المغلقة لوجود الأسرة بالخارج أو مغلقة لوجود سكن آخر للأسرة داخل البلد ولها مسكن آخر في نفس المبنى أو في مكان آخر تقطن فيه وقت الحصر، ثم الوحدات الخالية وهي الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها ولم تسكن بأي شكل من الأشكال، ولم يتضح نوع استغلالها بعد، لعدم استغلالها وقت الحصر وتكون عادة خالية من الأثاث ولم يتم حيازتها. وفي تعداد مصر الأخير عام ٢٠١٧ لم يختلف الوضع كثيراً سوى في إضافة تفصيل لفئة الوحدات الخالية وتم تقسيمها إلى فئتين: هما وحدة سكنية خالية مكتملة، ووحدة سكنية خالية دون تشطيب. بالإضافة إلى رصد المنشآت<sup>(١)</sup> المغلقة أو الخالية والوحدات السكنية التي تحتاج إلى ترميم وأيضاً التي لها قرار إزالة.

من خلال العرض السابق لتعريف الوحدات الشاغرة يلاحظ الباحث عدم كفاءة التعريفات في إبراز الأعداد الحقيقية للوحدات الشاغرة المعروضة في السوق، فقد اشتمل تعريف الوحدات الشاغرة على بعض الملاحظات أهمها ما يلي:

- تُعرف الوحدة السكنية بأنها شاغرة إذا كانت وحدة سكنية شاغرة في مرحلة زمنية معينة، حيث يتفق الجميع على أنها شاغرة، ولكن الاختلاف في الفترة الزمنية، فالبعض يرى أنها لحظة إجراء التعداد أو المسح، والبعض يرى أنها شاغرة على المدى القصير (٣-١٢ شهراً)، أو المدى الطويل (أكثر من ١٢ شهراً). كما يوجد نوع من الوحدات الشاغرة الموسمية والترفيهية، والتي تعتبر كمسكن صيفي أو عطلة، ويطلق عليها "شاغرة مؤقتاً" في حين أن المباني الشاغرة التي لا تستخدم كمنازل ثانية أو لقضاء العطلات والشاغرة في السنة تقريباً يطلق عليها اسم "شاغرة بشكل دائم". وكثيراً ما يكون من الصعب، إن لم يكن من المستحيل، تقييم ما إذا كان المسكن شاغراً مؤقتاً أو دائماً. والحدود الفاصلة بين هذين النوعين من المساكن غير واضحة إلى حد كبير. وهذا الافتقار إلى الوضوح المفاهيمي يعقد بشكل خطير المقارنات الدولية. لذلك يضعها البعض ضمن فئة الوحدات الشاغرة والبعض الآخر يضعها خارجها.

(١) المنشأة: مكان ثابت يزاول فيه نشاط اقتصادي، ويجوزها حائز طبيعي او معنوي (فرد او شركة).



- تعتبر المساكن المكتملة حديثاً ولكنها لم تشغل بعد من ضمن الوحدات الشاغرة، وتكون غير مفروشة إلى حد كبير، بينما المساكن التي تخضع للتحديث أو الإصلاح أو التحويل أو في انتظار الهدم يطلق عليها البعض منزل شاغر محدد إذا كان يشكل ضرراً جسيماً لسلامة السكان أو صحتهم، أو تسبب في أضرار جسيمة للمناظر الطبيعية. لذلك يعتبرها البعض ضمن فئة المباني الشاغرة ويعتبرها البعض خارجها.
- يعتبر البعض (الوحدات الشاغرة للإيجار، المستأجرة ولكن لم يتم شغلها بعد، الوحدات الشاغرة للبيع، المباعرة ولكن لم تشغل بعد) من ضمن الوحدات الشاغرة.
- الوحدات السكنية المغلقة لوجود الأسرة بالخارج، يعتبرها البعض شاغرة والبعض يعتبرها شغوراً مؤقتاً، بينما الوحدات المغلقة لوجود سكن آخر للأسرة داخل البلد تعتبر شاغرة بشكل واضح.
- يوجد وحدات سكنية شاغرة أخرى وتشمل وحدات سكنية مخصصة للاستخدام على مدار العام ولكنها شاغرة نتيجة لحبس الرهن، أو لأسباب شخصية أو عائلية، أو الإجراءات القانونية المتعلقة بالتملكات، أو التحضير للإيجار أو البيع، أو الإصلاحات، أو لأسباب أخرى.

وطبقاً لما سبق من ملاحظات فإن هذه التعريفات لا تعكس في واقع الحال صافي المساكن المعروضة في السوق لأغراض البيع أو الإيجار، كما أنها تعتبر نتيجة مدى توافر البيانات التفصيلية في كل بلد عن الأخرى، وبما أن البيانات الوحيدة المتوفرة في مصر هي التعدادات، والتي غالباً ما تجرى كل عشر سنوات، لذلك فإن التعريف المستخدم للوحدات السكنية الشاغرة في مصر طبقاً للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء هو الوحدات السكنية غير مشغولة وقت المسح سواء خالية أو مغلقة.

- **الوحدات السكنية المغلقة:** هي الوحدات السكنية التي لا يوجد أسر مقيمة بها، وكانت تشغلها أسرة فيما مضى ثم انتقلت إلى مسكن آخر، وتعرف في التعداد بالوحدات المغلقة لوجود مسكن آخر للأسرة في حالة وجود الأسرة داخل البلد، ولها مسكن آخر في نفس المبنى أو في مكان آخر تقطن فيه وقت الحصر.
- **الوحدات السكنية الخالية:** الوحدات التي تم إنشائها ولم تسكن بأي شكل من الأشكال، وهي التي لم يتضح نوع استخدامها بعد، لعدم استغلالها وقت الحصر، وتكون عادة خالية من الأثاث ولم يتم حيازتها، سواء مكتملة أو دون تشطيب.

## ثانياً - معدل الشغور السكنى :

يعتبر قياس معدل الشغور السكنى للوحدات مهماً لأنه لا بد من وجود نسبة من الوحدات السكنية الشاغرة بأي دولة بمعدلات محددة ومقبولة لتمكين عملية الحراك السكنى، لذلك يعرف **معدل الشغور الفعلى للوحدات السكنية** The Natural Vacancy Rate For Housing (NVR) بأنه قيمة عددية تحسب كنسبة مئوية لجميع الوحدات السكنية الشاغرة أو المتاحة في السوق للبيع أو الإيجار في وقت معين (Nam, 2016, p. 2)، وتتمثل في الصيغة الرياضية التالية:

$$\text{معدل الشغور الفعلى للوحدات السكنية} \\ \text{The Natural Vacancy Rate for Housing (NVR)} \\ = \frac{\text{عدد الوحدات السكنية الشاغرة}}{\text{إجمالي عدد الوحدات السكنية}}$$

كما يعرف **مستوى الشغور المقبول** أيضاً بأنه مستوى التوازن على المدى الطويل في المخزون السكنى أو متوسط معدل الشغور بالسوق العقاري الذي يشير إلى حالة التوازن بين العرض والطلب أو معدل الشغور الذي تستقر عنده الإيجارات والأسعار، لذلك فإن عدداً من الوحدات الشاغرة للبيع والإيجار ضرورية لتلبية احتياجات الناس والحفاظ على عمل سوق الإسكان والاقتصاد (Thoma, 2005, p. 3). ويعتبر معدل الشغور في السكن مماثل لمعدل البطالة، فالنسبة صفر ليست هي النسبة المثلى لمعدل البطالة، لأنه لا بد من أن يكون هناك نسبة من البطالة تتيح للعاملين تغيير وظائفهم، وتسمح للعاملين الجدد بدخول سوق العمل، لذلك في السكن لا بد من وجود نسبة من المساكن الإضافية تمكن من تنقلات الأسر أو تحركات السكان، بالإضافة إلى استخدام الوحدات في السياحة سواء كمصيف أو مشفى. كما يعتبر معدل الشغور المقبول مؤشراً لضبط معدلات الشغور على المدى الطويل، وهو الذي يحدد هل معدلات الشغور الحالية في السوق مرتفعة أو منخفضة (حسن، ٢٠١٨، ص ٢٠).

ويعتبر المعدل المقبول للشغور ليس ثابتاً فهو قد يتغير أو يتذبذب ويختلف بمرور الوقت نتيجة للتغير في العديد من الخصائص الجغرافية والإدارية (Hagen, 2010, p. 413)، كما تكمن أهميته في تسهيل عملية مراقبة أحوال السوق العقاري على الحكومات، فإذا كان معدل الشغور الفعلى أقل من معدل الشغور المقبول فهذا يدل على ندرة ومحدودية

الوحدات السكنية بالسوق، وبالتالي يوجد زيادة في أسعار الوحدات السكنية سواء للتملك أو الإيجار، والعكس صحيح إذا كان معدل الشغور الفعلى فوق مستوى التوازن (Sanderson, 2005, p. 48)، لذلك من الضروري متابعة رصد معدلات الشغور الفعلية والأسباب الفعلية لعدم التوازن وذلك من أجل ضبط السوق العقاري (درويش، ٢٠١٥، ص ص ٤٥-٤٦).

## المبحث الثاني

### التطور الزمني لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر (١٩٨٦-٢٠١٧)

يمكن أن تحتوي العقارات السكنية على وحدة سكنية واحدة أو أكثر، يعرفها مكتب الإحصاء الأمريكي بأنها "منزل أو شقة أو مجموعة من الغرف أو غرفة واحدة مشغولة أو مخصصة للإشغال كأماكن معيشة منفصلة (Mallach, 2018, p. 9). وفي مصر يطلق عليها الوحدات السكنية العادية وتعرف بأنها الأماكن المعدة أصلاً للسكن مثل الشقة، الحجرة المستقلة، الفيلا، البيت الريفي، وقد بلغت أعدادها في مصر في مصر ٤١,٤ مليون وحدة سكنية عام ٢٠١٧، تكاد تتساوى فيها نسبتي الحضر (٤٠,٤%) والريف (٤٩,٦%)، وان كانت نسبة الحضر أكثر قليلاً.

وقد شهدت الوحدات السكنية العادية في مصر تطوراً كبيراً خلال العقود الأخيرة، إذ بلغت ١١,٢ مليون وحدة سكنية عام ١٩٨٦، ثم ١٥,٩ مليون وحدة سكنية عام ١٩٩٦ بزيادة مقدارها ٤,٧ مليون وحدة سكنية خلال هذه الفترة (١٩٩٦-١٩٨٦)، كما استمرت في زيادتها ولكن بصورة أكبر من الفترة السابقة إذ بلغت ٢٧,١ مليون وحدة سكنية عام ٢٠٠٦ بزيادة تقدر بأكثر من ضعف الزيادة خلال الفترة السابقة إذ بلغت ١١,١ مليون وحدة سكنية مضافة من عام (١٩٩٦-٢٠٠٦)، بينما الفترة الأخيرة (٢٠٠٦-٢٠١٧) كانت أكثر قوة من الفترات السابقة والتي بلغت مقدار الزيادة بها ١٤,٣ مليون وحدة سكنية تحتل الوحدات السكنية الشاغرة نسبة كبيرة منها وهو ما يتضح من خلال الجدول (١) والشكل (٤) كما يلي:

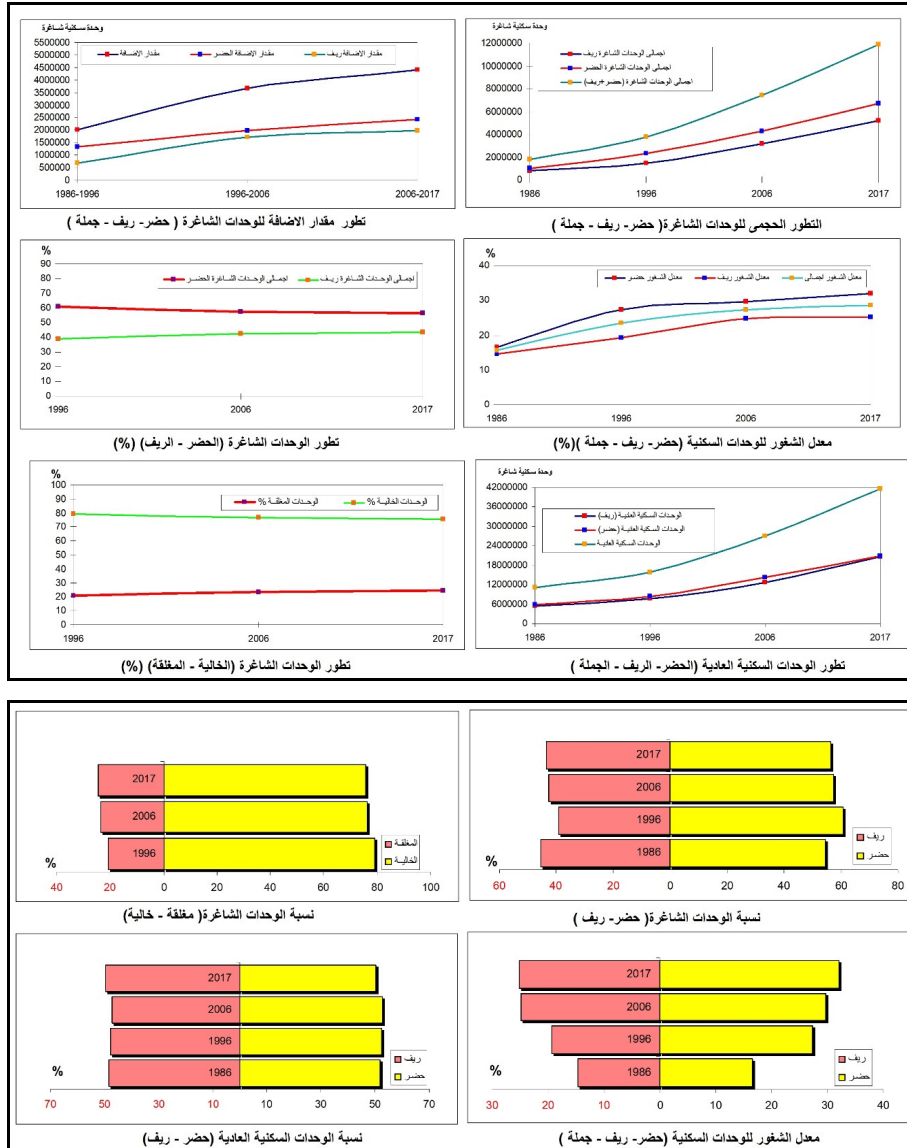
#### أولاً - التطور الحجمي والنسبي للوحدات السكنية الشاغرة :

ظهرت الوحدات السكنية الشاغرة في تعدادات المباني التي يصدرها الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، فكان أولها في تعداد عام ١٩٧٦ ولكنها ظهرت فقط على مستوى الحضر، ولم تظهر على مستوى الريف. لذلك يعتبر تعداد عام ١٩٨٦ هو التعداد الأول الذي ظهرت فيه بيانات الوحدات السكنية الشاغرة على مستوى الريف والحضر، كما أنها ظهرت في جدول الاستخدام الحالي للوحدات السكنية جملة تحت مسمى الوحدات الخالية ولم يتم تقسيمها إلى وحدات مغلقة أو خالية كما في التعدادات الحديثة.

جدول (١) : تطور ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر (١٩٨٦-٢٠١٧).

معدل الشغور %	اجمالي الوحدات السكنية	حضر - ريف (%)	اجمالي الوحدات الشاغرة	الوحدات الخالية		الوحدات المعلقة		البيان / تعداد
				%	العدد	%	العدد	
١٦,٦	٥٧٩٢٢٢٦	٥٤,٧	٩٥٩٢٤٩	غير مبين في التعداد		غير مبين في التعداد		حضر
١٤,٧	٥٤١٣٧١٦	٤٥,٣	٧٩٣١٥٥					
١٥,٦	١١٢٠٥٨٤٢	١٠٠	١٧٥٢٤٠٤	غير مبين في التعداد		جملة		١٩٨٦
٢٧,٤	٨٣٥٧١٠٣	٦٠,٩	٢٢٩٠٥٠٧					
١٩,٣	٧٦١٠٢١٤	٣٩,١	١٤١٧٥٤٣	٧٥,٢	١١٠٤٢٣٤	٢٤,٨	٣٦٣٣٠٩	ريف
٢٣,٥	١٥٩٦٧٣١٧	١٠٠	٣٧٥٨٠٥٠	٧٩,٣	٢٩٧٨٣٥٣	٢٠,٧	٧٧٩٦٩٧	جملة
٢٩,٧	١٤٣٤٢٤٤٥	٥٧,٣	٤٢٦٣٧٥٩	٧٩,٤	٣٣٨٢٩٣٥	٢٠,٦	٨٧٩٨٢٤	حضر
٢٤,٨	١٢٧٨٦٦٦٩	٤٢,٧	٣١٧٣٠٨٩	٧٢,٥	٢٢٩٩٣٠٣	٢٧,٥	٨٧٣٧٨٦	ريف
٢٧,٤	٢٧١٢٩١١٤	١٠٠	٧٤٣٦٨٤٨	٧٦,٤	٥٦٨٣٢٣٨	٢٣,٦	١٧٥٣٦١٠	جملة
٣٢,٠	٢٠٩١٤٥٢٨	٥٦,٤	٦١٨٤٤٠٩	٧١,١	٤٧٥١٧٣٠	٢٨,٩	١٩٣٢٦٧٩	حضر
٢٥,١	٢٠٥٧١٢٨٨	٤٣,٦	٥١١١٧٥٧	٨١,٤	٤٢٠٤١٢٩	١٨,٦	٩٥٧٦٢٨	ريف
٢٨,٦	٤١٤٨٥٨١٦	١٠٠	١١٨٤٦١٦٦	٧٥,٦	٨٩٥٥٨٥٩	٢٤,٤	٢٨٩٠٣٠٧	جملة

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، تعداد المباني، سنوات ١٩٨٦ وحتى ٢٠١٧.



شكل (٤) : تطور الوحدات الشاغرة ومعدل الشغور السكنى في مصر (١٩٨٦-٢٠١٧).

لم تكتمل الصورة السابقة في تعداد عام ١٩٩٦ فقد تم رصد الاستخدام الحالي للمبنى كاملاً ولم يتم رصد الاستخدام الحالي التفصيلي على مستوى الوحدات السكنية كما هو كان متبع في جميع التعداد السابقة واللاحقة، لذلك تم تقدير عدد الوحدات الشاغرة على مستوى الجمهورية عن طريق طرح عدد الأسر المعيشية من عدد الوحدات الإسكانية.

وفي تعداد ٢٠٠٦ تم رصدها بشكل تفصيلي على مستوى الوحدات السكنية وأيضاً على مستوى جدول الاستخدام ذاته، حيث تقسم الوحدات السكنية الشاغرة إلى: الوحدات السكنية المغلقة لوجود سكن آخر للأسرة داخل البلد، الوحدات الخالية وهي الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها ولم تسكن بأي شكل من الأشكال. وأخيراً عام ٢٠١٧ كانت أكثر سنوات التعداد تفصيلاً في فئة الوحدات الخالية والتي تم تقسيمها لفئتين هما وحدة سكنية خالية مكتملة، ووحدة سكنية خالية دون تشطيب، كما ظلت فئة الوحدات المغلقة لوجود مسكن آخر للأسرة كما هي دون تفصيل.

وبما أن التعريف المستخدم للوحدات الشاغرة هو الوحدات السكنية غير المشغولة وقت المسح سواء خالية (مكتملة - دون تشطيب) أو مغلقة لوجود مسكن آخر للأسرة. لذلك سيتم دراسة تطور هذه الظاهرة من خلال جدول (١)، وشكل (٤) الذي يعتمد على بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، والذي يتضح منه ما يلي:

١- زادت أعداد الوحدات السكنية الشاغرة في مصر بشكل كبير في الثلاث عقود الأخيرة، حيث بلغت جملة الوحدات السكنية الشاغرة عام ٢٠١٧ حوالي ١٢ مليون وحدة سكنية تمثل سبعة أمثال الوحدات السكنية الشاغرة عام ١٩٨٦، بزيادة مقدارها ١٠ مليون وحدة سكنية في ثلاث عقود زمنية بواقع ٣٢٥ ألف وحدة سكنية شاغرة مضافة سنوياً. تستحوذ الفترة الزمنية الأخيرة (٢٠٠٦-٢٠١٧) منها على النصيب الأكبر من الزيادة والتي وصلت إلى ٤,٤ مليون وحدة سكنية بنسبة ٤٤% من إجمالي الزيادة بواقع ٤٠٠ ألف وحدة سكنية شاغرة مضافة سنوياً، بينما الفترة الزمنية الأولى (١٩٨٦-١٩٩٦) كانت أقلها من حيث مقدار الزيادة والتي بلغت الخمس بواقع ٢٠٠ ألف وحدة سكنية مضافة سنوياً، كما بلغت مقدار الزيادة في الفترة الزمنية الثانية (١٩٩٦-٢٠٠٦) نسبة وسيطة بين الفترتين الأولى والأخيرة والتي وصلت إلى الثلث (٣٦%) بواقع ٣٦٧ ألف وحدة سكنية شاغرة مضافة سنوياً.

٢- تتباين أعداد الوحدات السكنية الشاغرة بين الوحدات المغلقة والوحدات الخالية، حيث تستحوذ الوحدات الخالية على أكثر من ثلاثة أرباع الوحدات الشاغرة بينما تصل نسبة الوحدات المغلقة لوجود الأسرة بالخارج إلى أقل من الربع. ورغم ذلك التباين الكبير بينهما إلا أنه يتضح من الشكل (٤) زيادة في نسبة الوحدات المغلقة من

٢٠,٧% عام ١٩٩٦ إلى ٢٤,٤% عام ٢٠١٧، بمقدار إضافة ٣,٧% خلال هذه الفترة، كما تناقصت نسبة الوحدات الخالية من ٧٩,٣% عام ١٩٩٦ إلى ٧٥,٦% عام ٢٠١٧ بمقدار تناقص بلغ نفس الزيادة في الوحدات المغلقة، ويرجع استحواد الوحدات الخالية على ثلاثة أرباع الوحدات الشاغرة نتيجة للأوضاع السياسية والاقتصادية غير المستقرة خلال الفترة الأخيرة والتي ساعدت على البناء الأفقي والرأسي المخالف وغير المتصل بالمرافق العامة، وقد ساعدت التسهيلات المقدمة من المطورين العقاريين والمقاولين في زيادة عمليات البيع في هذه الوحدات الخالية وغير المنشطبة كنوع من الادخار والاستثمار المستقبلي لحين تحسن الظروف الاقتصادية للأسرة مستقبلاً وقدرتها على التنشيط بعد سداد كامل سعر الوحدة.

٣- كما تتباين أعداد الوحدات السكنية على مستوى الحضر والريف خلال فترة الدراسة، حيث يستحوذ الحضر على النسبة الأكبر من إجمالي الوحدات الشاغرة والتي بلغت أقصاها عامي ١٩٩٦، ٢٠٠٦ على الترتيب ٦٠,٩، ٥٧,٣%، بينما كانت أقلها عامي ١٩٨٦، ٢٠١٧ على الترتيب ٥٤,٧، ٥٦,٤%، ورغم استحواد الحضر على النصيب الأكبر من إجمالي الوحدات السكنية الشاغرة في كل فترة زمنية إلا أن الشكل البياني رقم (٤) يوضح زيادة في نسبة الريف على حساب الحضر حيث بلغت أعلاها عام ١٩٨٦ بنسبة ٤٥,٣%، ثم انخفضت عام ١٩٩٦ لتصل إلى ٣٩,١%، ثم عاودت الارتفاع مرة أخرى عامي ٢٠٠٦، ٢٠١٧ على الترتيب بنسبة ٤٢,٧، ٤٣,٦%، ويرجع استحواد الحضر على النسبة الأكبر من الوحدات الشاغرة نتيجة ارتفاع أسعار الوحدات السكنية في الحضر عن الريف، والذي يتميز بتركز الخدمات والبنية الأساسية والمصالح الحكومية. بينما مزادت نسبة الريف في الفترة الأخيرة لزيادة الزحف العمراني على الأراضي الزراعية خاصة أن العادات والتقاليد الاجتماعية بالريف تفضل وجود أكثر من مسكن للأسرة والأولاد.

### ثانياً - تطور معدل الشغور السكنى :

يعتبر قياس معدل الشغور للوحدات السكنية وتطوره مهماً لأنه لا بد من وجود نسبة من الوحدات السكنية الشاغرة بأي دولة بمعدلات محددة ومقبولة لتمكين عملية الحراك السكنى، لذلك يعرف معدل الشغور المقبول للوحدات السكنية The Natural Vacancy Rate For Housing (NVR) بأنه قيمة عددية تحسب كنسبة مئوية لجميع الوحدات السكنية



الشاغرة أو المتاحة في السوق للبيع أو الإيجار في وقت معين، كما يعرف مستوى الشغور المقبول أيضاً بأنه مستوى التوازن على المدى الطويل في المخزون السكني أو متوسط معدل الشغور بالسوق العقاري الذي يشير إلى حالة التوازن بين العرض والطلب أو معدل الشغور الذي تستقر عنده الإيجارات والأسعار لذلك، فإن عدداً من الوحدات الشاغرة للبيع والإيجار ضرورية لتلبية احتياجات الناس والحفاظ على عمل سوق الإسكان والاقتصاد.

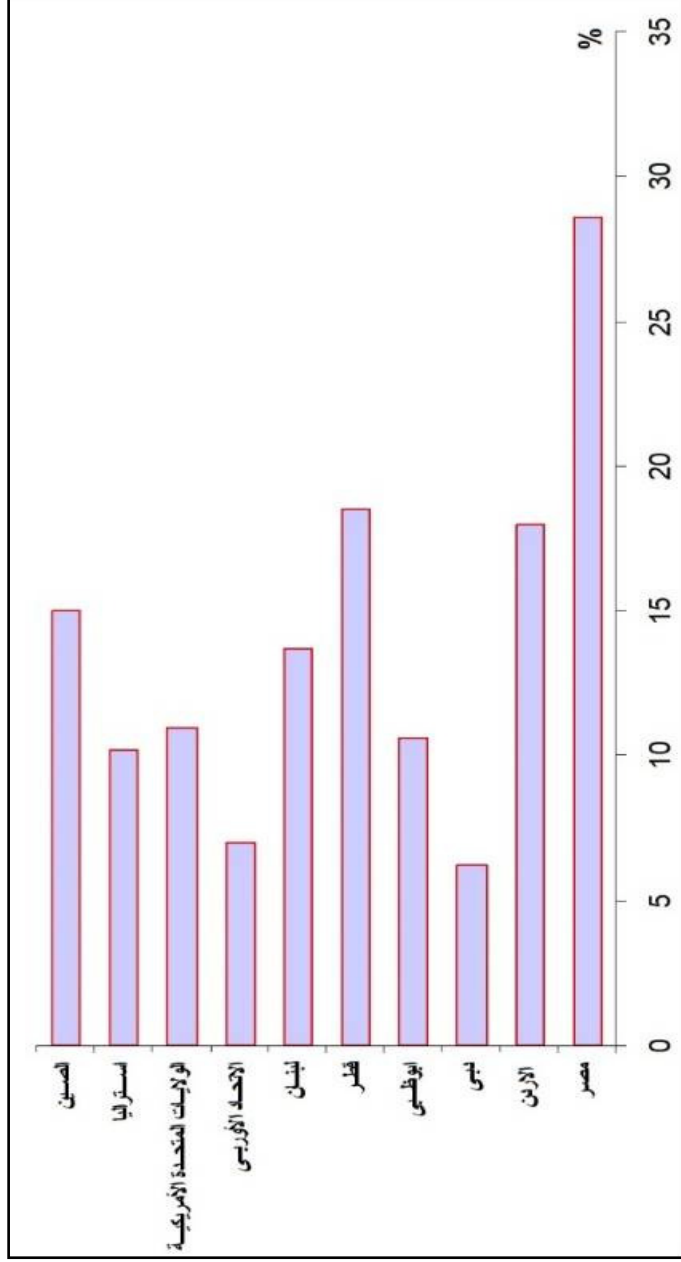
وقد حدد (Rosen and Smith, 1983) متوسط معدل الشغور المقبول ٩,٨% وهي الحالة التي يكون عندها توازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان، وطبقاً للأمم المتحدة يصل معدل الشغور العالمي للدول المتقدمة ١٥% من عدد الوحدات السكنية، أما الدول النامية فتتخفف النسبة بها إلى ٨% (درويش، ٢٠١٥، ص ٤٧).

وبمقارنة الوضع في مصر يلاحظ ارتفاع في معدلات الشغور عن المعدلات العالمية والتي وصلت إلى ضعف المعدل في الدول المتقدمة وأكثر من ثلاثة أمثال المعدل في الدول النامية، حيث استمرت معدلات الشغور في ارتفاع شديد منذ عام ١٩٨٦، حتى بلغت المعدل الضعف عام ٢٠١٧، فبلغ معدل الشغور ١٥,٦% عام ١٩٨٦، ثم واصل ارتفاعه حتى وصل إلى ٢٣,٥، ٢٧,٤، ٢٨,٦% أعوام ١٩٩٦، ٢٠٠٦، ٢٠١٧ على الترتيب، وهو ما يوضح الارتفاع الشديد في معدلات الشغور المصرية مقارنة بالمعدلات العالمية (الشكل ٥) حيث بلغت معدلات الشغور في بعض الدول العربية ومنها (الأردن ١٨% - دبي ٦,٢% - أبو ظبي ١٠,٦% - قطر ١٨,٥% - لبنان ١٣,٧%)، كما بلغت في الاتحاد الأوروبي ٧%، وفي الولايات المتحدة الأمريكية ١١%، أستراليا ١٠,٢%، الصين ١٥%<sup>(١)</sup>.

وقد تباينت معدلات الشغور على مستوى الحضر والريف حيث كانت المعدلات الأعلى من نصيب الحضر، حيث زادت نسبته من ١٦,٦% عام ١٩٨٦ إلى الضعف (٣٢%) عام ٢٠١٧. بينما على المستوى الريف كانت النسبة أقل ولكنها في تزايد مستمر هي الأخرى من ١٤,٧% عام ١٩٨٦ حتى ٢٥,١% عام ٢٠١٧.

---

(١) مركز دبي للإحصاء، ٢٠٠٥-٢٠١٠ (الإمارات العربية المتحدة) - مركز أبو ظبي للإحصاء، ٢٠١٠ (الإمارات العربية المتحدة) - وزارة التخطيط التنموي والإحصاء، ٢٠١٠ (قطر) - العزة، غالب، ٢٠٠٧، ص ٥-٧ - إدارة الإحصاء المركزي، ٢٠٠٥-٢٠٠٩، (لبنان) -



شكل (٥) : معدلات الشغور السكني في مصر وبعض الدول العربية والأجنبية.

## المبحث الثالث

### التوزيع الجغرافي لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر

#### (الأقاليم التخطيطية - المحافظات الإدارية) عام ٢٠١٧

يعد التوزيع المكاني للظواهر جوهر العمل الجغرافي، بل إنه ينظر إلى الجغرافيا أحياناً على أنها علم التوزيع المكاني (الصالح & السرياني، ٢٠٠٠، ص ٢٢٦)، وذلك باعتبار أن البعد المكاني للظواهر هو مركز اهتمام الجغرافيا، فهي تدرس الظواهر المختلفة على سطح الأرض بهدف وصفها وتحليلها وتفسيرها (العزاوي، ٢٠١٠، ص ٣٦٥). ويمثل التوزيع المكاني للظاهرة الجغرافية أحد الموضوعات المهمة والتي ينفرد بها علم الجغرافيا دون العلوم الأخرى، فالجغرافي يهتم بصورة كبيرة بدراسة البعد المكاني وتوزيع الظاهرة في المكان والتنظيم المكاني الناتج عن هذا التوزيع وفق أنماط جامعة مانعة، وهو ما تم تناوله في دراسة ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، فتم دراسة وتحليل توزيع الظاهرة جغرافياً على مستوى (الأقاليم التخطيطية، المحافظات الإدارية، حضر وريف الجمهورية)، وذلك باستخدام الطرق الكارتوجرافية المعتمدة في خرائط التوزيعات Thematic Maps.

وتقدم نظم المعلومات الجغرافية أشكالاً متنوعة من الترميز المستمدة من أشكال الترميز المعمول بها في علم الخرائط أو الكارتوجرافيا، والتي تنقسم بدورها إلى الترميز النوعي والترميز الكمي، وقد اعتمدت الدراسة في التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية الشاغرة بشكل كبير على طريقة الترميز الكمي Quantities، ويقوم هذا النوع من الترميز على تمثيل القيم الكمية للظواهر الجغرافية، المدونة بشكل منظم ضمن جداول إحصائية (جداول الطبقات). تحتوي الحقول فيها على القيم الإحصائية، أما السجلات (الصفوف) فتحتوي على أنواع الظواهر الجغرافية. يستخدم هذا الترميز من أجل تمثيل وتبيان كيفية توزيع قيم

الظواهر، وإجراء المقارنة النسبية المناسبة بينها، وغالبا تتم عملية الترميز فيها على أساس تصنيف القيم الإحصائية وتقسيمها إلى فئات، وتضم برامج نظم المعلومات الجغرافية عدة أنواع من الترميز الكمي (الدبس، ٢٠٠٩، ص ص ٢١-٤٥) والتي تم تطبيق معظمها في الدراسة على النحو التالي: الترميز الكمي الفئوي باللون المتدرج (Graduated Color)، الترميز الكمي بالنقط (الكثافة النقطية Dot Density)، الترميز الكمي بهيئة الرسوم البيانية (Charts)، الترميز الفئوي المتعدد (Quantity by Category each Category).

### أولاً - التوزيع الجغرافي على مستوى الأقاليم التخطيطية في مصر عام ٢٠١٧ :

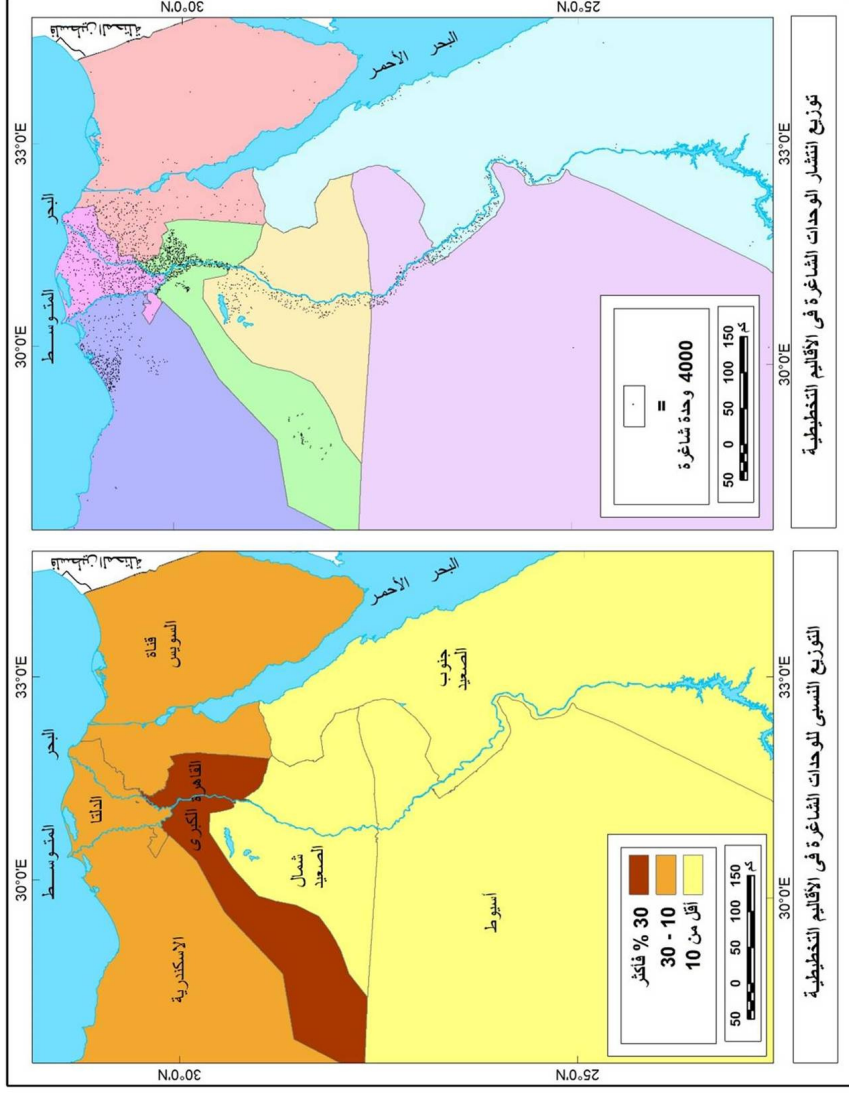
يمثل التوزيع الجغرافي لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة على مستوى الأقاليم التخطيطية ذو بعد تحليلي هام، نظراً لتشابه هذه الأقاليم إلى حد كبير جغرافياً واقتصادياً، بالإضافة إلى البعد التخطيطي لهذه الأقاليم على كافة المستويات والقطاعات والتي منها بالطبع قطاع الإسكان، والذي تشكل ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة أحد عناصره، لذلك اهتمت الدراسة بتوزيع هذه الظاهرة مكانياً على مستوى هذه الوحدات التخطيطية من خلال الجدول (٢-٤) والشكل (٦-٩) كما يلي:

#### ١) جملة الوحدات السكنية الشاغرة:

بلغ عدد الوحدات السكنية العادية في مصر ٤١,٤ مليون وحدة سكنية عام ٢٠١٧، تمثل الوحدات الشاغرة في مصر أكثر من ربعها (٢٨,٦%) بحجم وحدات شاغرة وصل إلى ١١,٨ مليون وحدة، وهو ما يوضح ضخامة هذه الظاهرة في بلد تعاني من مشكلة إسكانية أصلاً على مدار العقود الأخيرة. يستحوذ إقليم القاهرة الكبرى منها على ما يقارب ثلثها، في حين يبلغ إقليم الدلتا خمسها، وهو ما يعنى أن إقليمي القاهرة الكبرى والدلتا وحدهما يستحوذان على أكثر من نصف الوحدات الشاغرة في مصر، وإذا أضفنا إليهما إقليم الإسكندرية سيصل مجموعهم ثلثي الوحدات الشاغرة في مصر.

جدول (٢) : التوزيع الإحصائي لظاهرة الوحدات الشاغرة في الأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.

نوع الوحدة	الوحدات السكنية العادية				الوحدات الشاغرة (حضر - ريف)			
	حضر	ريف	جملة	%	حضر	ريف	جملة	%
الإقليم التخطيطي								
القاهرة الكبرى	٨٩٧٦٧٣٣	٢٨٥٢٢٧٩	١١٨٢٩٠١٢	٧٨,٥	٢٨١٢١٨٠	٩١٨٨٤١	٣٧٣١٠٢١	٢٤,٦
الدلتا	٢٩٧٤٨٢٣	٦١٩٤٦٨٢	٩١٦٩٥٠٥	٢٢,١	٨٤٠٤٧٤	١٤٦٩١٢٠	٢٣٠٩٥٩٤	٦٣,٦
الإسكندرية	٣٧١٤٤٥٦	١٩٢٣٢٩٦	٥٦٣٧٧٥٢	١٣,٦	١٣٣٣٤٤٢	٤٣٣٨٠١	١٧٦٦٢٤٣	٢٤,٥
أسيوط	٦٠٠٠٣٧	١١٦١١٠٦	١٧٦١١٤٣	٤,٢	٢١٥٦٥٧	٢٩٧٩٩٥	٥١٣٦٥٢	٥٨,٠
جنوب الصعيد	١٤٨٤٣١٤	٢٨٠٩٨٠٠	٤٢٩٤١١٤	١٠,٤	٥٠٦٣٧٣	٦٧١١٦٤	١١٧٧٥٣٧	٥٧,٠
شمال الصعيد	١١٨٩٨٩١	٣١٦٠٣٦٧	٤٣٥٠٢٥٨	١٠,٥	٣٦٤٣٤٥	٧٢١٩٦١	١٠٨٦٣٠٦	٦٦,٥
قناة السويس	١٩٧٤٢٧٤	٢٤٦٩٧٥٨	٤٤٤٤٠٣٢	١٠,٧	٦١١٩٣٨	٦٤٩٨٧٥	١٢٦١٨١٣	٥١,٥
المجموع	٢٠٩١٤٥٢٨	٢٠٥٧١٢٨٨	٤١٤٨٥٨١٦	١٠٠,٠	٦٦٨٤٤٠٩	٥١٦١٧٥٧	١١٨٤٦١٦٦	٤٣,٦



شكل (٦) : التوزيع الجغرافي لجملة الوحدات الشاغرة بالأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.

بينما جاءت الأقاليم الجنوبية في المرتبة الأخيرة من حيث التركيز المكاني للوحدات الشاغرة في مصر بأكثر قليلاً من ربع (٢٧,٧%) نسبتها، إذ يأتي إقليم أسيوط في المرتبة الأخيرة رغم كبر مساحته بنسبة (٤,٣%) من جملة الوحدات الشاغرة، بينما يأتي إقليمي شمالي الصعيد وجنوبه في المرتبة التالية إذ بلغت نسبتها أقل من خمس الوحدات الشاغرة في مصر، ويمكن تقسيم الأقاليم التخطيطية في مصر إلى فئات توزيعية باستخدام التظليل المساحي<sup>(١)</sup> إلى ثلاث فئات مساحية باستخدام طريقة التصنيف اليدوي اعتماداً على الجدول (٢) والشكل (٦):

أ- الفئة الأولى (الأقاليم التخطيطية الأقل من ١٠% من جملة الوحدات الشاغرة في مصر): تتميز هذه الفئة بتجانسها المكاني وتركزها الجغرافي جنوبي البلاد، وتستحوذ على ما يقرب من ربع (٢٣,٤%) الوحدات الشاغرة، حيث يأتي إقليم جنوب الصعيد في مقدمتها بما يقارب العشر (٩,٩%)، ثم يأتي إقليم شمال الصعيد بنسبة أقل قليلاً (٩,٢%)، وهو ما يتناسب مع نسبتها من جملة الوحدات السكنية العادية والحجم السكاني والتي بلغت أكثر من العشر قليلاً في كلا منهما. بينما يحل إقليم أسيوط بنسبة ضعيفة (٤,٣%) والتي لا تعبر عن التوزيع المساحي الكبير لهذا الإقليم والذي تصل مساحته إلى أكثر من خمسي (٤٤,٤%) مساحة الجمهورية، ولكن رغم مساحته الكبيرة إلا أن نسبته تتناسب مع جملة السكان والوحدات العادية والتي بلغت على الترتيب (٤,٢-٤,٩%) من جملة الجمهورية، مما يؤدي إلى انخفاض الكثافة البنائية في الإقليم والتي تصل إلى ٠,٥ نسمة في الوحدة السكنية الواحدة.

وتتخفف النسبة بهذه الأقاليم إلى أقل من العشر لأسباب متعددة لعل أهمها: انخفاض نسبة الوحدات السكنية العادية بها والتي تصل إلى ربع الوحدات السكنية العادية

---

(١) تتوافر في برامج نظم المعلومات الجغرافية أنواع متعددة من التصنيف المساحي ولعل أهمها: التصنيف اليدوي Manual - التصنيف إلى فئات (فواصل) متساوية Equal Interval - التصنيف عن طريق تحديد مقدار الفئة الفاصلة Defined Interval - التصنيف عن طريق تقسيم البيانات بعدد الظواهر Quantile - التصنيف وفق التوزيع الطبيعي للبيانات Natural Breaks - Jenks - التصنيف وفق المتواليات الهندسية Geometrical Interval - التصنيف وفق الانحراف المعياري للبيانات Standard Deviation .

في مصر. ارتفاع نسبة النازحين والتي تصل إلى ثلث النازحين بمصر، وفي المقابل انخفاض نسبة الوافدين إلى ٧,١%، بصافي هجرة عام ٢٠١٧ بلغ (-١,٥ مليون نسمة)، لذلك تعتبر هذه الأقاليم من أكبر الأقاليم الطاردة للسكان نظراً لانخفاض مستوى الدخل. الاختلالات الإقليمية والاقتصادية التي تعاني منها أقاليم الصعيد، حيث تنخفض نسبة مساهمتها في الناتج المحلي إلى ٢٧,٤%. معدلات الفقر في هذه الأقاليم مرتفعة إذ يصل متوسطها في الأقاليم الثلاث إلى نصف عدد سكانها. زيادة نسبة المناطق العشوائية في هذه الأقاليم والتي تصل إلى نصف مساحة الكتلة العمرانية الأفقية.

#### ب- الفئة الثانية (الأقاليم التخطيطية من ١٠ إلى أقل من ٣٠% من جملة الوحدات الشاغرة):

تتميز هذه الفئة بتركزها الجغرافي شمالي البلاد، وان كانت تتباين في خصائصها الجغرافية، وتستحوذ هذه الأقاليم على أكثر من خمسي (٤٥,١%) الوحدات الشاغرة في مصر. فيعتبر إقليم الدلتا التخطيطي أعلاها بنسبة الخمس (١٩,٥%) وهو ما يتناسب مع حجمها السكاني والسكنى، والتي بلغت في كليهما أكثر من الخمس قليلاً، كما أن هذه النسبة لا تتناسب جذرياً مع حجم المساحة المكانية للإقليم والتي تصل إلى أقل الأقاليم التخطيطية مساحة إذ تصل إلى (١,٣%). ثم يأتي إقليم الإسكندرية تالياً بنسبة (١٤,٩%)، نظراً للحجم السكاني والسكنى والذي يصل إلى (١٢,٤، ١٣,٦%) على الترتيب، بينما إقليم قناة السويس التخطيطي أدناها بنسبة (١٠,٧%)، وهو ما يتناسب مع نسبة الإقليم من الحجم السكاني والسكنى في الجمهورية والذي يصل إلى (١٠,٧-١١,١%) على الترتيب. وتبلغ النسبة بهذه الأقاليم أكثر من العشر وأقل من الثلث لأسباب متعددة لعل أهمها: ارتفاع نسبة الوحدات السكنية العادية بها والتي تصل إلى نصف الوحدات السكنية العادية في مصر. ارتفاع نسبة النازحين بها إلى خمسي النازحين بمصر، وفي المقابل ارتفاع نسبة الوافدين أيضاً إلى الثلث ولكن بصافي هجرة لصالح النازحين عام ٢٠١٧ بلغ (-٦٣٤ ألف نسمة). معدلات الفقر يصل متوسطها إلى أقل من ثلث سكانها، معدلات البطالة مرتفعة بمتوسط ١٢,٢%، زيادة نسبة المناطق العشوائية الأفقية والرأسية في هذه الأقاليم والتي تصل إلى خمسي مساحة الكتلة العمرانية الأفقية وثلث الوحدات السكنية المخالفة رأسياً على مستوى الجمهورية. تعتبر هذه الأقاليم من أهم الأقاليم السياحية على مستوى الجمهورية، حيث تقع جميعها على شواطئ ساحلية ولعل أهمها إقليم الإسكندرية



والذي يحوي بمفرده ٥٨% من إجمالي الشاليهات على مستوى الجمهورية، بينما تستحوذ الأقاليم الثلاث على ٩٧% منها.

### ج- الفئة الثالثة (الأقاليم التخطيطية من ٣٠% فأكثر من جملة الوحدات الشاغرة):

تحوي هذه الفئة بداخلها الإقليم الإداري الأكبر في مصر سكانياً وإدارياً، وهو إقليم القاهرة الكبرى والتي تصل نسبته إلى ثلث (٣١,٥%) الوحدات الشاغرة في مصر، وذلك لكونه أكبر الأقاليم التخطيطية في حجم السكان والوحدات السكنية العادية بأكثر من الربع على الترتيب في كلا منهما (٢٥,١، ٢٨,٥%)، ورغم ذلك إلا أنه من أقل الأقاليم التخطيطية مساحة بعد إقليم الدلتا، وهو ما يؤكد على أهمية الأقاليم الإدارية والسياسية والخدمية والتي كانت عامل جذب كبير للهجرة الداخلية الموجبة من جميع محافظات الجمهورية.

### وترتفع النسبة بهذا الإقليم الى أكثر من الثلث لأسباب متعددة لعل أهمها: نسبة

الوافدين إلى إقليم القاهرة الكبرى بلغت ثلثي الوافدين إلى أقاليم الجمهورية كافة، بينما بلغت نسبة النازحين منه الربع فقط، وبصافي هجرة لصالح الوافدين بلغ (٢,١ مليون نسمة) عام ٢٠١٧. معدلات الفقر يصل متوسطها ٢٨,٤% وهي نسبة ليست منخفضة، حيث كلما ارتفعت نسبة الفقر ارتفعت معها نسبة الوحدات السكنية الشاغرة. معدلات البطالة هي الأعلى على مستوى أقاليم الجمهورية، والتي تصل إلى ١٣,٧%. يستحوذ هذا الإقليم على النسبة الأكبر من الناتج المحلي بين أقاليم الجمهورية المختلفة حيث تبلغ مساهمته ٤١,٩%. زيادة نسبة المناطق العشوائية الأفقية والرأسية والتي تصل إلى ثلث مساحة الكتلة العمرانية الأفقية، وثلثي الوحدات السكنية المخالفة رأسياً على مستوى الجمهورية. يحتوي الإقليم على أكبر عدد من المدن والتجمعات العمرانية الجديدة والتي ترتفع بها نسبة المشروعات السكنية الجديدة والتنمية العمرانية بشكل متواصل، حيث يبلغ عددها ١٢ مدينة وتجمع عمراني جديد حول إقليم القاهرة الكبرى بداية من مدن الجيل الأول حتى مدن الجيل الرابع.

## ٢) الوحدات المغلقة والخالية:

تنقسم الوحدات السكنية الشاغرة في مصر طبقاً إلى بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء تفصيلاً إلى فئتين: أولهما الوحدات السكنية الخالية - (تشمل الوحدات المكتملة التشطيب وغير مكتملة التشطيب) - التي تستحوذ على ثلاثة أرباع الوحدات

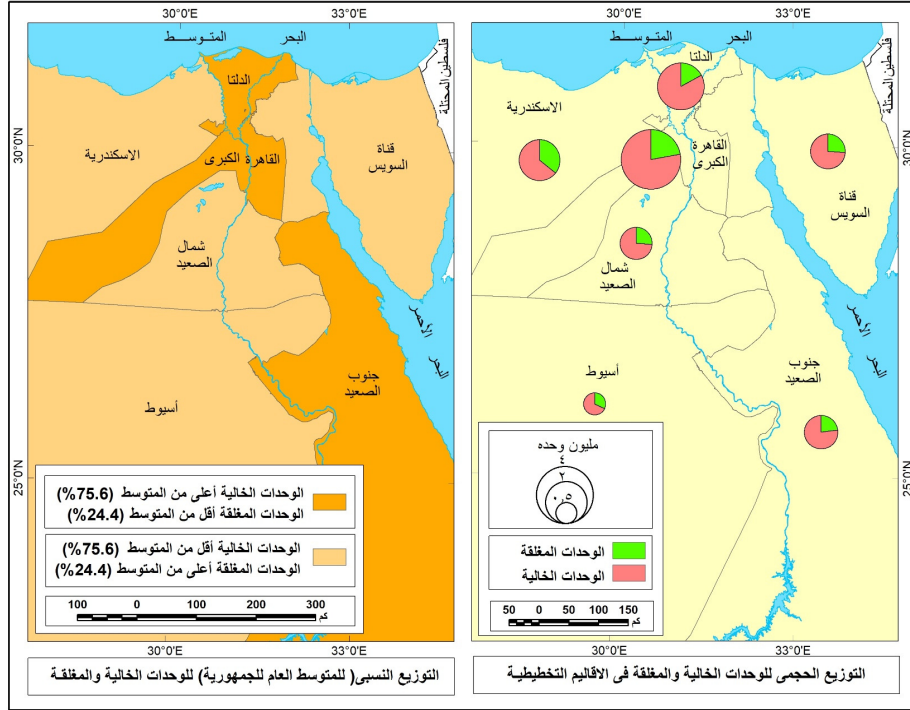
الشاغرة في المتوسط (٧٥,٦%)، وثانيها: الوحدات السكنية المغلقة لوجود مسكن آخر للأسرة وتستحوذ هي الأخرى في المتوسط على ربع (٢٤,٤%) الوحدات الشاغرة. ولكن يمكن القول بأنها توزيعها المكاني متباين على مستوى الأقاليم التخطيطية، وهو ما يتضح من الجدول (٣) والشكل (٧) كما يلي:

- **الوحدات الخالية** وهي تسجل في أقاليم (الدلتا والقاهرة الكبرى وجنوب الصعيد) أعلى من متوسط (٧٥,٦%) الوحدات الخالية على مستوى الجمهورية، إذ بلغت (٨٣,٩، ٧٧,٢، ٧٧,٢%) على الترتيب، ويرجع ارتفاع نسبة الوحدات الخالية عن المتوسط العام في هذه الأقاليم إلى: كونها أكبر الأقاليم في نسبة الوحدات السكنية العادية. زيادة نسبة المناطق العشوائية الأفقية والرأسية في هذه الأقاليم إلى أكثر من نصف الجمهورية. هجرة العديد من سكانها إلى أوروبا ودول الخليج واستثمارها في الوحدات الخالية سواء مكتملة التشطيب أو غير المكتملة. التركيز الجغرافي للمدن والتجمعات العمرانية الجديدة وما ي صاحبها من مشروعات جديدة لتلبية فئات المجتمع المختلفة من محدودي ومتوسطي الدخل في مشروعات الإسكان الحكومي ومرتفعي الدخل في مشروعات القطاع الخاص.

**جدول (٣) : التوزيع الإحصائي للوحدات الخالية والمغلقة في الأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.**

الوحدات الشاغرة (مغلقة - خالية)				نوع الوحدة
خالي		مغلق		الإقليم التخطيطي
%	عدد	%	عدد	
٧٧,٩	٢٩٠٦١٩٤	٢٢,١	٨٢٤٨٢٧	القاهرة الكبرى
٨٣,٠	١٩١٧٨٨٥	١٧,٠	٣٩١٧٠٩	الدلتا
٦٤,٣	١١٣٤٨١٢	٣٥,٧	٦٣١٤٣١	الاسكندرية
٦٧,٨	٣٤٨١٢٦	٣٢,٢	١٦٥٥٢٦	اسيوط
٧٧,٢	٩٠٨٥٥٦	٢٢,٨	٢٦٨٩٨١	جنوب الصعيد
٧٤,٠	٨٠٣٧٠٣	٢٦,٠	٢٨٢٦٠٣	شمال الصعيد
٧٤,٢	٩٣٦٥٨٣	٢٥,٨	٣٢٥٢٣٠	قناة السويس
٧٥,٦	٨٩٥٥٨٥٩	٢٤,٤	٢٨٩٠٣٠٧	المجموع

- **الوحدات المغلقة** كانت أعلى من المتوسط (٢٤,٤%) في أقاليم الإسكندرية (٣٥,٧%)، أسيوط (٣٢,٢%)، شمال الصعيد (٢٦%)، قناة السويس (٢٥,٨%)، ويرجع ارتفاع نسبة الوحدات المغلقة بهذه الأقاليم عن المتوسط العام إلى: التركيز الجغرافي للعديد من الوحدات المغلقة بغرض السياحة خاصة في إقليمي الإسكندرية وقناة السويس، بالإضافة إلى زيادة الهجرة النازحة من أقاليم شمال الصعيد وقناة السويس وأسيوط إلى إقليم القاهرة الكبرى، وترك معظم المهاجرين لوحداتهم السكنية مغلقة لحين عودتهم مرة أخرى.



شكل (٧) : التوزيع الجغرافي لجملة الوحدات الخالية والمغلقة بالأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.

### ٣) معدل الشغور السكني:

يلاحظ أن معدل الشغور للوحدات السكنية في مصر معدلاً مرتفعاً مقارنة بالمعدلات العالمية والتي طبقاً للأمم المتحدة يصل معدل الشغور العالمي للدول المتقدمة ١٥% من عدد الوحدات السكنية، أما الدول النامية فتتخفف النسبة بها إلى ٨%، بينما في مصر يبلغ المعدل أضعاف المعدلات العالمية حيث يصل معدل الشغور السكني على مستوى الجمهورية إلى ٢٨,٦%، وقد تباينت الأقاليم التخطيطية في معدلها مقارنة بمعدل

الجمهورية فبعضها أعلى من المعدل وبعضها أقل، لذلك تم تقسيمها إلى فئتين الأولى تضم الأقاليم التخطيطية الأعلى من معدل الجمهورية، والثانية تضم الأقاليم التخطيطية الأقل من معدل الجمهورية، ويوضح ذلك الجدول (٤) والشكل (٨) كما يلي:

جدول (٤) : معدل الشغور السكنى في الأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.

نوع الوحدة	معدل الشغور %	
	حضر	ريف
الإقليم التخطيطي	جملة	
القاهرة الكبرى	٢٣,٨	٧,٨
الدلتا	٩,٢	١٦,٠
الاسكندرية	٢٣,٧	٧,٧
اسيوط	١٢,٢	١٦,٩
جنوب الصعيد	١١,٨	١٥,٦
شمال الصعيد	٨,٤	١٦,٦
قناة السويس	١٣,٨	١٤,٦
المجموع	١٦,١	١٢,٤

أ- الفئة الأولى (أقاليم تخطيطية معدلها أعلى من المتوسط العام "٢٨,٦%" للجمهورية):

يستأثر بهذه الفئة ثلاثة أقاليم تخطيطية هم على الترتيب إقليم القاهرة الكبرى، الإسكندرية، أسيوط، والتي تعتبر من أكبر أقاليم الجمهورية سكاناً ومساحة، فيأتي إقليم القاهرة الكبرى في مقدمتها في معدل الشغور السكنى والذي بلغ ٣١,٥%، إذ يعتبر إقليم مصر الأول والذي به العاصمة السياسية والإدارية لمصر. كما تتركز به الخدمات المختلفة والتي تجذب أعداد كبير من الوافدين إلى الأقاليم والتي وصلت إلى ثلثي الوافدين على مستوى الجمهورية، ولجوء جزء كبير منهم إلى سكن المناطق العشوائية لبحثهم عن سكن رخيص الثمن فوصلت إلى ثلث المناطق العشوائية الأفقية وثلثي الامتدادات العشوائية الرأسية على مستوى الجمهورية، وهو ما أدى إلى ارتفاع معدلات الشغور في المناطق السكنية الجديدة والتي بلغت ١٢ مدينة وتجمع عمراني جديد تستحوذ على النسبة الأكبر الاستثمارات بالقطاع الحكومي والخاص. ارتفاع معدلات الفقر إلى الثلث والبطالة إلى ١٣,٧% في الفترات الأخيرة. كما أنه

يعتبر من أهم أقاليم السياحة الأثرية وهو ما جعل الكثير من الوحدات السكنية شاغرة خاصة نتيجة ضعف الطلب السياحي خاصة خلال الفترة من عام ٢٠١١-٢٠١٧ نظرا للأحداث السياسية والأمنية خلال هذه الفترة. يستحوذ هذا الإقليم على النسبة الأكبر من مشاريع الإسكان الحكومية والخاصة من بين أقاليم الجمهورية.



شكل (٨) : التوزيع الجغرافى لمعدل الشغور السكنى بالأقاليم التخطيطية ٢٠١٧.

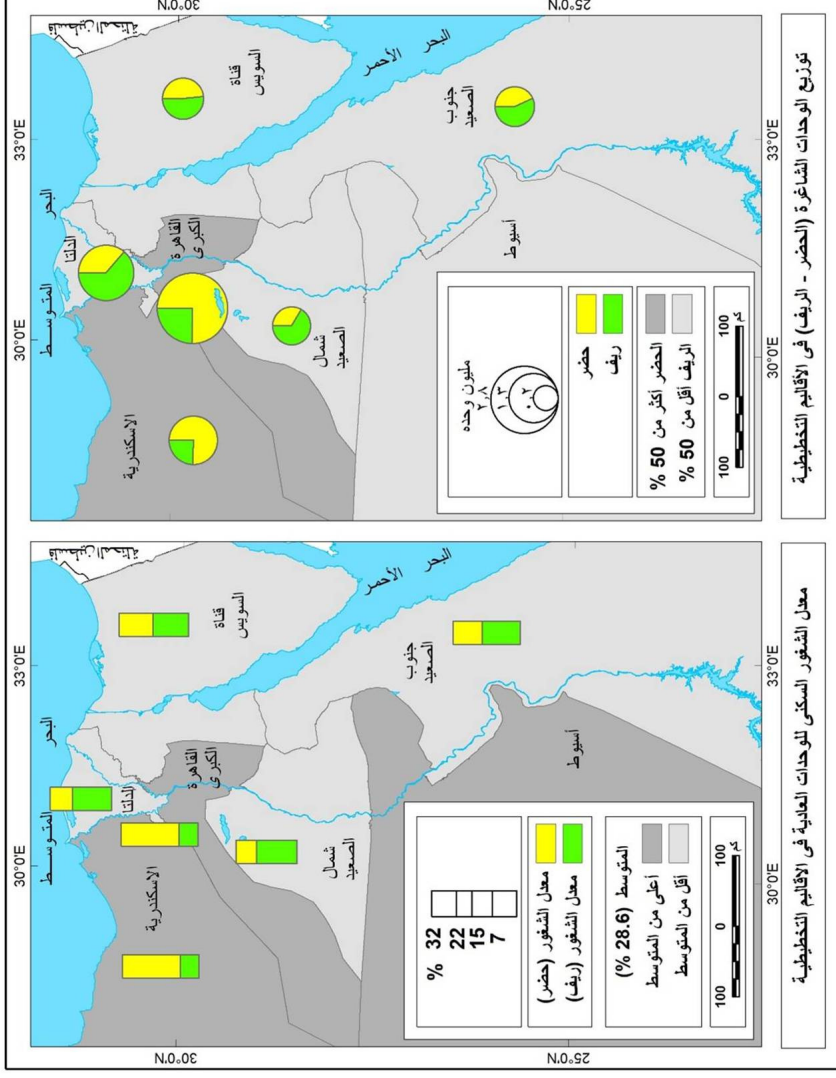
يأتي إقليم الإسكندرية في المرتبة الثانية في معدل الشغور السكنى والذي بلغ ٣١,٣%، فهو من أهم الأقاليم السياحية على مستوى الجمهورية، فنقع جميع محافظاتـه على شواطئ ساحلية، لذلك يحوي بمفرده على حوالي ثلثي الشاليهات والوحدات السكنية المصيفيه على مستوى الجمهورية. كما يعتبر من أهم أقاليم الجذب للسكان الوافدين من محافظات الدلتا والصعيد حيث بلغت نسبة الوافدين ١١,٦% من إجمالي الجمهورية، ومن ثم ارتفاع نسبة التوسعات العشوائية الأفقية والرأسية إلى الخمس في كل منهما. بينما إقليم أسبوط يحل في المرتبة الثالثة في معدل الشغور السكنى والذي بلغ ٢٩,٢%، فهو الأقليم الأكبر مساحة في الجمهورية والتي تكاد تصل إلى نصف مساحة الجمهورية، كما ترتفع معدلات الفقر إلى ثلثي سكان الإقليم، ونسبة المناطق العشوائية الأفقية إلى نصف مساحة الإقليم وهو ما يؤدي بجانب العادات والتقاليد الاجتماعية إلى انخفاض نسبة إشغال التجمعات العمرانية الجديدة بنطاق الإقليم.

**ب- الفئة الثانية (أقاليم تخطيطية معدلها أقل من المتوسط العام "٢٨,٦%" للجمهورية):**  
تحتوي هذه الفئة بداخلها أربعة أقاليم تخطيطية، اثنين منها تتركز شمالاً (إقليمي السويس والدلتا) واثنين جنوباً (إقليمي شمال وجنوب الصعيد)، ورغم انخفاض معدلاتهم عن المعدل العام للجمهورية إلا أنها مرتفعة إذا ما قورنت بالمعدلات العالمية. يأتي إقليم قناة السويس (٢٨,٤%) كأعلى الأقاليم التخطيطية في معدل الشغور السكنى في هذه الفئة، فنسبة الفقر في الإقليم بلغت الثلث ومعدلات البطالة بلغت ١٤,٣%. الإقليم يحقق صافي هجرة ٨٧ ألف نسمة عام ٢٠١٧، المدن والتجمعات العمرانية الجديدة بلغت ستة في نطاق الإقليم، العشوائيات الأفقية بلغت الثلث والرأسية بلغت ٦%. الأقليم من أهم الأقاليم في مجال السياحة لوقوع جزء كبير منه على ساحل البحر الأحمر، حيث بلغت نسبة الشاليهات في الإقليم ثلث الشاليهات على مستوى الجمهورية. بينما إقليم جنوب الصعيد (٢٧,٤%) يحل ثانياً بهذه الفئة، ويتأثر هذا الإقليم بارتفاع نسبة الفقر والتي تصل إلى النصف، ومعدلات البطالة إلى ١١,٩%. نسبة النازحين ١٦,٥% من إجمالي الجمهورية، زيادة مساحة المناطق العشوائية إلى نصف مساحة الكتلة العمرانية بالإقليم، مما يؤدي إلى ضعف الشغور بالتجمعات العمرانية الجديدة والتي تصل عددها إلى ثماني تجمعات جعلتها في المرتبة الثانية بعد إقليم القاهرة الكبرى.

كما يحل إقليم الدلتا (٢٥,٢%) ثالثاً، فمعدلات الفقر والبطالة به هي الأقل على مستوى أقاليم الجمهورية فتبلغ ١٦,٥، ٩,٩% على الترتيب، حيث يعتبر هذا الإقليم من أكبر الأقاليم الطاردة للسكان في مصر حيث تبلغ نسبة النازحين ٢٣,٨%، كما أنه من أهمها في أعداد المهاجرين الدوليين إلى أوروبا ودول الخليج العربي. كما ترتفع به نسبة العشوائيات الأفقية إلى أكثر من نصف مساحة الكتلة العمرانية وحوالي عشر العشوائيات الرأسية بالجمهورية. وأخيراً يأتي إقليم شمال الصعيد (٢٥%) في أدنى معدلات الشغور السكنى في الأقاليم التخطيطية، فهو أقلها في معدل البطالة (٨,٧%)، كما أنه أقل الأقاليم مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٤%، ويعتبر أيضاً أقل الأقاليم المصرية في نسبة الوحدات السكنية العشوائية الرأسية بنسبة ١,٥%، ورغم ذلك تعتبر النسبة مرتفعة مقارنة بالمعدلات العالمية وذلك لارتفاع نسبة الفقر به إلى الخمسين. كما يعتبر الإقليم من الأقاليم الطاردة للسكان وتصل نسبة النازحين إلى العُشر. كما بلغت مساحة المناطق العشوائية ثلثي مساحة الكتلة العمرانية بالإقليم.

#### ٤) الحضر والريف:

تتباين الأقاليم التخطيطية في التوزيع المكاني للوحدات الشاغرة ومعدل الشغور على مستوى الحضر والريف كما يتضح من الجدول (٢-٤) والشكل (٩)، إذا تركزت النسبة الأكبر مكانياً في الحضر بنسبة (٥٦,٤%) مقابل (٤٣,٦%) للريف، ومعدل الشغور (١٦,١%) في الحضر مقابل (١٢,٤%) في الريف. وذلك لأسباب عديدة أهمها: التركيز الخدمي بكافة أنواعه في التجمعات الحضرية عن التجمعات الريفية. الهجرة الريفية إلى الحضر بحثاً عن الوظائف وعن سوق العمل وما يتبعها من توسعات عشوائية أفقية ورأسية على أطراف المدن والطرق الرئيسية. التوسع في إنشاء التجمعات العمرانية الجديدة رغم ارتفاع معدلات الشغور السكنى بها. تركز العمران السياحي خاصة الإسكاني منه في النطاق الحضري عن النطاق الريفي. لذلك التركز الجغرافي للشغور السكنى في التجمعات العمرانية الحضرية أكبر منه في التجمعات العمرانية الريفية على مستوى الجمهورية، ورغم ذلك التركز فإنه يتباين مكانياً على مستوى الأقاليم التخطيطية كما يلي:



شكل (٩) : التوزيع الجغرافي للوحدات الشاغرة ومعدل الشغور السكنى (الحضر - الريف) بالأقاليم التخطيطية عام ٢٠١٧.



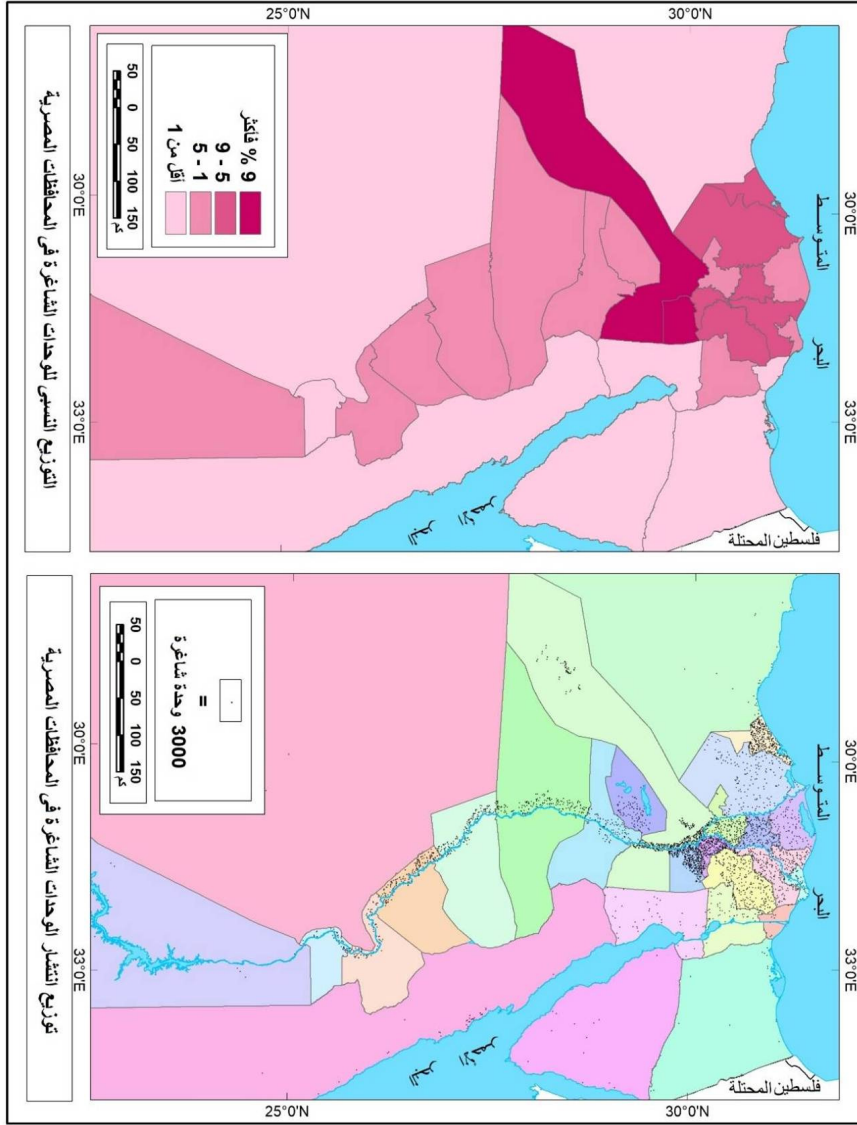
- رغم استحواذ **الحضر** على النسبة الأكبر إلا أنه يتركز فقط في إقليمي القاهرة الكبرى والإسكندرية بنحو ثلاثة أرباع الوحدات الشاغرة في كل منهما بمعدل شعور حضري (٢٣,٨، ٢٣,٧%) على الترتيب، وذلك لاحتوائهما على أكبر محافظتين حضريتين في مصر وهما القاهرة والإسكندرية بجانب مدينة الجيزة والتي تعتبر من أكبر التجمعات الحضرية. كما يستحوذا على أكبر التجمعات العمرانية الجديدة في نطاقهما الجغرافي بدءاً من مدن الجيل الأول حتى الجيل الرابع. الهجرة الريفية الحضرية الوافدة إلى الإقليمين هي الأكبر من بين أقاليم الجمهورية، وبالتالي الطلب على الإسكان أشد مما يساهم بشكل كبير في التوسعات العمرانية سواء أفقياً على أطراف المدن والتجمعات الجديدة أو رأسياً في ارتفاعات المباني.
- رغم انخفاض معدل الشعور على مستوى الجمهورية في الريف عن الحضر، إلا أنه أعلى في خمس أقاليم على الترتيب وهم إقليم الدلتا، أسيوط، جنوب الصعيد، شمال الصعيد، قناة السويس، وذلك لأسباب عديدة أهمها ارتفاع كلاً من: نسبة الوحدات السكنية العادية في هذه الأقاليم، الهجرة الدولية للعمالة من التجمعات الريفية إلى أوروبا أو دول الخليج واستثمار مدخراتهم في العقارات، العادات والتقاليد الاجتماعية في التجمعات الريفية للاحتفاظ بأكثر من مسكن كادخار للمستقبل أو لزواج الأبناء أو وجود أكثر من منزل للأسرة.

### ثانياً - التوزيع الجغرافي على مستوى المحافظات الإدارية في مصر :

تعاني مصر من تركيز جغرافي للعمران في محافظات وادي النيل ودلتاه، وتبلغ إجمالي الوحدات السكنية العادية والتي تصلح للسكن في مصر ٤١,٤ مليون وحدة سكنية عام ٢٠١٧، نصفها يتركز بمحافظات: إقليم القاهرة الكبرى وشرق الدلتا والإسكندرية، بينما تمثل المحافظات الحدودية أقل المحافظات المصرية في نسبة الوحدات السكنية العادية والتي بلغت أقل من ١% في كل منها، وذلك لانخفاض حجمها السكاني والعمراني مقارنة بمحافظات الوادي والدلتا. كما تمثل الوحدات غير الشاغرة من الوحدات العادية في مصر ٧١,٤%، بينما الوحدات الشاغرة محل الدراسة تمثل أكثر من ربعها (٢٨,٦%). لذلك يمثل التوزيع الجغرافي لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة على مستوى المحافظات بعداً مكانيًا وتحليلياً مهماً، نظراً لتركز الظاهر مكانياً في بعض المحافظات عن الأخرى، لذلك من الجدير بالذكر دراسة تركزها المكاني وتوزيعها الجغرافي لمعرفة أبعادها المكانية، كما يتضح من خلال الجدول (٥-٦) والشكل (١٠-١٣) كما يلي:

جدول (٥) : التوزيع الإحصائي للسكنية العادية و الشاغرة في المحافظات عام ٢٠١٧.

نوع الوحدة	الوحدات السكنية العادية										الوحدات الشاغرة (مغلقة - خالية)									
	المحافظة	حضر	ريف	جملة		مغلق		خالى		عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%			
				عدد	%	عدد	%	عدد	%									عدد	%	
أسوان	٢٤١٥٦٠	٢٣٨٥٦٨	٤٨٠١٢٨	١,٢	٢٤٦٢٩	٢١,١	٩٢١٤١	٧٨,٩	١١٦١٧٠	٧٨,٩	٩٢١٤١	٢١,١	٢٤٦٢٩	٢١,١	٩٢١٤١	٧٨,٩				
أسيوط	٥٤٦٩٢٢	١١١٥٧٢٣	١٦٦٦٦٤٥	٤,٠	١٥٤٧٧٠	٣١,٨	٣٣١٢٣٤	٦٨,٢	٤٨٦٠٠٤	٦٨,٢	٣٣١٢٣٤	٣١,٨	١٥٤٧٧٠	٣١,٨	٣٣١٢٣٤	٦٨,٢				
الإسكندرية	٢٩٥٤٣٦٣	٣١٠٧٩	٢٩٨٥٤٤٢	٧,٢	٥٠٨٧٠٥	٤٦,٣	٥٨٩٥٧٦	٥٣,٧	١٠٩٨٧٨١	٥٣,٧	٥٨٩٥٧٦	٤٦,٣	٥٠٨٧٠٥	٤٦,٣	٥٨٩٥٧٦	٥٣,٧				
الإسماعيلية	٢٦٤٦٩٤	٢٧١٥٧٧	٥٣٦٢٨١	١,٣	٣٨٨١	٢٧,٩	١٠٠٠٩٧	٧٢,١	١٣٨٩١٨	٧٢,١	١٠٠٠٩٧	٢٧,٩	٣٨٨١	٢٧,٩	١٠٠٠٩٧	٧٢,١				
الأقصر	٢٠٠٩٣٢	٢١٠٧٤١	٤١١٦٧٣	١,٠	١٧١٧٤	١٩,٠	٧٣٣١٦	٨١,٠	١٣٨٩١٨	٨١,٠	٧٣٣١٦	١٩,٠	١٧١٧٤	١٩,٠	٧٣٣١٦	٨١,٠				
البحر الأحمر	٢٢٢٧٣٨	٢٦٨٣	٢٢٥٤٢١	٠,٥	٢٥١٢٦	٢٤,١	٧٩١٨٣	٧٥,٩	١٠٤٣٠٩	٧٥,٩	٧٩١٨٣	٢٤,١	٢٥١٢٦	٢٤,١	٧٩١٨٣	٧٥,٩				
البحيرة	٥٩٠٩٧٩	١٨١٦٢١١	٢٤٠٧٨٩٠	٥,٧	٩٤٢٤٤	١٨,١	٤٤٦٨٦٧٢	١١,٧	٥٢١٩٦٦٦	١١,٧	٤٤٦٨٦٧٢	١٨,١	٩٤٢٤٤	١٨,١	٤٤٦٨٦٧٢	١١,٧				
الجيزة	٣٠٧٦٩٥٣	١٣٢١٨٩٦	٤٣٩٨٧٤٩	١٠,٦	٣٤٣٦٧	٢٣,٢	١٢٠٥٩٤٠	٧٦,٨	١٥١٠٣٠٧	٧٦,٨	١٢٠٥٩٤٠	٢٣,٢	٣٤٣٦٧	٢٣,٢	١٢٠٥٩٤٠	٧٦,٨				
الدقهلية	١٠٢٢٧٣١	٢٠٣٩٢١٧	٣٠٦١٩٤٧	٧,٤	١٢٤٦٢٩	١٦,٩	٦١٢٥١٥	٨٣,١	٧٣٧١٤٤	٨٣,١	٦١٢٥١٥	١٦,٩	١٢٤٦٢٩	١٦,٩	٦١٢٥١٥	٨٣,١				
السويس	٣٦٥٤٨٦	٠	٣٦٥٤٨٦	٠,٩	٥٣٦٣١	٣٩,٤	٨٢٣٦٢	٦٠,٦	١٣٥٩٩٣	٦٠,٦	٨٢٣٦٢	٣٩,٤	٥٣٦٣١	٣٩,٤	٨٢٣٦٢	٦٠,٦				
الشرقية	٩٤٢٨٧٦	٢٠٩١٩٥٥	٣٠٢٤٣٦١	٧,٣	١٧١٥٥٠	٢٠,٤	٤١٠٠٥٣	٨٧,٨	٥١١٥٥١	٨٧,٨	٤١٠٠٥٣	٢٠,٤	١٧١٥٥٠	٢٠,٤	٤١٠٠٥٣	٨٧,٨				
الغربية	٧٤٣٢٤٥	١٤٩٩٨١٦	٢٢٤٣٠٦٢	٥,٤	١٩٥٩	١٧,٠	٤١٢٩٧٤	٨٣,٠	٥١١٥٥١	٨٣,٠	٤١٢٩٧٤	١٧,٠	١٩٥٩	١٧,٠	٤١٢٩٧٤	٨٣,٠				
الفيوم	٣٣٧٥٩٥	٨٧٢١١٩	١٢٠٩٧٤٤	٢,٩	٥٦٠٢١	٢٠,٩	٢١١٥٠٧	٧٩,١	٧٢٧٥٢١	٧٩,١	٢١١٥٠٧	٢٠,٩	٥٦٠٢١	٢٠,٩	٢١١٥٠٧	٧٩,١				
القاهرة	٤٦١٣٥٢٦	٠	٤٦١٣٥٢٦	١١,١	١١٠٠٧٦	٢٥,٧	١٦٠٠٧٦	٧٤,٣	١٢٨٧٢١	٧٤,٣	١٦٠٠٧٦	٢٥,٧	١١٠٠٧٦	٢٥,٧	١٦٠٠٧٦	٧٤,٣				
القليوبية	١٢١٧٢٥٤	١٥٣٠٣٨٣	٢٨٦٦٦٨٣	٧,٦	١٥٠٣٨٤	١٥,١	٤٦٥٣٠٧	٣٤,٧	٧٧٧٨٥١	٣٤,٧	٤٦٥٣٠٧	١٥,١	١٥٠٣٨٤	١٥,١	٤٦٥٣٠٧	٣٤,٧				
المنوفية	٤٥٠٠٣٤	١٢٤٣٥٧٧	١٧٩٣٥٦١	٤,٣	٧٣٦٣٤	١٣,٧	٤٦٠٦٦٥	٨٦,٢	٥٣٤٣١٢	٨٦,٢	٤٦٠٦٦٥	١٣,٧	٧٣٦٣٤	١٣,٧	٤٦٠٦٦٥	٨٦,٢				
المنيا	٥٣٠٩٣٤	١٥٠٢٨٧٩	٢٠٣٣٨١٣	٤,٩	١٣٦٣٤٩	٢٤,٦	٣٣٩٩٤	٧٥,٤	٥٥٢٩٣	٧٥,٤	٣٣٩٩٤	٢٤,٦	١٣٦٣٤٩	٢٤,٦	٣٣٩٩٤	٧٥,٤				
الوادى الجديد	٥٣١١٥	٤٥٣٨٣	٩٨٤٩٩	٠,٢	١٠٧٥٥	٣٧,٩	١٦٨٧٢	٦١,١	٧٤٦٦٤	٦١,١	١٦٨٧٢	٣٧,٩	١٠٧٥٥	٣٧,٩	١٦٨٧٢	٦١,١				
ننى سويف	٣٢١٣٦٢	٧٨٥٣٦٩	١١٠٦٨٣١	٢,٠	١١٠٦٨٣١	٣٤,٢	١١٠٦٨٣١	١٠٠,٠	١١٠٦٨٣١	١٠٠,٠	١١٠٦٨٣١	٣٤,٢	١١٠٦٨٣١	٣٤,٢	١١٠٦٨٣١	١٠٠,٠				
بورسعيد	٢٦٢٨٣٨	٠	٢٦٢٨٣٨	٠,٦	٢٣٧٧٧	٥٥,٤	٧١١٢١	٤٤,٣	٤٧٧٥٥	٤٤,٣	٧١١٢١	٥٥,٤	٢٣٧٧٧	٥٥,٤	٧١١٢١	٤٤,٣				
جنوب سيناء	٣٧٣٣٨	٥٦٧٤١	٩٤٠٧٩	٠,٢	٢٧٥٧٣	٤٧,٩	٣٠٠١٦	٥٢,١	٥٧٥٩٣	٥٢,١	٣٠٠١٦	٤٧,٩	٢٧٥٧٣	٤٧,٩	٣٠٠١٦	٥٢,١				
دمياط	٣٥٧١٥٦	٣٧٩٩٣٠	٧٣٧٥٦٠	١,٧	٥٣٥٨١	٣٠,٤	١٦٢٥٦١	٦٩,٦	١٧١٦١٠٧	٦٩,٦	١٦٢٥٦١	٣٠,٤	٥٣٥٨١	٣٠,٤	١٦٢٥٦١	٦٩,٦				
سوهاج	٤٩٦٧٨٩	٤٤٦٦٦٨٩	١٩٤٣٤٧٨	٤,٧	١١١٩٠٧	٢١,٧	٤٢٧٨٤٣	٧٨,٧	٥٤٧٧٤٥	٧٨,٧	٤٢٧٨٤٣	٢١,٧	١١١٩٠٧	٢١,٧	٤٢٧٨٤٣	٧٨,٧				
شمال سيناء	١٠١٠٤٢	٤٩٤٧٥	١٥٠٥١٧	٠,٤	٩٩٢٨	٢٢,١	٣٤٩٢٧	٧٧,٩	٤٤٧٥٥	٧٧,٩	٣٤٩٢٧	٢٢,١	٩٩٢٨	٢٢,١	٣٤٩٢٧	٧٧,٩				
قنا	٣٢٢٢٩٥	٩١١١١٩	١٢٣٣٤١٤	٣,٠	٨٣١٣٥	٢٦,١	٢٣٤٩٩٤	٧٣,٩	٣١٨١٢٩	٧٣,٩	٢٣٤٩٩٤	٢٦,١	٨٣١٣٥	٢٦,١	٢٣٤٩٩٤	٧٣,٩				
كفر الشيخ	٤٠١١٥٧	٩٣٢١٩١	١٣٣٣٣٤٧	٣,٢	٤١٦٩٥	١٤,٧	٣٣٩١٧٨	٨٥,٣	٢٨٠٤٧٢	٨٥,٣	٣٣٩١٧٨	١٤,٧	٤١٦٩٥	١٤,٧	٣٣٩١٧٨	٨٥,٣				
مطروح	١٦٩١١٤	٧٦٠٠٦	٢٤٥١٢٠	٠,٦	٢٨٤٣٢	١٩,٥	١١٧٥٦٤	٨٠,٥	١٤٥٩٩٦	٨٠,٥	١١٧٥٦٤	١٩,٥	٢٨٤٣٢	١٩,٥	١٤٥٩٩٦	٨٠,٥				
الإجمالي	٢٠٩١٤٥٢٨	٢٠٥٧١٢٨٨	٤١٤٨٥٨١٦	١٠٠	٢٨٩٠٣٠٧	٢٤,٤	٨٩٥٥٨٥٩	٧٥,٦	١١٨٤٦١٦٦	٧٥,٦	٨٩٥٥٨٥٩	٢٤,٤	٢٨٩٠٣٠٧	٢٤,٤	٨٩٥٥٨٥٩	٧٥,٦				



شكل (١٠) : التوزيع الجغرافي لجملة الوحدات الزراعية بالمحافظات عام ٢٠١٧.

## ١) جملة الوحدات السكنية الشاغرة:

بلغت الوحدات السكنية الشاغرة محل الدراسة أكثر من ربع (٢٨,٦%) الوحدات السكنية العادية، وبلغ حجمها ١١,٨ مليون وحدة شاغرة، يتركز ثلثها في محافظات القاهرة الكبرى، كما تبلغ أداها في المحافظات الحدودية كما يتضح من الشكل (١٠) الذي يضم خريطة لتوزيع الوحدات السكنية الشاغرة بالكثافة النقطية (مدلول كمي وحجمي للنقاط) لتباين انتشار وتركز الوحدات السكنية الشاغرة على مستوى المحافظات المصرية. كما يمكن تقسيم المحافظات المصرية طبقاً لحجمها النسبي إلى فئات توزيعية باستخدام التظليل المساحي إلى أربع فئات مساحية باستخدام طريقة المدى المتساوي اعتماداً على الجدول (٥-٦) والشكل (١٠) كما يلي:

أ- الفئة الأولى (المحافظات التي تقل نسبتها عن ١% من جملة الوحدات الشاغرة):  
يبلغ عدد المحافظات في هذه الفئة سبع محافظات (الوادي الجديد - بورسعيد - شمال سيناء - جنوب سيناء - الأقصر - البحر الأحمر - أسوان) على الترتيب تصاعدياً، يغلب على توزيعهم الجغرافي التجانس المكاني كمحافظات حدودية، وهو ما يرجع إلى كثافتهم السكانية والبنائية المنخفضة مقارنة بباقي محافظات الجمهورية، والتي تأثرت بانخفاض نسبة الوحدات السكنية العادية بها، حيث تراوحت نسبتها بين (٠,٢-١,٢%) من جملة الجمهورية، فوصلت أعلاها بمحافظة أسوان والأقصر، وأداها بمحافظة الوادي الجديد وجنوب سيناء. كما كان لانخفاض نسبة الأسر في محافظات هذه الفئة تأثيراً في انخفاض كثافتها، إذ بلغت نسبة الأسر أقصاها ١,٤% في محافظة أسوان، وأداها ٠,٢% بمحافظتي جنوب سيناء والوادي الجديد.

ب- الفئة الثانية (المحافظات التي نسبتها من ١% إلى أقل من ٥%):  
يبلغ عدد المحافظات في هذه الفئة أربعة عشر محافظة، موزعين مكانياً على أغلب أقاليم الجمهورية، ما بين محافظات شمال ووسط الصعيد (الفيوم - بنى سويف - المنيا - سوهاج - قنا - أسيوط)، ومحافظات الدلتا خاصة وسطها وغربها (كفر الشيخ - الغربية - المنوفية - دمياط - البحيرة)، ومحافظات القناة (السويس - الإسماعيلية) وأخيراً محافظة مطروح شمال غربي البلاد، وهو ما يرجع إلى انخفاض نسبة الوحدات السكنية العادية بمحافظات هذه الفئة من (٠,٦-٥,٨%)، فتبلغ أداها في محافظات القناة ومطروح، بينما تبلغ أعلاها في محافظتي الغربية والبحيرة. كما

تنخفض نسبة أعداد الأسر ما بين ٠,٤% بمحافظة مطروح إلى ٦,٦% بمحافظة البحيرة، وسجلت محافظات القناة نسبة ضعيفة، بينما سجلت محافظات الصعيد والدلتا نسبة متوسطة في أغلبها.

#### ج- الفئة الثالثة (المحافظات التي نسبتها من ٥% إلى أقل من ٩%):

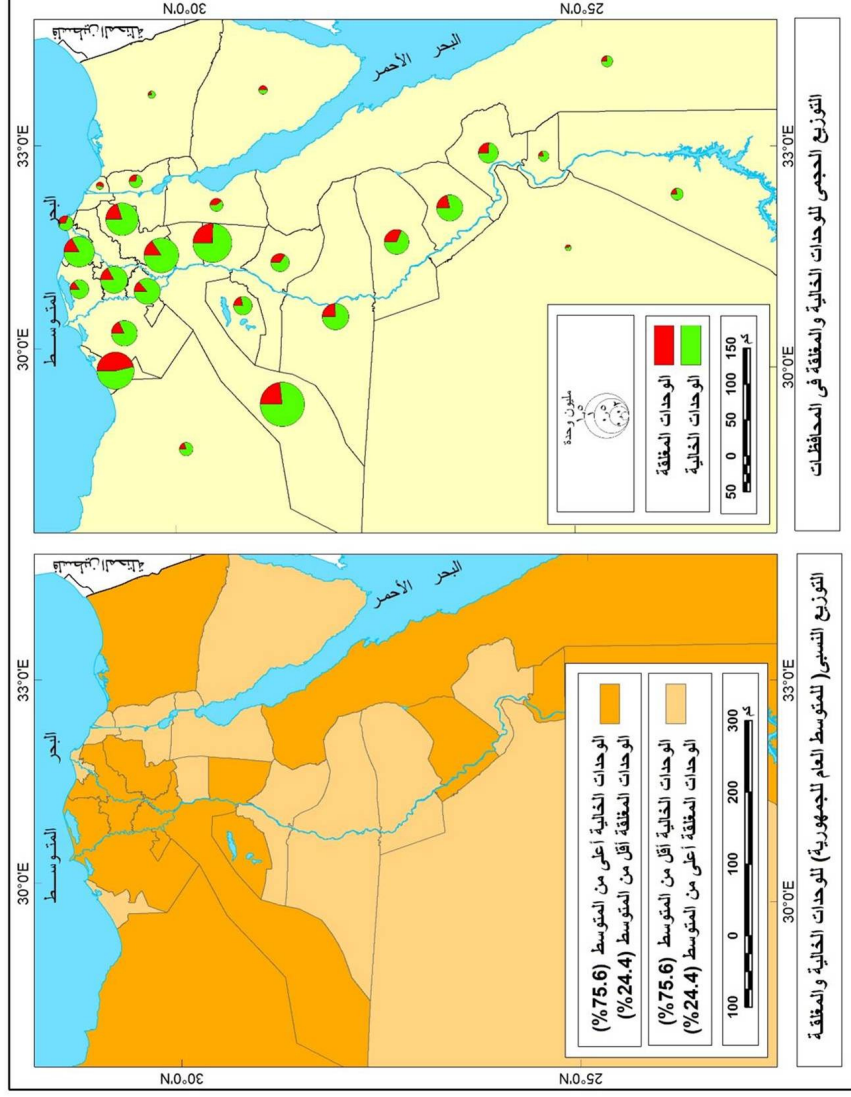
تحوي هذه الفئة بداخلها ثلاث محافظات؛ اثنتين منها دلتاوية (الدقهلية - الشرقية) على الترتيب تصاعدياً، والمحافظة الثالثة والأعلى نسبة هي محافظة القليوبية الضلع الثالث لمحافظات إقليم القاهرة الكبرى، وهو ما يرجع لارتفاع كثافتها السكانية والبنائية، ومن ثم نسبة الوحدات السكنية العادية وأعداد الأسر، فتبلغ الوحدات السكنية أعلاها بالدقهلية ٧,٤%، وأدناها بالقليوبية ٦,٨%، وفي المقابل نسبة أعداد الأسر بلغت أعلاها بالشرقية ٧,٤% وأدناها بمحافظة القليوبية ٦,٢%.

#### د- الفئة الرابعة (المحافظات التي نسبتها من ٩% فأكثر من جملة الوحدات الشاغرة):

تحوي هذه الفئة هي الأخرى بداخلها ثلاث محافظات، تشكل العواصم السياسية والدرية المصرية على مر العصور وهي على الترتيب تنازلياً محافظات الجيزة (١٣,٣%)، الإسكندرية (١٠,٢%)، القاهرة (٩,٣%)، ويأتي استحواد هي المحافظات على النصيب الأكبر من الوحدات الشاغرة في مصر لكثافتها السكانية والبنائية والخدمية المرتفعة مقارنة بباقي محافظات الجمهورية، إذ بلغت نسبة الوحدات السكنية العادية ٧,٢% بمحافظة الإسكندرية، ١٠,٦% بمحافظة الجيزة، ١١,١% بمحافظة القاهرة، بينما نسبة أعداد الأسر بلغت ٥,٧% بمحافظة الإسكندرية ثم ٩,٢، ١١,١% بمحافظتي الجيزة والقاهرة على الترتيب.

## ٢) الوحدات المغلقة والخالية:

بلغت جملة الوحدات السكنية الخالية (تشمل الوحدات المكتملة التشطيب وغير مكتملة التشطيب) في مصر ٨,٩ مليون وحدة بنسبة (ثلاثة أرباع الوحدات الشاغرة) ٧٥,٦% من إجمالي الوحدات السكنية الشاغرة على مستوى الجمهورية، في حين بلغت جملة الوحدات السكنية المغلقة لوجود مسكن آخر للأسرة ٢,٨ مليون وحدة بنسبة (ربع الوحدات الشاغرة) ٢٤,٤% من إجمالي الوحدات السكنية الشاغرة على مستوى الجمهورية. يتباين التوزيع الجغرافي لهذه الوحدات (الخالية - المغلقة) على مستوى محافظات الجمهورية كما يتضح من الجدول (٥) والشكل (١١):



شكل (١١) : التوزيع الجغرافي لجملة الوحدات الخالية والمغلقة بالمحافظات عام ٢٠١٧.

- **الوحدات الخالية** تتباين حول المعدل العام على مستوى الجمهورية (٦,٧٥%)، حيث يوجد ١٥ محافظة أعلى من المتوسط العام للجمهورية: يمثل معظمها في محافظات الدلتا (المنوفية - كفر الشيخ - القليوبية - الغربية - الدقهلية - البحيرة - الشرقية)، محافظات الصعيد (الأقصر - الفيوم - أسوان - سوهاج)، محافظات حدودية (مطروح - شمال سيناء - البحر الأحمر) بجانب محافظة الجيزة. ويلاحظ من التوزيع المكاني للوحدات الخالية في هذه المحافظات أن أغلبها محافظات مصدره للهجرة الدولية في أورها أو دول الخليج ومن ثم زيادة الوحدات الخالية الناتجة عن استثمار المصريين بالخارج لمعظم مدخراتهم في السوق العقاري وتركها خالية للمضاربة العقارية في المستقبل باعتبارها استثمارات آمنة ومضمونة. بجانب المحافظات الحدودية الساحلية التي يطغى عليها الجانب السياحي.

- **الوحدات المغلقة** تتباين حول المعدل العام على مستوى الجمهورية (٤,٢٤%)، حيث يوجد ١٢ محافظة أعلى من المتوسط العام للجمهورية: يتركز معظمها في محافظات ساحلية يغلق العديد من وحداتها السكنية في معظم شهور السنة كمحافظات (الإسكندرية - دمياط - الاسماعيليلية - السويس - بورسعيد - جنوب سيناء)، كما يتركز جزء آخر منها في محافظات الصعيد (أسيوط - المنيا - الوادي الجديد - بني سويف - قنا) نظراً لارتفاع معدلات الهجرة الداخلية المؤقتة منها وبالتالي غلق وحداتها السكنية لحين رجوعهم وقت الإجازات أو في المواسم السنوية والأعياد، كما ترتفع نسبة الوحدات المغلقة بمحافظة القاهرة نظراً لاستثمار العديد من السكان لمدخراتهم بشراء وحدات بها.

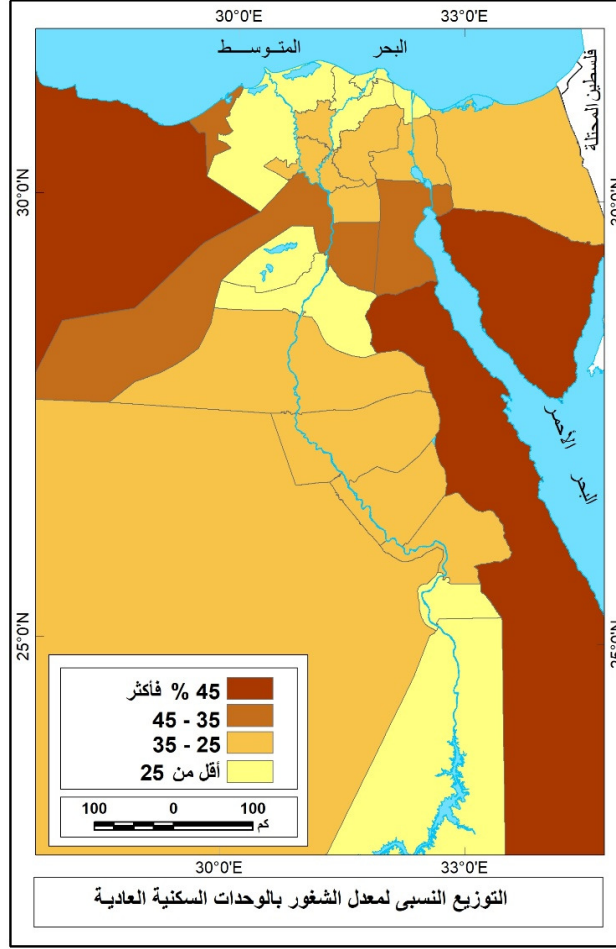
### ٣) معدل الشغور السكني:

كما سبق وذكرنا أن معدل الشغور للوحدات السكنية في مصر معدلاً مرتفعاً مقارنة بالمعدلات العالمية إذ بلغ (٦,٢٨%) في حين أن المعدلات بالدولة النامية ٨% والمتقدمة ١٥% وفقاً للأمم المتحدة، وقد تباينت المحافظات المصرية مكانياً في معدلها مقارنة بمعدل الجمهورية، ويتضح ذلك من خلال خرائط التظليل المكاني النسبي، باستخدام طريقة المدى المتساوي الذي قُسمت من خلاله المحافظات إلى أربع فئات توزيعية مكانية كما في جدول (٦)، شكل (١٢).

جدول (٦) : الشغور السكنى ومعدلاته (حضر - ريف) فى المحافظات عام ٢٠١٧.

نوع الوحدة المحافظة	الوحدات الشاغرة (حضر - ريف)					
	معدل الشغور			حضر		
	جملة %	ريف %	حضر %	جملة عدد	ريف عدد	حضر عدد
أسوان	٢٤,٣	١٨,٨	٢٩,٨	١١٦٧٧٠	٤٤٧٣٤	٧٢٠٣٦
أسيوط	٢٩,٢	٢٥,٩	٣٦,١	٤٨٦٠٠٤	٢٨٨٧١٥	١٩٧٢٨٩
الإسكندرية	٣٦,٨	٤٧,٥	٣٦,٧	١٠٩٧٢٨١	١٤٧٥٧	١٠٨٣٥٢٤
الإسماعيلية	٢٥,٩	٢٧,٥	٢٤,٣	١٣٨٩١٨	٧٤٦٠٦	٦٤٣١٢
الأقصر	٢٢,٠	١٨,٧	٢٥,٤	٩٠٥٠٠	٣٩٤٣٧	٥١٠٦٣
البحر الأحمر	٤٦,٣	٢٤,٧	٤٦,٥	١٠٤٣٠٩	٦٦٤	١٠٣٦٤٥
البحيرة	٢١,٧	٢٠,٦	٢٥,١	١٦١٩٦٦	٣٧٣٧٥٩	١٤٧٢٠٧
الجيزة	٣٥,٧	٢٩,٩	٣٨,٢	٥٧٥٣٠٧	٣٩٥٥٢٧	١١٤٤٧٨٠
الدقهلية	٢٤,١	٢٢,٣	٢٧,٦	٧٣٧١٤٤	٤٥٤٨٩٩	٢٨٢٢٤٥
السويس	٣٧,٢	٠,٠	٣٧,٢	١٣٥٩٩٣	٠	١٣٥٩٩٣
الشرقية	٢٧,٧	٢٥,١	٣٣,٥	٤١٦٠٣	٥٢٥٢١	٣١٥٧٧٢
الغربية	٢٥,٩	٢٥,٥	٢٦,٩	٧٥١٥٥١	٣١٧٨٥٩	١٩٩٥٩٩
الفيوم	٢٢,١	٢١,٥	٢٣,٧	٢٦٧٥٢٦	١٤٧٤٧١	٨٠٥٥٧
القاهرة	٢٦,٢	٠,٠	٢٦,٢	١٢٠٦٨٢٦	٠	١٢٠٦٨٢٦
القليوبية	٣٣,٩	٣٤,٢	٣٣,٥	٧٧٨٣٥٩	٥٢٣١٤	٤٣٠٥٥٤
المنوفية	٢٩,٧	٢٩,٤	٣١,١	٥٣٤٣١١	٣٩٤٣٦٤	١٣٩٩٤٨
المنيا	٢٧,٣	٢٤,٤	٣٥,٦	٥٥٢٩٣	٣٦٦٢٧٢	١٨٩٠٢١
الوادى الجديد	٢٨,١	٢٠,٤	٣٤,٦	٧٤٦٨٢	٩٢٨٠	١٨٣٦٨
بنى سويف	٢٣,٧	٢١,٤	٢٩,٦	٢٦٦٤٨٨	١٦٧٢١١	٩٥٢٦٧
بورسعيد	١٦,٣	٠,٠	١٦,٣	٤٢٧٥٥	٠	٤٢٧٥٥
جنوب سيناء	٦١,٢	٦٤,٩	٥٥,٧	٥٧٥١٣	٣٦٨١٣	٢٠٧٧٦
دمياط	٢٣,٩	١٧,٤	٣٠,٧	٧١٦١٧١	٦٥٩٥٤	١١٠١٥٤
سوهاج	٢٨,٢	٢٦,٤	٣٢,٥	٦٥٧٨٧٢	٣٧٢٧٢٢	١٦٦٥٤٧
شمال سيناء	٢٩,٨	٢٥,٦	٣١,٩	٤٤٧٥٥	١٢٢٤٥	٣٢٢١٠
قنا	٢٥,٨	٢٢,٥	٣٥,١	٣١٨١٢٩	٢٠٥٠٤٧	١١٣٠٨٢
كفر الشيخ	٢١,٠	١٨,٤	٢٧,١	٢٨٠٤٧٢	١٧١٩٤٤	١٠٥٢٨
مطروح	٥٩,٦	٥٨,٣	٦٠,١	١٤٥٩٩٦	٤٤٧٨٥	١٠١٧١١
الإجمالى	٢٨,٦	٢٥,١	٣٢,٠	١١٨٤٦١٦٦	٥١٦١٧٥٧	٦٦٨٤٤٠٩





شكل (١٢) : التوزيع الجغرافي لمعدل الشغور السكاني بالمحافظات ٢٠١٧.

أ- الفئة الأولى (المحافظات التي يقل معدل الشغور للوحدات السكانية بها عن ٢٥%) : يتوزع بهذه الفئة تسع محافظات، جميعها أقل من المتوسط العام لمعدل الشغور بالجمهورية (٢٨,٦%)، يتركز خمس منها جغرافياً في محور شمالي مطل على البحر المتوسط بدءاً من بورسعيد مروراً بمحافظات الدلتا (دمياط- الدقهلية - كفر الشيخ- البحيرة)، ويتركز باقي المحافظات الأربع جنوباً، حيث يقع محافظتين منها (الفيوم - بنى سويف) شمال الصعيد ومحافظتين جنوبه (الأقصر - أسوان). ويلاحظ من هذا التوزيع أن: محافظة بورسعيد أقل المحافظات في معدل شغور الوحدات السكنية لأنها أقل المحافظات في نسبة الفقر والتي بلغت ٧,٦%، وتعتبر أيضاً جاذبة

للسكان نظراً لموقعها كميناء استراتيجي على البحر المتوسط. كما تعتبر المحافظات الدلتاوية بهذه الفئة من أقل المحافظات في معدلات الشغور السكنى على مستوى الجمهورية، وذلك لارتفاع معدلات النزوح من هذه المحافظات باتجاه القاهرة الكبرى والإسكندرية، لذلك تتخفف بها نسبة البطالة مقارنة بالمتوسط العام لمعدل البطالة بالجمهورية. بينما محافظات شمال الصعيد من أكثر المحافظات الطاردة للسكان وانخفاض معدلات البطالة بها إلى أقل من ٨%. وينطبق الأمر كذلك على محافظات جنوب الصعيد التي ترتفع بها نسبة النازحين نتيجة ارتفاع معدلات الفقر إلى أكثر من نصف سكانها.

ب- **الفئة الثانية (المحافظات التي معدل الشغور بها من ٢٥-٣٥%)**: يبلغ عدد المحافظات في هذه الفئة اثنتي عشر محافظة، تتوزع جغرافياً في محورين أحدهما يمتد من شمال سيناء والإسماعيلية غرباً مروراً بمحافظات شرق ووسط الدلتا (الشرقية - الغربية - المنوفية) ثم جنوباً بمحافظات القاهرة والقليوبية، بينما المحور الثاني يمتد بمحافظات الجنوب الغربي (المنيا - أسيوط - سوهاج - قنا - الوادي الجديد). كما أن أغلب هذه المحافظات معدل الشغور بها أقل من المتوسط العام للجمهورية (٢٨,٦%) ما عدا أربع منها (أسيوط - المنوفية - شمال سيناء - القليوبية) على الترتيب تصاعدياً. **ويلاحظ من هذا التوزيع أن:** ارتفاع النسبة في محافظات (أسيوط - المنوفية - شمال سيناء - القليوبية) عن المعدل العام للجمهورية جاء نتيجة ارتفاع معدلات الفقر، خاصة أسيوط ٦٦,٧% شمال سيناء ٥١,٥%. وينطبق الأمر ذاته على باقي محافظات الصعيد والتي تصل نسبة الفقر إلى أكثر من نصف سكانها، كم أن جميعها طاردة للسكان، بجانب ارتفاع نسبة المناطق العشوائية إلى أكثر من نصف مساحتها. بينما محافظة القاهرة ترتفع بها التوسعات المخططة في التجمعات العمرانية الجديدة، وغير المخططة في المناطق العشوائية الأفقية (٢١%) والرأسية (٤٢%) على المحاور الرئيسية للطرق، بينما محافظة الغربية والشرقية ترتفع بهما نسبة الهجرة الداخلية والخارجية مقارنة بمتوسطات الجمهورية.

ج- **الفئة الثالثة (المحافظات التي معدل الشغور بها من ٣٥-٤٥%)**: تستحوذ على هذه الفئة ثلاث محافظات جميعها أعلى بكثير من المتوسط العام بالجمهورية، يعتبر اثنتين منها محافظتين حضريتين هما السويس ثم الإسكندرية، بينما المحافظة الثالثة هي

محافظة الجيزة والتي تشكل وحدها عُشر سكان مصر وثاني المحافظات حجماً للسكان خلف العاصمة. ويلاحظ من هذا التوزيع أن: هذه المحافظات من أعلى المحافظات في معدلات البطالة والتي بلغت أقصاها في محافظة السويس إلى ٢٢,٣%، ثم محافظتي الإسكندرية والجيزة (١٣,٦، ١٢,٥%). نسبة العشوائيات مرتفعة خاصة العشوائيات الرأسية والتي بلغت أعلاها في الإسكندرية ٢٩,٦%، ثم محافظتي الجيزة والسويس (١٩,٣، ١٩%)، بينما العشوائيات الأفقية تصل أقصاها بمحافظة الجيزة والتي بلغت نسبتها ٥٨,٩% من جملة مساحتها، بينما تقل النسبة في محافظتي الإسكندرية والسويس إلى ٢٧,٥، ١٢% على الترتيب. التأثير السياحي على معدلات الشغور كبير بهذه المحافظات خاصة الإسكندرية عروس البحر المتوسط، ومحافظة السويس التي تقع على خليج السويس، حيث تحوي المحافظتين على خمسي الشاليهات في الجمهورية، بينما الجيزة تعتبر أهم المحافظات الأثرية في مصر. التركز المكاني للتجمعات العمرانية الجديدة خاصة محافظة الجيزة (خمسة تجمعات)، الإسكندرية (تجمعين).

د- الفئة الرابعة (المحافظات التي معدل الشغور بها من ٤٥ % فأكثر): تستأثر بهذه الفئة ثلاث محافظات يقترّب معدلها من النصف في (محافظة البحر الأحمر) ومن الثلثين في مطروح وجنوب سيناء، ويرجع ذلك إلى أن: النشاط الاقتصادي السائد بها نشاطاً سياحياً، فتحوي وحدها على ما يقارب نصف الشاليهات في الجمهورية خاصة محافظة مطروح، لذلك يعتمد نجاحها سياحياً على استقرار الأوضاع السياسية والأمنية وهو ما عانت منه مصر خلال العقد الأخير منذ عام ٢٠١١ وما أعقبه من اضطرابات أمنية وسياسية أثرت بشكل كبير على السياحة، كما أن هذه المحافظات ترتفع بها نسبة الفقر لتصل إلى ٥١,٥% وهي نسبة مرتفعة جداً مقارنة بمتوسط الجمهورية والذي يصل إلى ٣٢,٥%، نسبة المناطق العشوائية الأفقية مرتفعة في بعض منها خاصة محافظة مطروح والتي تصل إلى ثلثها، بينما تبلغ نسبة الوحدات السكنية المخالفة رأسياً أعلاها في محافظة البحر الأحمر والتي تصل إلى ١٢%. الاتصال بالمرافق العامة أقل من نظيرتها من محافظات الجمهورية فالإتصال بشبكة المياه أقل من المتوسط العام للجمهورية خاصة في محافظة جنوب سيناء ومطروح، بينما الإتصال بشبكة الصرف الصحي يقل عن ٥٠% خاصة في محافظتي البحر

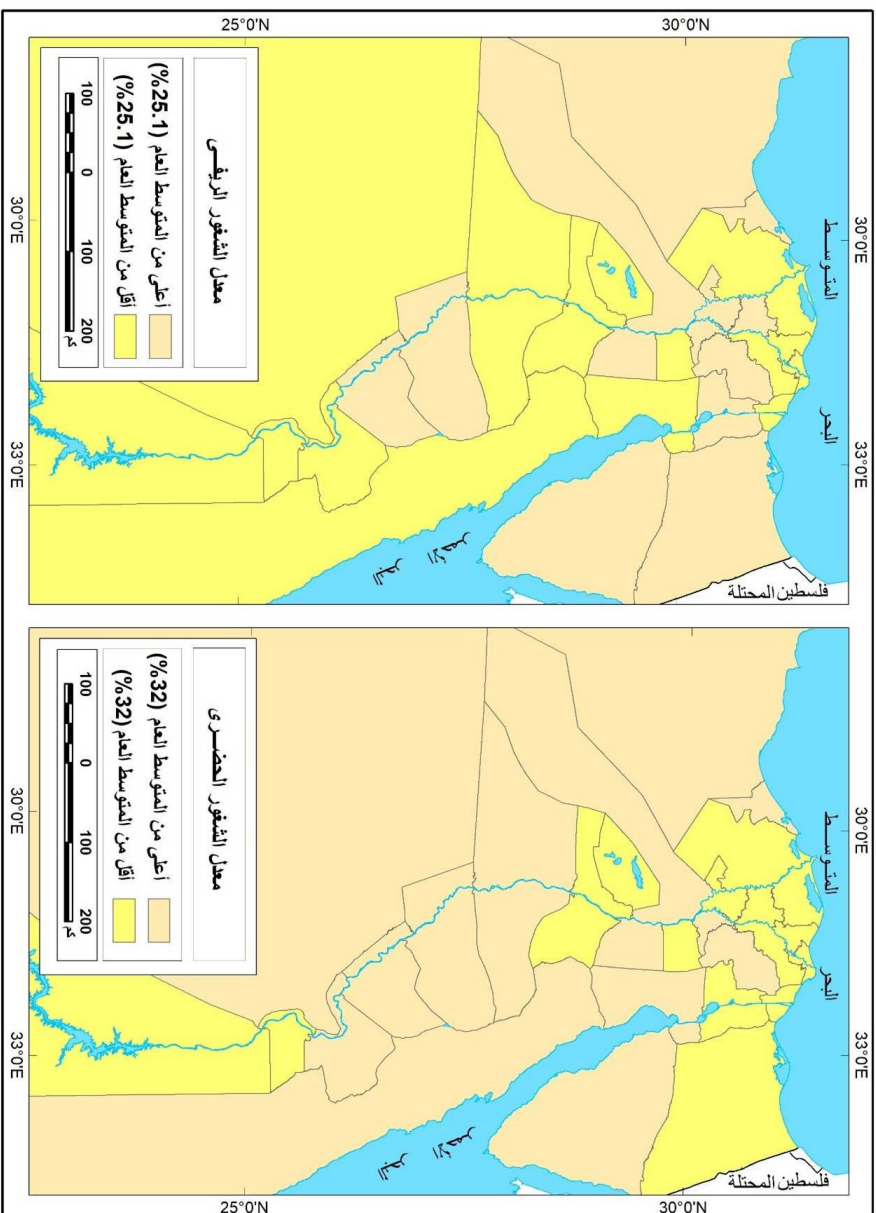
الأحمر ومطروح، وفيما يخص الاتصال بالغاز الطبيعي فالنسبة لا تتجاوز ٢% في محافظتي جنوب سيناء ومطروح.

#### ٤) الحضر والريف:

يتباين التوزيع الجغرافي لمعدل الشغور السكنى على مستوى الحضر والريف بالمحافظات، كما يتضح من الجدول (٥-٦) والشكل (١٣)، إذا يتركز معدل الشغور الأكبر مكانياً على مستوى حضر الجمهورية بمقدار (٣٢,٠%) مقابل (٢٥,١%) لريف الجمهورية، وهو ما يتضح مكانياً حيث يتغلب معدل الشغور الحضري على معدل الشغور الريفي في جميع محافظات الجمهورية سوى في أربع محافظات شمالية فقط يتغلب فيها معدل الشغور الريفي على الحضري وهي مرتبة تنازلياً - جنوب سيناء (٦٤,٩) مقابل (٥٥,٧%) - الإسكندرية (٤٧,٥) مقابل (٣٦,٧%) - القليوبية (٣٤,٢) مقابل (٣٣,٥%) - الإسماعيلية (٢٧,٥) مقابل (٢٤,٣%)، وذلك نظراً لتركز فرص العمل في حضر هذه المحافظات بشكل أكبر خاصة أن أغلبها محافظات سياحية ساحلية.

بينما على مستوى التوزيع الجغرافي لمعدل الشغور الحضري التفصيلي على مستوى المحافظات يلاحظ أن متوسط معدل الشغور الحضري على مستوى الجمهورية بلغ ٣٢%، وتنقسم محافظات الجمهورية حول هذا المعدل إلى قسمين:

- **المجموعة الأولى:** تضم ١٣ محافظة أعلى من متوسط المعدل الحضري للجمهورية، يتركز أغلبها جغرافياً جنوب البلاد، ولعل أعلاها تنازلياً محافظات (مطروح - جنوب سيناء - البحر الأحمر)، ويرجع ذلك لأنها محافظات سياحية تأثرت بالظروف السياسية والأمنية بالبلاد، وبعضها محافظات جنوبية يرتفع بها نسبة الفقر إلى أكثر من النصف بجانب أن معظمها محافظات طاردة للسكان.
- **المجموعة الثانية:** تضم ١٤ محافظة ينخفض معدلها عن المتوسط العام لمعدل الشغور الحضري، ويتركز أغلبها جغرافياً شمال البلاد، ولعل أدها تصاعدياً في المعدل محافظات (بورسعيد - الفيوم - الإسماعيلية). ويرجع ذلك لانخفاض معدلات البطالة، بجانب ارتفاع الهجرة الدولية والتي أدت إلى ارتفاع مستوى الدخل في ريف هذه المحافظات، وانخفضت معها معدلات الفقر.



شكل (١٣) : التوزيع الجغرافي لمعدل الشغور السكاني الحضري و الريفي (بالنسبة للمتوسط العام) بالمحافظات ٢٠١٧.

ما يلاحظ أن التوزيع الجغرافي لمعدل الشغور الريفي التفصيلي على مستوى المحافظات يبلغ ٢٥,١%، وتنقسم محافظات الجمهورية حول هذا المعدل الذي تدور حوله إلى قسمين:

- **المجموعة الأولى:** تضم ١٢ محافظة أعلى من متوسط المعدل الريفي على مستوى الجمهورية، ويتركز أغلبها جغرافياً في محافظات ساحلية سياحية، ولعل أهمها وأعلىها معدلاً تنازلياً محافظات (جنوب سيناء - مطروح - الإسكندرية) ويرجع ذلك لطبيعة هذه المحافظات السياحية حيث يرتفع بها معدلات الشغور سواء على مستوى الحضر أو الريف عموماً.
- **المجموعة الثانية:** تضم ١٥ محافظة ينخفض معدلها عن المتوسط العام لمعدل الشغور الريفي، والتي منها المحافظات الحضرية والتي معدلها صفر، والباقي يتركز أغلبها جغرافياً في الدلتا والصعيد، ولعل أقلها معدلاً تصاعدياً بعد المحافظات الحضرية (دمياط - كفر الشيخ - الأقصر - أسوان) وذلك لأن محافظات الدلتا أعلىها ينخفض بها معدلات البطالة، بينما محافظات الصعيد يرتفع بها معدلات الفقر.

## المبحث الرابع

### أنماط التوزيع والتركز الجغرافي للوحدات السكنية الشاغرة في مصر باستخدام أدوات التحليل الجيو-إحصائي

تعد دراسة أنماط التوزيع والتركز الجغرافي للظواهر من إحدى الوسائل الأساسية التي يمكن الحكم بموجبها على مدى التوازن في توزيع الظاهرة على الحيز المكاني التي يشغلها، وتهتم الدراسات الجغرافية عند دراسة الظواهر بالكشف عن نمط توزيعها الجغرافي (الخالدة، ٢٠١٨، ص ٣٥٧). وتعد أدوات التحليل الجيو-إحصائي Geo-Statistical Analysis Tools في نظم المعلومات الجغرافية الوسيلة المثلى في عمليات التحليل المكاني للظواهر الجغرافية، والربط بينها بقوانين لكشف العلاقات والارتباطات المتبادلة وصولاً إلى بناء نموذج مكاني (Spatial Models) للظواهر الجغرافية، وذلك باستخدام الوسائل الإحصائية المكانية القادرة على التعامل مع قاعدة البيانات الجغرافية، حيث تعتمد الدراسات الجغرافية في عمليات التحليل المكاني على التوزيع الجغرافي للظواهر ضمن الحيز المكاني، باعتبار أن كل ظاهرة لابد أن يكون لانتشارها وتوزعها شكل خاص، يطلق عليه نمط توزيع pattern والذي يمثل شكلاً من أشكال رياضيات المكان تفرزه مجموعة من العوامل يطلق عليه تحليل الأنماط Pattern Analysis والذي يمثل حاصل جمع مواقع الظواهر في المكان. كما ينشئ أي توزيع للظواهر أو لقيم إحدى الخصائص المرتبطة بالظواهر نمودجا ضمن المنطقة المدروسة وتتراوح هذه النماذج للتوزيعات الجغرافية بين التجمع التام من جهة، إلى الانفصال التام والتشتت من جهة أخرى (العزاوي، ٢٠١٨، ص ص ١١٩-١٢٠). ومن أهم تقنيات التحليل الجيو-إحصائي لتركز الظواهر الجغرافية ما يلي:

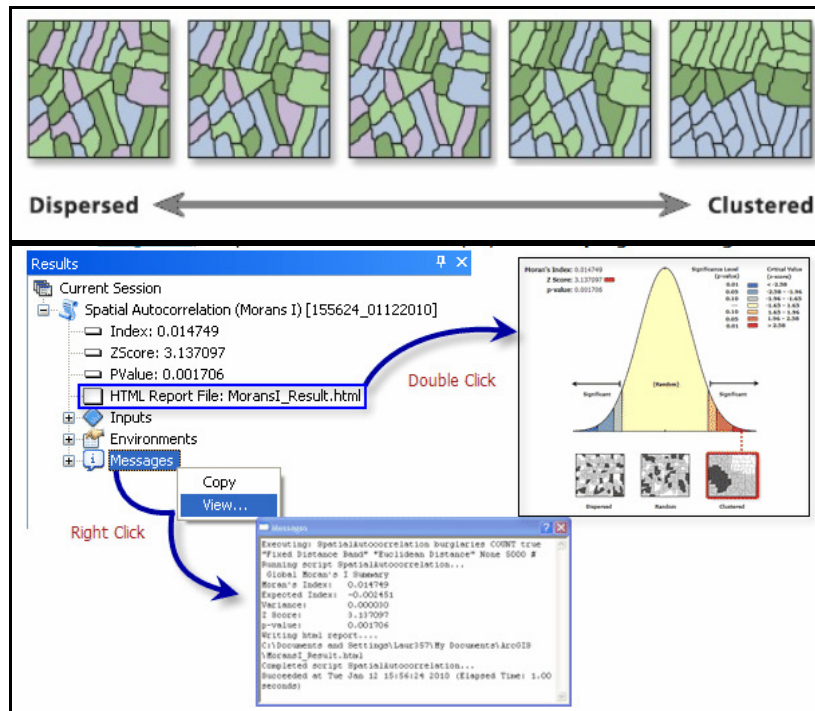
#### أولاً - مقياس تحليل نمط التوزيع باستخدام معامل الارتباط الذاتي المكاني:

Coefficient Spatial Autocorrelation (Moran Index)

يستخدم دارسو الإحصاء معامل الارتباط الذاتي المكاني في عمليات قياس تشابه الظواهر المتجاورة والتي تعتمد على المقارنة بين القيمة المتعلقة بكل معلم مع القيمة المتوسطة للبنية والتي تسمى القيمة الإحصائية (Moran Index) وفي هذه الطريقة إذا كان الفرق بين المعالم المتجاورة أصغر من الفرق بين كافة المعالم فالقيم المتشابهة متجمعة، وعادة ما ترتبط متغيرات الظواهر الجغرافية بقيم المتغيرات المتجاورة مكانياً، فعندما

تتأثر أو ترتبط قيم أحد المتغيرات في موقع ما مع قيم المتغير نفسه في موقع مجاور فإن ذلك يظهر ارتباطاً ذاتياً بين المتغيرين (Robinson, 1998, pp. 270-274).

كما يعتبر معامل موران (Moran Index) إحدى أدوات التحليل المكاني للظواهر الجغرافية النقطية والمساحية، ويستخدم للتحقق من مدى وجود الارتباطات الذاتية بين عناصر الظاهرة المدروسة اعتماداً على متغير عشوائي يمثل خاصية محددة لها مثل معدل الشغور السكني، لذلك يعد دليل موران أحد المقاييس المهمة في الكشف عن مدى الارتباط الذاتي بين عناصر الظاهرة المدروسة ويقيم نمط التوزيع المكاني لها هل هو نمط مشتت أم منتظم أم هو عشوائي كما في شكل (١٤-١٥). وتتراوح قيمة الدليل بين  $(+)$  و  $(-)$  فإذا كانت قيمة الدليل قريبة من  $(+)$  فإن ذلك يدل على أن النمط متجمع، أما إذا اقتربت قيمته من  $(-)$  فإن ذلك يدل على أن النمط عشوائي، بينما يوصف النمط بالمنتظم حال بلغت قيمته صفراً أو قريباً من ذلك. ويتباين نمط التوزيع بين التجمع والانتظام والعشوائية حسب قيمة الدليل (Anselin, 1995, p. 43).



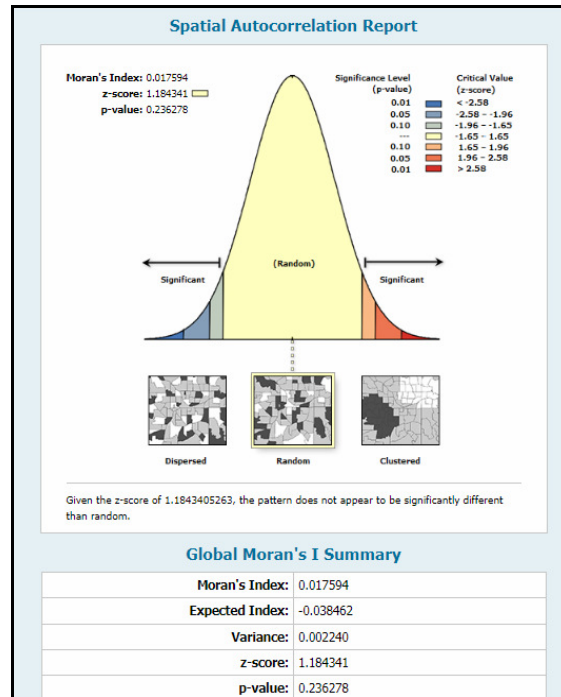
شكل (١٤) : استراتيجيات تجميع البيانات داخل الارتباط الذاتي المكاني (Moran Index).

Source: <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/spatial-statistics/how-spatial-autocorrelation-moran-s-i-spatial-st.htm>



كما تظهر مخرجات عملية تحليل موران (Moran Index) على شكل نمط التوزيع الذي يتدرج من النمط المشتت إلى النمط المتجمع مروراً بالنمط العشوائي، وفي شكل (١٤-١٥) مساحات تمثل التدرج بين هذه الأنماط، وتحتها مستويات الثقة التي تتراوح بين (٠,١ - ١,٠) على الجانب الأيمن للمنحنى، و(٠,١- - ١,٠) على الجانب الأيسر للمنحنى. ويحتوي الشكل أيضاً على القيم المتوقعة لقيمة Z المعيارية (الخوالة، ٢٠١٨، ص ٣٦١).

وننطلق من الفكرة الأساسية في هذا النوع من التحليل بتطبيق هذا الاختبار على ظاهرة الوحدات الشاغرة بمحافظات الجمهورية، ولمعرفة مدى الارتباط الذاتي ونمط التوزيع المكاني للوحدات السكنية الشاغرة في محافظات الجمهورية بناءً على حقل معدلات الشغور السكني عام ٢٠١٧، تم استخدام صندوق أدوات تحليل الأنماط Autocorrelation Spatial (Moran Index) من مجموعة أدوات الإحصاء المكاني Statistics Spatial Tools في برنامج نظم المعلومات الجغرافية ArcGIS 10.8، وبالنظر إلى النتائج في الشكل رقم (١٥) يتبين أن:



شكل (١٥) : نمط التوزيع المكاني بمعامل الارتباط الذاتي المكاني (Moran Index).

المصدر: اعتماداً على حقل معدلات الشغور السكني في المحافظات المصرية عام ٢٠١٧.

- نمط التوزيع حسب حقل معدلات الشغور السكنية هو نمط عشوائي حيث بلغت قيمة Moran 's Index (0.099427)، والذي يقع ضمن نطاق مستوى الثقة للنمط المشتت بين (٠,١ - ٠,٠٥)، كما أنه يرتبط بقيمة Z المتوقعة التي تتراوح بين (-١,٩٦ إلى -٢,٥٨ وأكثر)، حيث بلغت قيمتها (١,٢٥٧٢٥٥)، وبالنظر إليها يلاحظ أنه لا يبدو أن النمط يختلف اختلافاً كبيراً عن العشوائي.
- تشير نتائج معامل الارتباط الذاتي المكاني لموران إلى وجود ارتباط ذاتي مكاني متبادل بين المحافظات في التوزيع المكاني لمعدلات شغور الوحدات السكنية في المحافظات المصرية.

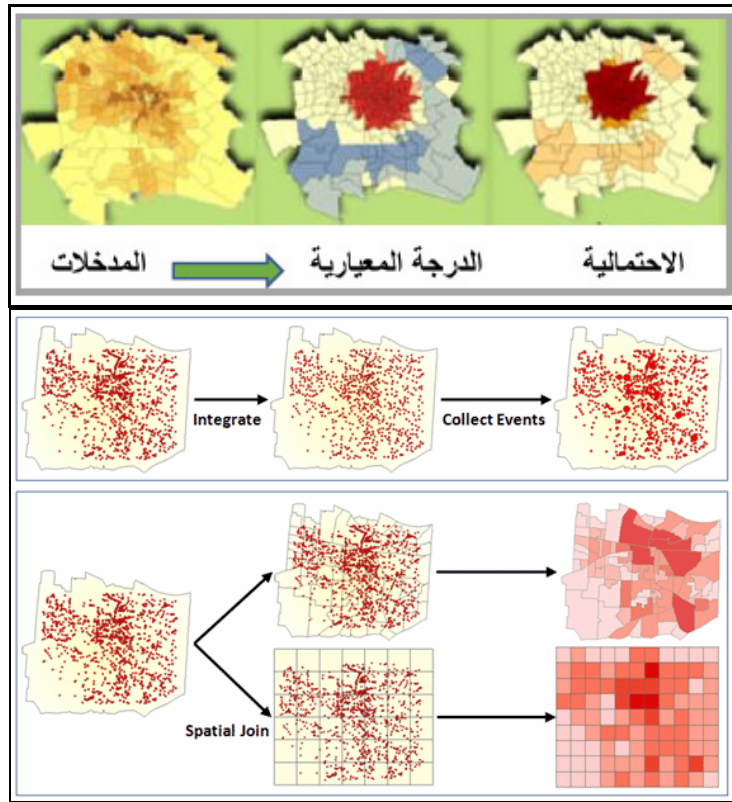
### ثانياً - نموذج التحليل العنقودي باستخدام تجمعات البقع الساخنة والباردة:

يعتبر التحليل الجيو-إحصائي باستخدام التحليل العنقودي cluster analysis في نظم المعلومات الجغرافية من الطرق الكمية المكانية التي تستخدم لوصف الأساليب التي تبحث في تجميع البيانات المتجانسة، وتستخدم هذه الأساليب لغرض تجميع الوحدات المكانية تحت الدراسة إلى مجاميع متجانسة في القيم التي تمثل خصائص التوزيع الجغرافي للظاهرة. كما يعتبر أسلوب التحليل العنقودي وسيلة يتم استخدامها لغرض تحليل البيانات بحالات مختلفة، والبحث عن طبيعة التجمعات للبيانات. كما أنها تفيد في إظهار مواقع القيم المتقاربة وأماكن انتشار القيم المتشابهة والمختلفة من المنطقة المدروسة، ويمكن أن تمثل على الخريطة القيم الإحصائية المعرفة للمعالم المتشابهة، ونتمكن بذلك من إيجاد البقع الساخنة والبقع الباردة للظاهرة، وتبحث هذه الطريقة بقيمة الظاهرة (العزوي، ٢٠١٨، ص ص ١-٢). لذلك يعتبر التحليل العنقودي من أهم التحليلات الإحصائية المكانية التي تستخدم من قبل برامج نظم المعلومات الجغرافية، وتهدف إلى توضيح المناطق الساخنة والباردة لأي ظاهرة جغرافية من خلال دراستها القيم المساحية المتشابهة لتلك الظاهرة المراد دراستها، وفي المنتج النهائي للخريطة الرقمية تعرف القيم المرتفعة بالبقع (التجمعات) الساخنة للظاهرة، والقيم المنخفضة بالتجمعات (البقع) الباردة للظاهرة المدروسة.

يُعرف نموذج تجمعات البقع الساخنة والباردة بأنه هو الذي يقوم بحساب العلاقة بين ما بين القيم وفقاً لموقعها الجغرافي وعلاقتها بالقيم الأخرى في المناطق المجاورة لتحديد المناطق الساخنة وهي المناطق التي تحتوي على أعلى قيمة، وتكون المناطق المجاورة لها أيضاً حاوية على قيم عالية، بينما المناطق الباردة هي تلك المناطق التي تحوي أدنى قيمة، وتكون مجاورة لمناطق قيمتها متدانية. وتستخدم المخرجات لهذه العملية الإحصائية كدليل

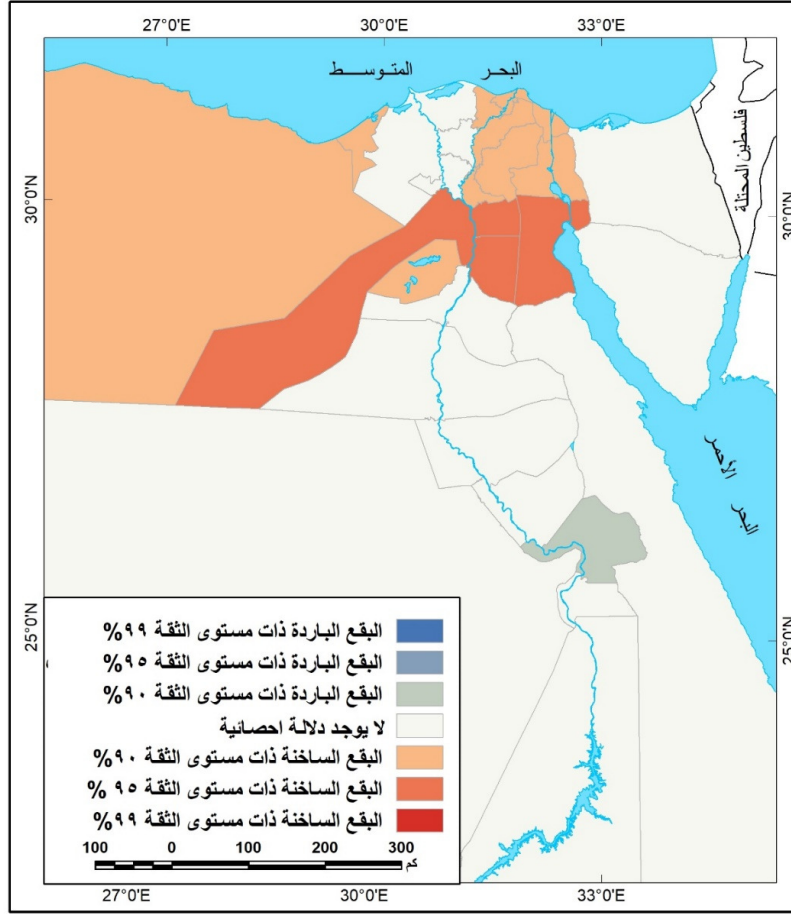
على المناطق التي تعتبر حقا ذات أعلى قيمة وليس المناطق ذات القيم الشاذة، والتي قد تساهم في تفسير التوزيع الجغرافي للظاهرة بشكل مضلل وغير صحيح، ويستخدم هذا التحليل بشكل أكبر في الدراسات لفاعليته وقدرته على فهم أكبر للمناطق الحرجة التي تحتاج لاتخاذ قرار لعلاجها أو التدخل للحد من المشكلة أو السيطرة عليها (المطر & النصر الله، ٢٠١٨، ص ١٢٤). لذلك نظراً لفاعلية هذا الأسلوب واستخدامه في الدراسات الجغرافية ونظم المعلومات الجغرافية، تم استخدامه في هذه الدراسة لتحديد المناطق الساخنة والباردة في ظاهرة الشغور السكنى في مصر.

ويتم قياس البؤر الساخنة داخل بيئة التحليل الإحصائي المكاني Spatial Statistical Analysis من خلال استخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية ArcGIS 10.8 والهدف من هذا التحليل هو إعطاء قيم للظواهر الموزونة وذلك من خلال تحديد الدلالة الإحصائية للبقع الساخنة والباردة باستخدام معادلة (Getis-Ord  $G_i^*$ ) كما في الشكل (١٦-١٧).



شكل (١٦) : استراتيجيات تجميع البيانات داخل نموذج تجمعات البقع الساخنة والباردة.

وتم استخدام نموذج تجمعات البقع الساخنة والباردة<sup>(١)</sup> في دراسة مواقع البؤر الساخنة والباردة لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في المحافظات المصرية، والكشف عن أكثر المحافظات تركزاً للظاهرة، وهذا هو الهدف من استخدام هذا النوع من التحليلات لفاعليته على فهم أفضل للمناطق التي تحتاج إلى اتخاذ القرار للحد من المشكلة، ويوضح شكل (١٧) نتائج استخدام هذا النموذج كما يلي:



شكل (١٧) : نموذج تجمعات البقع الساخنة والباردة للشغور السكني في المحافظات عام ٢٠١٧.

(1) <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/spatial-statistics/how-hot-spot-analysis-getis-ord-gi-spatial-stati.htm>

- تتباين المناطق الساخنة والباردة وفقاً لمستوى الثقة، فهناك ثلاثة مستويات للثقة وهي (٩٠ - ٩٥ - ٩٩%)، وفقاً لمساحات المنطقة والمسافة التي تفصل بينهم وتجاوز القيم وحجم القيم.
- توضح الخريطة أن المناطق الساخنة للنموذج والتي نستدل منها على ثلاث مناطق ساخنة للظاهرة بمحافظة (القاهرة - الجيزة - السويس) عند مستوى ثقة للنموذج ٩٥%، وتم تحديدهما كأعلى مناطق لتركز ظاهرة الوحدات الشاغرة وفقاً لمساحات المنطقة والمسافة التي تفصل بينهم وتجاوز القيم وحجم القيم، حيث بلغت هذه المحافظات الثلاث ربع الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، بمتوسط شغور سكني بلغ ٣٣%، حيث تتميز هذه المحافظات بتجاورها الجغرافي كممثل للإقليم الإداري والخمسي في مصر، فالتجمعات العمرانية السكنية والإدارية والخدمية الجديدة والتي بلغت ١٠ تجمعات تقع على المحاور الرئيسية في هذا النطاق الشرقي الغربي، ولعل أهمها العاصمة الإدارية الجديدة وتجمعات القاهرة الجديدة و٦ أكتوبر وغيرها. كما يرتفع معدل نصيب الأسرة من الوحدات السكنية في هذا النطاق إلى وحدتين لكل أسرة وهو ما يعنى وجود فائض وفجوة إسكانية كبيرة في هذا النطاق الذي ترتفع فيه نسبة الفقر إلى ٢٨,٣% ومعدلات البطالة إلى ١٦,٦%، كما ترتفع به نسبة المناطق العشوائية الأفقية إلى ربع العشوائيات بالجمهورية، بينما العشوائيات الرأسية ترتفع بنسبة كبيرة جدا تصل إلى أكثر من ٨٠% من إجمالي العشوائيات الرأسية في الجمهورية.
- كما توضح الخريطة وجود مناطق ساخنة أخرى تصل إلى تسع مناطق وهي محافظات (الإسكندرية - مطروح - القليوبية - الشرقية - الدقهلية - دمياط - الإسماعيلية - بورسعيد - الفيوم) عند مستوى ثقة ٩٠%، وتم تحديدهم كأعلى مناطق لتركز ظاهرة الوحدات الشاغرة وفقاً لمساحات المنطقة والمسافة التي تفصل بينهم وتجاوز القيم وحجمها، حيث بلغت هذه المحافظات خمس الوحدات الشاغرة في مصر، حيث شكلت خليطاً من محافظات شرق الدلتا وإقليم قناة السويس، بجانب محافظات الشمال الغربي في الإسكندرية ومطروح، ومحافظة واحدة من إقليم شمال الصعيد، مما يعنى التركيز الشديد شمالاً للظاهرة في النطاق السكاني والعمراني الكثيف، والتي تصل متوسطات نسبة الفقر به إلى ٢٣,٧% ومعدلات البطالة إلى ١١,٧%.

- تحوي هذه المناطق الساخنة مجتمعة اثنتي عشر محافظة (عند مستويات الثقة ٩٥%، ٩٠%) تستحوذ بمفردها على ثلثي الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، بمتوسط شغور سكني أكثر من ٣١%.
- توضح الخريطة أيضاً أن المناطق الباردة تتركز في محافظة واحدة (محافظة قنا) عند مستوى ثقة ٩٠%، وتختفي لدى باقي المحافظات التي سجلت عدم وجود دلالة إحصائية بناء على طبيعة التوزيع الجغرافي للظاهرة وفقاً لمساحات المنطقة والمسافة التي تفصل بينهم وتجاور القيم وحجم القيم، وقد بلغ عدد المحافظات التي ليس بينها دلالة إحصائية أربعة عشر محافظة تتجاوز جغرافياً في محافظات (الصعيد - سيناء - وسط وغرب الدلتا).
- يمكن الاستفادة من نتائج نماذج التحليل العنقودي باستخدام نماذج تحليل البقع الساخنة والباردة<sup>(١)</sup> في عملية اتخاذ القرار والمساعدة في السيطرة على ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، فيمكن الاستفادة من نتائجها في تحديد المناطق التي تحتاج إلى دراسات أكثر تعمقاً للتعرف على أسباب ارتفاع الظاهرة مكانياً.

## الخاتمة:

خَلَصَت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي قد تفيد دارسي الوحدات السكنية الشاغرة، وتطبيقات نظم المعلومات الجغرافية، وذلك فيما يلي:

### (١) نتائج الدراسة:

- تعتبر ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة أكبر مشكلة وأكبر فرصة.
- لا يوجد تعريف واضح لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة عالمياً، حيث يختلف تعريفها ونطاق البحث فيها في كل بلد، كما أنه حتى الآن لا يوجد تعريف موحد داخل الأوساط الأكاديمية. ولا يختلف التعريف في كل بلد فقط، بل يمكن أن يختلف حسب المنطقة والقانون في البلد نفسه. ويعتبر التعريف المستخدم للوحدات السكنية الشاغرة في مصر طبقاً للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء هو الوحدات السكنية غير المشغولة وقت المسح سواء خالية أو مغلقة.

(1) <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/2.8/tool-reference/spatial-statistics/hot-spot-analysis.htm>

- يعتبر معدل الشغور المقبول مؤشراً لضبط معدلات الشغور على المدى الطويل، وهو الذي يحدد هل معدلات الشغور الحالية في السوق مرتفعة أو منخفضة، فإذا كان معدل الشغور الفعلي أقل من معدل الشغور المقبول فهذا يدل على ندرة ومحدودية الوحدات السكنية بالسوق، وبالتالي يوجد زيادة في أسعار الوحدات السكنية، والعكس صحيح.
- شهدت الوحدات السكنية العادية في مصر تطوراً كبيراً خلال العقود الأخيرة، إذ بلغت ١١,٢ مليون وحدة سكنية عام ١٩٨٦، ثم ١٥,٩ مليون وحدة سكنية عام ١٩٩٦، كما استمرت في زيادتها ولكن بصورة أكبر من الفترة السابقة إذ بلغت ٢٧، ٤١ مليون وحدة سكنية عامي ٢٠٠٦، ٢٠١٧.
- زادت أعداد الوحدات السكنية الشاغرة في مصر بشكل كبير في الثلاث عقود الأخيرة، حيث بلغت جملة الوحدات السكنية الشاغرة عام ٢٠١٧ حوالي ١٢ مليون وحدة سكنية تمثل سبعة أمثال الوحدات السكنية الشاغرة عام ١٩٨٦، بزيادة مقدارها ١٠ مليون وحدة سكنية في ثلاث عقود زمنية. تتباين أعداد الوحدات السكنية الشاغرة بين الوحدات المغلقة والوحدات الخالية، حيث تستحوذ الوحدات الخالية على أكثر من ثلاثة أرباع الوحدات الشاغرة بينما تصل نسبة الوحدات المغلقة إلى أقل من الربع. كما تتباين أعداد الوحدات السكنية على مستوى الحضر والريف خلال فترة الدراسة، حيث يستحوذ الحضر على النسبة الأكبر من إجمالي الوحدات الشاغرة.
- ارتفاع معدلات الشغور السكنى في مصر إلى ٢٨,٦%، والتي تتباينت على مستوى الحضر والريف حيث كانت المعدلات الأعلى من نصيب الحضر. ولكن بمقارنتها بالمعدلات العالمية والإقليمية يلاحظ أن معدلات الشغور السكنى المصرية بلغت ضعف المعدل في الدول المتقدمة وأكثر من ثلاثة أضعاف المعدل في الدول النامية.
- تتباين جملة الوحدات الشاغرة مكانياً على مستوى الأقاليم التخطيطية، فيستحوذ إقليم القاهرة الكبرى على ما يقارب ثلثها، في حين يبلغ إقليم الدلتا خمسها، وهو ما يعنى أن إقليمي القاهرة الكبرى والدلتا وحدهما يبلغان أكثر من نصف الوحدات الشاغرة في مصر، وإذا أضفنا إليهما إقليم الإسكندرية سيصل مجموعهم ثلثي الوحدات الشاغرة في مصر، بينما تحل الأقاليم الجنوبية

في المرتبة الأخيرة من حيث التركيز المكاني للوحدات الشاغرة في مصر. كما تعتبر **الوحدات الخالية** في أقاليم (الدلتا والقاهرة الكبرى وجنوب الصعيد) أعلى من متوسط الجمهورية، بينما **الوحدات المغلقة** كانت أعلى من المتوسط في باقي الأقاليم. وعلى مستوى **معدل الشغور السكنى** تتباين الأقاليم التخطيطية في معدلها مقارنة بمعدل الجمهورية فبعضها أعلى من متوسط الجمهورية مثل إقليم القاهرة الكبرى، الإسكندرية، أسيوط، بينما الباقي أقل من المتوسط. وتتباين أيضاً الأقاليم على مستوى الحضر والريف حيث تتركز النسبة الأكبر مكانياً في الحضر مقابل الريف، ورغم استحواذ الحضر على النسبة الأكبر إلا أنه يتركز فقط في إقليمي القاهرة الكبرى والإسكندرية.

- تتباين **المحافظات المصرية** في التوزيع الجغرافي للوحدات الشاغرة، فبلغت أداها بمحافظة الوادي الجديد، وأعلىها بمحافظات القاهرة، الإسكندرية، الجيزة. كما تتباين **الوحدات الخالية** على مستوى المحافظات حيث يوجد ١٥ محافظة أعلى من المتوسط العام للجمهورية بينما **الوحدات المغلقة** يوجد ١٢ محافظة أعلى من المتوسط العام للجمهورية بها. وقد تباينت معدلات الشغور على مستوى المحافظات فبلغت أداها بمحافظة بورسعيد، وأعلىها بمحافظات مطروح وجنوب سيناء.

- تشير **نتائج معامل الارتباط الذاتي المكاني لموران** إلى وجود ارتباط ذاتي مكاني عشوائي متبادل بين المحافظات في التوزيع المكاني لمعدلات شغور الوحدات السكنية في المحافظات المصرية.

- تتباين **المناطق الساخنة والباردة وفقاً لمستوى الثقة**، فهناك ثلاثة مستويات للثقة وهي (٩٠ - ٩٥ - ٩٩%)، وفقاً لمساحات المنطقة والمسافة التي تفصل بينهم وتجاور القيم وحجم القيم. ويوضح النموذج وجود ثلاث مناطق ساخنة للظاهرة بمحافظات (القاهرة - الجيزة - السويس) عند مستوى ثقة للنموذج ٩٥%، كما يوجد مناطق ساخنة أخرى تصل إلى تسع مناطق وهي محافظات (الإسكندرية - مطروح - القليوبية - الشرقية - الدقهلية - دمياط - الإسماعيلية - بورسعيد - الفيوم) عند مستوى ثقة ٩٠%، بينما على مستوى المناطق الباردة يوضح النموذج أن المناطق الباردة تتركز في محافظة واحدة (محافظة قنا) عند مستوى ثقة ٩٠%، وتحتفي لدى باقي المحافظات التي



سجلت عدم وجود دلالة إحصائية والتي بلغت أربعة عشر محافظة تتجاوز جغرافيا في محافظات (الصعيد - سيناء - وسط وغرب الدلتا).

- يمكن الاستفادة من نتائج نماذج التحليل العنقودي باستخدام نماذج تحليل البقع الساخنة والباردة في عملية اتخاذ القرار والمساعدة في السيطرة على ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، فيمكن الاستفادة من نتائجها في تحديد المناطق التي تحتاج إلى دراسات أكثر تعمقاً للتعرف على أسباب ارتفاع الظاهرة مكانياً.

## (٢) توصيات الدراسة:

- دعم إنشاء قاعدة بيانات جغرافية محدثة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية عن ظاهرة الشغور السكنى في مصر، وحالة سوق الإسكان وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دوري وسريع، للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع بالسرعة الواجبة.
- الأخذ في الاعتبار التباين المكاني للظاهرة على كافة المستويات الإقليمية والحضرية والريفية، والظروف الموجودة بين المحافظات.
- إنشاء هيئة اتحادية للسوق العقاري، تضع تخطيطاً للقطاع على مستوى الدولة، وتحديد الطلب بين المحافظات، بحيث لا توجد زيادة أو نقصان في محافظة دون الأخرى، فهناك العديد من وحدات الإسكان بنيت دون حاجة السوق لها، ودون دراسة سابقة.
- إجراء العديد من الدراسات الجغرافية عن الظاهرة، خاصة أن الدراسة تعتبر الأولى من نوعها جغرافياً.
- تلتزم الدولة بنشر الوعي بالظاهرة وخطورتها عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً على كافة المستويات. ويمكن عقد مؤتمر خاص لمناقشة ظاهرة الشغور السكنى في مصر، وكيفية استغلال الإمكانيات المختلفة للتعامل معها، ويمكن دعوة مشاركين من كل المحافظات لغرض معرفة المشكلة في كل محافظة على حده لكي يتم رسم الخطط الاستراتيجية بشكل واقعي.
- اعتماد المنهج الإداري العلمي في التعاطي مع الظاهرة من خلال قيام الجهات المعنية أو القائمة على إدارتها بالتنبؤ المسبق بها والتخطيط لها.

- متابعة أجهزة المدن لحالة الشغور السكنى في الوحدات السكنية، واستخدام كافة السبل القانونية لردع المضاربة في السوق العقاري، بالإضافة إلى متابعة مشروعات الإسكان بالمدن الجديدة.
- العمل علي تطوير سياسات مرنة للإسكان تلبي احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.
- يجب العمل علي تطوير برامج التدريب للقائمين علي تنفيذ خطط وبرامج الإسكان من خلال دورات تدريبية متكاملة للمصممين والمشرفين والمنفذين وأجهزة الإدارة تربطهم باحتياجات المجتمع وأسلوب المشاركة مع كل الفعاليات المحلية في تنمية المجتمع وإدارة وتصميم وإنشاء مشروعات الإسكان للفئات منخفضة الدخل علي أساس توفير المسكن الملائم لكل فئة.
- وضع برامج تخطيطية لإعادة تأهيل وصيانة العقارات الشاغرة للحد من العوامل السلبية على المشاورات السكنية، بالإضافة إلى وضع برامج للمساعدة في إصلاحها أو تشييدها أو تحسينها.
- تحقيق الاستفادة في التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات مختلف الفئات الحالية والمستقبلية من الإسكان الملائم لهم.

## المراجع

أولاً - المصادر والمراجع باللغة العربية:

١. أبوسالم، أحمد إسماعيل محمود (٢٠١٩)، الهجرة الداخلية بين الأقاليم التخطيطية المختلفة في مصر وعلاقتها بالتنمية، مجلة كلية الآداب جامعة الإسكندرية، العدد ٦٤، مجلد ٥.
٢. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (١٩٨٦، ١٩٩٦، ٢٠٠٦، ٢٠١٧)، النتائج النهائية لتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت، اجمالى الجمهورية.
٣. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠٠٦، ٢٠٢٠)، نشرة الإسكان في مصر، سنوات مختلفة.
٤. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠٠٦، ٢٠٢٠)، الكتاب الإحصائي السنوي، باب الإسكان.
٥. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠٠٨)، دراسة المناطق العشوائية في مصر.
٦. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠٠٨)، دراسة الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية في مصر (٢٠٠٧-٢٠٢٢)، جمهورية مصر العربية، ص ٤٣.
٧. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠١٦)، دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر.
٨. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠١٩)، دراسة تجميعية عن إحصاءات الهجرة ٢٠١٣-٢٠١٧.
٩. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠٢٠)، مؤشرات الفقر، بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك.
١٠. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠٢٠)، أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك.
١١. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠٢١)، رصد مؤشرات الهجرة في سياق أهداف التنمية المستدامة ٢٠٣٠، الهجرة الداخلية بين حضر وريف الجمهورية عام ٢٠١٧، مجلة السكان بحوث ودراسات، مجلة نصف سنوية، العدد ١٠١.

١٢. الحلواني، ماجى احمد خليل (٢٠١٨)، استخدام أسلوب التحليل العنقودي Cluster Analysis فى تصنيف محافظات جمهورية مصر العربية، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، جامعة عين شمس، كلية التجارة، المجلد (٤٨)، عدد (١).
١٣. الخوالدة، أحمد . عبود، أحمد هاني (٢٠١٨)، نمط التوزيع المكاني لمراكز الاستيطان البشرية فى محافظة عجلون لعام ٢٠١٥، مجلة كلية الآداب - جامعة القاهرة، المجلد (٧٨) العدد (٣) أبريل ٢٠١٨.
١٤. الدبس، عبدالرحمن مصطفى (٢٠٠٩)، التقييم الكارتوغرافي لكفاءات نظم المعلومات الجغرافية GIS فى ترميز الخريطة، رسائل جغرافية، أكتوبر، العدد ٣٥٣، الكويت.
١٥. العزاوي، على عبد عباس، والقصاب، عمر عبدالله إسماعيل (٢٠١٣)، النمذجة المكانية الإحصائية لاستعمالات الأرض الزراعية فى قضاء الحويجة باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، مجلة الآداب، جامعة بغداد - كلية الآداب، المجلد ١٠٥.
١٦. العزاوي، على عبد عباس (٢٠١٨)، التحليل الإحصائي المكاني فى نظم المعلومات الجغرافية، المجلة الدولية للبحوث النوعية المتخصصة، فبراير، المجلد (٤).
١٧. العزبي، محمد إبراهيم، وأبو سالم، أحمد إسماعيل (٢٠١٣)، الفجوة التنموية بين المحافظات الجاذبة والطاردة للمهاجرين، مجلة كلية الزراعة جامعة الإسكندرية.
١٨. السباهي، رحيم فليح حسن (٢٠١٨)، إدارة أزمة السكن فى العراق "محافظة الديوانية نموذجاً"، جامعة القادسية، قسم ادارة الاعمال، كلية الادارة والاقتصاد.
١٩. الشرقاوي، شيماء (٢٠١٤)، تقييم سياسات الإسكان فى مصر، منتدى البدائل العربى للدراسات، تحليلات دورية رقم (٨).
٢٠. الشهري، أحمد مشيب (٢٠٢٠)، "التحليل الجغرافي لتوزيع دور الإيواء السياحي فى مركز الهدا بمحافظة الطائف باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS"، المجلة العربية للنشر العلمى، العدد ١٨.
٢١. الصالح، ناصر عبدالله & السرياني، محمد محمود (٢٠٠٠)، الجغرافية الكمية والإحصائية - أسس وتطبيقات بالأساليب الحاسوبية الحديثة، مكتبة العبيكان، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٢٢. الطائي، ضرغام خالد عبدالوهاب (٢٠١٥)، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها "تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة - دراسة حالة"، جامعة الكوفة / كلية التخطيط العمراني، قسم التخطيط البيئي، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان.
٢٣. المحمود، حسن (٢٠١٩)، مشكلة السكن في ضوء تجارب دولية، المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق، العدد ١٥، الطبعة الأولى.
٢٤. المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء (٢٠٠٥)، دراسة استرشادية حول تجربة مصر في تقدير الاحتياجات السكنية باستخدام المؤشرات، هيئة التخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
٢٥. الموسوي، سهاد كاظم (٢٠٠٩)، المؤشرات التخطيطية لتحديد الاحتياجات السكنية في المدن العراقية ناحية النصر والسلام كحالة تطبيقية، مجلة كلية التربية، العدد الثالث والعشرون.
٢٦. المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (٢٠٠٧)، تصور لإعداد دراسة المساكن الخالية وعلاقتها بالحاجة السكنية، المملكة الأردنية الهاشمية.
٢٧. الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية (٢٠٠٨)، اتفاقية مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بين حكومتي مصر والولايات المتحدة الأمريكية، دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى، مكتب السياسات والقطاع الخاص في مصر.
٢٨. برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - الموثل (٢٠٢٠)، استراتيجية الإسكان في مصر، المكتب الإقليمي للدول العربية، مكتب مصر.
٢٩. درويش، هدى الأمير محمد (٢٠١٥)، الوحدات السكنية الشاغرة تحفيز استغلالها بآليات عمرانية، رسالة دكتوراه، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة.
٣٠. حداد، وجيه (٢٠١٨)، أزمة السكن في سورية وتحديات إعمار القطاع السكني، الكاتب، وحدة الدراسات الاقتصادية.
٣١. حسن، غادة محمود أحمد (٢٠١٨)، "تضخم ظاهرة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة بمصر" تحليل الأبعاد الكمية والنوعية وسيناريوهات مستقبلية للتدخل، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، مجلة جامعة القاهرة للبحوث العمرانية، المجلد ٢٨.

٣٢. سامح، محمد سامح كمال الدين، والغندور، سيد عبد الصبو (٢٠١٨)، مراجعة لآليات إدارة التنمية السياحية في مصر، مجلة البحوث العمرانية، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، المجلد ٢٨.
٣٣. شحاته، محمد (٢٠١٥)، تقويم سياسات إدارة النمو السكاني والعمراني بالمجتمعات العمرانية الجديدة في مصر، مجلة جامعة القاهرة للبحوث العمرانية، المجلد ١٥.
٣٤. شوكت، يحيى، وآخرون (٢٠١٣)، العدالة الاجتماعية والعمران - خريطة مصر.
٣٥. شوكت، يحيى (٢٠١٩)، تحليل: "إستراتيجية الإسكان في مصر" - خطوة في الطريق الصحيح.
٣٦. شوكت، بئينه رحيم (٢٠١٩)، تحليل توزيع التركيز السكاني لمحافظة الأنبار للمدة ١٩٩٧-٢٠١٧ باستخدام الأساليب الإحصائية وتطبيقات نظم المعلومات الجغرافية، مجلة كلية الآداب، جامعة تكريت، صفحات ٢٤٥-٢٧٣.
٣٧. سليمان، أحمد عبد الكريم أحمد (٢٠١٥)، النمو الحضري في أمانة العاصمة صنعاء وأثره على قطاع الإسكان، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في الجغرافيا، جامعة الخرطوم.
٣٨. صليحة مفاوسي، (٢٠٠٨)، الفقر الحضري: أسبابه وأنماطه، دراسة ميدانية بمدينة باتنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علم اجتماع التنمية، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا.
٣٩. عباس، سناء ساطع الزهرة، وغصون نجم (٢٠١٤)، المعايير لتخطيطية في التجمع السكني المستدام، بحث مقدم إلى مؤتمر الإسكان العربي الثالث - مدن سكنية متكاملة الخدمات - حلول إسكانية.
٤٠. عبدالباسط، نهاد محمد (٢٠١٩)، مشكلة الإسكان في المجتمع المصري، تحليل تاريخي للسياسات الإسكانية في الفترة من (١٩٥٢-٢٠١١)، مجلة البحث العلمي بكلية الآداب، جامعة عين شمس، العدد ٢٠.
٤١. عسكر، إيمان عمر محمد (٢٠٠٥)، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان، دراسة حالة محدوددي الدخل، رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة، كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير، في الهندسة المعمارية.

٤٢. عفيفي، أيمن محمد نور (١٩٨٧)، تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير و تيسير الإسكان بالعالم العربي؛ دراسة تحليلية للتجربة المصرية، كلية الهندسة بالمطرية جامعة حلوان.
٤٣. عمراوي، صلاح الدين (٢٠٠٩)، السياسة السكنية في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، قسم علم الاجتماع والديموجرافيا، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، ماجستير.
٤٤. مجلس الشورى، (١٩٨٣)، تقرير اللجنة الخاصة عن مشكلة الإسكان في مصر، دور الانعقاد العادي الثالث.
٤٥. مجلس مدينة ٦ أكتوبر (٢٠٠٦)، بحث نوعي عن الوحدات الخالية بالمجتمعات العمرانية الجديدة - حالة مدينة ٦ أكتوبر.
٤٦. مجلس الوزراء (٢٠١١)، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مجلس السكان الدولي، مسح النشء والشباب في مصر، التقرير النهائي.
٤٧. مجدي، مؤيد حميد (٢٠١٣)، دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية - المجلد الثامن - العدد ٢٤ الفصل الثالث.
٤٨. محمد، رعد عبد الحسين (٢٠١٨)، التحليل المكاني لنمط توزيع المراكز الحضرية في محافظة المثنى باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS، مجلة البحوث الجغرافية، العدد ٢٧، جامعة المثنى - كلية التربية للعلوم الإنسانية.
٤٩. مكاحلية حنين، بوصوفة سارة (٢٠١٦)، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله، تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، مذكرة تخرج مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية.
٥٠. مندور، عصام عمر أحمد (٢٠١٦)، أزمة إسكان أم أزمة سياسات؟ دراسة للوقوف على الأسباب الحقيقية لمشكلة الإسكان في مصر، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، المجلد ٤، جامعة عين شمس.
٥١. وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية (٢٠١٢)، ندوة حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبع مدن مصرية.

٥٢. وزارة الإسكان (٢٠١٢)، قطاع الإسكان، دراسة عن الإسكان واحتياجاته حتى عام ٢٠٢٥، جمهورية مصر العربية.
٥٣. وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية (٢٠٢١)، تقرير التنمية الاقتصادية في مصر، التنمية حق للجميع، مصر المسيرة والمسار، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، مصر.

ثانياً - المصادر والمراجع باللغة غير العربية :

1. Andy, M (2005). The Esri Guide to GIS Analysis, Volume 2. Esri Press.
2. Anselin, L (1995). "Local Indicators of Spatial Association – LISA," Geographical Analysis.
3. DOW, P (2018). Unpacking the Growth IN San Francisco's Vacant Housing Stock, Master of City Planning in The Department of City and Regional Planning at The University of California, Berkeley, USA.
4. Eoin Ó Broin Td (2017). Vacant Homes Strategy, Submission to Department of Housing, Planning, Community & Local Government
5. Eun-Jung, S, Et Al (2015). The Spatio-Temporal Patterns of the Vacant Homes Clusters and Their Impact On the Neighborhood Land Price\* The Case of Busan Metropolitan City - Journal of Real Estate Analysis, Vol.1, No.1, pp. 77-100.
6. Fitzgerald, J (2005). The Irish Housing Stock: Growth in Number of Vacant Dwellings, Esri Economic and Social Research Institute.
7. Hoekstra, J, Zad, C.V (2006). High Vacancy Rates and High Prices of Housing: A Mediterranean Paradox, Paper Presented at the Enhr Conference "Housing in an Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation" Ljubljana, Slovenia.
8. Housing Assistance Council, (2012). Housing Occupancy & Vacancy in Rural America, Rural Research Brief, Hac Rural Research Brief.
9. Kean Devine, J.D, Eric McCoy, J.D (2018). Vacant Housing Study, An Examination of Vacant and At-Risk Housing in The Middle Peninsula Virginia Coastal Policy Center, william & Mary Law School.
10. Khor, A (2014). A Study of the Natural Vacancy Rate in Singapore's Office Market. Working Paper, Department of Real Estate, National University of Singapore.
11. Kubo, T (2020). The Generative Processes of Vacant Housing in the Shrinking Suburbs: The Case of Ushiku in Tokyo's 50–60 km Commuter Belt, Part of the International Perspectives in Geography book series (IPG, volume 11).
12. Mallach, A (2018). The Empty House, Understanding and Reducing Vacancy and Hypervacancy in the United States, Policy Focus Report Lincoln Institute of Land Policy Center for Community Progress.



13. Mikelbank, B.A. (2008). Spatial Analysis of the Impact of Vacant, Abandoned and Foreclosed Properties, office of Community Affairs, Federal Reserve Bank of Cleveland.
14. Miyazawa, H, (2019). Distribution of Vacant Homes in Tama City in the Tokyo Metropolitan Area: Estimation Using GIS and Small Area Statistics, Part of the Advances in Geographical and Environmental Sciences book series (AGES), 2019.
15. Molloy, R, (2016). Long-term Vacant Housing in the United States, Regional Science and Urban Economics Volume 59, July 2016, Pages 118-129, Federal Reserve Board of Governors, Washington, DC, USA.
16. Nam,J, et al (2016) Factors Contributing to Residential Vacancy and Some Approaches to Management in Gyeonggi Province, Korea, Sustainability, 8, 36.
17. Nishiyama, H, (2020). A Problem of Vacant Housing in Local Cities: Utsunomiya City, Tochigi Prefecture Case Study, Part of the Advances in Geographical and Environmental Sciences book series (AGES).
18. Salvo, J. Lobo, A.P, (2013). Misclassifying New York's Hidden Units as Vacant in 2010: Lessons Gleaned for the 2020 Census, Population Research and Policy Review volume 32, pp. 729-751.
19. Smith, R, et al. (1987). Vacant Housing in Britain and Japan: A Comparative Analysis the Netherlands journal of housing and environmental research volume 2, pp. 95-108.
20. Thoma, M. (2005). The Natural Vacancy Rate for Housing. Article, Economist's view.
21. Wang, K, Immergluck, D (2019). Housing Vacancy and Urban Growth: Explaining Changes in Long-Term Vacancy after the US Foreclosure Crisis, Journal of Housing and the Built Environment (2019) 34: 511-532.
22. Yoo, H, Kwon. Yo (2019). Different Factors Affecting Vacant Housing According to Regional Characteristics in South Korea, Sustainability 2019, 11, 6913.
23. YukiKanayama, TaisukeSadayuki (2021). What types of houses remain vacant? Evidence from a municipality in Tokyo, Japan, Journal of the Japanese and International Economies, Volume 62.
24. Zohry, A. (2020). Round the World in 50 Years: The International Migration of Egyptians 1970-2020. Self-published.

### ثالثاً - مواقع الشبكة العنكبوتية :

1. [http://marsadomran.info/policy\\_analysis/2019/03/1717/](http://marsadomran.info/policy_analysis/2019/03/1717/)
2. <https://gate.ahram.org.eg/daily/NewsPrint/614943.aspx>
3. [https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%B7%D8%A8%D9%82%D8%A9\\_%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9%D9%8A%D8%A9](https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%B7%D8%A8%D9%82%D8%A9_%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9%D9%8A%D8%A9)

4. <https://www.census.gov/housing/>,
5. <https://www.huduser.gov/portal/datasets/assthsg.html>,
6. <https://www.census.gov/main/www/cen2000.html>
7. <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>
8. <http://about.usps.com/publications/pub32.pdf>
9. <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/spatial-statistics/h-how-spatial-autocorrelation-moran-s-i-spatial-st.htm>
10. <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/spatial-statistics/h-how-hot-spot-analysis-getis-ord-gi-spatial-stati.htm>
11. <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/2.8/tool-reference/spatial-statistics/hot-spot-analysis.htm>

**Distributional and Geo-Statistical Analyses of the  
Concentration of Vacant Housing Units  
Phenomenon in Egypt  
A Study Using Geographical Information Systems**

**Dr. Abdel Fattah El Sayed Abdel Fattah**

Lecturer of Human Geography,  
Geographic Information Systems and Remote Sensing,  
Faculty of Arts - Cairo University (Egypt),  
Faculty of Arts and Humanities - Taibah University (KSA)

**ABSTRACT**

The phenomenon of vacant Housing Units Is one of the most important challenges facing the housing problem in Egypt, which amounts one third of the housing stock in Egypt in 2017, representing, as such, a wasted real estate wealth that is not utilized and a burden on the housing sector, services and infrastructure.

The study highlights the real size of the problem through a presentation of the concept of the phenomenon and its limitations. The presentation also conducts a spatio-temporal distribution at the level of the planning regions and administrative governorates (urban - rural) during the period (1986-2017), and then an application of geo-Statistical analysis models to determine the patterns of the spatial distribution of the phenomenon and reaching the hot and cold gatherings and their geographical locations. This Is based on the analyses that are singled out only to Geography, mainly depending on the applications of Geographic Information Systems (GIS), (tools of Cartographic Methods Adopted in Thematic Maps, or Geo-Statistical Analysis Tools), which are the ideal methods of Spatial Analysis of Geographical Phenomena and most efficient in understanding the critical areas that need an urgent decision of treatment or Intervening to reduce or control the Problem.

**Key Words:** Vacant housing units, Closed and empty units, Geo-Statistical analysis, Housing problem, GIS.

