

صياغة نموذج مكاني لتطوير التقييم العقاري في مصر

أ.د.م. عبد الله بدوي محمد¹، م. محمد ع شماوي ع شماوي²

¹ أستاذ مساعد قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة الفيوم، الفيوم 63514، مصر.

² طالب دراسات عليا قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة الفيوم، الفيوم 63514، مصر.

How to cite this paper: Mohamed, A.B. and Ashmawy, M.A. (2024). Proposing a model related to location and place for developing real estate evaluation in Egypt. *Fayoum University Journal of Engineering*, 7 (1), 1-20 <https://dx.doi.org/10.21608/FUJE.2023.197594.1044>

Copyright © 2024 by author(s)
This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).
<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

الملخص

يتعرض البحث لإشكالية تطبيق سياسة الإيجار في مصر التي تُعد سبباً من ضمن الأسباب في انتشار ظاهرة الوحدات السكنية المغلقة غير المستغلة، والتي بلغ عددها حوالي 7.5 مليون وحدة طبقاً لتقرير مركز التعبئة العامة والإحصاء المركزية لسنة 2017.

ينقص سياسة إيجار العقارات في مصر العديد من العناصر والشروط التي نراها في بعض التجارب العربية والعالمية الأخرى مثل تقييم القيمة الإيجارية للوحدة، ومؤسسة تنظيم تلك العلاقات الإيجارية، ومؤسسة مسؤولة عن فض النزاع الناتج عن خلافات بين المالك والمستأجر وغيرها من النقاط سوف يتم سردها في البحث. ويعد تقييم القيمة الإيجارية للوحدة السكنية من أهم الركائز الأساسية لنجاح العمليات الإيجارية، ويتطلب ذلك تطوير أساليب التقييم العقاري ووضع منهجية ثابتة وواضحة لجميع الأطراف طبقاً للمتغيرات العمرانية، الاقتصادية والاجتماعية.

وتم تطبيق المنهجية الجديدة المقترحة على حالات دراسة من مدينة الفيوم عن طريق عمل دراسة ميدانية لتلك المناطق وجمع البيانات اللازمة لتطبيق المنهجية الجديدة لكل مبنى وكل وحدة سكنية، ونتج عن التطبيق مجموعة من العلاقات الرياضية التي تربط وحدات الحي الواحد ببعضها، اعتماداً على دراسة المتغيرات المعمارية والعمرانية لكل منطقة على حدا.

الكلمات المفتاحية

الإيجار، الوحدات السكنية، التقييم العقاري، الإسكان في مصر

المقدمة:

تعاني مصر خلال العقود الماضية من أزمات عديدة متنوعة في مجال الإسكان، بدءاً من مشاكل الإسكان للفئات محدودة الدخل، والعشوائيات، والمساكن الجوازية، وانتشارها الواسع في مصر في كافة المحافظات والمناطق.

تبنت الحكومات المصرية العديد من المبادرات، فركزت تلك المبادرات إلى حد كبير على برامج الإمداد بالإسكان بدلاً من وضع سياسات إسكان شاملة، وخلال السنوات الثلاثين الماضية قامت الحكومة ببناء ما يصل إلى 35 في المائة من جميع الوحدات السكنية الرسمية وكانت الأرض التي بُني عليها السكن تقريبا أرضاً في مناطق نائية، إما في مدن جديدة أو في أراضي صحراوية بالمحافظات كما أن هذه المساكن مدعومة بشكل كبير، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. وكانت المحاولات التي بذلتها الحكومة لمعالجة أوجه القصور والخلل في أسواق الإسكان القائمة قليلة، حيث اقتضرت أساساً على إعادة إدخال عقود الإيجار الليبرالية في عام 1996 .

ومع ذلك، لا يزال هناك عوار في السياسة الإيجارية المصرية من حيث علاقة المالك والمستأجر وعقود الإيجار ومدد الإيجار وتقييم القيمة الإيجارية الخاصة بالوحدات وعدم وجود مؤسسة تنظم تلك العمليات¹. وهناك عدد ضخم من الوحدات السكنية، يقدر بحوالي 30 في المائة من المساكن القائمة غير مستخدمة، إما شاغرة أو مغلقة. ووفقاً لتعداد عام 2016 بلغ إجمالي عدد الوحدات غير المستخدمة في المناطق الحضرية وحدها 7.5 مليون وحدة. إن الحجم الضخم للوحدات السكنية الحضرية الشاغرة، هو أكثر خطورة بكثير مما هو عليه في بلدان الأسواق الناشئة الأخرى، هو ظاهرة محددة ومحيرة لسوق الإسكان المصري. أحد التفسيرات هو أن الوحدات يتم الحصول عليها تقليدياً وإبقائها شاغرة لسنوات ذرية، حتى عقود، قبل حاجتها.

وهناك تفسير آخر هو أن الارتفاع السريع المطرد في القيمة على مدى السنوات الـ 25 الماضية أو نحو ذلك، وعدم وجود آليات بديلة للاستثمار، يعني أن الإسكان والعقارات خدما على الدوام آلية للدخار والاستثمار وآلية المضاربة على التضخم، دون الحاجة إلى العائد الإيجاري وعدم حاجة المالكين لإيجار وحدانهم وخصوصاً مع مشاكل الإيجار العديدة، ومنها علاقة المالك والمستأجر وعقود الإيجار ومدد العقود الإيجارية وتقييم القيمة الإيجارية الخاصة بالوحدات وعدم وجود مؤسسة تنظم تلك العمليات.

الإشكالية البحثية:

تتمثل الإشكالية البحثية الرئيسية فيما يلي:

- عملية التقييم العقاري في مصر تفتقد المنهج العلمي، ومحصلة لخبرة المقيمين العقاريين وتخضع لتقلبات كثيرة، أهمها درجة الإحساس بالمسؤولية والنزاهة التي يتمتع بها المقيم العقاري وعدم توافر معلومات متكاملة للعقارات.
- أهمية وجود منهجية مقترحة لتطوير عمليات التقييم العقاري، وفقاً للمتغيرات العمرانية، المعمارية والاقتصادية الاجتماعية.

فرضية البحث:

إن استخدام النموذج المكاني المقترح لتطوير التقييم العقاري في مصر، قد يساهم في تنظيم وتفعيل منظومة التقييم العقاري.

أهداف البحث:

تتمثل أهداف البحث في هدف رئيسي ومجموعة من الأهداف الثانوية كالتالي:

الهدف الرئيسي:

صياغة نموذج مكاني لتطوير التقييم العقاري، للمساهمة في نجاح العمليات الإيجارية.

كما توجد أهداف ثانوية كالتالي:

- صياغة منظومة متغيرات متعددة الأبعاد (عمرانياً-اجتماعياً-اقتصادياً).
- تفعيل سياسة إيجارية ناجحة، تُعيد توازن قوى السوق.
- التوجه لاستغلال الوحدات السكنية المغلقة كحل جذري لهذه المشكلة المؤرقة..

1- طبيعة الإيجار في مصر:

يرجع تاريخ الإيجار في مصر لعدة عقود ماضية بداية من تطبيق قانون الإيجار القديم مروراً بعدة تعديلات ونهاية بقانون الإيجار الجديد، وتعد العمليات الإيجارية من العناصر الأساسية في الوضع الحالي المشكلة لأزمات الإسكان في مصر.¹ وفقاً لما ورد من إحصائيات ودراسات على مدى انتشار الإيجار في مصر ورد ما يلي:

Housing strategy and policies in Egypt-un_habitat -2015¹

عبر السنوات التسع الماضية، حيث أصبح متوسط الإيجار اليوم أعلى بست مرات من مثيله في عام 2008. ولكن لم يزد الدخل بمثل هذا المعدل، ما أدى إلى انخفاض القدرة على تحمل التكاليف بثلاثة أضعاف تقريباً، حيث قفز متوسط نسبة الإيجار إلى الدخل على المستوى القومي من 14% في عام 2008 إلى 39% في عام 2017¹

* الإيجار نمط مهم من البُعد الاجتماعي لتوفير المسكن اللائق، فالإيجار بالمقارنة إلى التمليك، قائم على الدخل، بدلاً من الثروة، مما يعنى أنه الخيار الأنسب للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط في مصر.

ولكن مع غياب آلية رقابة على أسعار الإيجار الجديد، هذا الخيار أصبح عبئاً على هذه الأسر، وأدى إلى تخلي العديد منهم عنه ولجؤهم إلى مساكن ملك عشوائية.

وفي حين أن غياب أية رقابة على سوق المساكن، وتضخم أسعارها بشكل كبير، يعني أن ملاكها يعتمدون على نمو قيمتها وليس على طرحها للإيجار كعائد على الاستثمار.

* وفقاً لعام 2017، لم يكن هناك سوى 3.3 مليون أسرة في مصر تعيش في منازل مستأجرة، وهي لا تمثل سوى 14 في المئة من مجموع الأسر، حيث يمتلك الباقي مساكنهم كما هو مبين في شكل (1).

تشمل الإيجارات أربعة أشكال من الحيازة التي حددها التعداد باعتبارها غير مالكة: الإيجار القديم، وهو أكبر شكل من أشكال الإيجار حيث يأوي 1.6 مليون أسرة، والإيجار الجديد، ويأتي في المرتبة الثانية ويأوي 1.5 مليون أسرة، ونظام



شكل (1): أنماط حيازة الأموة للمسكن في مصر (% أسرة)

الميزة العينية، والذي يأوي 0.6% من الأسر، ثم الإيجار المفروش، وهو الأقل شعبية حيث يأوي 0.1% فقط من الأسر.

* سجلت في الإحصائيات الأسر المستأجرة أدنى رقم لها في العقود الثلاثة الأخيرة، حيث انخفضت من نسبة مرتفعة بلغت 29% في عام 1986، إلى أقل بقليل من نصف هذا الرقم في عام 2017.

ولكن أسوأ انخفاض حدث على مدى العقد الماضي، وهو انخفاض هائل بنسبة 17% بين عامي 2006 و2017، مع تخلي ما يقرب من 610,000 من الأسر عن الإيجار ويرجع ذلك للتغييرات التشريعية وهي أكبر سبب لهذا التراجع الهائل، ومع إدخال نظام الإيجار الجديد (إيجار السوق) بديلاً للإيجار القديم (الإيجار المحدد) في عام 1996، وفي حين حظي الإيجار الجديد بقبول أولي أضاف أكثر قليلاً من مليون أسرة في العقد الأول له (1996 – 2006)، إلا أنه تباطأ منذ ذلك الحين، حيث أضاف نحو ثلث هذا العدد فقط خلال العقد الماضي. ومع ذلك في نفس المدة فقد الإيجار القديم ما يقرب من مليون أسرة، مما أدى إلى خسارة صافية 17% من المستأجرين.

* ومع الزيادات الهائلة في بدل الإيجار أصبح الوضع أكثر صعوبة على المواطن تحمله، ويمكن رصد هذه الزيادة في الإيجارات وتآكل القدرة على تحمل التكاليف

2- المتغيرات المؤثرة على العمليات الإيجارية:

هناك العديد من العوامل المؤثرة بشكل مباشر وغير مباشر على العمليات الإيجارية، ناتجة عن دراسة الدراسات السابقة الخاصة بالعمليات الإيجارية، وتحديد سعر العقار، وإيجار الوحدات السكنية في تجارب مختلفة، بداية من القوانين والتشريعات التي تحكم تلك العمليات، والمؤسسات المسؤولة عن تنظيم تلك العمليات، والمتغيرات التخيطية التي تؤثر بشكل مباشر على قيمة بدل الإيجار الخاص بالوحدة وعلى رغبة المستأجرين في إبرام عملية الإيجار.

¹ تقرير الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء لسنة 2017

1-2 المتغيرات التشريعية:

هي تلك القوانين والتشريعات التي تسنها الجهات التشريعية في الدولة لتوضح كل الحقوق والواجبات لكل من المالك والمستأجر في ما يخص مدة العقد، وكيفية التعاقد وكيفية فسخ التعاقد، والإخلاء، وغيرها من الحالات التي يوضحها القانون. تعتبر العلاقة بين المالك والمستأجر في النظام الجديد (قانون 4 لسنة 1996) غير مرضية بالنسبة للطرفين، فالمستأجرون يرفضون فكرة إجبارهم على مدة معينة للعقد، وزيادة الإيجار بشكل عشوائي غير مستند على أي أساس تشريعي أو اقتصادي، كشرط للموافقة على التجديد، فضلاً عن أنهم يشعرون بعدم الاستقرار لأن مدة العقد صغيرة، وعاجلاً أم آجلاً سوف يتكون الوحدة إلى غيرها، بينما الملاك يتهمون المستأجرين بإحداث تلفيات في الوحدات، وإهمال صيانتها لأنهم يقيمون فيها لمدة محددة، فيما يرى طرف ثالث- هم خبراء القانون- أن العلاقة بينهما في حاجة إلى إعادة تقويم من جديد.¹

- تأثير التشريعات على الإيجار في مصر:

التشريعات من الجوانب المؤثرة بشكل مباشر على العمليات الإيجارية في مصر، وتتمثل هذه التأثيرات في النقاط التالية وهي:

أ- قصور القانون في وضع مدة محددة لعقد الإيجار وخصوصاً في عقود إيجار الوحدات السكنية مما أدى لعدم استقرار للعائلات في مساكنهم ويؤدي في النهاية لقلّة الناتج القومي الناتج عن عدم استقرار المجتمع.

ب- ترك القانون بدل الإيجار للوحدات في يد المالك لكي يتحكم بشكل كامل فيه دون آيا رقابة في تحديده مما أدى لتقل عبء الإيجار على كافة العائلات وخصوصاً الشباب منهم.

ج- نص القانون على زيادة 10 % كل سنة من بدل الإيجار للسنة السابقة لها في العقد، ولكنه غير ملزم حيث يطلب المالك أضعاف بدل الإيجار كل سنة في العقد، وتركه ليتحكم في المستأجرين دون أية أسس اقتصادية واجتماعية.

ونستعرض تصور للمتغيرات المؤثرة على العمليات الإيجارية نتيجة دراسة الدراسات السابقة في مجال العمليات الإيجارية، والتقييم العقاري (شكل-2).



شكل (2): منظومة المتغيرات المؤثرة في العمليات الإيجارية.

د- نص القانون أنه في حالة النزاع يلجأ المتضرر إلى القضاء المدني حيث ينتظر المتنازعون لعدة سنوات إلى حين الفصل في النزاع.

- ذلك القصور في القانون ساهم بشكل كبير في تضائل عدد الراغبين في الإيجار مقارنة بالسنوات السابقة.
- تلك الاحصائيات الخاصة بالعمليات الإيجارية لعام 2017 من الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء.
- سجلت كل من النسبة المئوية وعدد الأسر المستأجرة أدنى رقم لها في العقود الثلاثة الأخيرة، حيث انخفضت من نسبة مرتفعة بلغت 29% في عام 1986، إلى أقل بقليل من نصف هذا الرقم في عام 2017 (14%)، ولكن أسوأ انخفاض حدث على مدى العقد الماضي، وهو انخفاض هائل بنسبة 17% بين عامي 2006 و2017، مع تخلي ما يقرب من 610,000 من الأسر عن الإيجار.

2-2 المتغيرات التنظيمية:

هي تلك اللوائح والقرارات التي تقوم بوضعها وتنفيذها المؤسسات التنظيمية المسؤولة عن تنظيم العمليات العقارية سواء كانت بيع وشراء أو إيجارات للعقارات، تعتقد مصر لتلك المؤسسات التخصصية المسؤولة عن تلك العمليات، حيث تهدف تلك المؤسسات إلى:

- توفير بيئة عقارية عالية المستوى تضمن حقوق الأطراف، وتساهم في تنمية المجتمع.
- تطبيق القوانين العقارية التي تسنها الجهات التشريعية.
- توفير خدمات عقارية متميزة جاذبة للاستثمار.
- تقدم التوعية للمواطنين بحقوقهم، وواجبتهم في كل العمليات العقارية.

مثال: مؤسسة التنظيم العقاري بدبي.

المهمة الرئيسية لتلك المؤسسة هي تنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين في العمليات الإيجارية في إمارة دبي، وتهدف إلى ان تكون المرجعية في التنظيم،

والتسجيل العقاري في الإمارة.

من أهم النقاط التي تعمل عليها المؤسسة:

- وضع تقييم لبدل الإيجار للوحدات غير ملازم للطرفين طبقاً للعوامل الاقتصادية في الإمارة.
- التحكم بشكل كامل في الزيادة السنوية الخاصة بالبدل الإيجاري الخاص بالوحدة، حيث لا يتم زيادة إلا بعد مرور سنتين من العقد، ولا تتم الزيادة إلا بمعرفة المؤسسة، وذلك طبقاً لمعدلات النمو، والنضخم الاقتصادي في الإمارة.¹²

أسست المؤسسة مركز فض المنازعات الإيجارية، ليصبح المرجع الدولي في حل المنازعات الإيجارية، في الوقت الذي يعمل فيه على تحقيق رسالته المتمثلة في حسم المنازعات العقارية بمنظومة قضائية ذكية مبتكرة تتسم بالسرعة والدقة لدعم الاستدامة، وتقوم بالفصل في المنازعات بحد أقصى 60 يوم من بداية تقديم الشكوى.

¹ قانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين موجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.

3-2 المتغيرات العمرانية:

المتغيرات العمرانية هي المؤثر المباشر والقوي على قيمة بدل الإيجار للوحدات، وتشمل ثلاثة عناصر كما هو موضح بالشكل (3).

أولاً: الموقع:

تنقسم متغيرات الموقع لبعض المتغيرات الفرعية المؤثرة في العملية الإيجارية وهي:

أ. النسيج العمراني:

هو نسبة الكتلة المبنية إلى الفراغات العمرانية، ودرجة التشابك بين النسيج، وهو مجموعة من عناصر الإطار العمراني الذي يكون الكل المتجانس، وهو كذلك التغير الفيزيائي للشكل العمراني.¹³ وتتنوع الأنسجة العمرانية كالتالي:

- النسيج المركزي



شكل (4): موقع عام لمدينة مخططة على النسيج المركزي

تتميز بأنها مدينة ذات كثافة سكانية قليلة، وتتركز الكثافة في مركز المدن حيث الخدمات، كما هو موضح بالشكل(4)

- النمط العمراني (مركزي-شريطي- إشعاعي - شبيكي)
- الكثافة السكانية (مرتفعة -متوسطة-منخفضة)
- غنى الموقع بالمناظر الطبيعية
- قرب الموقع من الخدمات و المناطق التجارية

- عمر المبنى
- حالة المبنى (من الناحية الانشائية والجمالية)
- التجهيزات الخاصة بالمبنى
- الواجهات الخاصة بالمبنى (عناصر الرؤية الخارجية)

- مساحة الوحدة
- عدد الغرف و الخدمات الموجودة بالوحدة
- عدد الواجهات المفتوحة للوحدة السكنية
- ارتفاع دور الوحدة داخل المبنى

شكل (3): عناصر المتغيرات العمرانية المؤثرة على العمليات الإيجارية - المصدر : الباحث

النسيج الشبكي

هو نمط بسيط يتكون من سلاسل متوازية، وعمودية تكون شوارع متقاطعة، ونقاط تقاطع عديدة.

ب. الكثافة السكانية:

يستخدم في علم السكان مقياس خاص للكشف عن معدلات وجود الأفراد فوق مساحة جغرافية معينة، ويُطلق على هذا المقياس اسم الكثافة السكانية، وتُقاس معدلات الكثافة السكانية من خلال التوصل إلى عدد السكان في مساحة معينة، ويستخدم هذا المقياس للدول، والمدن وأي مكان على الأرض مأهول بالسكان وتؤثر الكثافة السكانية بشكل مباشر على قيمة العقارات والطلب على الإيجار، وتنقسم الكثافات إلى:

• كثافة مرتفعة:

تتكس الكثافة السكانية في مراكز المدن حيث تجمع الخدمات والمناطق التجارية، بجانب المناطق الشعبية والعشوائية بالمدينة ويتراوح الكثافة السكانية المرتفعة من 200 إلى 300 شخص/الفدان.¹

• كثافة متوسطة:

المناطق السكنية البعيدة عن المناطق الخدمية والتجارية في المدينة دائماً ما تكون مستقرة، ومتوسطة في الكثافة السكانية.

يتراوح الكثافة السكانية العالية من 100 إلى 150 شخص/الفدان.¹

• كثافة منخفضة:

تتركز الكثافات المنخفضة في اطراف المدينة بعيدة عن الخدمات والطرق الرئيسية، وتكون في الاغلب بسبب انخفاض قيمة العقار، وتوافر وحدات سكنية للإيجار بسعر مناسب.

- تكون الكثافة منخفضة في المشاريع السكنية الخاصة التي تستهدف في الأساس الكثافة المنخفضة، والتوسع في المساحات الخضراء ويتراوح الكثافة السكانية المنخفضة أقل من 100 شخص/الفدان.¹

ج. قرب الموقع من الخدمات والمناطق التجارية:

تعكس المناطق التجارية الصورة الاقتصادية للمدينة، المناطق التجارية في

- النسيج الشريطي



يعتمد النمط الخطي في تصميم المدن على وجود محاور، وشرابين رئيسية، الرئيسية تتركز الخدمات على تلك المحاور، يحدث التوسع للمدن على امتداد تلك المحاور الرئيسية، كما هو موضح بالشكل (5).

- النسيج الإشعاعي



شكل (6): موقع عام لمدينة مخططة على النسيج الإشعاعي

نمط يجمع بين تنظيم كلاً من النمط الخطي والمركزي، حيث يعتمد على وجود مركز رئيسي يشع منه مجموعة محاور رئيسية كما هو موضح بالشكل (6)

النسيج المتضام (القديم)



شكل (7): موقع عام لمدينة مخططة على النسيج القديم

يعتمد هذا النمط على قرب التواصل بين مناطق المدينة وبعضها، وليس لها مركز معين للمدينة كما هو موضح بالشكل (7).

السكنية، مما يؤثر على رغبتهم في إيجار وحداتهم السكنية، فكلما كانت حالة المبنى جيدة كلما كان شعور المستأجرين بالراحة والأمان أفضل، وينعكس ذلك على ارتفاع القيمة الإيجارية للوحدة السكنية.

ت- التجهيزات الخاصة بالمبنى:

- _ وجود حديقة خاصة بالمبنى كما هو موضح بالشكل(12).
- _ وجود أمن خاص بالمدخل، والمخارج للمبنى، يساهم وجود الأمن في المداخل، والمخارج على الاستقرار، والاطمئنان في المباني السكنية.
- _ وجود مساعد لتسهيل الحركة الرأسية في المبنى كما هو موضح بالشكل(13).



شكل (12) مبنى ملحق بيه حديقة شكل (13) مبنى يحتوي على مصاعد

ث- تشكيل واجهات المباني:

تؤثر اشكال المباني، وواجهتها الخارجية على رغبة المستأجرين في إيجار وحداتهم السكنية، كما هو موضح بنتائج الاستبيان، فكلما كان شكل الواجهة أجمل كلما زادت رغبة المستأجرين في إيجار الوحدات السكنية بالمبنى كما هو موضح بالشكل(14).



شكل (14) واجهات مختلفة لبعض المباني السكنية

ثالثا: الوحدة السكنية:

أ- مساحة الوحدة:

يوجد تنوع في مساحات الوحدات السكنية نظرا لتغير احتياجات المستخدمين، وتختلف القيمة الإيجارية مع اختلاف مساحات الوحدات وفي أغلب الاحيان ترتفع القيمة الإيجارية بزيادة مسطح الوحدة السكنية.

المدينة هي المناطق أو الاحياء التي تتكون اساسا من المباني التجارية مثل مركز المدينة، حي الاعمال المركزي، الحي المالي، والشوارع الرئيسية بالمدينة.

ثانيا: المبنى السكني

وتتمثل خصائص المبنى السكني في:

أ- عمر المبنى:

- ويتم تصنيف عمر المبنى إلي:
- عمره أقل من عشر سنوات كما هو موضح بالشكل (8).
- عمره من 10 إلى 20 سنة.
- عمره أكثر من 20 سنة كما هو موضح بالشكل(9).



شكل (8): مبنى عمره اقل من 10 سنوات شكل (9): مبنى عمره أكثر من 50 سنة

حيث يؤثر عمر المبنى بشكل مباشر على المرافق الأساسية بالمبنى مثل المياه والصرف، مما يؤثر على رغبة المستأجرين في إيجار وحداتهم، وينعكس ذلك على القيمة الإيجارية للوحدة السكنية، فكلما كان عمر المبنى حديث كلما كانت قيمة العقار أعلى، وإيجار وحداته السكنية أعلى فماعد المناطق السياحية، والتراثية، ومراكز المدن التجارية.

ب- حالة المبنى الخارجية والداخلية:

- حالة جيدة (لا وجود لشروخ وتصدعات ولا يجب بالمبنى أجزاء متهالكة)، كما هو موضح بالشكل(10).
- حالة متوسطة (واجهة المبنى بحاجة لإعادة دهانات، ويوجد بعض الشروخ السطحية في المباني).
- حالة رديئة (يحتاج المبنى للتدعيم والتدعيم)، كما هو موضح بالشكل(11).



شكل (10) مبنى حالته جيدة شكل (11) مبنى حالته رديئة

تؤثر حالة المبنى على شعور المستأجرين بالأمان داخل وحداتهم

ب- عدد الغرف والخدمات الموجودة في الوحدة:

عدد الغرف يؤثر بشكل مباشر في اختيار المستأجرين لوحداتهم السكنية، نظراً لاحتياجاتهم لعدد أفراد الأسرة، وما يتناسب من احتياجاتهم من غرف كما هو موضح بالشكل (15-16)، وكلما زادت عدد الغرف زادت القيمة الإيجارية للوحدات السكنية.



شكل (15) نموذج لشقة مكونة من غرفتين



شكل (16) نموذج لشقة مكونة من ثلاثة غرف

ت- تشطيب الوحدة:

تختلف تشطيبات الوحدات السكنية عن بعضها منها التشطيب الجيد والمتوسط والرديء، ويساهم جودة تشطيب الوحدة السكنية في رغبة المستأجرين في إيجارها.

ث- عدد عناصر الرؤية الخارجية المطلة عليها الغرف واتجاهاتها:

تتنوع عناصر الرؤية الخارجية التي تطلع عليها الوحدات السكنية ما بين شوارع بعروض مختلفة، وما بين حدائق، ومناور سكنية داخل المباني، وغيرها من عناصر رؤية خارجية. تؤثر عدد عناصر الرؤية الخارجية، وأنواعها على رغبة المستأجرين

في إيجار الوحدات، وتؤثر على القيمة الإيجارية للوحدة السكنية، فكلما كانت أكثر وذات توجيه أفضل تزداد قيمة بدل الإيجار للوحدة السكنية.

ج- ارتفاع الدور بالمبنى السكني:

تتنوع ارتفاعات المباني السكنية بدءاً من دور واحد حتى أكثر من 20 دور، ويؤثر ارتفاع الوحدة داخل المبنى، وبالأخص في حالة عدم وجود مصاعد بشكل كبير على القيمة الإيجارية للوحدة السكنية، فكلما زاد ارتفاع دور الوحدة السكنية كلما قلت القيمة الإيجارية للوحدة في أغلب الحالات.

2-4 المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية:

أصبح الإيجار أفضل حل لسد احتياج السكن الذي يعد من الحاجات الإنسانية الأساسية، وفي ظل ارتفاع أسعار العقارات، وارتفاع معدلات النمو السكاني خصوصاً في الدول النامية ذات الدخل المنخفض، بالإضافة إلى ندرة الأراضي يتحول الإيجار إلى الاختيار الأساسي البديل للملك، حيث تقطع قيمة الإيجار نسبة لا بأس بها من القيمة الإجمالية لدخل المواطن المعاصر، وتتأثر أسعار الإيجار بالعديد من المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، سوف يتم سرد بعضها هنا.

• التضخم الاقتصادي:

ارتفاع تصاعدي ومستمر لمستوى الأسعار في الاقتصاد نتيجة لانخفاض قيمة النقود، ولا يوجد سبب واحد فقط للتضخم، ومن ذلك حالة جذب الطلب أي عندما يزيد الطلب على العرض فترتفع الأسعار، وهناك حالة دفع النفقات، وذلك عندما ترتفع نفقات الصناعة، وخصوصاً في بند الأجور فتدفع الأسعار إلى أعلى، وكذلك يوضع ضمن الأسباب المؤدية للتضخم بعض العوامل الخارجية مثل ارتفاع أسعار المواد الأولية كالبنترول مثلاً، مما يؤثر على موازين المدفوعات، وبالتالي على استقرار العملة المحلية. ويؤثر ارتفاع معدل التضخم بصورة مباشرة على ارتفاع القيمة الإيجارية للعقارات بسبب ارتفاع اسعار كل ما يخص العقارات من أراضي ومواد بناء وغيرها.

• نسبة البطالة:

الدول النامية التي تشهد معدلات مرتفعة من البطالة تشهد أيضاً استقرار أو كساداً في سوق الإيجارات. ترتبط معدلات البطالة مع أسعار الإيجار ارتباطاً عكسياً، فكلما قلت نسبة البطالة ارتفعت أسعار الإيجار، والعكس صحيح. قلة البطالة تعني توفر العديد من فرص العمل للشباب، وهو ما يعني أيضاً إقبال هؤلاء الشباب على الانفصال عن عائلاتهم أو

التوجه إلى الزواج، ويعد الإيجار هو أنسب اختيار للشباب نظرا لقلّة التكلفة بالإضافة إلى عدم توفر القدرة الشرائية لدى معظم الشباب على تملك العقارات.

بينما ارتفاع معدلات البطالة تعد من المشاكل الخطيرة في المجتمعات النامية، فهي لا تؤثر بالسلب على السوق العقاري فقط، ولكنها تكون العديد من الامراض المجتمعية مثل الجريمة، ومخالفة القانون والإرهاب.¹⁴

• نسبة العرض والطلب:

تؤثر نسب العرض من الوحدات السكنية على معدلات أسعار الإيجار في أي سوق.

دخول عدد من الوحدات السكنية يتجاوز نسبة الطلب من المستأجرين سيؤدي في حالة السوق الطبيعية إلى ضغط قوي على السعر للتراجع.

• الحد الأدنى للأجور:

هو أقل قيمة نقدية يتقاضاها الفرد نظير عمله في الشهر الواحد، وعلاقته طردية مع أسعار الإيجار، إذا ارتفع الحد الأدنى للأجور ترتفع اسعار الإيجار، حيث يصبح الجزء المستقطع من المرتب الشهري أكبر، والعكس صحيح، لذلك يجب ربط الحد الأدنى للقيمة الإيجارية بالحد الأدنى للأجور ليتمكن المواطن صاحب الحد الأدنى من الأجر من إيجار وحدة سكنية.

• الزيادة السكانية:

الزيادة السكانية في مصر تؤثر على العرض، والطلب للعقارات، وبما أن العرض أقل من الطلب، فترتفع أسعار الإيجارات.

3- تحليل تأثير متغيرات المنظومة الإيجارية:

فيما سبق تم دراسة المتغيرات الأربعة المؤثرة في المنظومة الإيجارية، لتحليل التأثير الفعلي لهذه المتغيرات. وقد تم عمل دراسة ميدانية باستخدام استبيان لدراسة تأثيرهما على العملية الإيجارية.

3-1 منهجية التحليل:

منهجية التحليل تهدف إلى تحديد التأثير الفعلي لكل متغير من خلال مسح ميداني لحالة الدراسة، وإستبيان لتحديد الوزن النسبي وقياس أهمية كل متغير.

3-2 أدوات التحليل:

يستلزم التحليل عدة أدوات تتمثل في:

- المسح الميداني: عن طريق الزيارات الميدانية للنقاش مع المختصين في العمليات الإيجارية للإستقرار على التأثير الفعلي للمتغيرات.
- الاستبيان: عمل استبيان لمعرفة أى العناصر أكثر تأثيرا في كل متغير من المتغيرات المؤثرة على العملية الإيجارية.
- استخدام الأساليب الإحصائية في استخراج النتائج وتجميع البيانات.

3-3 طريقة الوسط النسبي الإحصائية:

هو أحد مقاييس النزعة المركزية، ويُحسب بقسمة مجموع القيم على عددها، ويُستخدم في الدراسة لإستخراج الأوزان النسبية للمتغيرات.²

3-4 اختيار العينات محل الدراسة:



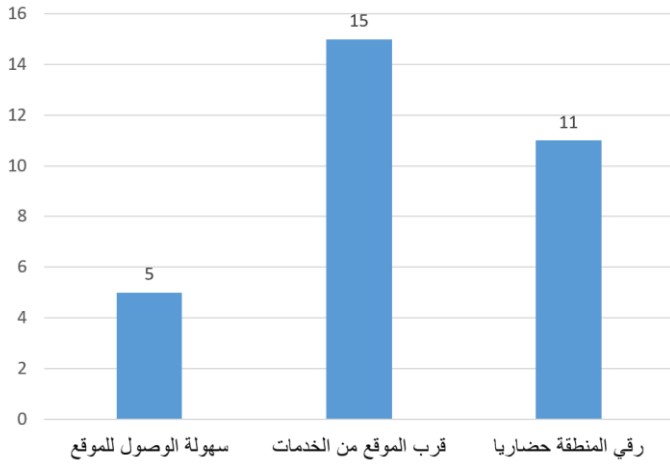
3-5 أسباب اختيار العينات:

أختيرت العينات بحيث يكون بها جزء للمختصين في العقارات بصفة عامة والإيجارات بصفة خاصة، وجزء يمثل كلاً من ملاك الوحدات السكنية والمستأجرين، وفئات اقتصادية مختلفة.

3-6 نتيجة التحليل:

بعد إجراء الاستبيان على 31 فرداً وتحليل التأثير الفعلي لكل متغير من المتغيرات المؤثرة على العمليات الإيجارية، نتج الآتي:

- العوامل الأكثر تأثيراً على اختيارك للوحدة السكنية في متغير الموقع.

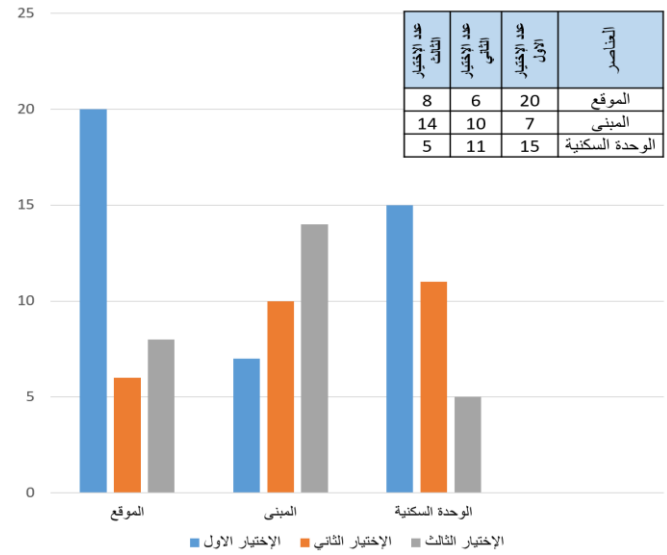


رسم توضيحي- العوامل الأكثر تأثيراً على اختيارك للوحدة السكنية في متغير الوحدة طبقاً لنتائج الاستبيان

كانت النتيجة أن قرب الموقع من الخدمات هو أهم أولوية لدى المستأجرين في اختيار وحداتهم السكنية.

الوزن النسبي	%	عدد الإجابات	إختيارات الإجابة
0.06	16.1%	5	سهولة الوصول للموقع
0.18	48.4%	15	قرب الموقع من الخدمات
0.13	35.5%	11	رقي المنطقة حضارياً

- بالنسبة لأي العناصر الأكثر تأثيراً على اختيارك وحدة سكنية للإيجار

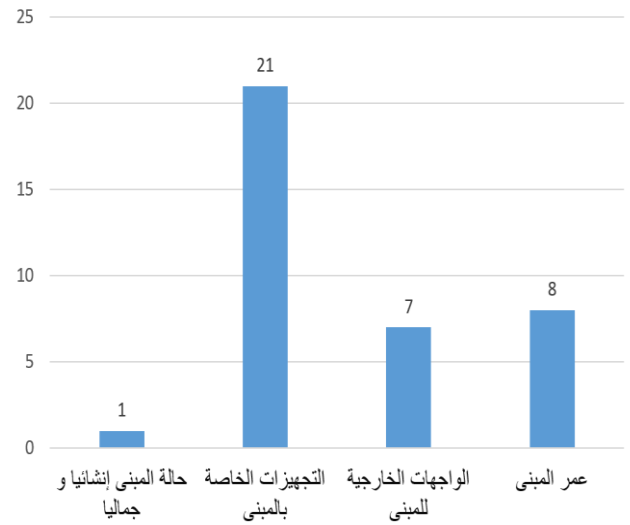


رسم توضيحي- ترتيب العناصر الأكثر أهمية عند اختيارك وحدة سكنية للإيجار طبقاً لنتائج الاستبيان

كانت النتيجة أن الموقع هو المتغير الأكثر تأثيراً في اختيار المستأجرين للوحدات السكنية، ويليه مواصفات الوحدات نفسها، ويليه المبنى للوحدة السكنية.

العنصر	عدد الإختيار الأول			عدد الإختيار الثاني			عدد الإختيار الثالث			وزن الإختيار الثالث	وزن الإختيار الثاني	وزن الإختيار الأول	مجموع الأوزان	وزن الوسط النسبي
	1	2	3	1	2	3	1	2	3					
الموقع	20	6	8	14	10	7	1	2	3	0.39	80	0.06		
المبنى	7	10	14	1	2	3	1	2	3	0.27	55	0.18		
الوحدة السكنية	15	11	5	1	2	3	1	2	3	0.35	72	0.13		

العوامل الأكثر تأثيراً على اختيارك للوحدة السكنية في متغير المبنى.

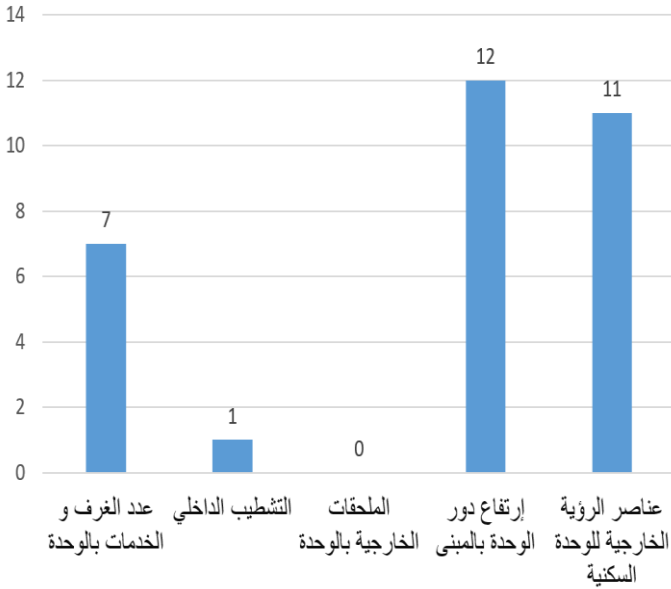


رسم توضيحي - العوامل الأكثر تأثيراً على اختيارك للوحدة السكنية في متغير المبنى طبقاً لنتائج الاستبيان

كانت النتيجة أن التجهيزات الخاصة للمبنى مثل المصاعد والأمن ومكافحة الحريق وغيره هما الأكثر تأثيراً في اختيار المستأجرين للوحدات السكنية ويليه عمر المبنى.

إختيارات الإجابة	عدد الإجابات	%	الوزن النسبي
حالة المبنى إنشائياً وجمالياً	1	3.2%	0.01
التجهيزات الخاصة بالمبنى	21	67.7%	0.18
الواجهات الخارجية للمبنى	1	3.2%	0.01
عمر المبنى	8	25.8%	0.07

العوامل الأكثر تأثيراً على اختيارك للوحدة السكنية في متغير الوحدة



رسم توضيحي - العوامل الأكثر تأثيراً على اختيارك للوحدة السكنية في متغير الوحدة طبقاً لنتائج الاستبيان

كانت النتيجة أن عدد الغرف، وعدد عناصر الرؤية الخارجية الخاصة بالوحدة السكنية، وعرض الشوارع المطلة عليها الوحدات، وارتفاع دور الوحدة السكنية بالمبنى، كل منهم له تأثير بنسب مختلفة على اختيار الوحدة السكنية، وإغفال متغير التشطيب الداخلي والملحقات الخارجية.

إختيارات الإجابة	عدد الإجابات	%	الوزن النسبي
عدد الغرف و الخدمات بالوحدة	7	22.6%	0.08
التشطيب الداخلي	1	3.2%	0.01
الملحقات الخارجية بالوحدة	0	0.0%	0
ارتفاع دور الوحدة بالمبنى	12	38.7%	0.13
عناصر الرؤية الخارجية للوحدة السكنية	11	35.5%	0.12

وتم إستنتاج منظومة المتغيرات البحثية النهائية طبقاً للدراسة السابقة في مجال الإيجارات والتقييم العقاري، وتحليل التجارب العربية في إعداد منظومة إيجارية، والتالي إستعراض منظومة المتغيرات المؤثرة على العمليات الإيجارية، وتحديد القيمة الإيجارية للوحدة السكنية:

تطوير منظومة التقييم العقاري في مصر

التقييم العقاري في مصر

- تقييم الوضع الراهن على المستوى المحلي في منظومة التقييم العقاري

الفصل السادس: تطبيق النموذج المكاني المقترح لتطوير التقييم

- صياغة النموذج المكاني لتطوير التقييم العقاري في مصر

4- التقييم العقاري:

تعد عملية التقييم العقاري حجر الزاوية في صناعة العقار، والمهمة الأساسية لهذه العملية، تقدير قيمة الاملاك العقارية محل الاعتبار، هذه القيمة قد يكون الحافز لتقديرها أسباب عديدة مثل: البيع والشراء أو التأمين أو الإيجار، وأشياء أخرى كثيرة، ويتعامل المقيم العقاري مع جهات عديدة، حيث يتم اللجوء إلى خبير تقييم، والذي يجب ان يكون علاقته الوحيدة بالعقار هو التقييم فقط دون أي علاقة أخرى.

4-1 خطوات عملية التقييم العقاري: تخضع أى عملية تقييم عقاري لمجموعة من الخطوات وهي:



حصر دراسة المتغيرات المؤثرة على العمليات الإيجارية في مصر فيما يلي :



ومن ثم تكون نتائج تحليل تأثير المتغيرات المؤثرة على العمليات الإيجارية كما يلي:



ونتيجة للتحليل نجد ضرورة لتطوير منظومة المتغيرات الفاعلة في العمليات الإيجارية.



4-2 طرق التقييم العقاري:**4-2-1 طريقة حساب تكلفة الإنشاء (الاستنساخ):**

تكلفة إعادة الإنشاء (هي المال المطلوب لإنشاء نسخة طبق الأصل للعقار المُستهدف) باستهداف أسعار حالية مواكبة لتاريخ التقييم مع الأخذ في الاعتبار إهلاك المبنى.¹

4-2-2 طريقة البيع المقارن:

طريقة مقارنة تعتمد على أسعار بيع العقارات مماثلة أو مشابهة لتحديد القيمة للعقار المُستهدف عن طريق عمل مقارنات بين مزايا وعيوب العقارات المباعة سابقاً، وتلك للعقار المُستهدف، وإجراء عملية تعديل أسعار البيع السابقة للحصول على الأسعار المكافئة لحالات بيع افتراضي للعقار المقارن.¹

4-2-3 طريقة رسملة الدخل:

طريقة مقارنة تستخدم صافي التدفقات النقدية المتوقعة للعقار، ويحسب بناء على رسملة هذه التدفقات القيمة السوقية للعقار.

طرق الرسملة متعددة الدقة والتفصيل، وتربط الدخل بنوع محدد من العقارات وذلك بتحويل الدخل المستقبلي إلى قيمة حالية.¹

4-3 توفيق نتائج طرق التقييم:

من الناحية النظرية يجب ان تتفق طرق التقييم، ولكن الحقيقة انه لا يجب -ومن المتوقع - انها تختلف الطرق الثلاث، حتى انه إذا اتفقت الطرق الثلاث يفقد التقييم مصداقيته أمام أي مراجع محايد، وفي كل حالة تقييم ينتج استخدام الثلاثة طرق السابقة نجد ثلاثة نتائج مختلفة طبقاً لكل نتيجة، **ومن هنا نجد المشكلة الكبرى اختلاف النتائج في كل طريقة لنفس العقار.**

4-4 طريقة هيئة الضرائب المصرية لتقييم العقارات:

تشكل هيئة الضرائب المصرية لجنة مكونة من مأمور ضرائب ذو خبرة وعضو هيئة الإسكان وعضو من هيئة المساحة، يقوموا بمعاينة الموقع والمحيط المجاور وتحديد نوع الاستخدام وتقييم سعر بيع وإيجار العقار اعتماداً على خبرة أعضاء اللجنة وعلى أسعار المحيط المجاور للموقع محل التقييم.

4-5 عيوب التقييم العقاري في مصر:

* يعتمد التقييم على خبرة المقيم العقاري الشخصية، فقد يرى المقيم بخبرته ما لا يراه غيره من المقيمين ومن غير المختصين.
* يختلف التقييم من خبير لآخر لنفس الوحدة العقارية.

* نقص البيانات يمثل عائقاً كبيراً أما التقييم العقاري، فمزال المقيم يعتمد على خبرته الشخصية عاملاً مهماً، ولا يمكن الاعتماد كثيراً على البيانات غير المتوفرة.

* هناك فارق ملموس بين البائعين الذين يبيعون وحداتهم بأنفسهم، وبين الوحدات التي يتم تقييمها عن طريق المقيمين طبقاً للضوابط العامة التي تحددها الهيئة العامة لسوق المال.²

4-6 المنهجية الجديدة المقترحة للتقييم العقاري:

تعتمد المنهجية الجديدة على نموذج معلومات مكاني في عملية التقييم، يعتمد هذا النموذج على مجموعة من المتغيرات العمرانية، والمعمارية على مستويات متعددة منها المنطقة (النطاق العمراني) والوحدات السكنية، وتعتبر تلك المتغيرات هي المدخلات الخاصة بالبرنامج.

4-6-1 فكرة المنهجية الجديدة المقترحة:

- الاعتماد على نموذج الكتروني في عملية التقييم، يعتمد هذا النموذج على مجموعة من المتغيرات العمرانية، والمعمارية الخاصة بالمنطقة، والمبنى، والوحدة السكنية نفسها، تعتبر تلك المتغيرات هي المدخلات الخاصة بالبرنامج .
- يتعامل النموذج مع مستويات متعددة متدرجة:

أ- النطاق العمراني الأشمل

ب- الحيز العمراني التفصيلي

ج - المباني السكنية

د - الوحدات السكنية

- يختلف التقييم لأى وحدة سكنية طبقاً للمتغيرات العمرانية والمعمارية لكل منطقة وحي ووحدة سكنية.

- يلزم النموذج دقة كبيرة في جمع البيانات (المدخلات)، حيث تعتبر هي المكون الرئيسي للنموذج، ودقة البيانات تساعد في دقة النتائج.

4-6-2 مميزات المنهجية الجديدة المقترحة:

- الحد من التدخل البشري في عملية التقييم، حيث اختلاف النتائج بين المقيمين.

- النتائج دقيقة ولا تتأثر باختلاف المقيمين.

- نسبة الخطأ قليلة لا تُذكر طالما البيانات المدخلة سليمة .

- توفير للوقت والمجهود المبذول اثناء كل عملية تقييم جديدة، حيث تُجمع

البيانات مرة واحدة كل فترة زمنية معينة تحددها الجهات المختصة.

4-6-3 محددات المنهجية الجديدة المقترحة:

- مدى دقة النتائج التي يخرجهها النموذج تعتمد على دقة البيانات المدخلة للنموذج، اذا كانت البيانات سليمة تكون النتائج سليمة، والعكس صحيح.
- الاحتياج لقاعدة بيانات كبيرة لكل منطقة سكنية في جميع المدن، وذلك يستغرق وقت ومجهود كبير.

4-6-4 مكونات نموذج التقييم المقترح:

يتكون نموذج التقييم من عدة مراحل لازمة لإتمام عملية تقييم ناجحة كما هو موضح بشكل (17).



شكل (17): مكونات نموذج التقييم المقترح

المتغيرات العمرانية:

هي المتغيرات المعمارية والعمرانية المؤثرة في العمليات الإيجارية، وتنقسم إلى متغيرات خاصة بالمبنى، ومتغيرات خاصة بالموقع، ومتغيرات خاصة بالوحدة السكنية، وقد سبق ذكرها بالتفصيل.

أ- متغيرات خاصة بالموقع:

خصائص الموقع المؤثرة على الوحدة مثل:
- سهولة الوصول للموقع من كافة المناطق.
- قرب الموقع من الخدمات الرئيسية مثل المستشفيات، والمناطق التجارية، والمدارس، وغيرها.
- الكثافة السكنية في الحي، كلما قلت الكثافة ازداد رُقي الحي.
- مدى غنى المنطقة بالمناظر الطبيعية، والحدائق (عناصر تنسيق الموقع).

ب- متغيرات خاصة بالمبنى حاوي الوحدة:

خصائص المبنى الحاوي للوحدة مثل:
- عمر المبنى ويتم تصنيف عمر المباني كالتالي (أقل 10 سنوات - من 10 إلى 20 سنة - أكثر من 20 سنة).
- حالة المبنى الخارجية والداخلية.

(وجود شروخ وتصدعات - المبنى بيه اجزاء متهاكلة - يحتاج المبنى لبعض

الترميمات - حالة المبنى جيدة).

- التجهيزات الخاصة بالمبنى

(وجود حديقة خاصة بالمبنى - وجود أمن خاص للمبنى - وجود مصاعد - تطبيق اشتراطات الدفاع المدني وتجهيز المبنى لمقاومة الحريق).
- واجهات المبنى الخارجية من حيث الشكل (جيد - سيء - مقبول).
- تشطيب مدخل المبنى والسلالم.

ج- متغيرات خاصة بالوحدة:

- مساحة الوحدة.
- عدد الغرف والمنافع الموجودة في الوحدة.
- تشطيب الوحدة.
- عدد عناصر الرؤية الخارجية التي تطلع عليها الغرف، واتجاهات عناصر الرؤية.

- ارتفاع الوحدة داخل المبنى (ارتفاع الدور).

ويتم الاعتماد على تلك المتغيرات في جمع البيانات للوحدات السكنية في المباني المختلفة.

رصد وتسجيل البيانات الخاصة بالوحدات والمباني:

تتم دراسة الحالة على مدينة الفيوم، وتم الاستقرار على 3 مناطق سكنية ذات طابع متشابه من حيث أعمار المباني والطلب على الإسكان بها.
- المناطق السكنية في مدينة الفيوم هي (المسلة - دله - باغوص)
- يتم جمع البيانات ل 20 مبنى في كل منطقة من المناطق، بحد ادنى وحدتين في كل مبنى لمعرفة قيم التغير في الخصائص في نفس المبنى.
والتالي عرض مثال لجمع البيانات الخاصة بالمباني والوحدات السكنية بمنطقة المسلة، بمحافظة الفيوم كما موضح في الشكل (18).

نتائج رصد وتحليل البيانات الخاصة بالوحدات السكنية:

المبنى	عمر المبنى	التجهيزات الخاصة بالمبنى	عدد الادوار	دور الوحدة	المطل الخارجي الرئيسي	المساحة	عدد الغرف	سعر متر الارض	سعر متر الشقة	سعر ايجار الوحدة
1	110 سنوات	اسانسير تجهيزات إنذار وإطفاء الحريق أمن للمبنى	12	الثالث عشر السابع الثاني عشر	شارع 15 متر	150 متر مربع	3	35000	4500	2500
2	110 سنوات	اسانسير تجهيزات إنذار وإطفاء الحريق أمن للمبنى	6	الثالث الخامس	شارع 10 متر	110 متر مربع	2	23000	3000	1500

شكل (18): عينة من جمع البيانات الخاصة بالمباني والوحدات السكنية.

المتاحة سواء عنصر واحد أو أكثر .

ج- عناصر الرؤية الخارجية الرئيسية و الفرعية:

هي الشوارع والممرات التي تطلع عليها المباني و تختلف من حيث العرض ما بين 10 م او من 10 إلى 20 م أو أكثر من 20 متر، ويتم اختيار عنصر من تلك العناصر واختيار عنصر رؤية فرعي إذا وُجد.

المدخلات الخاصة بالوحدة السكنية:

تنقسم إلى عنصرين رئيسيين وهما:

أ- موقع الوحدة:

هو موقع الوحدة داخل المبنى بمعنى ارتفاع دور الوحدة السكنية بالمبنى، ويتم الاختيار ما بين ثلاثة خيارات وهم:

- من الدور الاول للدور الثالث.

- من الدور الثالث للدور السادس.

- أعلى من الدور السادس.

ب- عدد الغرف:

تمثل عدد الغرف المغلقة بالوحدة السكنية إذا كانت غرفتين أو ثلاثة غرف أو أكثر من ثلاثة غرف، ويتم اختيار اسي من تلك الاختيارات.

الاوزان النسبية للمتغيرات المعمارية:

تلك الاوزان تختلف من مدينة لأخرى، بحيث تختلف اهتمامات المستأجرين والمستوى الاجتماعي والاقتصادي، وكذلك يختلف قيمة الحد الأدنى لإيجار الوحدة السكنية من منطقة لأخرى.

وتمت تحديد الأوزان النسبية لتلك العناصر طبقا لتطبيق طريقة الوسط النسبي

الإحصائية على نتائج الاستبيان الخاص بتحديد تأثير المتغيرات المؤثرة على العمليات الإيجارية.

- إثبات صحة نتائج الاستبيان الخاص بالعناصر الأكثر تأثيرا في القيمة الإيجارية للوحدة السكنية، وتصبح تلك العناصر المكون الأساسي للنموذج.
- استنتاج علاقة شبه مستقرة ما بين القيمة الإيجارية للوحدة السكنية، وقيمة سعر بيع المتر في نفس الوحدة، واتضح ان القيمة الإيجارية للشهر الواحد تمثل من 40 % الى 60 % من قيمة سعر بيع المتر في نفس الوحدة، و لكنها علاقة غير منظمة، ونتائج عشوائية، وليس لها أي أساس قانوني أو تنظيمي.
- نتج من خلال الدراسة ان كل منطقة سكنية لها حد أدنى للقيمة الإيجارية لوحداتها السكنية، ولكنه غير متفق عليه أيضا، وتم استنتاجه من دراسة السوق في المنطقة .

4-5-6 شكل نموذج التقييم المقترح:

تمت برمجة نموذج التقييم باستخدام برنامج "Office Excel"، وتم تصميم واجهة مستخدم خاصة للنموذج الجديد لضمان سهولة التعامل معه كما هو موضح بشكل (19).

شكل (19): صورة توضح تصميم نموذج التقييم الجديد المقترح

ويتكون نموذج التقييم من عدة عناصر وهي:

المدخلات الخاصة بالمبنى:

تنقسم المدخلات الخاصة بالمبنى لثلاثة عناصر رئيسية، وهما:

أ- عمر المبنى:

تم تقسيم العمر لثلاث فئات (اقل من 10 سنوات - من 10 إلى 20 عام - أكثر من 20 عام)، ويتم الاختيار ما بينهم لكل مبنى.

ب- التجهيزات الخاصة بالمبنى:

هي تجهيزات المبنى من حيث وجود مصاعد، وأمن خاص بالمبنى، وتجهيزات المبنى ضد الحريق، ويتم اختيار التجهيزات الموجودة في المبنى من الاختيارات

نتيجة التقييم (قيمة بدل الإيجار):

تظهر النتيجة على هيئة نسبة من الحد الأدنى للقيمة الإيجارية بالمنطقة، والتالي عرض نتيجة تقييم الوحدات السكنية بتطبيق النموذج المقترح على مبنين بمنطقة المسلة بمدينة الفيوم، كما هو موضح في الشكل (20).

نتائج استخدام نموذج التقييم الجديد في تحديد بدل الإيجار للوحدات السكنية بمنطقة (المسلة)															
المبنى	عمر المبنى	التجهيزات الخاصة بالمبنى	عدد الأتوار	نور الوحدة	المطل الخارجي الرئيسي	المطل الخارجي الفرعي	المساحة	عدد الغرف	سعر متر الأرض	سعر متر الشقة	سعر إيجار الوحدة	قيمة الحد الأدنى المقترح من بدل الإيجار الجديدة	بدل الإيجار الوحدة باستخدام المنهجية الجديدة		
1	1:10 سنوات	استاسبر	1	الثاني عشر	شارع 15 متر		150 متر مربع	3	35000 لكل متر مربع	2500	4500	x	1.75 x		
										2200	4100	x	2.05 x		
		أمن للمبنى	1	الثاني عشر			3	3	23000 لكل متر مربع	1800	3300	x	1.75 x		
										1700	3200	x	1.2 x		
		2	1:10 سنوات	استاسبر	تجهيزات إنبار و إطفاء الحريق	6	الإرل	شارع 10 متر	110 متر مربع	2	23000 لكل متر مربع	1500	3000	x	x
												1200	2800	x	x
أمن للمبنى	الخامس			2											

شكل (20): نتيجة تقييم الوحدات السكنية بتطبيق النموذج المقترح

4-6-6 نتائج تطبيق النموذج المقترح:

كانت نتائج الدراسة التطبيقية كالتالي:

- النتائج متوقعة طبقاً لتأثير كل متغير من المتغيرات على القيمة الإيجارية للوحدة السكنية.

- بدل الإيجار الناتج عن تطبيق المنهجية المتبعة مختلف اختلاف كبير عن البديل الحالي في بعض الوحدات، واختلاف بسيط عن البعض الآخر، مما يؤكد وجهة نظر الباحث في العشوائية في تقييم القيمة الإيجارية للوحدة السكنية.

- اختلاف نتائج بين الوحدات وبعضها في نفس المبنى، ونفس الموقع يؤكد على تأثير المتغيرات بشكل نسبي على بدل القيمة الإيجارية للوحدة.

الخلاصة والنتائج:

- وجود مشاكل عديدة في عمليات التقييم العقاري في مصر، وخضوعها لخبرات المقيمين العقاريين.

- عدم وجود قاعدة بيانات للوحدات تساعد في عمليات التقييم العقاري، حيث يكون جمع البيانات اجتهاد لكل مقيم عقاري.

- اختلاف نتيجة التقييم لنفس الوحدة السكنية من مقيم عقاري لآخر، ومن طريقة تقييم لآخر.

- ضرورة وجود طريقة تقييم جديدة ومنهجية جديدة تضع في اعتبارها كلاً من:

أ- الجوانب التخطيطية والمعمارية للوحدات السكنية والمباني والمواقع بشكل عام.

ب- الجوانب الاقتصادية للدولة والمجتمع.

ج- وجود قاعدة بيانات ثابتة، وواضحة توضع أمام جميع المقيمين بشكل ثابت، لتساهم في توحيد النتائج.

- وضع وتطبيق منهجية جديدة للتقييم العقاري للوحدات السكنية، وتم تطبيق المنهجية الجديدة عن طريق نموذج إلكتروني مقترح يتم من خلاله إدخال مجموعة من البيانات الخاصة بالوحدة السكنية والمبنى الحاوي للوحدة وغيرها من المتغيرات المعمارية والعمرانية التي تم دراستها سابقاً.

تم تطبيق المنهجية الجديدة على مناطق مختارة في مدينة الفيوم، بحيث تتمتع بخصائص متشابهة عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً، ويتم الوصول للبيانات المطلوبة لتطبيق النموذج بشكل واضح وسليم لضمان دقة النتائج الصادرة من النموذج.

تم جمع البيانات الخاصة بالمباني والوحدات السكنية بالمناطق المختارة طبقاً للخطة المحددة لجمع البيانات والنماذج المُصممة خصيصاً لضمان دقة جمع البيانات، بحيث تعتبر تلك البيانات هي المدخلات الأساسية لنموذج التقييم الجديد.

ثم تطبيق النموذج على الوحدات نفسها لتتضح العلاقة بين الوحدات وبعضها في المبنى الواحد والوحدات وبعضها في مباني مختلفة.

التوصيات:

يقدم الباحث مجموعة من التوصيات على الجانبين التنفيذي والبحثي:

توصيات في إطار المنظومة الإيجارية:

- ضرورة وجود مؤسسة متخصصة في إدارة المنظومة الإيجارية في مصر.

- ضرورة وجود مؤسسة مسؤولة عن الفرض في النزاعات الناتجة عن العمليات العقارية دون غيرها وفي مدة محددة لضمان سرعة فض النزاع.

4. العلاوى، دانة، أحمد (2019)، Real Estate Evaluation ، concepts and their impact of investment ، مفاهيم التقييم العقاري وتأثيره على الاستثمار.
5. مرزوق، 2014، التقييم العقاري (مفاهيم ومبادئ) -كلية التجارة- جامعة عين شمس.
6. جعفر، 2006، التقييم العقاري بين التأصل العلمي والخبرة العملية — ورقة عمل – المؤتمر الخامس للتسويق الأخضر.
7. عادل يحيى، 2009، التقييم والتأمين العقاري –عقل-كلية الهندسة- جامعة القاهرة.
8. تعديل قانون الإيجارات رقم 2 لسنة 2017 – بيروت.
9. تقرير الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء لسنة 2017.
10. تقرير السياسة النقدية – البنك المركزي المصري -2020.
11. هبه جمال، 2019، تقييم وتطوير المعالجة الحسابية لعقود الإيجار في ظل في ظل المعايير المصرية الدولية" –جامعة طنطا – كلية التجارة.
12. أبو بكر، 2022، تقييم منتجات الرهن العقاري النيجيري في ضوء الشريعة الإسلامية، مجلة دراسات اقتصادية.
13. دراسة لأهم عوامل التخمين العقاري المؤثرة في سوق العقارات – مجلة جامعة تشرين –العلوم الهندسية مجلد (42) -2020.
14. قانون المالكين والمستأجرين الجديد رقم 14 لسنة 2013- المملكة الأردنية.
15. قانون الإيجار رقم 27 لسنة 2014 – مملكة البحرين.
16. قانون تأجير الاماكن رقم 4 لسنة 1996-جمهورية مصر العربية.
17. قانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجرى ومستأجرى العقارات في إمارة دبي.
18. قانون رقم (26) لعام 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجرى ومستأجرى العقارات في دبي.
- يجب وجود تقييم للقيمة الإيجارية للوحدات السكنية حتى يلائم للظروف الاقتصادية للبلاد، ويكون مرتباً بالحد الأدنى للأجور في مصر .
- يجب ان ترتبط الزيادة السنوية في العقود الإيجارية بالتضخم الاقصادى والعوامل الاقتصادية في مصر .
- توصيات في إطار منظومة التقييم العقاري:**
- أهمية تطبيق طريقة تقييم ومنهجية علمية دقيقة تضع في اعتبارها كلاً من:
- أ- المتغيرات التخطيطية والمعمارية للوحدات السكنية والمباني والمواقع بشكل عام.
- ب- المتغيرات الاقتصادية للدولة والمجتمع.
- ج- وجود قاعدة بيانات ثابتة وواضحة توضع أمام جميع المقيمين بشكل ثابت، لتساهم في توحيد النتائج.
- توصيات في إطار تطبيق نموذج التقييم المقترح:**
- لضمان دقة نتائج تطبيق النموذج يلزم الآتي:
- تدقيق جمع البيانات الخاصة بالوحدات السكنية، سواء للوحدة السكنية أو للمبني الحاي للوحدة.
- التدقيق في إدخال البيانات الخاصة بالنموذج لضمان نتائج دقيقة.
- الدراسات المستقبلية:**
- تفعيل النموذج المقترح على حالات دراسة بمحافظة مختلفة في جمهورية مصر العربية.
- عمل دراسة لتعديل القانون المصري للإيجار وإقتراح إضافات من شأنها تحسن المنظومة الإيجارية في مصر .

المراجع:

المراجع العربية:

1. المعايير المصرية للتقييم العقاري، 2015، هيئة الرقابة المالية
2. العساف، بيير، 2018، "تحديد العوامل المؤثرة على بدلات الإيجار للوحدات السكنية في مدينة اللاذقية دراسة ميدانية." Tishreen University Journal-Economic and Legal Sciences Series 39.6
3. العدل، سامرة إبراهيم كاظم، 2020 ، تحديات هيكلية التخطيط الحضري والعمراني ك مجال تخصصي وأكاديمي في فرنسا: دراسة تحليلية في نظريات التخطيط، مجلة مركز دراسات الكوفة.

المراجع الأجنبية:

1. Al Ani, M. Q. A. G. (2012). "Urban types and transformation of the city" 14-16 May 2012, Schwechat. .
2. AMENYAH ,IVY DRAFOR. ،FLETCHER ،ERNEST AFENYI. 2013 , *Factors Determining Residential Rental Prices*. Asian Economic & Financial Review, 3(1), PP.

6. Ivy Drafor Amenyah and Ernest Afenyi Fletcher, 2013, "FACTORS DETERMINING RESIDENTIAL RENTAL PRICES".
7. Olayinka C. Oloke, Funsho R. Simon and Ayotunde F, 2013, Adesulu- An Examination of the Factors Affecting Residential Property Values in Magodo Neighbourhood, Lagos State - Department of Estate Management, College of Science and Technology, Covenant University, Canaanland, Ota, Nigeria..
8. Robert Donnelly, 2007, The Complete Idiot's Guide to Statistics (Idiot's Guides).
393. BENJAMIN. 2007. *The case for rentals*. The Statesman edition.
4. FOLLAIN R JAMES. LIM JILL-CHIN. RENAUD BERTRAND, 2013, *Housing Crowding in Developing Countries and Willingness to Pay for Additional Space* (Journal of Development Economics
5. GISELA G. 2008, *Assessing the factors that contribute to the high cost of rental housing by private developers. A case study of sakomono and teshie*. Thesis submitted to the Department of planning (Kwame Nkrumah University of Science and Technology).

Proposing a model related to location and place for developing real estate evaluation in Egypt

Abstract

The research addresses the problem of applying the rental policy in Egypt, which is one of the reasons for the spread of the phenomenon of closed housing units being unused, which numbered about 7.5 million units, according to the report of the Central Public Mobilization and Statistics Center for the year 2017. The real estate rental policy in Egypt lacks many elements and conditions that we see in some other Arab and international experiences, such as assessing the rental value of the unit, the institution regulating those rental relations, an institution responsible for resolving disputes resulting from disputes between the landlord and the tenant, and other points that will be listed in the research. The rental value evaluation of residential units is one of the most significant primary pillars for the success of rental operations. That requires the development of real estate appraisal methods and the development of a consistent and obvious methodology for all parties according to urban, economic, and social variables. The proposed new methodology was applied to case studies from Fayoum City by conducting a field study of those areas and collecting the necessary data to apply the new methodology to each building and housing unit within each region.

Keywords

Rent; Residential units; Real estate evaluation; Housing in Egypt; Dwelling
