

مجلة بحوث
كلية الآداب

البحث (٩)

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط
"دراسة جغرافية"

إعداد

د / عماد سامي يوسف أحمد

جامعة أسيوط

يناير ٢٠١٢م

العدد (٨٨)

السنة ٢٢

<http://Art.menofia.edu.eg> *** E-mail: rjfa2012@Gmail.com

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

"دراسة جغرافية"

دكتور / عياد سامي يوسف أحمد

"جامعة أسيوط"

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى البحث عن التباين المكاني لقيم الأراضي بمدينة منفلوط والعوامل المؤثرة في قيم الأرض بالمدينة، لتحقيق هذه الأهداف وضعت فرضيات في ضوء تساؤلات مهمة، وهي مستندة على متغيرات ذات علاقة قوية بقيم الأراضي، وهذه المتغيرات تقيس المسافة ومتغيرات أخرى تقيس تأثير الخدمات بالإضافة إلى متغيرات تقيس تأثير خصائص المواقع، وقد اعتمدت الدراسة على بيانات جمعت من الدراسة الميدانية كما اعتمدت الدراسة على الأساليب الكمية - الإحصاء المتعدد، والإحصاء المترج - من أجل قياس أثر العوامل في قيم الأراضي، وكذلك الأسلوب الكرتوجرافي لإنتاج خرائط أسعار الأراضي بالاعتماد على برنامج أرك- ماب - من برامج نظم المعلومات الجغرافية.

وقد اثبتت هذه الدراسة ظهور أنماط لقيم الأراضي في مدينة منفلوط تشابه كثيراً أنماط المدن الأخرى، فقيم الأراضي تصل إلى أعلى مستوى لها في مركز المدينة وتنخفض نحو الأطراف، كما تقل قيم الأراضي بالقرب من الأراضي الزراعية والمقابر.

يعتبر التباين في قيم وأسعار الأراضي داخل المدن من أهم العوامل الاقتصادية المؤثرة في النمو العمراني وتوزيع استخدامات الأراضي واختيار الوظائف لموقعها داخل المدينة،⁽¹⁾ وتكتسب الأراضي في المدن قيمتها من مجموعة من العوامل المؤثرة بعضها يتعلق بنوعية الاستخدام وإمكانية الوصول والبعض الآخر يتعلق بالموقع وعناصره، ويذكر أحد خبراء الاقتصاد بوجود ثلاثة اختيارات تعمل على تحديد قيمة قطعة الأرض وهي موقعها وموقعها وموقعها،⁽²⁾ وهذا تأكيد على أهمية موقع الأرض في تحديد ثمنها وقيمتها.

وقد تدخل بعض المتغيرات الاجتماعية في تحديد قيمة الأرض الحضرية، فالمناطق الموبوءة أو المعرضة للتلوث في المدينة تعد أقل قيمة من المناطق الجيدة الواقعة على نفس المسافة من المركز الحضري، كما تتأثر قيمة الأرض أيضاً بالخصائص الطبيعية لمنطقة الدراسة فقد يكون انحدار الأرض في فترة ما عاملاً مؤثراً سلبياً على قيمة الأرض، إلا أنه بسبب زيادة الطلب على الأرض قد تصبح مرغوبة من قبل المستخدمين فيرتفع ثمنها وقد يتم تعديل العوامل الطبيعية وإزالة آثارها أحياناً، وبالتالي تزداد قيمتها⁽³⁾

وتهدف هذه الدراسة إلى دراسة اقتصاديات الأرض Land Economics، وتأثيرها على التركيب الداخلي لمدينة منفلوط إحدى مدن محافظة أسيوط وذلك من خلال التركيز على المتغيرات الاقتصادية، عارض الإيجار (الريع) Bidrent الذي يشير إلى أن أسعار الأرض في المدن تتشكل من خلال عمليات سوق الأراضي، فمن يدفع أكثر يحصل على حق الانتفاع أو الاستخدام لهذه الأراضي الأجود في السوق العقاري،⁽⁴⁾ كما تصف وتفسر العلاقة بين المسافة (البعد) عن مركز المدينة، وبين عدد من المتغيرات والأسس الاقتصادية المعروفة للوصول إلى نموذج أسعار الأراضي في المدينة، الأمر الذي يساعد على تحديد

(1) أحمد علي إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة والنشر، سنة ٢٠٠١، ص ٢٦٢.

(2) Shamshad Khatar, " Spatial Distribution of land values in Karachi city"

Department of Geography, University of Karachi, 2004, P25

(3) Northam, R., "Urban Geography". Jon wiley and Sons, New york, 1979, P

260.

(4) فتحي محمد مصيلحي، جغرافية الخدمات، الإطارات النظرية وتجارب عربية، مطابع جامعة

المنوفية، شبين الكوم، سنة ٢٠٠١م، ص ص ٣٤٣-٣٨٠.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط
أقاليم سعرية داخل المدينة ، قد تسهم في إبراز الخصائص الاقتصادية والاجتماعية لسكان مدينة منفلوط، كما تساعد على إنشاء خريطة القيم السعرية المتساوية Isoprice التي تتأثر بشبكة الشوارع ومن قراءتها يمكن تحديد الخصائص العمرانية لمدينة منفلوط .

أهمية الدراسة:
تظهر أهمية الدراسة من ناحيتين: أكاديمية وتطبيقية ، فمن الناحية الأكاديمية: الدراسات التي تناولت قيم الأراضي وأثمانها في المدن والعوامل المؤثرة عليها كموضوع مستقل قليلة حيث تمت مناقشتها ضمن استخدمات الأرض، لذا برزت الحاجة إلى دراسة تتناول هذا الجانب المهم لإظهار التباين المكاني لقيم الأرض وكيفية انتظامها في مدينة منفلوط أحد مدن الصعيد والعوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي.
ومن الناحية التطبيقية تقدم هذه الدراسة أساساً واقعياً لتوقعات مستقبلية لحاجات التطوير والاستثمار العام في المدينة مع الأخذ بعين الاعتبار ارتفاع أثمان الأراضي.

الدراسات السابقة:
اهتم كثير من الجغرافيين والاقتصاديين بدراسة موضوع قيم الأراضي منذ فترة طويلة، فقد درس Richard. M, Hurd قيم الأرض في المدن عام ١٩٢٤م. والعناصر التي تؤثر في قيمة الأرض ، وأوضح أن هناك علاقة بين قيمة الأرض والاستخدام والموقع والإيجار ، وفي عام ١٩٢٦ أوضح Robet . M, Haig إن قيمة الأرض تحدد من خلال ثلاث عناصر وهي القيمة الإيجارية وتكاليف النقل والموقع،^(١) أما راتكليف Ratcliff أوضح في دراسته لاقتصاديات المناطق الحضرية عام ١٩٤٩ مفهوماً مؤداه أن استخدام الأرض يحدد نهائياً بالكفاءة النسبية في مختلف المواقع، مع الأخذ في الاعتبار أن الكفاءة تقاس بالرغبة في دفع إيجار

^(١)Shamshad khatar, Op. cit, P2

أكبر إمكانية الموقع في تقديم منفعة أعظم،^(١) أما بييري Berry (١٩٥٨) فيرى أن هناك علاقة بين الاستخدامات المختلفة للأرض ومركز المدينة التي ترتفع فيه قيمة الأرض،^(٢) كما أوضحت دراسة كل من Hoyt ١٩٦٠م،^(٣) ودراسة Seyfried عام (١٩٦٣)،^(٤) وميللز عام (١٩٦٩)، أن قيمة الأرض وسعرها داخل المدينة يرتفع كثيراً في منطقة الأعمال المركزية وتقل كلما ابتعدنا عن منطقة وسط المدينة نحو الأطراف كما هو واضح من الشكل (١) ولعل من أهم الدراسات التي أبرزت العلاقة بين قيمة الأرض في منطقة الأعمال المركزية والأطراف دراسة Knos عام ١٩٦٢ عن مدينة توبيكا Topeka بولاية كنساس الأمريكية حيث تتميز منطقة الأعمال المركزية بأعلى قيمة للأرض أو ما يسمى Peak land value (PLVI) Ineteresection وذلك لسهولة الوصول إليها وبالتالي إمكانية الوصول إلى جميع الأنشطة التي تمارس فيها بأقل تكاليف وأقل مسافة،^(٥) وكذلك دراسة Alonson لعام ١٩٦٤م لنفس الموضوع حيث أوضح إلى وجود علاقة بين كثافة الاستخدام وقيمة الأرض في المدينة ويظهر ذلك من خلال بدل الإيجار الاقتصادي Economic Rent الذي اعتمد عليه فإن ثيونن Von Thunen في تفسير مواقع استخدامات الأرض الزراعية، فكلما كان الاستخدام كثيفاً لقطعة من الأرض كان الإيجار الاقتصادي أعلى، وحسب نظرية فان ثيونن تعتمد كثافة الاستخدام على مقدار رأس المال المستثمر في الاستخدام

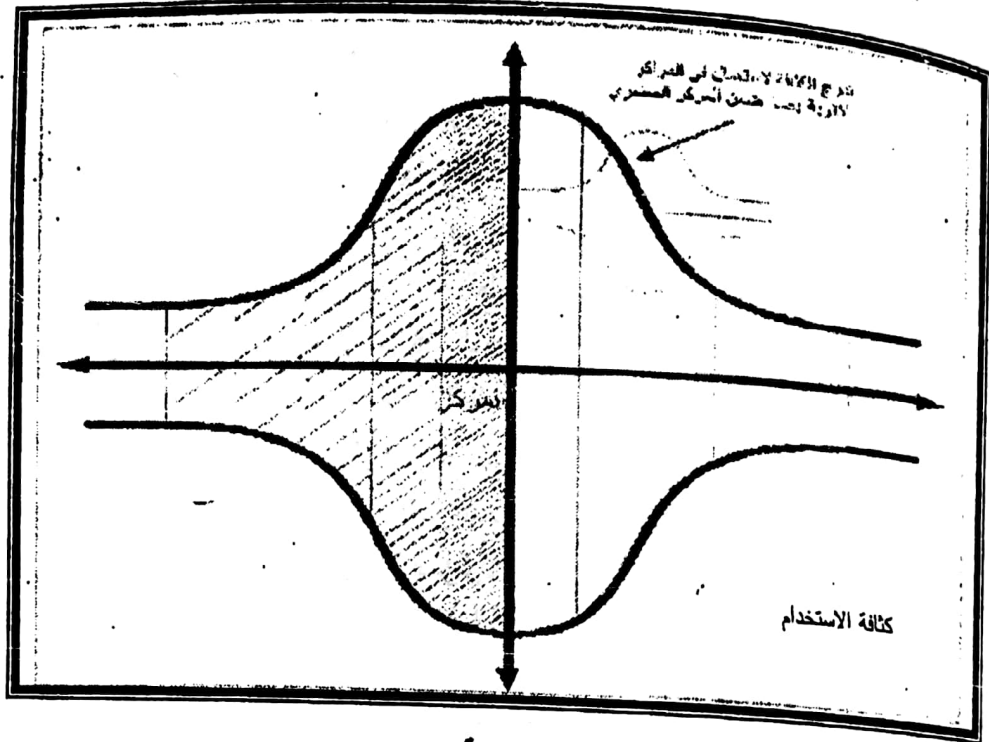
(١) محمد مدحت جابر، جغرافية العمران - الريفي والحضري، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، سنة ٢٠٠٣، ص ٣٣٢.

(٢) Berry. B.J.L., and Garrison, W, " The Functional Base of Central Place Hierarchy:, Economic Geography, Vol, 34 1958, P 145.

(٣) Seyfried. W.R., "The centrality of urban land values, " land Econ, Vol, 39, No. 3, 1963 pp. 275-284 .

(٤) Ashok. K, "Multi- Peaked urban land values: Cit of Akron case", Ohio- Acad- Sci, 1982, P114.

(٥) Yeates. M.H., " Some Factors Affecting the spatial Distribution of Chicago land value 1910-1960". Economic Gegrphy, vol 41, No. 1. 1965 , P 57.



شكل (١) تدرج كثافة الاستخدام في المدينة

المصدر: كامل كاظم الكنانة ، تحليل لآليات الفعل الاقتصادي في النشأة والتطوير ،
مجلة المخطط والتنمية ، العراق ، العدد (١٩) ، سنة ٢٠٠٨ ، صفحة ٨ .
وقد حدد Yeates في دراسته لقيم الأرض بمدينة شيكاغو أربعة عوامل
مؤثرة في قيمة الأرض بالمدينة وهي البعد عن وسط المدينة (منطقة الأعمال
المركزية) والبعد عن بحيرة ميشيغان والبعد عن المراكز التجارية الإقليمية والبعد
عن محطات قطارات الأنفاق، (٢) بينما حدد نورثام Northam خمسة عوامل
تؤثر في زيادة قيمة الأرض وهي حجم المدينة ودرجة حيوية النظام الاقتصادي
فيها ونوع استخدام قطعة الأرض، ورغبات الأفراد ومساحة الأراضي المتوفرة في

(١) Ayeni, B., " Concepts and Techniques in Urban Analysis", Lonodn , 1979,
P 33.

(٢) Yeates. M. H, Op. Cit., pp58-59 .

د/ عماد سامي يوسف احمد

المدينة⁽¹⁾ وفي دراسة لأحمد علي إسماعيل عن أسعار الأرض بمدينة أسسوط، حدد ثلاثة عناصر رئيسية تؤثر في قيمة الأرض وهي سهولة الاتصال ومستوى السكان الاقتصادي والاجتماعي ومدى توافر الأراضي القضاء⁽²⁾. أما دراسة كايد عثمان أبو صبحه فقد حدد ثمانية عوامل تؤثر في زيادة قيمة الأرض وهي البعد عن الشوارع الداخلية، والبعد عن المؤسسات الحكومية، والبعد عن المراكز التجارية المتناثرة داخل المدينة والبعد عن مراكز السفريات الخاصة، والبعد عن مشاريع الإسكان الحكومي، والبعد عن مخيمات اللاجئين الفلسطينيين⁽³⁾، وفي دراسة لعبد الله حاسن عن مدينة الطائف حدد ثمانية عوامل مؤثرة في سعر الأرض وهي المسافة من مركز المدينة ومساحة الأرض والواجهات ونسج الاستخدام وموقع الأرض بالنسبة للشوارع وعرض الشوارع والمميزات المجاورة للأرض والخدمات المتوفرة في موقع الأرض⁽⁴⁾.

يتضح مما سبق أن الدراسات والبحوث السابقة الذكر التي تتعلق بقيمة الأرض الحضرية والعوامل المؤثرة فيها في المدن كبيرة الحجم والعواصم، قد حاولت وضع نظرية تتعلق بقيمة الأرض في هذه المدن، بينما المدن المتوسطة وصغيرة الحجم لم تحظ بالاهتمام ذاته من قبل الدارسين والباحثين وربما كان بسبب عدم توافر المعلومات وخرائط الأساس اللازمة لمثل هذه الدراسات، وإن كانت دراسة واحدة فقد تناولت قيمة الأرض في مدينة أكرون Akron بولاية أوهايو الأمريكية⁽⁴⁾ لذلك جاء هذا البحث لدراسة اقتصاديات الأرض Land Economics وتأثيرها على التركيب الداخلي لمدينة منفلوط.

⁽¹⁾Northam. R., op. Cit., P 271.

⁽²⁾ أحمد علي إسماعيل، مرجع سبق ذكره، ص ٢٦٧.

⁽³⁾ كايد عثمان أبو صبحه، جغرافية المدن، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر والأردن، سنة ٢٠٠٧، ص ص ٢٩٠-٢٩١.

⁽⁴⁾ عبدالله حاسن عبدالله الشهري، الخصائص المكانية للمساكن في مدينة الطائف- دراسة في جغرافية العمران، دكتوراة غير منشورة، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة الملك سعود، سنة ١٤٢٤هـ.

⁽⁵⁾Ashok. K.D., op cit, pp.114-119.

من أجل تحقيق هدف الدراسة اتبع الباحث عدة مناهج منها المنهج التحليل المكاني Spatial Analysis من أجل تفسير التنظيم المكاني للظاهرة على المستوى الدقيق،⁽¹⁾ والمنهج الاستنتاجي الذي يهتم بتطبيق قوانين معروفة على ظاهرة معينة⁽²⁾ والمنهج السلوكي من أجل تفسير بعض الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان وعلاقتهم بالمحيط المكاني حتى يمكن الوصول إلى أنسب الأساليب للتعامل مع تلك المناطق من خلال عمليات صناعة القرار.

كما استندت الدراسة على الأسلوب الإحصائي Quantitative في تحليل البيانات وتمثيلها بيانياً واستعان الباحث في ذلك ببرنامج الحزمة (أو الرزمة) الإحصائية للعلوم الاجتماعية Spss 10،⁽³⁾ كما تم استخدام الأسلوب الكرتوجرافي لإنتاج خرائط أسعار الأراضي بالاعتماد على برنامج أرك ماب Arc map أحد برامج نظم المعلومات الجغرافية Gis لإظهار التباين في أسعار الأراضي بمدينة منفلوط.

اسلوب جمع البيانات:

نظراً لاتساع منطقة الدراسة قد لجأ الباحث إلى أسلوب العينة المكانية Spatial Sampling مستنداً على بيانات الأراضي في مواقع معينة، على أن تكون العينة (الأراضي) ممثلة لكافة التغيرات المكانية لظاهرة الدراسة، وقد تم رسم شبكة من الخطوط الطولية والعرضية على خريطة مقياس رسم ١:٥٠٠٠٠ لمنطقة الدراسة "مدينة منفلوط" بحيث تقسم المدينة إلى مربعات متساوية في

(1) فتحي محمد مصيلحي، الجغرافيا البشرية بين نظرية المعرفة وعلم المنهج الجغرافي، مطبعة الطوبجي، القاهرة، سنة ١٩٩٠، ص ٤٠.

(2) فتحي محمد مصيلحي، مناهج البحث الجغرافي، مطابع المنوفية، سنة ٢٠٠١م، ص ٢٣١.

(3) سعد زغول بشير، دليلك إلى البرنامج الإحصائي Spss - الإصدار العاشر، المعهد العربي للتدريب والبحوث، الجهاز المركزي الإحصائي، العراق، سنة ٢٠٠٣م.

د/ عماد سامي يوسف أحمد

مساحاتها ، تسحب منها العينة العشوائية بالتساوي وبذلك تم تحديد مواقع معينة في كامل منطقة الدراسة بطريقة العينة المكانية العشوائية^(١) ، وحدد سعر المتر المربع من الأرض دون المنشآت المقامة عليها في كل موقع من هذه المواقع (شكل ٢) وذلك عن طريقة سؤال كبار السن من سكان المدينة وبعض المسئولين في مجلس المدينة وبعض السماسرة ومقاولي البناء ، وقد رأي الباحث أن هذا هو الأسلوب الأمثل في معرفة أسعار الأراضي ، وذلك لعدم توافر المعلومات الكافية عن الأسعار من جهات أخرى كما هو الحال في الدول الغربية. وبالنسبة لاختيار وتحديد العوامل المؤثرة في قيم الأراضي فقد اهتم

الباحث بأخذ هذه العوامل في الاعتبار وهي :-

- ١- البعد "المسافة" عن المنطقة التجارية المركزية.
- ٢- البعد عن مراكز تجارية ثانوية.
- ٣- البعد عن الطرق الرئيسية في المدينة .
- ٤- البعد عن الشوارع الرئيسية الداخلية والميادين.
- ٥- البعد عن مواقف السيارات [موقف عرب العمائم - موقف أسيوط].
- ٦- البعد عن الأراضي الزراعية.
- ٧- البعد عن مجلس المدينة .
- ٨- البعد عن المستشفيات
- ٩- البعد عن النوادي الرياضية والساحات الشعبية.

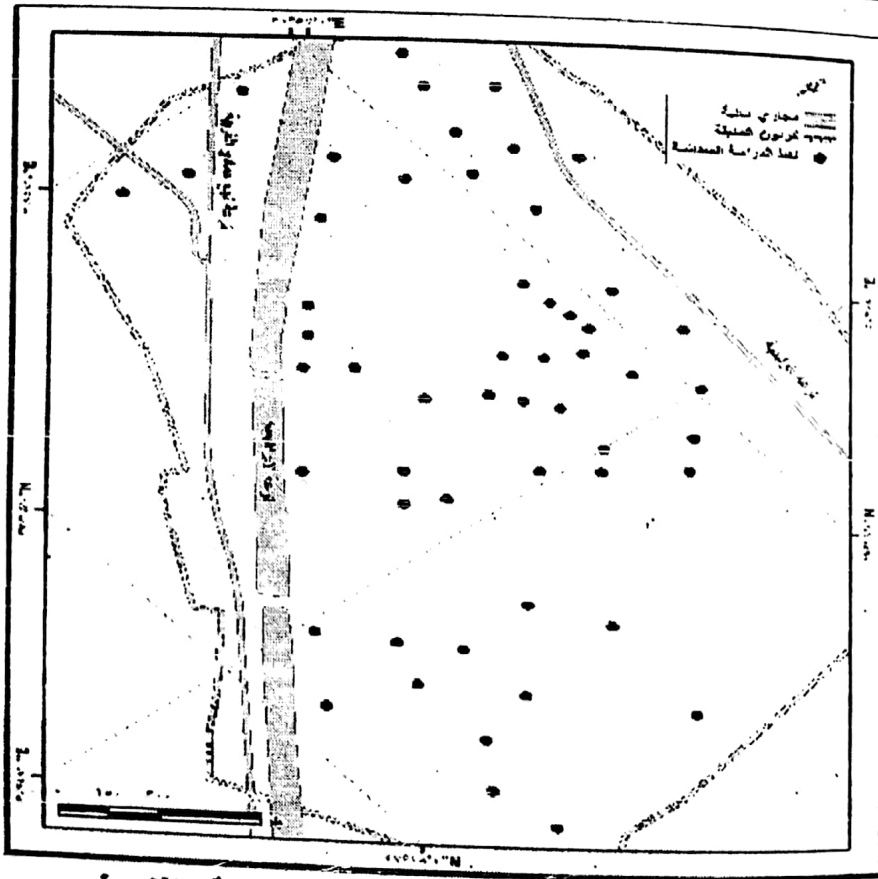
لقد تم اختيار العامل الأول الذي تم قياسه بالبعد عن المنطقة التجارية المركزية لافتراض أن الأراضي في المنطقة التجارية المركزية ، ترتفع قيمتها

(١) ناصر عبدالله صالح ، ومحمد محمود السرياني، الجغرافية الكمية والأحصائية - أسس وتطبيقات بالأساليب الحاسوبية الحديثة ، مكة المكرمة ، مكتبة العبيكان ، الطبعة الثانية ، سنة ١٤٢٠هـ ، ص ص ٤٠-٤٥

(-) فتحي عبدالعزيز أبوراضي، الأساليب الكمية في الجغرافيا ، دار المعرفة، الإسكندرية ، سنة ١٩٨٣ ، ص ص ٥٧-٥٨.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

بشكل حاد ، وتقل قيمتها كلما ابتعدنا عن وسط المدينة نحو الأطراف ، وقد تم تحديد النقطة المركزية للمنطقة التجارية في هذه الدراسة عند تقاطع شارع الصياد مع شارع جناين أيوب ، وهي تمثل قلب المنطقة التجارية في مدينة منفلوط ، واعتبرت المسافة التي تفصل بين كل من نقاط المشاهدة وهذه النقطة المتغير المستقل الأول. وإذا كان سعر الأرض يرتفع كلما اقتربنا من المنطقة التجارية في وسط المدينة ، فإنه يفترض أيضاً أن يرتفع سعر المتر المربع للأرض كلما اقتربنا من المراكز التجارية الثانوية التي تقع على جوانب الشوارع الرئيسية والداخلية والميادين ، كما هو الحال في منطقة القيسارية وميدان القلعة وميدان جيفارا أو ميدان المدارس... إلخ ، وقد تم قياس المسافة بين كل من نقاط المشاهدة وأقرب ميدان أو منطقة تجارية ثانوية أو شارع رئيسي ، واعتبرت هذه المسافة كمتغيرات مستقلة.



شكل (٤) النقطة المختارة داخل كردون مدينة منفلوط

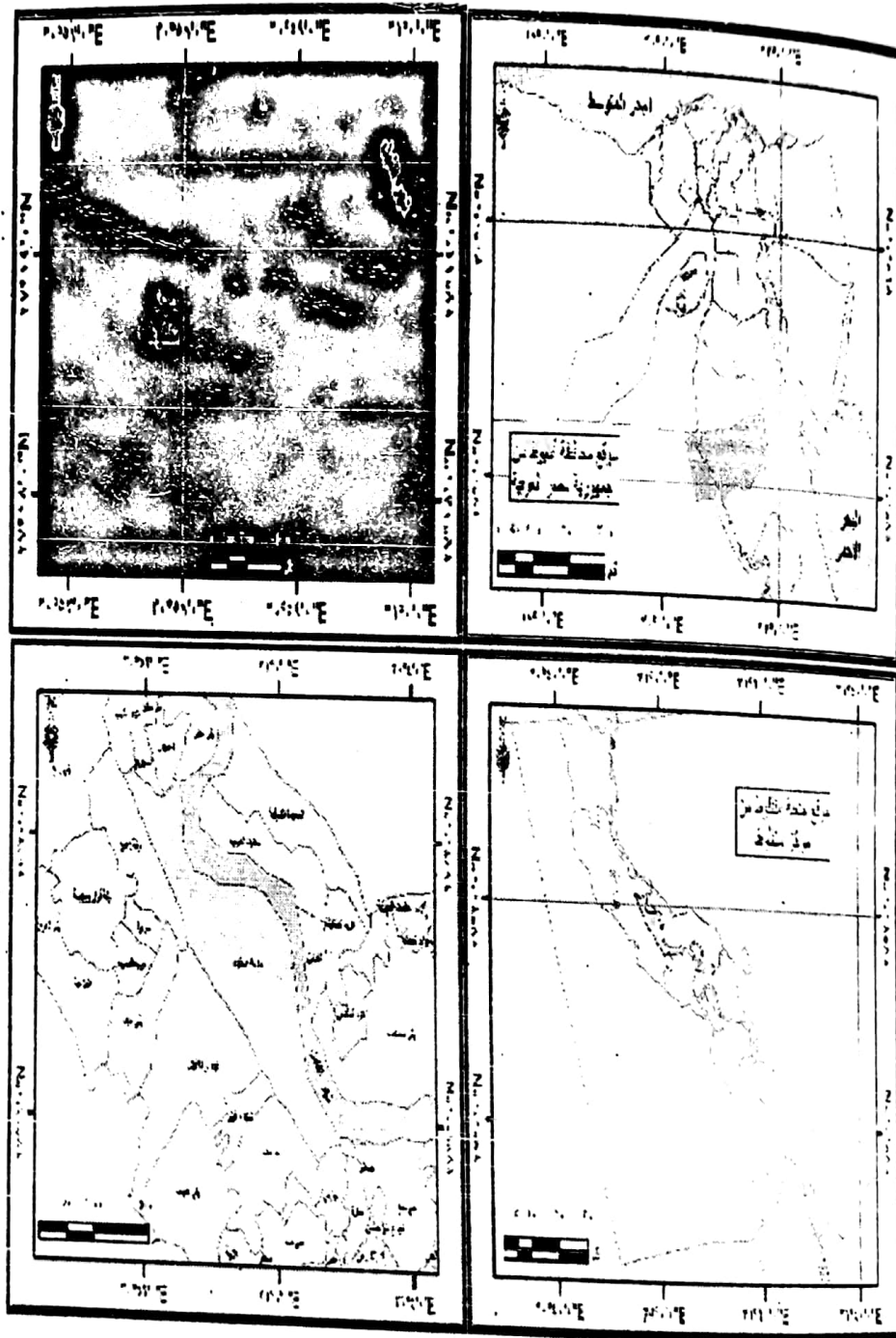
ومن المعروف أن مواقف السيارات وبناء الطرق الحديثة واتساعها تساعد على تسهيل حركة النقل والانتقال بين مراكز المدينة والمناطق التي تقع على أطرافها^(١)، وتشجيع المستثمرين والراغبين على شراء قطعة الأراضي فتزيد المنافسة وترتفع قيمة الأرض وسعرها، ولذلك اهتم الباحث بدراسة أثر المواصلات في قيمة الأراضي حيث استخدم البعد عن مواقف السيارات متغير مستقل آخر. أما بالنسبة لأهمية الخدمات الإدارية (مجلس المدينة) والخدمات الصحية (المستشفيات) والساحات الرياضية، يفترض الباحث أن إمكانية وسهولة المواصلات إلى هذه المراكز تؤثر في قيمة الأرض داخل المدينة، لأن هذه المراكز تؤدي إلى خدمات مباشرة للمواطنين، ولذلك ترتبط هذه المراكز بشرايين من المواصلات تساعد على سهول الوصول إليها، بالإضافة إلى العوامل التي سبق ذكرها في هذه الدراسة فقد أدخل متغير آخر وهو القرب أو البعد من أراضي الفضاء والأراضي الزراعية لأنه يفترض أن هذا العامل يؤثر على قيمة الأرض من حيث وفرة الأرض.

بعد ذلك تم قياس الأبعاد التي تفصل بين نقاط العينة التي تم تحديدها على الخريطة وبين كل من النقاط التي تمثل العوامل المستقلة السابق ذكرها. وكان الهدف من اختيار العوامل السابق ذكرها، إدخال أكبر عدد من العوامل التي قد تساعد في تفسير أسعار الأرض داخل المدينة، بعد الأخذ بعين الاعتبار الدراسات السابقة، وإدخال متغيرات أخرى في الاعتبار تتناسب مع بيئة المدن في الصعيد.

ولابد من الإشارة هنا إلى أن هناك عوامل أخرى يصعب قياسها ولها آثارها المهمة في تحديد قيمة الأرض ومن هذه العوامل تغيير سلوك المستثمرين في اختيارهم^(٢) ومن أجل قياس تأثير العوامل السابقة على قيمة الأرض فقد استخدم الأسلوب الإحصائي المعروف بالانحدار المتدرج Step Wise Regression

(١) Yeats. M., OP. Cit, P 58 .

(٢) عبدالله عطوي، جغرافية المدن - الجزء الثالث، دار النهضة العربية، بيروت، سنة ٢٠٠٣، ص ص ١٥٢-١٥٥



شكل (ب) للموقع الجغرافي لعدينة منلووط

د/ عماد سامي يوسف احمد
منطقة الدراسة:

تقع مدينة منفلوط على خط طول ٥٨ - ٣٠ شرقاً ودائرة عرض ٣٠ - ١٨ شمالاً، وشمال شرق مدينة أسيوط بحوالي ٢٨ كم ، وغرب نهر النيل بمسافة تتراوح ما بين ١,٥ - ٣ كيلومتر، كما يحدها من جهة الغرب ترعة الإبراهيمية ، وتتخذ المدينة بصفة عامة شكلاً غير منتظماً يعيل إلى الاستطالة، حيث تمتد في محور جنوبي شرقي - شمالي غربي بطول يصل إلى ٣,٢ كيلومتر وبمتوسط عرض حوالي كيلومتر واحد (شكل ٣).

وتعتبر مدينة منفلوط من المدن المصرية القديمة ، التي ورد اسمها في معجم البلدان بأنها بلدة صغيرة بصعيد مصر غربي النيل ، بينها وبين النيل بُعد - أي مسافة ، وفي الانتصار منفلوط مدينة الأعمال المنفلوطية ، ثم اصبحت في عام ١٨٣١م قاعدة لقسم منفلوط الذي عرف فيما بعد باسم مركز منفلوط في سنة ١٨٩٠م^(١) وكان عدد سكانها لا يزيد عن ألف نسمة (عام ١٨٩٧م) في بداية القرن العشرين وقد شهدت المدينة نمواً سكانياً واضحاً خلال النصف الثاني من القرن العشرين، ففي خلال الفترة من (١٩٤٧-٢٠٠٦م) قفز هذا النمو عدة مرات في طفرات سريعة واضحة كما هو مبين في الجدول (١) والشكل (٤).

(١) محمد رمزي ، القاموس الجغرافي للبلاد المصرية، القسم الثاني ، البلاد الحالية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب، سنة ١٩٩٤ ، ص ٧٢.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

جدول (١) التطور العددي لسكان مدينة منفلوط

في الفترة (١٩٤٧-٢٠٠٦م)

| التعداد | عدد السكان | حجم الزيادة | | نسبة الزيادة | |
|---------|------------|-------------|--------|--------------|--------|
| | | السنوية | الكلية | السنوية | الكلية |
| ١٩٤٧ | ٢١٢٠٩ | -- | -- | -- | -- |
| ١٩٦٠ | ٢٨٥٤٠ | ٥٦٤ | ٧٣٣١ | ٢,٦٦ | ٣٤,٦ |
| ١٩٧٦ | ٤١١٩٦ | ٩٧١ | ١٢٦٥٦ | ٢,٧٧ | ٤٤,٣ |
| ١٩٨٦ | ٥٢٦٤٤ | ١١٤٥ | ١١٤٤٨ | ٢,٨ | ٢٧,٨ |
| ١٩٩٦ | ٦٥٠٠٧ | ١٢٣٦ | ٦٣ | ٢,٣ | ٢٣,٥ |
| ٢٠٠٦ | ٨٢٥٢٩ | ١٧٥٢ | ١٧٥٢٢ | ٢,٧ | ٢٧,٠٠ |

يتبين من الجدول السابق ارتفاع عدد سكان مدينة منفلوط من ٢١٢٠٩ نسمة عام ١٩٤٧ إلى ٢٨٥٤٠ نسمة عام ١٩٦٠م. بنسبة زيادة سكانية ٣٤,٦% وحجم زيادة قدرها ٧٣٣١ نسمة، ويعزي ذلك إلى بداية مرحلة الاستثمار الصناعي بعد الثورة وتأميم كثير من الشركات الأجنبية في عام ١٩٥٦م، وكان لابد للمدينة من التأثير ولو بدرجة ما نظراً لأنه يوجد بالمدينة عماله صناعية وفنية من الذين تقتضي ظروف عملهم الخروج اليومي منها إلى المصانع الموجودة في مدينة أسيوط، فضلاً عن المدن الصغيرة والمتوسطة - عواصم المراكز - التي كانت نقطاً أخرى في اجتذاب الهجرة والأيدي العاملة على نطاق مصغر، وقد حدث ذلك على نحو خاص ابتداء من عام ١٩٦٠ حين طبق نظام الإدارة المحلية لأول مرة وأصبحت عواصم المراكز مدناً لها مجالس تديرها، وترتب على ذلك وجود كيان وظيفي لها^(١).

^(١) نجوى سعيد عبدالفتاح، مدينة البدرشين، دراسة في جغرافية العمران، ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة، سنة ٢٠٠٧م. ص ٥٣.

في الفترة الزمنية الثانية التي انحصرت ما بين عامي (١٩٦٠-١٩٧٦) سجلت المدينة معدل نمو سكاني مرتفع قدره ٢,٧٧% وبلغت الزيادة السكانية ١٢٦٥٦ نسمة بنسبة ٤٤,٣% وتعد مرحلة الانفتاح الاقتصادي في السبعينات هي السبب الرئيسي المباشر في تلك الزيادة السكانية وخاصة بعد انتهاء حرب ١٩٧٣. وخلال الفترة الزمنية الثالثة التي انحصرت بين عامي ١٩٧٦-١٩٨٦.

سجلت المدينة معدل نمو سكاني مرتفع يفوق الفترات الزمنية السابقة ، حيث ارتفع عدد سكان المدينة من ٤١.١٩٦ نسمة إلى عام ١٩٧٦ ، إلى ٥٢٦٤٤ نسمة في عام ١٩٨٦ بزيادة قدرها ١١٤٤٨ نسمة بنسبة ٢,٨% ، ويُعد ارتفاع معدل النمو السكاني بالمدينة في هذه الفترة سبباً مباشراً لزيادة معدلات النمو العمراني للرقعة العمرانية نحو الأطراف زحفاً على الأراضي الزراعية لاحتواء تلك الزيادة السكانية، هذا فضلاً عن ضم مساحات كبيرة من أراضي العزب المحيطة بها مثل عزبة حماد وعزبة الشلقاني وعزبة الورد.

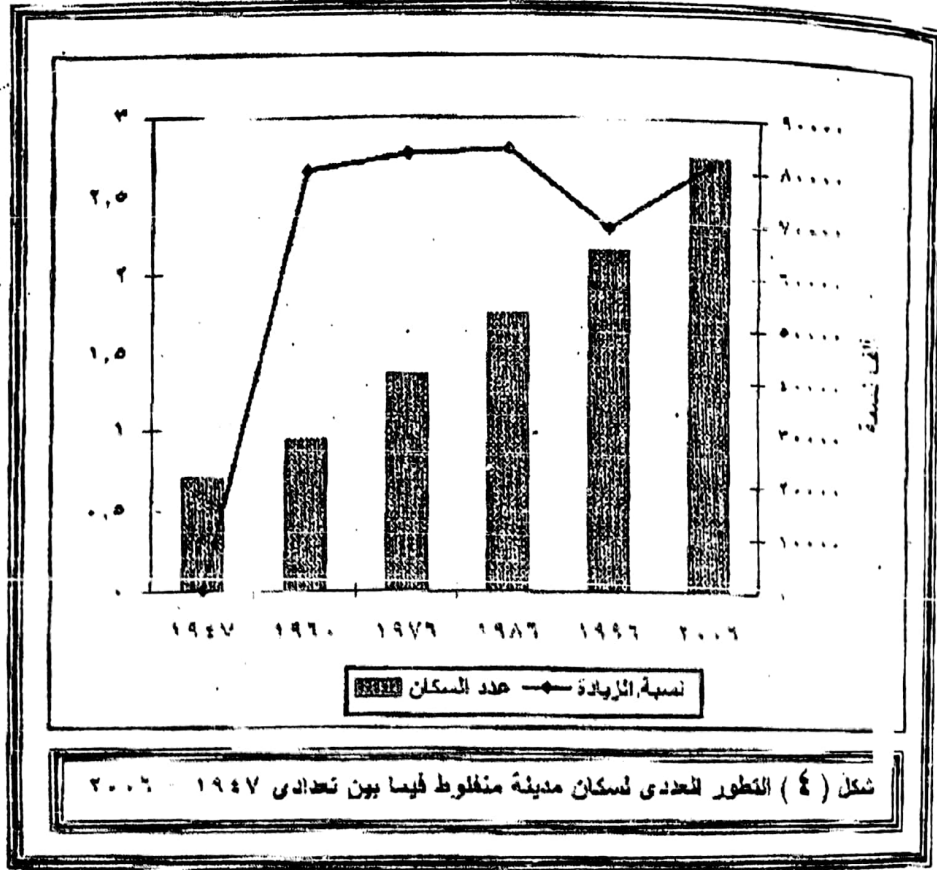
في الفترة الزمنية الرابعة التي انحصرت بين عامي ١٩٨٦ - ١٩٩٦ انخفض معدل الزيادة السكانية انخفاضاً واضحاً وبلغ حوالي ٢,٣% ويرجع سبب ذلك إلى زيادة الوعي الثقافي بأهمية تنظيم الأسرة والأخذ بأسباب تنظيم الأسرة ومحو الأمية ، عوضاً عن بداية الانفتاح الاقتصادي وهجرة العمالة للخارج مما عمل على تراكم عائداتهم على الدولة ورواج السوق العقاري وحركة النمو العمراني.

في الفترة التعدائية ١٩٩٦/٢٠٠٦. زاد معدل الزيادة السنوية واصبح ٢,٧% ويرجع سبب ذلك إلى عودة كثير من الأيدي العاملة من الخارج وارتفاع معدلات الهجرة من قرى مركز منفلوط إلى المدينة وصاحب هذه الزيادة السكانية السريعة تزايد معدلات النمو العمراني للمدينة حيث ارتفعت مساحة الكتلة المبنية من ٨٠ فدانا في بداية القرن العشرين (١٩٠٥م) إلى حوالي ٥٤٠ فدانا في نهاية

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط
القرن العشرين وهذا النمو السكاني والعمري للمدينة أدت إلى اختلاط في الوظائف
واستخدامات الأرض داخل المدينة وتعددها بشكل كبير^(١).

استخدامات الأرض في مدينة منفلوط:

تتوزع استخدامات الأرض في مدينة منفلوط وفقاً لمبدأ التقارب
Nearness حيث يلاحظ شيوع الاستخدام التجاري في مركز المدينة وفي الميادين
وعلى امتداد بعض محاور الحركة المهمة لا سيما في المناطق البعيدة عن مركز
المدينة.



(١) محمود حسن نوفل ، القضايا السكانية ، كمؤشرات أساسية لرسم سياسات التنمية بالمدن ، مثال
مدينة منفلوط بصعيد مصر، المؤتمر العام الثاني عشر لمنظمة المدن العربية ، الكويت ، ٢٤ -
٢٦ أبريل ٢٠٠٠ ، ص ٦٥٥ - ٦٧٤.

فالتنافس بين استخدامات الأرض بسبب مبدأ التقارب سيؤدي إلى ارتفاع قيمة الأرض ، كما أن التنوع في استخدامات الأرض سيؤدي إلى حدوث التنافس الذي بدوره يرفع قيمة الأرض، وبالتالي لا تبقى سوى تلك الاستخدامات القادرة على دفع قيمة الأرض فتكون متشابهة فيما بينها أما وظيفياً، وأما من حيث القدرة الاقتصادية ، لذلك تمتاز استخدامات الأرض في المدينة بالديناميكية وتغيرها المستمر لكي تقابل احتياجات مدينة منفلوط، ومن خلال تحليل خريطة استخدام الأرض لمدينة منفلوط نجد أن هناك تبايناً واختلافاً واسعاً في كيفية توزيع أنماط الأنشطة المختلفة على أنحاء المدينة كما هو واضح من الجدول (٢).

التوزيع النسبي لأنماط استخدام الأرض في مدينة منفلوط:

تشكل الأراضي المستخدمة في عدة أنماط تتباين مساحة كل منها تبعاً للنور الوظيفي الذي يؤديه لسكان مدينة منفلوط ومن دراسة الجدول (٢) والشكل (٥) يتبين أن المساحة التي تشغلها الاستخدام السكني تبلغ نحو ٦٣,٥% من جملة استخدامات الأرض بالمدينة وتأتي المساحة التي تشغلها الطرقات والشوارع والميادين في المرتبة الثانية بنسبة ١٦,٣% من جملة المساحة المستخدمة في المدينة ، كما تأتي مساحة المسطحات المائية في المرتبة الثالثة بنسبة ٣,٨٥% من جملة المساحة المستخدمة ، وبذلك تستحوذ الفئات الثلاث على ما يقرب من ٨٤% من جملة المستخدم ، أما النسبة الباقية والتي تبلغ حوالي ١٦% فتتوزع على الاستخدامات الأخرى.

وفيما يلي دراسة تفصيلية لأنماط استخدام الأرض المختلفة ونسب مساحتها من المساحة الكلية، وقد رتبنا حسب نسب مساحتها من المساحة الكلية.

الاستخدام السكني : ترتبط وجود أغلب المدن بوجود الاستخدام السكني، وتشغل المساحة الأكبر بين استخدامات المدينة^(١)، ويعد من أكثر مناطق الاستخدام ديناميكية وتغيراً وذلك بسبب التغيرات الاجتماعية والديموجرافية وتغير التركيب

(١) محمد منحت جابر ، مرجع سبق ذكره ، سنة ٢٠٠٣ ، ص ٣٣٣ .

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

المهني ومستوى الدخل والمعيشة،^(١) وكلها متغيرات اهتم بها الباحثون في الجغرافيا الاجتماعية،^(٢) وتبلغ مساحة الاستخدام السكني بمدينة منفلوط ٣٤٣ فدانا تمثل ٦٣,٥% من المساحة المستخدمة، وترتفع هذه النسبة عن المعدل الأمتل الاستخدام السكني في المدن، والذي يتراوح ما بين ٣٠-٤٠% من المساحة المستخدمة في المدينة،^(٣) وهذا انعكاس طبيعي لازدياد الطلب على المساكن والامتداد الأفقي في البناء وخاصة على أطراف المدينة، وكذلك لازدياد أهمية المدينة كنقطة جذب لسكان القرى المجاورة للمدينة.

والاستخدام السكني في المدينة ليس على نمط واحد بطبيعة البناء ومساحة الوحدة السكنية بل يتعدى إلى أكثر من ذلك، إذ هناك تفاوت بمستوى الدخل وعدد أفراد الأسرة ونرى ذلك بوضوح في حي السلام حيث نمط البناء المعماري الحديث ذات الإنشاء الهيكلي والمباني في غالبيتها العظمى بحالة جيدة وذات طابقين فأكثر، وتتراوح مساحة المبنى في معظمها ما بين ١٦٠-٣٣٥ متراً.

الطرق والشوارع والبيادين تعتبر وسائل النقل من الأسس الهامة في حياة المدن، ويجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند تخطيط المدن، ويلاحظ أن معظم مشاكل المدينة ناتجة عن سوء تخطيط شبكات النقل ووسائله وتوزيع استخدامات الأرض، وبشكل عام يلعب النقل دوراً أساسياً في خدمة السكان وحياتهم اليومية، والتنقل من منازلهم إلى أماكن عملهم ومراكز التسوق، وللطرق دور كبير في ربط الأحياء

(١) عبدالفتاح إمام حزين، بولاق والزمالك - دراسة لبعض جوانب التركيب العمراني والاجتماعي بالقسمين، معهد البحوث والدراسات العربية، سلسلة الدراسات الخاصة، العدد ٦٣، سنة ١٩٩٦، ص ٢٣.

(٢) Carter, H., " The study of Urban Geography," Edward Arnold, London, 1995, P 244.

(٣) صبري فارس الهيتي، جغرافية المدن، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، سنة ٢٠١٠، ص ١١٧.

بعضها ببعض ، ورفع قيمة الأرض الواقعة على أطراف المدينة^(١) وتبلغ مساحة الطرق في مدينة منفلوط ٨٨ فداناً أي ما نسبته ١٦,٣% من مساحة الاستخدام في المدينة وشبكة الطرق تتراوح عرضها ما بين ثلاثة أمتار وعشرون متراً ، وتوجد داخل المدينة شوارع لا يتجاوز عرضها ثلاثة أمتار خاصة داخل البلدة القديمة من المدينة ، وتعتبر شوارع منفلوط من الشوارع ذات الكثافة المرورية المتوسطة في معظمها ، مع زيادة ملحوظة في الكثافة المرورية في شوارع المدارس وشارع جنابن أيوب.

الاستخدام التجاري تعتبر الوظيفة التجارية من الوظائف الأساسية التي تسهم في جذب السكان نحو المركز الحضري، كما أنها تعتبر من الوظائف التي تسيطر على نسبة كبيرة من العاملين في النشاطات الحضرية ، والوظائف التجارية تحتل عادة أفضل المواضع في المدينة ، والتي تحقق أكبر قدر من سهولة الوصول عن طريق شبكة جيدة من الطرق.

وتختلف أهمية الوظيفة التجارية من مدينة إلى أخرى طبقاً لموقعها وحجمها وإمكانية الوصول إليها accessibility وفي مدينة منفلوط تعتبر منطقة القيسارية من أقدم المناطق حيث كان التبادل التجاري لسكان المدينة وقرى الظهير في أسواقها وكذلك يتمثل الاستخدام التجاري بعدد من المحلات التجارية في الشوارع الرئيسية ويعتبر شارع العشرين وشارع المدارس وشارع جنابن أيوب من أكثر الشوارع حيوية وازدهاراً ، وتشغل الاستخدامات التجارية ٣,٧ فدان تمثل ٠,٦٩% من جملة الاستخدامات.

الاستخدام الزراعي: توصف استخدامات الأرض الزراعية حول المدن بالكثافة العالية،^(٢) وعلى الرغم من ارتفاع معدلات تآكل الأراضي الزراعية وتزايد

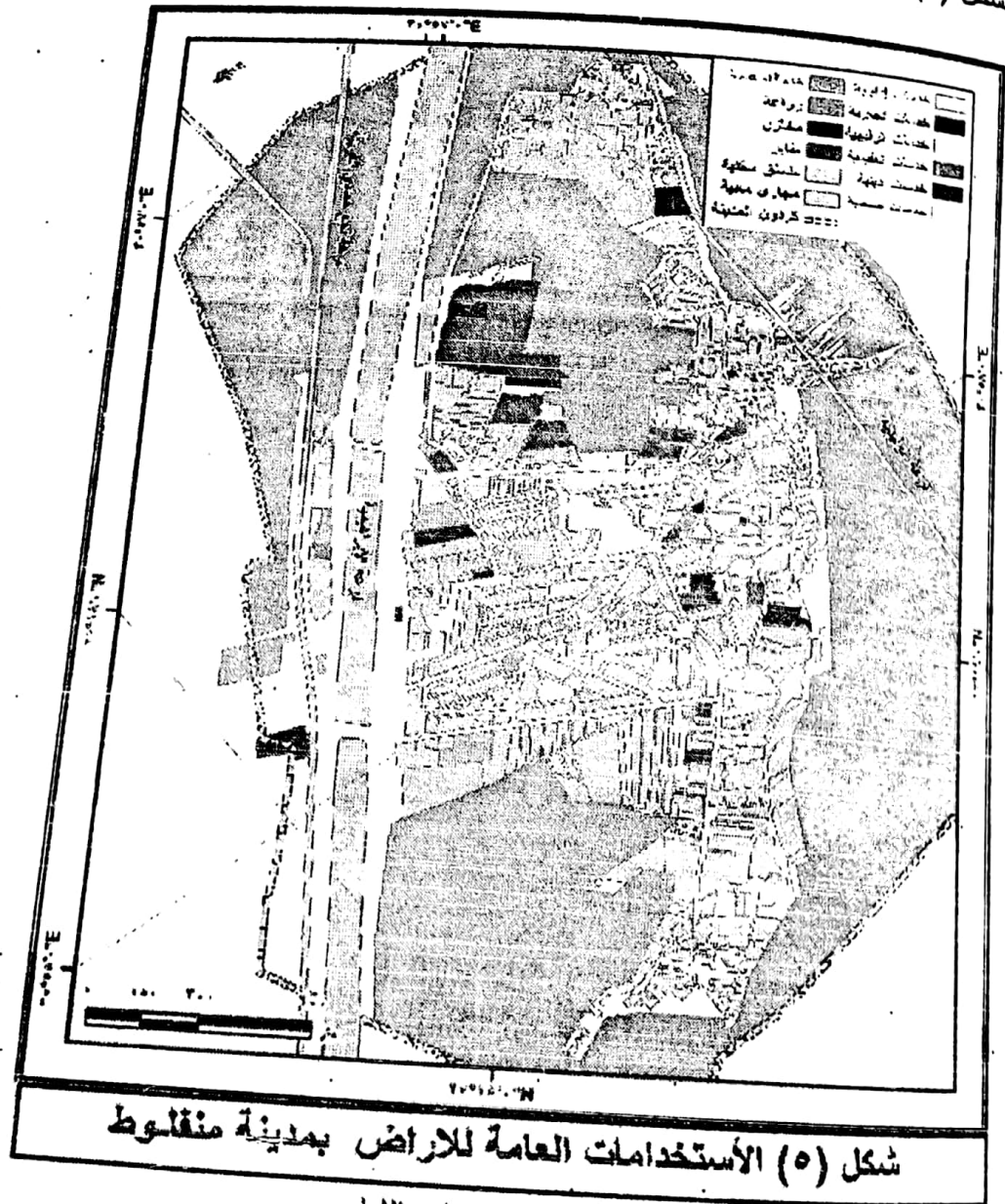
(١) محمد علي بهجت الفاضلي ، شبكة الشوارع في المدينة العربية التقليدية، مجلة كلية الآداب -

جامعة طنطا - العدد الخامس ، سنة ١٩٨٨ ، ص ١٢٤

(٢) محمد الفلحي بكير ، عزبة خورشيد: رؤية جغرافية في الهامشية الحضرية، نشرة البحوث

الجغرافية ، كلية البنات ، جامعة عين شمس ، العدد ١٠ سنة ١٩٩٣ ، ص ١٧٩.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط
 معدلات النمو العمراني في مدينة منفلوط، إلا أن الاستخدام الزراعي لا يزال يشغل
 مساحة قدرها ٦,٥٥٦ فدان تمثل ٣,٠٦% من جملة الاستخدامات في المدينة، وبذلك
 يكون نصيب الفدان من الاستخدام الزراعي ٥٠٠٢ نسمة وتوزع الأراضي
 الزراعية بصفة أساسية على أطراف الكتلة العمرانية المدينة كما هو واضح من
 الشكل (٥).



المصدر ١- هيئة التخطيط العمراني ، التخطيط العام لمدينة منفلوط لسنة ٢٠٠٢ ص ١٧-١٨
 ٢- مسح من بر ليج: G.E.M.A. ٢٠٠٦

الاستخدام الديني: العلاقة بين الوظيفة الدينية وحياء المدن علاقة قديمة ووثيقة، فالدين بطبيعته عملية جماعية ولذا كان الدين عاملاً أساسياً في نشأة كثير من المدن، كما يرى البعض لم تؤسس المدن لا للحكم ولا للتبادل، وإنما للعبادة^(١) وتشغل المساحة الدينية حوالي ٣,٢ فدان أي ما يشكل نسبة ٠,٦% من إجمالي استخدامات المدينة.

المخازن والشئون: عادة ما تتخذ المخازن والشئون مواقع متطرفة على هوامش الكتلة العمرانية مجاورة أو قريبة من الطرق الرئيسية وذلك لوجود مساحات أكبر من الأراضي يمكن التوسع عليها بتكلفة قليلة نسبياً إلى جانب سهولة الحركة بالنسبة للشاحنات الكبيرة، وبطبيعة الحال هناك بعض المخازن والشئون التي تتخلل الكتلة العمرانية ويرجع ذلك لعدة أسباب.

- ما تقدم هذه المخازن والشئون من تسهيلات للاستخدام التجاري.
 - قدمها لتركزها على هوامش مدينة منفلوط في فترات سابقة ولم يلبث أن امتد العمران أحاط بها.
- وتبلغ مساحة الأراضي المستخدمة في التخزين والشئون بمدينة منفلوط ٥ فدان بنسبة ٠,٩٢% من جملة الاستخدامات في المدينة.

(١) جمال حمدان، جغرافية المدن، القاهرة، سنة ١٩٧٢، ص ٣٢٦.

جدول (٢) استخدامات الأرض بمدينة منفلوط

| النسبة المئوية | المساحة (السندات) | الاستخدام | النسبة % | المساحة (فدان) | الاستخدام |
|----------------|-------------------|------------------|----------|----------------|---------------|
| ١,٠٧ | ٥,٨ | مرافق | ٦٣,٥ | ٣٤٣ | سكني ومختلط |
| ٣,١٤ | ١٧ | أراضي وفضاء | ٠,٦٩ | ٣,٧ | خدمات تجارية |
| ٠,٩٢ | ٥ | مخازن وشون | ١,٧١ | ٩,٢ | خدمات تعليمية |
| ٣,٠٦ | ١٦,٥ | أراضي زراعية | ٠,٧٨ | ٤,٢ | خدمات صحية |
| ٣,٨٥ | ٢٠,٨ | ترعة الابراهيمية | ٠,٦ | ٣,٢ | خدمات دينية |
| ١,٢٦ | ٦,٨ | السكك الحديدية | ١,٣٤ | ٧,٢ | إداري |
| ١٦,٣ | ٨٨ | الطرق | ١,٧٨ | ٩,٦ | مناطق مفتوحة |
| ١٠٠ | ٥٤٠ | الاجمالي | | | |

المصدر: المخطط العام لمدينة منفلوط لعام ٢٠٠٢.

الاستخدامي التعليمي: رافق زيادة عدد السكان واتساع المدينة والهجرة من الريف إلى المدينة زيادة في عدد المدارس بما يتلاءم مع زيادة عدد السكان، ويوجد في مدينة منفلوط (٢٢ مدرسة) بمختلف مراحلها وأنواعها، بالإضافة إلى مدرستين من التعليم الفني، وأكثر من ٦ معاهد أزهريّة، ويشغل الاستخدام التعليمي في مدينة منفلوط ٩,٢ فداناً تمثل ١,٧١% من جملة الاستخدامات في المدينة.

الاستخدام الصحي: يعتبر الاستخدام الصحي من الاستخدامات الهامة، حيث تعتبر الخدمات الصحية من الوظائف التي لها أهميتها في المجتمع، حيث يجب توفر مثل هذه الخدمات للمحافظة على صحة وسلامة الإنسان، ومع زيادة الوعي الصحي زاد الإقبال على المراكز الصحية حيث يوجد في مدينة منفلوط (٥) مستشفيات منها

مستشفى منفلوط المركزي ، وأخري للحميات ومستشفى للولادة.. إلخ وتتطلب مساحة الاستخدام الصحي موقعاً منطوقاً على هامش المدينة خاصة مستشفيات الأمراض المعدية مثل مستشفى الحميات ، ولم ينطبق ذلك على مستشفيات مدينة منفلوط. وتتمثل مساحة الاستخدام الصحي بمدينة منفلوط ٤,٢% فداناً بنسبة قدرها ٠,٧٨% من جملة الاستخدام بالمدينة.

الاستخدام الإداري: يتمثل هذا الاستخدام في المساحات التي تشغلها الهيئات والمؤسسات الإدارية والمباني الحكومية وأقسام الشرطة والضرائب العامة والعقارية وما إلى غير ذلك حيث بلغت جملة مساحة الاستخدام الإداري لمدينة منفلوط حوالي ٧,٢ فداناً تمثل ١,٣٤% من جملة الاستخدامات .

خريطة أسعار الأراضي في مدينة منفلوط:

على الرغم من تأثير أسعار الأراضي في تباينها بين الارتفاع والانخفاض بعدد من العوامل المحلية، إلا أن هناك نمطاً سائداً في المدينة وهو ارتفاع أسعار الأراضي باتجاه وسط المدينة باعتبارها المنطقة المميزة التي يزيد فيها الطلب على الأراضي في الوقت الذي يقل فيه العرض، حيث إن وسط المدينة تتميز بكثافة الاستخدام ، وتتناقض الأسعار تدريجياً بالاتجاه نحو أطراف المدينة، وذلك بتأثير عاملي سهولة الوصول، والموقع لذلك فإن عاملي الزمن والمكان مرتبطان ارتباطاً وثيقاً بتحديد أسعار الأراضي الحضرية^(١).

وفيما يتعلق بتطور أسعار الأراضي في مدينة منفلوط فقد كان حتى أواخر الستينات لم تزد عن ٨٠ جنيهاً للمتر المربع الواحد من الأرض بل أنها في الخمسينات من القرن الماضي لم يزد سعر المتر الواحد عن ٣٠ جنيهاً فقط، ولكن مع بداية السبعينات من القرن الماضي ومع الظروف الاقتصادية والسياسية الجديدة المحلية والعالمية التي تأثرت بها البلاد، حدثت طفرة كبيرة في أسعار الأراضي

(١) جاكلين بوجي - - جارينية - دراسات في جغرافية العمران الحضري - تقديم وتعريب محمد علي بهجت الفاضلي ، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، سنة ٢٠٠٠، ص ٢٢٩ = ٢٣٥.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

خاصة مع تزايد أسعار البترول وحرب أكتوبر ١٩٧٣،^(١) وعودة كثير من العاملين بالدول العربية النفطية واعتبار الأراضي في المدن وعاءاً ادخارياً جيداً للاستثمار لأموال العاملين في الخارج، كل هذا أثر على أسعار الأراضي كغيرها من المدن المصرية الأخرى، وقد استمر هذا الوضع حتى الوقت الحالي خاصة مع تزايد الطلب على السكن نتيجة للزيادة السكانية، ومن هنا تمت دراسة أسعار الأراضي بمدينة منفلوط، حيث تبين من الدراسة الميدانية أن متوسط سعر المتر المربع في المدينة عام ٢٠٠٩م حوالي ٣٢٠٠ جنيهًا، وتتباين أسعار الأراضي داخل المدينة من مكان إلى آخر، طبقاً لموقعها بالنسبة للاستخدامات المختلفة، وبمقارنة خريطة استخدام الأرض في شكل (٥) بخريطة أسعار الأراضي التي أعدها الباحث والمبينة بالشكل (٦) يلاحظ أن هناك اتفاقاً عاماً بين قيمة الأرض ونوع الاستخدام حيث تشغل الاستخدامات التجارية المناطق الأعلى سعراً للأرض، ويوجد أعلى سعر في المنطقة التي تتصف بأعلى حركة لمرور السكان وهي القلب التجاري، حيث بلغت قيمة الأرض أعلى مستوياتها وذلك لسهولة الوصول إليها بما تؤدي إلى الاستخدام الكثيف للأرض بسبب ارتفاع القيمة الإيجارية بها، ثم يأخذ سعر الأرض في الانخفاض تدريجياً خارج هذه المنطقة ليظهر على شكل قمم ثانوية أو أشربة تحتلها النويات التجارية الثانوية كمنطقة القيسارية وعلى طول الشوارع التجارية الرئيسية والثانوية التي تتشعب من المنطقة التجارية المركزية مثل شارع المحطة وشارع مجلس المدينة وشارع المستشفى، ثم تنخفض أسعار الأراضي مرة أخرى تدريجياً كلما اتجهنا نحو أطراف المدينة، وكلما ابتعدنا عن واجهات الشوارع الرئيسية وذلك يتفق مع ما توصلت إليه الدراسات السابقة، ولا سيما ما توصل إليه بيرى Berry عام ١٩٦٣، من أن مركز المدينة يمثل قمة الهرم في أسعار الأراضي، ثم تقل الأسعار بالاتجاه إلى الأطراف.

(١) عزه عبدالعزيز، شنوده سمعان شنوده، الفجوة الإسكانية، إسكان الفقراء بالقاهرة، مجلة الأهرام الاقتصادي، يناير ١٩٨٩، ص ٢٥.

التباينات المكانية لأسعار الأراضي بمدينة منفلوط:

يمكن التعرف على التباينات المكانية لأسعار الأراضي من خلال الفئات التالية:-
الفئة الأولى: تشمل المناطق التي يزيد بها سعر المتر المربع عن ٥٠٠٠ جنيهاً وتضم الأجزاء الوسطي للقلب التجاري حيث تتفق قمة منحني السعر مع شارع جناين أيوب في القطاع الممتد من الكوبري البحري مروراً بشارع المحطة وشارع مجلس المدينة وشارع المستشفى إلى أن يصل تقاطعه مع شارع المدارس والجمهورية، حيث يتركز في هذا النطاق تجارة الأجهزة الكهربائية وخاصة في شارع جناين أيوب وشوارع تجارة الخضار والفاكهة ومواقف السيارات مثل موقف عرب العمايم وموقف أسبوط ومحطة السكة الحديد، فضلاً عن تركيز الخدمات التعليمية كما هو الحال في ميدان المدارس والخدمات الإدارية المتمثلة في مجلس المدينة، والخدمات الصحية المتمثلة في مستشفى منفلوط العام بالإضافة إلى سوق السبت الأسبوعي بمدينة منفلوط، مما أدى كل ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي في هذه المناطق خاصة مع تزايد الطلب والمنافسة عليها، وقلة الأراضي الفضاء وارتفاع مستوى المعيشة.

الفئة الثانية: وتضم المناطق التي يتراوح سعر المتر ما بين ٤٠٠٠-٥٠٠٠ جنيهاً، وتشمل الناطق المحيطة بالفئة السابقة في منطقة الأعمال والواجهات المطلة على الشوارع الرئيسية مثل شارع جمال عبدالناصر الممتد من شارع المحطة إلى نادي منفلوط الرياضي- وذلك لأنه يحتوي على بنك مصر وبنك الإسكندرية ومقر الحزب الوطني السابق والإدارة التعليمية، وجمعية شبان المسلمين مما أدى ذلك إلى زيادة الطلب عليها وزيادة قيمتها الاقتصادية.

الفئة الثالثة: وتشمل المناطق التي يتراوح سعر المتر المربع ما بين ٣٥٠٠-٤٠٠٠ جنيهاً، وتضم هذه الفئة شارع حسن بكر وشارع عمر بن الخطاب وكذلك المناطق الواقعة حول مركز شباب حي السلام وشارع العشرين وشارع حنفي الطرزي وهذه المناطق مخططة عمرانياً حيث الشوارع مستقيمة ومتعامدة ويتراوح اتساعها ما بين ١٢-٢٠ متر وتميز هذه المنطقة بقربها من وسط البلد ووفرة

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

الخدمات والمرافق وارتفاع مستوى دخول الأفراد مما أدى ذلك إلى زيادة الطلب عليها وزيادة قيمتها الاقتصادية .

الفئة الرابعة: ويمثلها المناطق التي يتراوح بها سعر المتر المربع فيها بين ٢٥٠٠-٣٥٠٠ جنيه وتشمل هذه الفئة شارع محمود أبو حسين - وميدان أبو النصر - وميدان جيفارا ومنطقة القيسارية والشيخ تليو ، ويتركز في هذه المنطقة المحلات التجارية والسجل المدني ، إلا أن انخفاض أسعار الأراضي يرجع بها إلى تدهور الحالة البنائية فضلاً عن نقص المرافق وتجهيزات البنية الأساسية وقرها في الخدمات وانخفاض مستوى المعيشة.

الفئة الخامسة: وتضم المناطق التي يتراوح بها سعر المتر المربع ما بين ١٥٠٠-٢٥٠٠ جنيه للمتر المربع ويدخل ضمن هذه الفئة شارع مصطفى لطفي المنفلوطي وشارع سعد زغلول والجلاء ونهاية شارع جمال عبدالناصر وشارع الشيخ عبدالعزيز والشيخ رمضان وشارع الكنيسة ، وتتميز هذه المنطقة بالنسيج المركب الذي يجمع بين النمط العشوائي مع انتظام نسبي في شبكات الطرق والممرات ويرجع انخفاض اسعار الأراضي بها إلى تدهور شبكات الطرق ونقص المرافق والخدمات.

الفئة السادسة: يقل سعر الأرض بشكل ملحوظ في بقية أجزاء المدينة الواقعة على أطراف المدينة حيث يقل سعر المتر المربع عن ١٥٠٠ جنيه ، كما هو الحال في حي الشيخ حماد وأبومنديل وعزبة النورد والشلقاني ، وهي مناطق حديثة الضم لكردون المدينة وقد كانت قبل ضمها تقع ضمن زمام الريف، ومع الامتداد العمراني للمدينة بدأت ترتفع فيها أسعار الأراضي، وتتسم هذه المناطق بالتدهور والعشوائية والبعد عن مراكز الخدمات ، فضلاً عن قرب حي أبومنديل من منطقة مقابر المسلمين وكان سعر المتر المربع في هذه المناطق في اوائل السبعينات لا يتعدى ٣٠٠ جنيهاً كأراضي بناء بعد تقسيمها من أحواض زراعية على شكل قطع صغيرة معدة للبناء تتراوح مساحتها ما بين ٦٠-٢٠ متر مربع في معظمها ، وهذه الأماكن لا توجد بها تراخيص بناء ، ولكن مع الزيادة السكانية وارتفاع

أسعار الأرض في وسط المدينة بدأ الزحف العمراني على الأرض الزراعية مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأرض مع أطراف المدينة وأصبح يزيد على ١٠٠٠ جنيه للمتر المربع.

ومما سبق ذكره نجد أن هناك علاقة واضحة بين أسعار الأراضي ومدى القرب أو البعد من منطقة وسط البلد ، فلا بد من الأخذ بعين الاعتبار منحى السعر والمسافة والريع بالقرب أو البعد من وسط المدينة ، ^(١) حيث تبلغ القيمة أعلاها في شارع جناين أيوب ، بالإضافة إلى أن هناك قمم ثانوية أخرى لقيمة الأرض خارج المنطقة المركزية كما هو الحال في منطقة القيسارية التجارية القديمة.

وهناك ملاحظة أخرى تبدو من الشكل (٦) وهي أن قيمة الأرض تنخفض بشكل ملحوظ على أطراف المدينة مما أدى إلى جذب محاور النمو العمراني للمدينة في اتجاهها نظراً لتزايد الطلب على السكن المتوسط والمنخفض من جانب شرائح اجتماعية محدودة الدخل التي تمثل الفئات الكبيرة من سكان المدينة. كما أوضحت الدراسة أن هناك بعض التغيرات الاجتماعية في تحديد قيمة الأرض ، فالمناطق المتدهورة في المدينة والمتمثلة في عزبة الورد وعزبة حماد والبلدة القديمة تعتبر أقل قيمة من المناطق الجيدة المخططة كما هو الحال في حي السلام وشارع الجمهورية بسبب وفرة الخدمات وارتفاع مستوى المعيشة ومستوى دخل الأفراد .

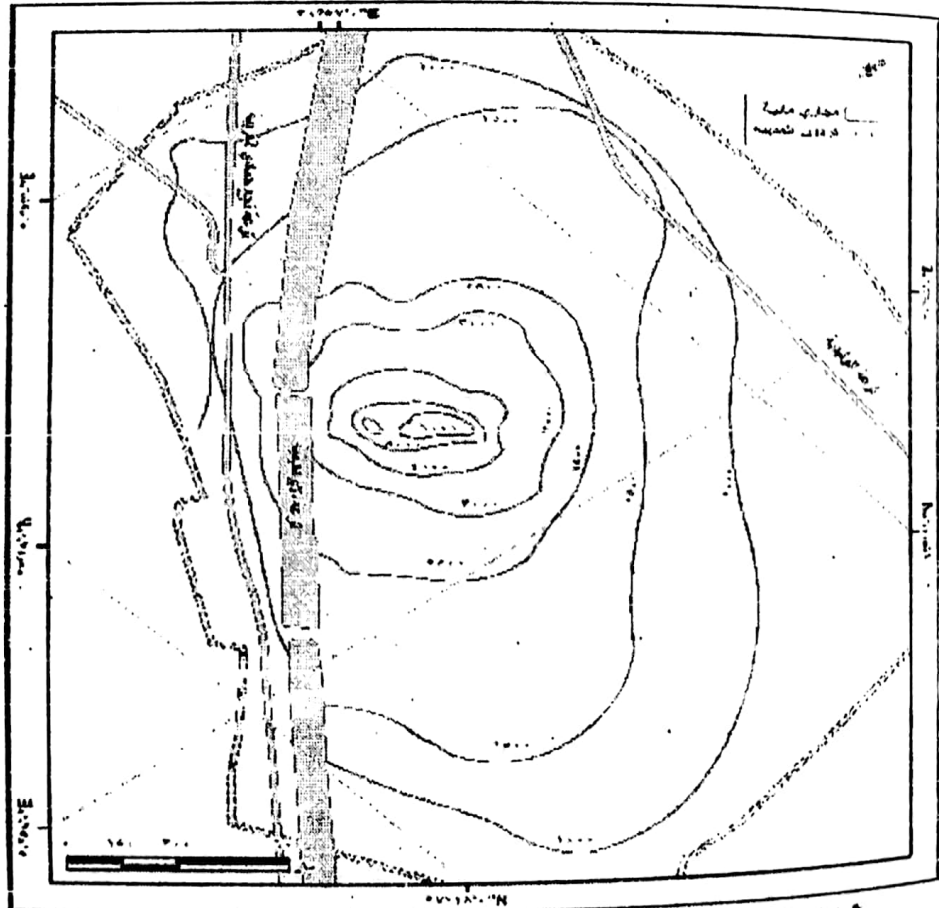
كما يلاحظ أن سعر الأرض في الشارع الواحد يختلف من قطاع لآخر فعلى سبيل المثال شارع جمال عبدالناصر والذي يعد من الشوارع الرئيسية في المدينة حيث يتراوح سعر المتر بقطاعه الممتد من شارع سعد زغلول (٢٠٠٠-٥٠٠٠ جنيهاً للمتر المربع) وينخفض إلى (١٥٠٠-٢٥٠٠ جنيهاً للمتر المربع) في قطاعه الممتد من شارع الجلاء وسعد زغلول ونهاية طريق شارع جمال عبدالناصر إلى أن يصل إلى حي الجزيرة حيث شارع مصطفى لطفى المنفلوطي.

^(١) Knox, P., "Urban social Geography - An Introduction", 2nd, Longman, London, 1987, P.166.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

العوامل المؤثرة في أسعار الأرض بمدينة منفلوط.

يتضح مما سبق دراسته أن هناك تبايناً مكانياً لأسعار الأرض في مدينة منفلوط، ولذلك تم جمع معلومات عن الأراضي تمثلت في متغير سعر الأرض، والمسافة من المنطقة المركزية، والبعد عن المراكز التجارية الثانوية، والبعد عن الطرق الرئيسية، وموقع الأرض بالنسبة للشوارع الرئيسية الداخلية والميادين، والبعد عن مواقف السيارات (موقف عرب العمائم - موقف أسبوط) والبعد عن الأراضي الزراعية، والبعد عن مجلس المدينة، والمميزات القريبة للأرض كالمساحات الشعبية والرياضية، والمستشفيات وغيرها من الخدمات المتوفرة في موقع الأرض، وذلك بهدف فحص العلاقة بين هذه المتغيرات ومدى تأثيرها على سعر المتر المربع من الأرض، وبتطبيق معامل ارتباط



شكل (٦) خطوط التساوي لقيم الأراضي بمدينة منفلوط

بيرسون بين هذه المتغيرات،^(١) تبين أن هناك علاقة عكسية قوية بين متغير سعر متر الأرض والمسافة بين مركز المدينة حيث بلغت قيمتها -٠,٦١٧ وهذا يعني أن أسعار الأراضي تتناقص بالبعد عن مركز المدينة الذي يمثل قمة الهرم في أسعار الأراضي، ثم تقل الأسعار بالاتجاه نحو أطرافها^(٢)، ثم تقل الأسعار كلما ابتعدنا عن الشوارع الرئيسية والميادين حيث أظهرت معاملات الارتباط علاقة عكسية متوسطة القوة بين سعر متر الأرض، والموقع بالنسبة للشوارع الرئيسية والميادين بلغت قيمتها -٠,٣٢٦ مما يعني أن هناك تلازماً عكسياً بين موقع الأرض بالنسبة لشبكة الطرق الرئيسية وسعرها، لذلك نجد أن هناك ٨٧% من الأراضي التي يزيد سعر المتر المربع منها عن ٢٥٠٠ جنيتها تقع على شوارع رئيسية و ١٣% تقع على شوارع فرعية، حيث تتميز الشوارع الرئيسية (١٥-٢٠ متر) وارتفاع كثافة الاستخدام السكني والتجاري الذي يزيد من أسعار الأراضي، كما ارتبطت أسعار الأرض أيضاً بعلاقة طردية متوسطة القوة مع متغيرات الخدمات المتوفرة في موقع الأرض، بلغت قيمتها ٠,٤٢ مما يدل على أن سعر المتر المربع من الأرض يزداد كلما توافرت الخدمات، ويؤيد ذلك انخفاض أسعار المتر في الأراضي باتجاه الأطراف لتناقص الخدمات، حيث ارتبطت الخدمات مع المسافة من مركز المدينة بعلاقات ارتباطية عكسية متوسطة القوة، بلغت قيمتها -٠,٤٨، حيث تشير الخدمات إلى خصائص ومميزات أكبر للأراضي - مما انعكس ذلك على الأسعار، كما ارتبطت مواقف السيارات بنشاط استخدام تجاري كثيف مما

(١) عبدالفتاح إمام حزين، بولاق والزمالك - دراسة لبعض جوانب التركيب العمراني والاقتصادي والاجتماعية، معهد البحوث والدراسات الغربية، سلسلة الدراسات الخاصة، سنة ١٩٩٦، ص ٦١ ويمكن تصنيف العلاقات الارتباطية إلى ما يلي:-

- علاقة ارتباطية قوية جداً وهي التي تتميز بارتفاع معامل الارتباط بين أي متغيرين بحيث لا يقل $+٠,٧٥$.

- علاقة ارتباطية قوية وهي التي تتخضع معاملات الارتباط $+٠,٥$ إلى $+٠,٧٥$.

- علاقة ارتباطية ضعيفة وهي التي تتخضع معاملات الارتباط التي تمثلها إلى أقل من $+٠,٥$ ومما هو جدير بالذكر إذا وصلت إلى درجة الصفر، دل ذلك على إنعدام العلاقة الارتباطية.

(٢) عبدالله حاسن بن عبدالله الشويري، مرجع سبق ذكره، سنة ٢٠٠٤، ص ١٠٣.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

يساعد على ارتفاع الأسعار في المناطق القريبة عن مواقف السيارات، وكذلك ارتبطت أسعار متر الأرض بعلاقات طردية قوية مع الأرض الزراعية بلغت قوتها ٠,٥٤٩، وبما يدل على أن سعر الأرض يزداد كلما بعدنا عن الأرض الزراعية، ويؤيد ذلك انخفاض أسعار المتر في الأرض باتجاه هوامش المدينة لقربها من الأراضي الزراعية بسبب وفرة الأراضي التي يتم البناء عليها عشوائياً بعد تبويرها في غيبة عن القانون نتيجة الزيادة السكانية وعدم منح التراخيص بمناطق جديدة لانحصار المدينة وسط الرقعة الزراعية، بالإضافة إلى فقر هذه المناطق من الخدمات وعدم كفاءة شبكة الطرق والحارات المسدودة، وتعقد شبكة المرافق الممكن مدها.

ولتوضيح أهم العوامل المفسرة لأسعار الأرض، تم استخدام تحليل الانحدار المتعدد Multiple Regression Analysis لمتغيرات الأراضي،^(١) وأظهرت النتائج أن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ في ثمانية متغيرات هي: المسافة من مركز المدينة، موقع الأرض بالنسبة للطرق الرئيسية والشوارع الداخلية، وموقع الأرض بالنسبة للأراضي الزراعية، بعد الأرض عن مجلس المدينة ومواقف السيارات، المسافة من مستشفى منفلوط العام وأقرب ساحة شعبية أو نادي رياضي، وبذلك فإن هذه المتغيرات هي التي تفسر التباين في أسعار الأرض، حيث بلغت قيمة معامل الانحدار المتعدد (R) ٨٧.٤% مما يؤكد وجود علاقة خطية قوية بين هذه المتغيرات، والمتغير التابع المتمثل في سعر متر الأرض، كما أن نموذج الانحدار ذو دلالة إحصائية حيث بلغت قيمة (F) الاختبارية ١٩,٠٧٦، عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ كما هو واضح من الجدول (٣) ويشير معامل التحديد (R^2) إلى ٧٦% من التباين في

^(١) عبدالله بن حسين القاضي وآخرون، العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر، جامعة الملك سعود، مجلة العمارة والتخطيط، مجلد ١٧، سنة ٢٠٠٤، ص ص ١٥٩-١٧٥

أسعار متر. الأرض تفسره هذه المتغيرات، بينما النسبة الباقية يمكن أن تعزى إلى متغيرات أخرى لم تشملها الدراسة .

جدول (٣) نموذج خط الانحدار المتعدد لسعر متر الأرض مع مجموعة متغيرات الأراضي المستقلة لعام ٢٠٠٩م.

| م | المتغيرات المستقلة | قيمة (B) | معامل الانحدار | قيمة (T) |
|---|---------------------------|----------|----------------|----------|
| ١ | وسط المدينة | ٥,٤- | ٠,١٢- | ٠,٩- |
| ٢ | مجلس المدينة | ١٠٥,١ | ٢,٥٧ | ٣,٤ |
| ٣ | المستشفى | ١١٨,٨ | ٤,٥٦- | ٣,٨- |
| ٤ | الساحة الرياضية | ٩٦,٤٢ | ٢,٢ | ٢,٦٧ |
| ٥ | موقف السيارات | ٢٧,٢٧- | ٠,٦- | ١,٣- |
| ٦ | الطريق الرئيسي | ١٠,٧٧- | ٠,٢١- | ١,٣- |
| ٧ | الطرق الداخلية | ١٦,٦- | ٠,١- | ١,٤- |
| ٨ | الرئيسية الأراضي الزراعية | ١٦,٢ | ٠,١٦ | ١,٥١ |

المتغير المستقل = سعر الأرض
 قيمة $R = ٠,٨٧$
 قيمة $R^2 = ٠,٧٦$
 قيمة الاختبار: $(F) = ١٩,٠٧$ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١

وباستخدام أسلوب الانحدار المتدرج Step Wise Regression analysis^(١) ظهر أن أهم هذه المتغيرات هو متغير المسافة من مركز المدينة، ثم تلاه متغير البعد عن الطريق الرئيسي حيث فسر معاً ٦٧,٨% من التغيير في

(١) Du Debin, " An Analysis on Location Factors Affecting The Spatial Distribution of shanghai land values", Chinese Geographical Science, vol. 8, No.4 , 1998 pp 335-342.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط
 أسعار الأراضي في مدينة منفلوط ، بينما النسبة الباقية ٣٢,٢% يمكن أن تعزي
 إلى متغيرات أخرى، وهذا ما يعكس ضعف تأثيرها على المتغير التابع.
 جدول (٤) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة
 لسعر متر الأرض في مدينة منفلوط لعام ٢٠٠٩م.

| المتغيرات المستقلة | قيمة (B) | الخطأ المعياري | معامل الانحدار القياسي | مستوى المعنوية |
|--|----------|----------------|------------------------|----------------|
| المسافة من وسط المدينة | -٣٢,٢٨ | ٣,٢٤٧ | -١,٧٨ | ٠,٠٠ |
| الطريق الرئيسي | -٩,٥٣ | ٤,٠٠١ | -٠,١٩ | ٠,٠١٣ |
| المتغير التابع = سعر متر الأرض قيمة $(R^2) = ٠,٦٧٨$ ثابت الانحدار = ٥٤١٣,٩ | | | | |

وفي نفس الوقت يوضح قوة تأثير المتغيرين على سعر الأرض ، كما
 يلاحظ الارتفاع الملحوظ في قيمة (F) إلى ٥٦,١% وكذلك انخفاض الفرق بين
 قيمة معامل التحديد (R) ومعامل التحديد المعدل (R^2) من ٥% إلى ٨% وهذا
 يؤكد استقلالية المتغيرين السابقين في تأثيرها على المتغير التابع كما هو واضح
 من الجدول (٤).

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار التنبؤ بسعر متر الأرض من
 خلال هذين المتغيرين:-

$$\text{سعر متر الأرض} = ٥٤١٣,٩ + (-٣٢,٢٨ \text{ البعد عن منطقة وسط البلد}) + (-٩,٥٣ \text{ البعد عن الطريق الرئيسي})$$

ومن هنا يمكن القول أن أسعار الأراضي تتأثر بالعديد من العوامل كالبعد
 أو القرب من مركز المدينة والخدمات والموقع الجغرافي بالنسبة للشوارع الرئيسية
 وشبكة الطرق الداخلية والساحات الرياضية .

الخاتمة:

تشهد مدينة منفلوط نمواً سكانيًا وعمرانيًا ملحوظاً خلال القرن العشرين ففي خلال الفترة من [١٨٩٧-٢٠٠٦م] ارتفع عدد سكان المدينة من لكل من ألف نسمة عام ١٨٩٧ إلى أكثر من ٨٢ ألف نسمة عام ٢٠٠٦م. وصاحب هذه الزيادة السكانية الكبيرة زيادة في معدلات النمو العمراني للمدينة حيث ارتفعت مساحة الكتلة المبنية من ٨٠ فدان مع بداية القرن العشرين (١٩٠٥م) إلى حوالي ٤٠٠ فداناً في نهاية القرن العشرين، وهذا النمو السكاني والعمراني للمدينة أديا إلى اختلاط في الوظائف واستخدامات الأرض داخل المدينة وتعددتها بشكل كبير، وانطلاقاً من ذلك جاءت أهمية هذه الدراسة عن أسعار الأراضي في مدينة منفلوط أحد مدن الصعيد، وأن مثل هذه الدراسة كانت موضع اهتمام من قبل بعض الجغرافيين والاقتصاديين، لوضع نظرية خاصة لقيم الأراضي في المدن.

وقد جاءت هذه الدراسة لتظهر الأنماط المكانية لقيم الأراضي في مدينة منفلوط، وتحديد العوامل التي قد تؤثر في هذه القيم.

وقد أظهرت هذه الدراسة نمطاً مشابهاً لتلك الأنماط التي ظهرت في دراسات سابقة، من حيث ارتفاع قيم الأراضي في المنطقة المركزية التجارية وانخفاضها كلما ابتعدنا عن المركز باتجاه أطراف المدينة، كما أظهرت قماً سنوية لقيم الأراضي في المناطق التجارية السنوية كما هو الحال في منطقة القيسارية والأماكن المخططة عمرانياً مثل حي السلام.

وقد أمكن من خلال التحليل الإحصائي استخدام الانحدار المتعدد والمترج تحديد أهم العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي في المدينة.

وقد أوضحت الدراسة أن أكثر العوامل تأثيراً على أسعار الأراضي في المدينة هو البعد عن المنطقة التجارية المركزية، يليه البعد عن الطرق الرئيسية. وهذا العاملان يشكلان معاً حوالي [٤٢%] من إجمالي العوامل المؤثرة على القيم المكانية للأرض بمدن منفلوط، مما يشير إلى وجود عوامل أخرى قد تساعد في تفسير تباين قيم الأراضي بالمدينة.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط
ومن الملاحظ أن زيادة الطلب مستقبلاً على الأراضي تشكل دافعاً للمستثمرين في هذا المجال ولذلك توصي هذه الدراسة بإجراء العديد من الدراسات على المدن المصرية لتحديد العوامل المؤثر في قيم الأراضي ، ولتسهيل الحصول على المعلومات الإحصائية عن أسعار الأراضي التي تشكل الاستثمار فيها نصيب كبير من رؤوس الأموال ولإجراء الدراسات التي تسهم في رسم السياسات لتوجيه تلك الاستثمارات والمساعدة في اتخاذ القرار في القطاعين العام والخاص على استقراء أوجه التنمية المستقبلية في المدن.

المراجع

- (١) أحمد بن جار الله الجار الله ، تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام ، مجلة العلوم الاجتماعية ، مجلد ٣ ، عدد ٤ ، مجلس النشر العلمي، الكويت ، سنة ١٩٩٥ .
- (٢) أحمد على إسماعيل ، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة والنشر والتوزيع ، القاهرة ، سنة ٢٠٠١ .
- (٣) جاكلين بوجي- جارينييه ، دراسات في جغرافية العمران الحضري ، تقديم وتعريب محمد علي بهجت الفاضلي، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية ، سنة ٢٠٠٠م.
- (٤) جمال حمدان ، جغرافية المدن ، القاهرة ، سنة ١٩٧٢ .
- (٥) سعد زغلول بشير، دليلك إلى البرنامج الاحصائي SPSS- الاصدار العاشر، المعهد العربي للتدريب والبحوث ، الجهاز المركزي للإحصاء العراق ، سنة ٢٠٠٣ .
- (٦) سناء بنت صالح بن عبده بن قاسم ، اسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة- دراسة في جغرافية المدن ، دكتوراة غير منشورة، كلية البنات ، بجدة ، سنة ١٤٢٧هـ.
- (٧) صبري فارس الهيتي، جغرافية المدن، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان ، الأردن ، سنة ٢٠١٠ .
- (٨) عبدالفتاح إمام حزين، بولاق والزمالك، دراسة لبعض جوانب التركيب العمراني والاقتصادي والاجتماعي بالقسمين ، بالمعهد البحوث والدراسات العربية ، سلسلة الدراسات الخاصة، العدد ٦٣ ، سنة ١٩٩٦ .
- (٩) عبدالله حاسن عبدالله الشهري ، الخصائص المكانية للمساكن في مدينة الطائف ، دراسة في جغرافية العمران ، دكتوراة غير منشورة ، قسم الجغرافيا ، كلية الآداب ، جامعة الملك سعود ، سنة ١٤٢٤هـ.

تباين قيم الأراضي بمدينة منفلوط

- (١٠) عبدالله عطوى، جغرافية المدن ، الجزء الثالث، دار النهضة العربية، بيروت ، سنة ٢٠٠٣ .
- (١١) عزه عبدالعزيز سليمان وشنوده سمعان شنوده ، الفجوة السكانية وإسكان الفقراء بالقاهرة ، مجلة الأهرام الاقتصادي ، يناير ١٩٨٩ .
- (١٢) فتحي عبدالعزيز أبوراضي ، الأساليب الكمية في الجغرافيا ، دار المعرفة، الاسكندرية، سنة ١٩٨٣ .
- (١٣) فتحي محمد مصيلحي ، الجغرافيا البشرية بين نظرية المعرفة وعلم المنهج الجغرافي ، توزيع الأهرام ، مطبعة الطوبجي ، القاهرة سنة ١٩٩٠ .
- (١٤) فتحي محمد مصيلحي ، جغرافيا الخدمات - الإطار النظري وتجارب عربية ، مطابع جامعة المنوفية ، شبين الكوم ، سنة ٢٠٠١ .
- (١٥) فتحي محمد مصيلحي ، مناهج البحث الجغرافي ، القاهرة ، سنة ٢٠٠١ .
- (١٦) محمد الفتحي بكير ، عزبة خورشيد- رؤية جغرافية في الهامشية الحضرية ، نشرة البحوث الجغرافية، كلية البنات ، جامعة عين شمس، العدد ١٠ .
- (١٧) محمد عبدالحليم عمر ، الأسس العلمية للتقويم والتثمين في الفكر الاقتصادي والتطبيق الاقتصادي المحاسبي ، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر ، يونيو ٢٠٠٢ .
- (١٨) محمد رمزي ، القاموس الجغرافي للبلاد المصرية، القسم الثاني، البلاد الحالية ، الجزء الرابع، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، سنة ١٩٩٤ .
- (١٩) محمد علي بهجت الفاضلي ، شبكة الشوارع في المدينة العربية التقليدية ، مجلة كلية الآداب - جامعة طنطا ، العدد الخامس ، سنة ١٩٨٨ .

- (٢٠) محمد مدحت جابر ، جغرافية العمران ، ريفي وحضري ، الأجلو المصرية ، القاهرة، سنة ٢٠٠٣ .
- (٢١) محمد جمال علي ، النمو العمراني لمدينة الجيزة في الفترة ١٩٥٠-١٩٩٦ ، ماجستير غير منشورة- كلية الآداب - جامعة القاهرة ، سنة ١٩٩٧ .
- (٢٢) محمود حسن نوفل ، القضايا السكانية كمؤشرات لرسم سياسات التنمية بالمدن - مثال لمدينة منفلوط بصعيد مصر ، المؤتمر العام الثاني عشر لمنظمة المدن العربية ، الكويت ، ٢٤ - ٢٦ إبريل عام ٢٠٠٠ .
- (٢٣) كامل كاظم الكنانى ، تحليل لآليات الفعل الاقتصادي في النشأة والتطوير ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد ١٩ ، جمع البغداد ، سنة ٢٠٠٨ .
- (٢٤) كايد عثمان أبو صبحه ، جغرافية المدن ، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، الأردن ، سنة ٢٠٠٧ .
- (٢٥) ناصر عبدالله صالح ، محمد محمود السرياني ، الجغرافيا الكمية والاحصائية ، باستخدام الحاسوب، الطبعة الثانية، مكتبة العبيكان ، مكة المكرمة ، سنة ١٤٢٠هـ .
- (٢٦) نجوى سعيد عبد الفتاح ، مدينة البدرشين ، دراسة فى جغرافية العمران ، ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب جامعة القاهرة ، سنة ٢٠٠٧ .
- (27) Ashok, K.D., "Multi- Peak Urban, Land Values city of Arkron case " Ohio A cod - scie, 1982.
- (28) Carter , H., "The study of urban Geography" New York, 1995.
- (29) Du Debin, " An Analysis on Location Factors Affecting The Speatial Distribution of shanghai land values", Chinese Geographical Science, vol. 8, No.4 , 1998 .

تباين قيم الأراضي بمدينة المنفلوط

(30) Knox ,P., "Urban Social Geography : An introduction" 2nd Longman, London, 1987.

(31) Murphy, R,E vance, J.E and Epstein, B.J., "International Structure of Central Business District" Economic Geography 1953.

(32) Northam, R. " Urban Geography" John willy, New Yourk, 1969.

(33) Yeates, M,H, " Some Factors Affecting the spatial Distribution of Chicago land values 1910- 1960", Economic Geography, vol 41, No1, Jan 1965 .

Land values in contrast Manfalot **"The study of geography**

The study aims to search for spatial variation of the values of land in the city of Manfalout and factors affecting land values Manfalot, to achieve these objectives and hypotheses developed in light of the important questions, which are based on variables with a strong relationship with land values, and these variables measure the distance and the effect of other services and measure the impact of site characteristics.

The study was based on the statistical- step wise regression, multiple regression analysis- in order to measure the effects of the factors in the value of land, as well as style to product cartographic maps of land values based on the Ark- Map.

The study has proved the emergence of patterns of land values in the city of Manfalout much similarity patterns others cities values of land up to the highest level in the city center and down about the parties, and less land values near from land and cemeteries .