

الأسواق الضمنية ومحددات الطلب على الإسكان  
دراسة تطبيقية على مدينة قنا

د. جمال إبراهيم حسن

أستاذ مساعد بقسم الاقتصاد

كلية التجارة بقنا

جامعة جنوب الوادي

## تقديم

عانت مصر من النمو المتسارع للسكان فى العقود القليلة الماضية، واقترن هذا النمو المتسارع للسكان بعدم التوازن فى توزيع الموارد والدخل وبالتالي انتشار الفقر. وقد توافق ذلك مع سيادة تعقيدات عديدة على عملية الحضنة، من بينها عجز الحكومة عن تمويل التوسع الهائل Enormously expanded المترتب على هذا النمو السكانى المتسارع، الأمر الذى خلق مشكلة إسكانية حقيقية فى الحضر.

والمشكلة الإسكانية كانت أول المشاكل التى ظهرت على السطح فى المناطق الحضرية المصرية منذ الأربعينيات من القرن الماضى خلال فترة الليبرالية القديمة. ومن أهم الأمور التى ساهمت فى ذلك تجميد الإيجار فى سنة ١٩٤٤ من خلال حالة طوارئ عسكرية، وكذلك المجازفة الشهيرة فى موضوع الإسكان سنة ١٩٥٢ حيث تم تخفيض الإيجارات فى المناطق الحضرية بمرسوم قضائى، وقد تكرر هذا الأمر عدة مرات خلال العقد الأول للثورة، فقد تم تخفيض الإيجارات فى العقد الأول للثورة ١٥% ثم تم التخفيض مرة أخرى بمقدار ٢٠% سنة ١٩٥٨، وفى سنة ١٩٦١ عندما كانت الأيديولوجية الاشتراكية فى قمته فإن القانون رقم ١٦٨ قد خفض الإيجارات مرة أخرى بـ ٢٠% (١).

وقد تضامنت الزيادة السكانية المتسارعة والقرارات الحكومية بتخفيض الإيجارات فى إبعاد المستثمرين من القطاع الخاص عن قطاع الإسكان، الأمر الذى ترتب عليه أزمة إسكانية محكمة شارك فيها جانبى العرض والطلب، فالعرض قاصر بطبيعة الحال بسبب القرارات الخاصة بتخفيض الإيجارات والقضاء على عنصر الجذب والتحفيز الذى يدعو القطاع الخاص للمشاركة فى المعروض من الإسكان (٢)، يضاف إلى ذلك مجموعة من السمات الخاصة

بالبيئة المصرية والتي أضافت عمقاً أكبر للمشكلة الإسكانية والتي تصب في جانب الطلب<sup>(٣)</sup>. أولى هذه السمات أن النمو السكاني المتسارع وصل إلى ما يقرب من ١,٨% سنة ٢٠٠٦ وهو ما يعادل زيادة مقدارها مليون و ٣٢٠ ألف نسمة<sup>(٤)</sup>، وهي زيادة ضخمة بكل المقاييس. كما أن أكثر من ٤,٥ من كل عشرة من المصريين يعيشون في المناطق الحضرية<sup>(٥)</sup>.

وقد ترتب على ما سبق وجود تركيز عالٍ في المدن القديمة وقد نتج عن هذا التركيز العالي في المدن القديمة تباين واضح في الازدحام حيث يأتي في المقدمة القاهرة والإسكندرية وهي الأكبر بشكل عام، وباقي السكان موزعين على ١٥٧ مدينة ثانوية وصغيرة<sup>(٦)</sup>، ومساوي هذا التباين في التركيز هي البعد عن اقتصاديات الحجم الأمثل للمدينة.

هذا التركيز والازدحام العالي كان سبباً للتوسع في البناء في المناطق الفاصلة بين المدن ذات المساحات الصغيرة وكذلك البناء حول المناطق التقليدية الذي يسمى أطراف المدن. وقد تميز هذا النوع من التوسع بأنه عفوى Spontaneous وهو نتاج مهجن Hybrid Type بين واضعي اليد Squatter وأنماط السكان الرسمية وهو ما يطلق عليه الإسكان شبه الرسمي. وخطورة البناء غير الشرعي أنه يتم في الغالب على الأراضي الزراعية فقد أوضح أحد المتخصصين أن مصر تفقد ما يقرب من ٤٠ ألف فدان من الأراضي الزراعية سنوياً بسبب تحويلها إلى مباني عقارية وهذا الأمر يجرد مصر من جزء هام من أراضيها الزراعية النادرة أصلاً<sup>(٧)</sup>.

والمشكلة الإسكانية التي نحاول الاقتراب من مسبباتها وعمقها سواء من خلال السرد التاريخي للقرارات التي سببتها أو باستعراض الآثار الجانبية لاستمرارها وتفاقمها هي مشكلة أكسبتها العمومة وزن كبير وإن كان الاختلاف بين محافظة وأخرى هو في عمق هذه المشكلة في مصر. وحتى على المستوى

الدولى فإن هذه المشكلة تجد مكانها البارز بين المشاكل الأساسية فى معظم دول العالم خاصة المدن الكبرى. ولذلك كان من الطبيعى أن يشهد الأدب الاقتصادى العديد من المحاولات لدراسة هذه المشكلة من جوانب مختلفة، إلا أن الدراسات على المستوى العربى ومصر تكاد تكون نادرة أو معدومة فى الجزئية الخاصة بتحديد العوامل المتحكمة فى الطلب على الإسكان وهو عنصر أساسى من عناصر قيام واستمرار المشكلة الإسكانية والتعرف عليه هو عنصر أساسى أيضاً فى علاج هذه المشكلة.

ولأن تحديد هذه العوامل بشكل أقرب للدقة ينقل الصورة المستقبلية المتوقعة أمام صانع السياسة إلى وضع حاضر ومتكامل المعالم يمكن التعامل معه بصورة أقرب إلى الواقع الملموس من الاحتمالات التى قد يخطئ معظمها. فإن الدراسة الحالية قد اتخذت من البحث فى هذه النقطة هدفا لها.

لكن يجب أن نلفت النظر إلى أن مثل هذا النوع من الدراسات يحتاج إلى قاعدة بيانات شديدة الدقة على المستوى القومى وهو ما يتعذر توافره بشكل كامل فى الدول النامية بصفة عامة، ولذلك فإن معظم الدراسات التى تمت فى هذا المجال طبقت على مدن محددة، حتى الدراسات التى قام بها البنك الدولى بإمكانياته البحثية الضخمة كانت على مستوى مدن معينة من العالم وليس على مستوى الدول<sup>(٨)</sup>.

ولذلك تركز الدراسة الحالية على مدينة قنا كميدان لدراسة العوامل المحددة للطلب على سلعة الإسكان نظرا لأن تحديد هذه العوامل وتدرجها من حيث الأهمية يضع أمام صانعى السياسة المتغيرات التى يجب أن يتعامل معها عند إدارته للمعروض من الإسكان سواء بواسطة الدولة أو تشجيع القطاع الخاص للوصول إلى تحقيق هدف الاستقرار الدائم لسوق الإسكان وتقادى الأزمات المتوقعة.

وتتقسم الدراسة إلى عدة مباحث يمكن أن تحقق الهدف من الدراسة على النحو التالي:

فنظراً للطبيعة الخاصة للإسكان كسلعة اقتصادية تلك الطبيعة التي تتجسد في مجموعة من السمات التي تعد ملازمة لهذه السلعة فإن الدراسة سوف تخصص لها **المبحث الأول**، ولنفس السبب سوف يكون **المبحث الثاني** مخصص لاستعراض السمات الخاصة لسوق الإسكان والذي يتميز بسمات خاصة نظراً لأن السلعة التي تتداول في هذا السوق هي سلعة ذات سمات خاصة.

وهذه السمات الخاصة لسلعة الإسكان وكذلك لسوق الإسكان توحى بالصعوبة الخاصة في مجال التطبيق والتي دفعت الدراسة إلى التطبيق على مدينة قنا لصعوبة بل واستحالة التطبيق على سوق الإسكان في مصر. ونظراً لصعوبة التطبيق فقد تعددت المداخل المستخدمة لتقدير الطلب على الإسكان وسوف تعرض الدراسة هذه المداخل في **المبحث الثالث**. ونظراً لصعوبة التطبيق على المستوى القومي سوف يتم التطبيق على مدينة قنا لذلك سوف يعرض **المبحث الرابع** طريقة جمع البيانات التي خضعت للتحليل وطبيعة هذه البيانات وتصنيفها. ويخصص **المبحث الخامس** لعرض النموذج المستخدم في تحديد العوامل الحاكمة للطلب على الإسكان في مدينة قنا وكذلك عرض نتائج التحليل الإحصائي وتفسير نتائج التحليل، ثم يلي ذلك الخلاصة التي انتهت إليها الدراسة والهوامش.

## المبحث الأول

### سمات الإسكان كسلعة اقتصادية

تطلب جميع السلع من الناحية المنطقية للاستفادة من المنافع والخدمات التي تقدمها هذه السلع للمستهلك. وفي جميع الأحوال تقريباً يحصل المستهلك على هذه المنافع والخدمات بمجرد الاستحواز على السلعة مصدر المنفعة أو الخدمة، وذلك لأن السلعة تتضمن في ثناياها المنافع إلا أن هذا التعميم لا ينطبق بحال من الأحوال على سلعة الإسكان. فالاستحواز على سلعة الإسكان هو شرط لطلب الخدمات التي يطلب الإسكان لأجلها. فلا يمكن طلب المياه والكهرباء والتليفون بدون وجود سلعة الإسكان، بل إنه لا يمكن الانتفاع بخدمة البريد مثلاً وخدمات الشرطة والمطافى وغيرها بغير سلعة الإسكان. ولذلك فإنه يمكن القول انه إذا كانت أسواق السلع التي لا تطلب لذاتها ولكن لما تقدمه من منافع هي أسواق ضمنية فإنه يمكن القول أن سوق سلعة الإسكان سوق ضمنى ولكن ليس كل سوق ضمنى هو سوق للإسكان.

ومن السمات التي تتفرد بها سلعة الإسكان إنها تكتسب مفاهيم وخصائص مختلفة باختلاف النظام الاقتصادى القائم<sup>(9)</sup> فسلعة الإسكان قد تغير النظر إليها بعد طوفان التحول الاقتصادى والسياسى من الاقتصاديات المخططة مركزياً إلى اقتصاديات السوق. فسلعة الإسكان تحمل مجموعة من الخصائص لكونها فى نظام اقتصادى مخطط فهي سلعة توزيع Distribution Good وهى السلعة التي يتم توزيعها من قبل من له حق الملكية (وهو حق الدولة) وتقوم بتوزيعها طبقاً للقواعد والسياسات التي استقرت على المستوى الاجتماعى بالنسبة لدولة. وطالما أنها سلعة توزيع فإنها يجب أن تخصص تخصيصاً متماثلاً Uniformly Allocated لكل عضو من أعضاء المجتمع طبقاً للحاجة.

ويترتب على ذلك أن الإسكان تنتجه جهات غير هادفة للربح، وعلى مستوى المحاسبة القومية فإن الإسكان ليس قطاع واضح المعالم ولكنه جزء من تشييد رأس المال، واستهلاك الإسكان هو جزء من الاستهلاك الاجتماعي Social Consumption، يمول من موارد الميزانية الحكومية وأرباح الشركات. ونظراً لأن استهلاك سلعة الإسكان هو جزء من الاستهلاك الاجتماعي فإن تسعير سلعة الإسكان في الاقتصاديات المخططة نادراً ما يعكس التكلفة الاقتصادية. والدول المخططة اقتصادياً كانت تفتخر بنشاط الإيجار، حيث كانت الإيجارات مجمدة في الاتحاد السوفيتي "سابقاً" منذ ١٩٢٨، وفي بلغاريا وتشيكوسلوفاكيا (سابقاً) منذ ١٩٦٧ (١٠).

والتحول الكبير للاقتصاديات الأوروبية إلى اقتصاد السوق بالإضافة على عدد كبير من دول العالم النامي اكسب سلعة الإسكان خصائص جديدة. حث ينظر للإسكان على أنه سلعة اقتصادية من النوع الاستهلاكي المعمر، وهي تطلب من قبل الأفراد لاقتنائهم بأنها قادرة على إشباع حاجاتهم، والأفراد يحصلون على هذه السلعة طبقاً لدخولهم وبالتالي فسلعة الإسكان هي سلعة خاصة Private Good وبالتالي فإن تقديم نفس الكمية من الإسكان لكل شخص لا يتوقف على الهدف الاجتماعي. والتفاوت في توزيع الدخل الملازم للاقتصاديات السوق جعل بعض الأفراد يحصلون على سلعة الإسكان من خلال السوق مباشرة، ولكن أصحاب الدخل المنخفضة فإن الاقتصاديين يروا أن سلعة الإسكان بالنسبة لهم هي سلعة جديدة بالإشباع طبقاً للهدف الاجتماعي. والاستثمار في سلعة الإسكان لا يأخذ مفهوم رأس المال الاجتماعي، وإنما هو استثمار يتأثر بالفائدة ومعدلات العائد على الإسكان مقارنة بمجالات الاستثمار الأخرى (١١).

وبعيداً عن طبيعة النظام الإقتصادي وما يخلعه من صفات على سلعة الإسكان، إلا أن سلعة الإسكان تتميز بعدة خصائص تعود إلى طبيعة السلعة وليس إلى طبيعة النظام. فسلعة الإسكان في غالب الأحوال هي سلعة ليست معقدة فنياً في إنتاجها في المجتمع الصناعي ولكنها سلعة معقدة اقتصادياً وهذا يعود إلى صعوبة إدارتها على نحو يعظم من كفاءة استخدامها نظراً لأن سلعة الإسكان تتميز بصفة الدوام، أو كونها معمرة Durability حيث يقاس ذلك بعدد العقود التي تستمر فيها، بالإضافة إلى صفة التباين Heterogeneity<sup>(١٢)</sup> وهو تباين يبدأ من اللحظة الأولى للإنتاج لأنه يشمل التصميم والحجم والموقع وحجم ومستوى المنافع، وبالتالي فهو تباين في القيمة. والتباين ليس المقصود به تباين سلعة الإسكان نفسها عن غيرها بمرور الوقت وإنما التباين يبدأ من اللحظة الأولى للإنتاج، أو يمكن القول أن التباين يبدأ في مرحلة التفكير في الإنتاج.

وتتميز سلعة الإسكان كذلك بثبات الحيز المكاني Spatial Fixity وهو ما يعني أن السلعة تكتسب الكثير من سماتها من خلال الموقع وجودة البنية التحتية، ومستوى نوعية الجيران والآثار الاجتماعية والبيئية المحيطة. كما أن سلعة الإسكان تتميز بكثافة التدخلات الحكومية تنظيمياً<sup>(١٣)</sup>. والسمات السابقة لسلعة الإسكان تتولد عنها مجموعة من المستتبعات تعد في حد ذاتها سمات وخصائص إضافية لسلعة الإسكان.

فإمكانية الدوام تبرز سلعة الإسكان على أنها سلعة رأسمالية حيث تتميز في الغالب بعمر طويل مقارنة بمعظم السلع الرأسمالية الأخرى. وفي هذه الحالة سوف يظهر لنا ضرورة التمييز بين رصيد الإسكان Housing Stock، وخدمات الإسكان Housing Services. فمن وجهة نظر التحليل الكلي فإن خاصية الدوام تتطلب أن يمر قرار الطلب على الإسكان من قبل طالبي الإسكان بمرحلتين في ظل اقتصاديات السوق، المرحلة الأولى هي تحديد كمية خدمات



الإسكان المطلوب استهلاكها حيث يمثل ذلك طلب على سلعة استهلاكية، والمرحلة الثانية هي التملك وفي هذه الحالة يكون الطلب على خدمات الإسكان هو طلب على الرصيد الإسكاني وبالتالي لا بد وأن يتضمن المفاضلة بينه وبين اختيار أصل آخر في السوق.

والتغايرية Heterogeneity إذا كانت مصدر لإشباع الاحتياجات المتنوعة لطالبي الإسكان إلا أنها تجهض المجهود المبذول "لمعايرة الطلب على الإسكان" وتتميطه بغرض تسهيل الإنتاج وبالرغم من ذلك فإن التغايرية مفيدة في تحريك سوق الإسكان من خلال إعادة التوطن وتغيير المكان. وإذا كانت التغايرية مصدراً مفيداً في تحريك سوق الإسكان ومصدراً لكفائه، إلا أن المعلومات التي ينتجها سوق الإسكان لا تعتبر معلومات كفاء (مقارنة بأسواق التمويل مثلاً) بسبب التغايرية، وبالتالي يمكن القول أن أسواق الإسكان غير كاملة طبقاً لهذا المعنى.

والسمات السابقة جميعها تتأثر بمستوى التدخلات الحكومية في سوق الإسكان. فتدخلات الحكومة من خلال الضرائب، وتوفير البنية التحتية المادية والاجتماعية (مثل السيطرة الأمنية وحقوق الملكية)، بالإضافة إلى إقرار وتعديل اللوائح والتنظيمات ذات العلاقة، والتدخل في نظم التمويل كلها ذات صلة بخصائص سلعة الإسكان السابق عرضها، فلا شك في وجود صلة قوية بين هذه التدخلات وإمكانية الدوام، والمحافظة على صفة الحيز المكاني، وهذه التدخلات وتعديل مستواها باستمرار هي جزء من التغايرية ذاتها. وبسهولة من الممكن اكتشاف التداخل بين الخصائص المختلفة. بل إنه يمكن القول أن التأثير على أى خاصية من الخصائص السابقة يؤدي إلى تأثير جميع الخصائص بنسب متفاوتة.

## المبحث الثانى

### سمات سوق الإسكان كأحد الأسواق الضمنية

تصب السمات السابقة لسلعة الإسكان كسلعة اقتصادية فى تشكيل الملامح الأساسية لسوق الإسكان. ويتضح لنا ذلك إذا علمنا أن سمات سوق الإسكان هى نتيجة ومحصلة لخصائص سلعة الإسكان. ويتضح من ذلك أن مهمة المبحث الحالى هى توضيح العلاقة بين خصائص سوق الإسكان وخصائص سلعة الإسكان. ويمكن استعراض خصائص سوق الإسكان أولاً ثم استعراض العلاقة بينها وبين خصائص سلعة الإسكان.

وقد خلصنا إلى أن سوق الإسكان هو أحد الأسواق الضمنية ولكنه وفى نفس الوقت هو نوع خاص من الأسواق الضمنية لما يتميز به من مجموعة من الخصائص ترى الدراسة الحالية أنها ذات صلة وثيقة بخصائص سلعة الإسكان نفسها.

فى البداية يلاحظ أن الهيكل المؤسسى لأسواق الإسكان هو هيكل متنوع بشكل كبير فى العالم كله، وفى الولايات المتحدة نجد أن أسواق الإسكان هى أسواق حرة من قبضة الحكومة، ويمكن أن يتم دراستها من خلال تطبيق النظرية الاقتصادية فى الجزء الخاص بالأسواق التنافسية فى هذه الحالة. وفى الدول الاشتراكية مثل (روسيا، كوبا، كوريا الشمالية، الصين) فإن سوق الإسكان مفتوح للتنظيمات والتعليمات الحكومية. وفى أوروبا الغربية الإسكندنافية والعديد من الدول الأخرى فى العالم مثل وسط أوروبا تكون الأسواق مختلطة. وهى سمة يتصاحب فيها السعر الحر لجزء من السوق مع الجزء الذى يعمل فى إطار الأشكال المختلفة من التدخلات الحكومية. إلا أن حالة السوق السويدى للإسكان تعتبر حالة فريدة من التنظيم الهيكلى، فهو يدمج جميع الأشكال المختلفة للأسواق الإسكانية فى آن واحد. واختلاف الهيكل المؤسسى لأسواق الإسكان بهذا الشكل

يعود إلى خاصية أساسية في سلعة الإسكان وهي أنها سلعة جديرة بالإشباع في نظر عدد كبير من الاقتصاديين وهذه النظرة للسلعة تضيق وتتسع من وقت إلى آخر ومن أيديولوجية معينة إلى أخرى. وهذا الاختلاف بين النظم الاقتصادية في النظر إلى سلعة الإسكان يترتب عليه الاختلاف في الهيكل المؤسسى لسوق الإسكان<sup>(١٤)</sup>.

ويتسم سوق الإسكان بان التحرك من وضع توازنى إلى آخر يكون غامضاً ولا يكون مفهوماً. وإذا كان ذلك الأمر معتاد لمعظم سلع الاستهلاك، إلا أنه بالنسبة للأصول التى لا يتعدل عرضها بشكل سريع (مثل سلعة الإسكان) يكون أمر غير ملائم، ولذلك فالمعلومات المتاحة فى سوق الإسكان غير كاملة وينتج عنها باستمرار عدم استقرار فى الأسعار. ومعظم النقص فى المعلومات عن سوق الإسكان يكون عن الأسعار المتوقعة. وإذا كان الطلب على الإسكان يستجيب لكل من السعر الجارى والسعر المتوقع فإن نقص المعلومات عن السعر المتوقع يولد تقلبات مستمرة<sup>(١٥)</sup>. وهذه الخاصية المركبة لسوق الإسكان تجد جذورها فى أن إنتاج سلعة الإسكان فى اقتصاديات السوق (وهى الاقتصاديات الطاغية حالياً) هو نشاط استثمارى هادف للربح. والاستثمار فى الإسكان بهذا المعنى يتأثر بالفائدة ومعدلات العائد على الاستثمار فى الإسكان مقارنة بمجالات الاستثمار الأخرى. ومن المعروف أن إنتاج الإسكان مشتق من الطلب وهو طلب غير نمطى (فى ظل السوق الحرة) يعتمد على مستوى الدخل وكل هذه أمور تدعم التقلبات المستمرة لسوق الإسكان، وتعقد من حركة السوق عندما يتخذ مساراً للانتقال من وضع توازنى إلى وضع آخر.

وعدم الاستقرار فى سوق الإسكان بشكل مستمر قد يجد له سبب هام فى هذا السوق وهو أن الكمية (المطلوبة أو المعروضة من الإسكان) تعتمد على الأسعار الحدية، وليس من خلال تقاطع طلب راغبى الإسكان وعرض

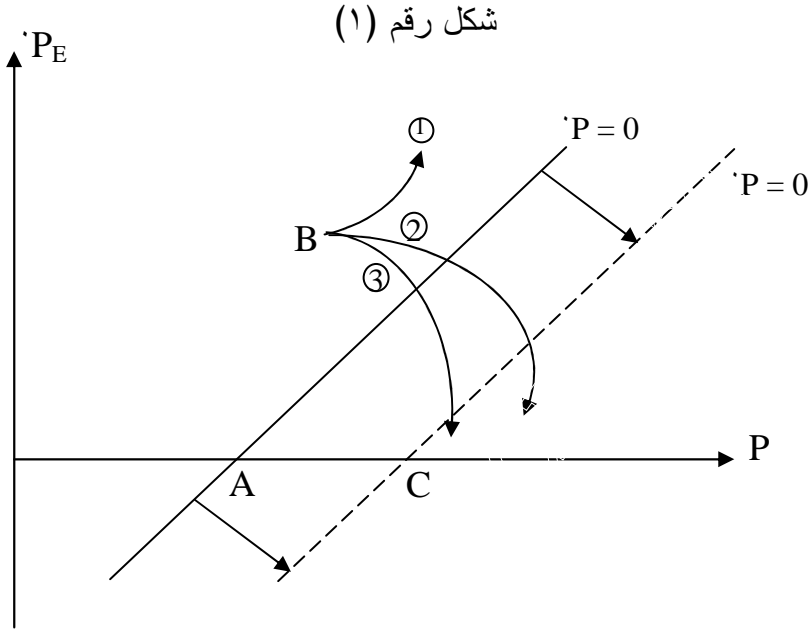
مشروعات الإسكان. صحيح أنه يوجد بعض التغيير في هيكل سعر السوق بسبب وجود متغيرات خارجية ولكن Murray 1983 أكد على أنه إذا كان المكون الخارجي في التغيير في السعر صغير جداً فإنه لن يوجد ارتباط بين المتغيرات الخارجية وهيكل السعر، وقد وصفها Murray بالارتباط الزائف، وأضاف كل من Ohsfeldt and Smith 1985 أن الدقة في تقدير الأسعار تقل من سيطرة المتغيرات الخارجية على تغيير السعر وبالتالي فإن تقدير دالة الطلب على الإسكان لن يأتي إلا بمعادلات تعكس السعر الحدى. وهذه الخاصية لسوق الإسكان تجد تفسيرها في الكثير من خصائص سلعة الإسكان فثبات الحيز المكانى بما يعنيه من موقع وخدمات يختلف تقديره من شخص إلى آخر كما أن التغيرية بما تشملها من أبعاد تؤكد على أن لكل سلعة سعر منفرد (سعر حدى)<sup>(١٦)</sup>.

عدم الاستقرار المستمر في سوق الإسكان يدعمه ما هو كائن في أسواق الإسكان ذات التدخل الحكومى الكامل (روسيا، الصين، أوروبا مثلاً) ويتمثل عدم الاستقرار هذا في وجود عجز دائم في العرض وفائض دائم في الطلب وهذا ناتج من أن إنتاج واستهلاك سلعة الإسكان يتلقيان دعماً كبيراً فى هذه الأنظمة. وهذا الدعم من الطبيعى أن يخلق فائض طلب على الإسكان ويعود هذا الاختلال الدائم في سوق الإسكان فى هذه الأنظمة إلى الأيديولوجية التى تقود هذه المجتمعات من أن سلعة الإسكان هى سلعة توزيع Distribution good ممن له حق الملكية وهى الدولة وبالتالي فإن الدولة تخصص هذه الوحدات تخصيصاً متماثل حيث يوجد افتراض بنمطية الطلب وهو افتراض يتنافى مع الطبيعة المتنوعة للطلب على الإسكان، وبالتالي يوجد قسم كبير من الراغبين فى الإسكان لا يحققون رغباتهم (فائض طلب)، كما أن العرض المتماثل يؤدي إلى إنتاج سلع لا ترضى جميع الأذواق المختلفة (فائض عرض).

أما في حالة الأسواق الحرة فإن أسواق الإسكان غالباً ما تكون غير مستقرة ويعود السبب في ذلك إلى أن الطلب على الإسكان في هذه الأسواق طلب غير نمطي فهو يستجيب لكل من السعر الجارى والأسعار المتوقعة. وقد يعتقد المشتريين أن السعر الجارى للإسكان منخفض حينئذ فإن الأسعار سوف تتجه إلى الارتفاع، حتى إذا كانت الأسعار الجارية الحالية تمثل نوع من الاستقرار. وفي الأسواق الحرة يكون عدد كبير من المشتريين هم بائعون وذلك بالنظر إلى الاتجار في الإسكان، وهم يعتمدون في ذلك على التوقعات التي قد تؤول إليها الأسعار في المستقبل<sup>(١٧)</sup>.

وتضيف المحاولة التي ساهم بها كل من Michael Krashinsky and William J. Milne 1987<sup>(١٨)</sup> لنمذجة تقلبات الأسعار وعدم الاستقرار في سوق الإسكان عمقاً أكبر لخاصية عدم الاستقرار في هذا السوق فقد افترضنا أن تكلفة الإسكان في الوضع المعتاد تعتمد على المستوى الجارى للسعر  $P$ ، وعلى سعر الفائدة  $r$ ، والمعدل المتوقع أن يحدث في التغيير في الأسعار  $P_E$ ، فإذا كان العرض معطى، وحدث زيادة في الطلب فإن تكلفة المستخدم (ومتغيرات أخرى مثل الدخل، النواحي الديموجرافية تؤخذ في الاعتبار)، والافتراض المعتاد أن معدل التغيير في السعر هو  $P$  يكون دالة فقط في التوسع في الطلب والذي يمكن أن يكون على النحو التالي  $P = f(P, P_E, r)$  (1) والاستقرار في المعادلة رقم (١) تعتمد على تأثير  $P_E$  على  $P$  وعلى المعدل الذي غالباً ما يزداد به  $P$  لكي يترجم أو يعبر عن الزيادة في  $P_E$ . فإذا كانت الزيادة في  $P$  تترجم بسرعة إلى زيادة في  $P_E$  وإذا كانت الزيادة لها تأثير كبير على  $P$ ، حينئذ فإن السوق سيكون غير مستقر على الأقل في الأجل القصير (ذلك أن الزيادة في السعر غالباً ما يؤدي إلى تخفيض التوسع والطلب بشكل مباشر وكذلك من خلال التخفيضات المتوقعة).

والديناميكية في المعادلة السابقة رقم (1) تتمثل في الشكل البياني التالي رقم (1). فمستوى الأسعار  $P$  قد رسم على المحور الأفقى، بينما معدل الزيادة المتوقعة في السعر  $P_E$  قد رسمت على المحول الرأسى.



Source: Michael Krashinsky and William J. Milne, "Housing Prices in Metropolitan Toronto, An Empirical Analysis", Regional Science and Urban Economics, vol. 17, No. 2, May, 1987, P. 296.

والانحدار الشديد في الخط يوضح التوليفات بين قيم كل من  $P$ ،  $P_E$  والتي ينتج عنها أن  $P = 0$  في المعادلة (1). والنقاط أعلى وعى يسار هذا الخط تؤدي إلى قيم موجبة لـ  $P$ . افترض ان وضع التوازن المبدئى في سوق الإسكان كان عند النقطة A في الشكل السابق، وأن التغير فى المتغيرات الخارجية أو فى بعضها على سبيل المثال، مثل انخفاض فى معدلات الفائدة أو أن هناك وعى عام Public Awareness والتحول الديموجرافى أثر بشكل كبير على الطلب على الإسكان، وأدى ذلك إلى ارتفاع سعر التوازن فى الأجل

الطويل للطلب على الإسكان وإلى انتقال الخط المنحدر  $P = 0$  جهة اليمين (والذى يمثل فى الشكل بالخط المنقط). والتأثير المبدئى هو ارتفاع  $P_E$  إلى النقطة B، ولكن التأثير بعد ذلك سوف يعتمد على دقة شكل المعادلة رقم (١). فالأسعار تزداد وتحرك جهة اليمين، ولكن إذا كان الارتفاع فى P سبباً فى اتجاه  $P_E$  للارتفاع بسرعة، وبشكل أكثر أهمية إذا الارتفاع فى  $P_E$  لم يكن مستقراً لذلك فإن السوق يرفع bids up السعر الجارى بسرعة الأمر الذى يتوقع معه اتساع الأرباح الرأسمالية، ومن ثم فإن المسار رقم (١) سوف يكون هو النتيجة.

وعلى الجانب الآخر إذا كانت P لا تزيد بسرعة فى حالة استجابتها للزيادة المبدئية فى الأسعار، حينئذ فإن المسار الثانى (٢) ربما يكون هو النتيجة. والانحدار فى ذلك المسار سوف يبدأ فى التناقص بمجرد أن السعر يتمدد إلى النقطة C. ولكن السعر سوف يتخطى وضع التوازن وسوف ينخفض مرة ثانية بمجرد تقاطع المحور مع الخط المنقط. ويجب أن نلاحظ أن استقرار تأثير السعر يمكن أن يتحقق فى مسار آخر مثل المسار رقم (٣) والذى يظهر ابتداءً على أنه غير مستقر ولكنه يعود مرة أخرى إلى النقطة C وإن كان ذلك بعد تجاوز السعر.

ولنا أن نتخيل مدى التعقيد فى تركيبية السعر فى سوق الإسكان من خلال النظر إلى النموذج السابق والذى يؤكد على أن التوقعات هى الفيصل فى الوصول إلى تصور أقرب للواقعية لشكل الأسعار فى سوق الإسكان ومن هنا يبدو أن عدم الاستقرار هو سمة أساسية فى هذا السوق.

وبالإضافة إلى مجموعة الخصائص السابقة لسوق الإسكان يمكن استنتاج أن سوق الإسكان سوق احتكارى، وذلك بالنظر على طبيعة التكاليف الضخمة التى يستلزم تحملها، وكذلك المعدات والأدوات الضخمة للدخول فى هذا

السوق. ويدعم هذه السمة لسوق الإسكان ما هو كائن في الأسواق الحرة من تميز سلعة الإسكان بكون عرضها قليل المرونة نسبياً، وتعود قلة مرونة العرض إلى النقص الدائم في المعروض من خدمات الإسكان (الصرف الصحى، المياه الصالحة للشرب، الكهرباء، ...) ويمكن أن تتواصل هذه الخاصية (خاصية الاحتكارية) مع خاصية عدم الاستقرار السابقة بل يمكن القول أن عدم الاستقرار ناتج عن الاحتكارية.



## المبحث الثالث

### عرض مختصر لبعض أساليب دراسة الطلب على الإسكان

#### فى الأدب الاقتصادى

تتقسم الدراسات التى تصدت لعرض واستخدام و تطوير أساليب دراسة الطلب على الإسكان فى الأدب الاقتصادى الى قسمين ، الأول يحاول أن يضع الأساس النظرى لهذا الموضوع، والقسم الثانى يهتم بالتطبيق العملى. ومن أهم الدراسات التى وضعت الأساس النظرى فى الأدب الحديث لتقدير الطلب على الإسكان الدراسة الرائدة لـ Rosen, 1974 وقد كانت هذه الدراسة حول كيفية استعراض السمات المتعددة لسلعة معينة ومثالاً لذلك سلعة الإسكان. وقد افترضت هذه الدراسة أن السعر فى دالة الطلب على الإسكان معطى فى ظل عالم تنافسى، وأن الأفراد يقارنون بين هذا السعر ودالة المنفعة والتى يسعى الأفراد لتعظيمها. ويطلب الأفراد سلعة الإسكان عندما يكون الإيجار الذى يرغب الأفراد دفعه مطروحاً منه قيمة المنافع المتعددة بعد تعظيمها يساوى صفر كما أشار إلى ذلك كل من James R. Follain and Emmanuel, 1985 Jimenez (19).

وتوجد مجموعة من المداخل التطبيقية فى دراسة الطلب على الإسكان يمكن استعراض بعض منها باختصار (20):

#### ١ - مدخل دالة التمتع Hedonic approach:

ويطلق عليه مدخل ذو الخطوتين وقد قدمه Rosen وذلك لتقدير منحنى الطلب على الإسكان والخطوة الأولى هى تقدير دالة التمتع على النحو التالى

حيث  $\hat{P}_i(z) = \theta_i(z, y, \alpha)$  هو السعر فى دالة الطلب على الإسكان، كما أن  $(z)$  هى سمات وخصائص الإسكان بينما  $\theta_i(z, y, \alpha)$  هى مبالغ من المال يرغب

المستهلك في دفعها مقابل قيم متعددة لـ (z) في ظل قائمة للمنافع والدخل. كما أن المعلمة  $\alpha$  تدل على اختلاف أنواق مالكي الإسكان. والخطوة الثانية اشتقاق دالة التمتع بالنسبة لكل سمة من السمات  $\hat{P}_i(z)$  في الدالة :  $\hat{P}_i(z) = \emptyset(z, \beta)$  حيث  $\emptyset(z, \beta)$  هي دالة تحديد سعر الوحدة لمشروع والذي يرغب في بيع هذه الوحدة للحصول على ربح ثابت. والأمر في هذه الحالة يحتاج إلى معادلة آنية لمعادلتين السابقتين لكي يتم الحصول على المعلمات المطلوبة بالنسبة لطالبي الإسكان. إلا أن الآنية لها مشاكل وهناك مصدران لمشاكل الآنية كما أشار إلى ذلك James R. Follain and Emmanuel, Jimenez، الأولى مشكلة الآنية التقليدية من حيث أنه قد يقع خطأ في المصطلحات التي يتم إطلاقها على المتغيرات الموجودة في الجانب الأيمن سواء في جانب معادلة العرض أو جانب معادلة الطلب بسبب أن هناك حقيقة أن السعر والكمية تتحدد بشكل آنى. والمشكلة الثانية للآنية تختلف تماماً عن المشكلة التقليدية الأولى وتتمثل في عدم خطية دالة السعر Sunwoong Kim 1992، وطبيعة قاعدة البيانات ودالة سعر التمتع تحددان ما إذا كان الباحث سيواجه المشكلة الأولى أو الاثنين معاً.

## ٢- مدخل الإيجار المعروض Bid rent approach

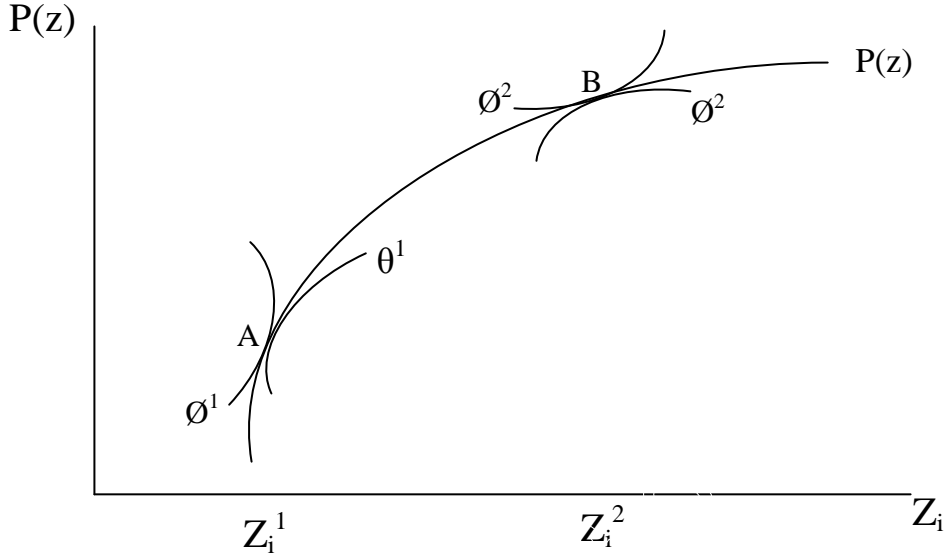
يتضمن هذا المدخل أولاً تقدير مباشر لدالة الإيجار المعروض وذلك على غرار دالة المنفعة، وذلك حيث أن دالة الإيجار المعروض تعتبر دالة في دخل طالب الإسكان، وسمات الإسكان، بالإضافة إلى معلمات دالة المنفعة. ثانياً يتم تقسيم طالبي الإسكان إلى مجموعات حيث يفترض أن أفراد كل مجموعة تحصل على نفس المستوى من المنفعة من حزمة المنافع المستهلكة، ثالثاً يتم تقدير دالة الإيجار المعروض عن طريق المربعات الصغرى غير الخطية في كل مجموعة. والمتغير التابع هو الإيجار أو قيمة الوحدة السكنية المطلوبة، والمتغيرات المستقلة هي الدخل، والعديد من السمات المختلفة للإسكان.

وبفرض أن سمات وخصائص الإسكان تعرف على أنها المدى  
 (  $z = z_1 \dots\dots\dots, z_n$  ) وأن  $p(z)$  هو السعر في دالة الطلب على الإسكان أو  
 سعر التوازن. حيث أن طالب الإسكان والمشروعات يأخذوا دالة السعر كمعطى  
 في ظل عالم تنافسى. وبشكل عام فإن  $p(z)$  يكون غير خطى.

وقرارات طالبي الإسكان تتحدد طبقاً لدالة المنفعة  $U = u ( x, z )$ ،  
 حيث  $x$  يمثل سلعة الإسكان التي يكون سعرها الوحدة. وطالبي الإسكان حينئذ  
 يعظمون منفعتهم في ظل قيد غير خطى للميزانية وهو  $Y = p(z) + x$ ، وأول  
 شرط مطلوب للتعظيم هو أن يكون  $\delta p / \delta z_i \equiv p_i = u_{z_i} / u_x$  حيث  $i=1, \dots, n$   
 وذلك في ظل الخصائص المميزة لمنفعة  $U$ . هي دالة الإيجار المعروض  $bid-$   
 $rent$  function.

ويمكن تعريف دالة الإيجار المعروض  $\theta (z_i, u, y, \alpha)$  على أنها مبالغ  
 من المال يرغب المستهلك في دفعه مقابل لقيم متعددة لـ  $z$  في ظل قائمة لمنافع  
 والدخل حيث  $U = u (y - \theta, z, \alpha)$  حيث  $\alpha$  معلمة تدل على اختلاف أذواق  
 طالبي الإسكان. وبحل المعادلة السابقة بالنسبة لـ  $\theta$  (الإيجار المعروض) فإننا  
 سوف نحصل على جدول للإيجار المعروض مثل  $\theta^1$  وهو موضح في الشكل  
 التالى رقم (٢) وفي هذا الشكل فإن طالبي الإسكان ممثلين بالرمز  $\theta^1$  فى أى  
 مكان لا يختلف على طوال  $\theta^1$ . وجداول  $\theta$  تكون منخفضة طبقاً للمستويات  
 المختلفة للمنفعة. ومن السهل أن نرى ذلك.

شكل (٢)



Source: James R. Follain and Emmanuel Jimenez, "Estimating the Demand for Housing characteristics: A survey and critique", Regional science and urban Economics, vol. 15, No.1, Feb. 1985, p.79.

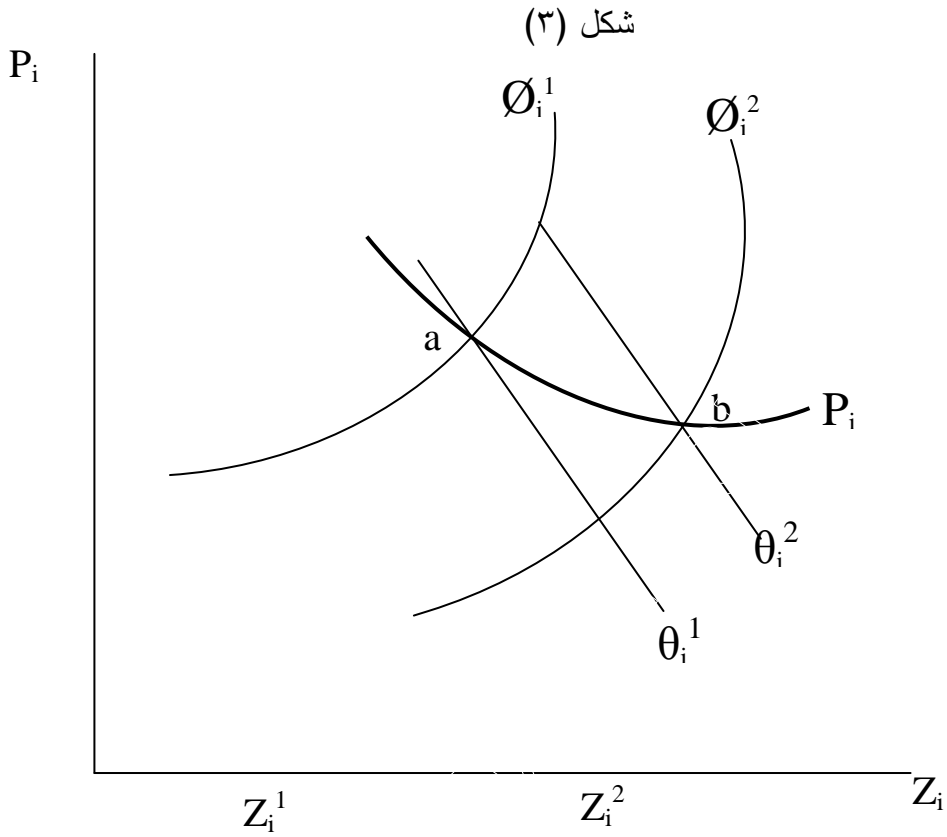
وهذا يمثل النفقات الإضافية ( $\theta_i = u_z/u_x$ ) والتي يرغب المستهلك فى دفعها أو إنفاقها على وحدات أخرى من  $z_i$  والتي فى أحسن الأحوال = منحنى الطلب المكافئ أو التعويضى Compensated demand curve.

وإذا كانت  $p(z)$  معطى، فإن ذلك يشير إلى أن السعر الذى يدفعه طالبى الإسكان يكون عند حده الأدنى، ولذلك فإن المنفعة يمكن تعظيمها عندما

$$\theta ( z^* ; u^* , y , \alpha ) = P(z^*)$$

$$\theta_i ( z^* ; u^* , y , \alpha ) = P_i(z^*)$$

حيث \* تشير إلى الكميات المثلى. وفى الشكل التالى رقم (٣) يبدو لنا وضعين للتوازن: حيث الوضع a بالنسبة لطالبي الإسكان من النوع  $\theta^1$ ، والوضع B وضع التوازن بالنسبة لطالبي الإسكان من النوع  $\theta^2$ .



Source: Ibid, P. 79

وحيث أن  $p(z)$  يتحدد من خلال السوق، فإن جانب العرض يجب أن يكون مأخوذ في الاعتبار. ويقبل كل من الطالبين والعارضين للإسكان  $p(z)$  على أنه معطى ويفترض هنا ثبات الغلة بالنسبة للحجم.

وتكاليف عارضى الإسكان بالنسبة للوحدة يفترض أنها دالة منعكسة ويمكن ملاحظتها أو التعبير عنها على النحو التالي  $C = (Z; B)$ ، حيث  $B$  تشير إلى أسعار عوامل الإنتاج ومعاملات دالة الإنتاج. وعارض (منتج) الإسكان حينئذ يعظم أرباح الوحدة من خلال  $\pi = P(Z) - C(Z; B)$  وهو ما

يمكن أن يتحقق تحت شرط أن تكون التكلفة الإضافية الناتجة عن توليد الميزة  $C_i$  من مميزات الإسكان تساوى الإيراد الممكن الحصول عليه منها حيث  $P_i = C_i$ .

وهذا المدخل استخدم من قبل Wheaten 1977<sup>(٢١)</sup> وذلك لتقدير رغبات طالبي الإسكان فى دفع مبالغ مقابل السمات المختلفة لعينة طالبي الإسكان فى ولاية سان فرانسيسكو. وكانت أفضل التطبيقات بنفس الطريقة على يد Galster 1977<sup>(٢٢)</sup>، حيث كانت دراسته عن الطلب على الإسكان فى سانت لويس، وكذلك Follain et al. 1982<sup>(٢٣)</sup> حيث حلل رغبات طالبي الإسكان الكوريين وذلك من خلال قياس الاختلاف فى مستوى المعيشة كما أن Diamond 1980<sup>(٢٤)</sup> استخدم الترتيب لمستوى الدخل فى تحليله للطلب على الإسكان فى شيكاغو وقد افترض أن طالبي الإسكان الذين لهم نفس الدخل يتمتعوا بمستوى واحد من المنفعة وبالتالي فإن دالة الإيجار المعروض بالنسبة لهم تكون متشابهة وبالرغم من استخدام هذا المدخل بكثرة إلا أنه يعانى من بعض الأمور الخطيرة أهمها افتراض أن أعضاء كل مجموعة من مجموعات طالبي الإسكان يحصل على نفس المنفعة طالما يملك نفس الدخل.

### ٣- مدخل الرقم القياسى Index approach:

تكون هذه الطريقة من ثلاث خطوات، الأولى الحصول على الانحدار المقدر لدالة التمتع، الثانية استخدام معاملات التمتع فى بناء أوزان إجمالية للسمات الإسكانية المختلفة، والثالثة استخدام أى من الأرقام القياسية المختلفة كمقياس للمتغير التابع وغالبا ما يكون متغير السعر. والعديد من الاقتصاديين قاموا باستخدام هذا المدخل مثل Barnett and Noland 1981، كما أشار إلى ذلك Follain and Jimenez 1985<sup>(٢٥)</sup>.

والانتقاد المبدئي لهذا المدخل هو أن الأرقام القياسية تحكيمية arbitrary وتعتمد على البيانات المتاحة، وعلى أفكار الباحثين مثل كيفية تجميع ميزانيات الإسكان في مجموعات مختلفة. وبالتالي فإن تطبيق هذا المدخل واستخدامه في التنبؤ على الطلب على الإسكان يأتي بمحصلة من الصعب الاعتماد عليها في المقارنة بين النتائج المختلفة.

والانتقاد الثاني هو استخدام هذا المدخل في تقدير المرونة السعرية، فإذا كانت البيانات المتاحة عن مدينة واحدة، حينئذ فإن الأرقام القياسية لا يمكن أن تعرف على أنها أوزان لمعاملات دالة التمتع لجميع راغبي الإسكان. وبالتالي لا بد من تعدد بيانات الأسواق حتى يمكن استخدام هذا المدخل في الحصول على المرونة السعرية. وحتى إذا كانت البيانات من أسواق متعددة متاحة، فإن استخدام متوسط الأوزان من معاملات التمتع كرقم قياسي للأسعار يقدم لنا قياس خاطئ حيث حقيقة السعر الحدي هو ببساطة ليس متوسط أوزان المعاملات ولكنها أبعد من ذلك فهي اشتقاق دالة التمتع السعرية المقدره من الحزمة المستهلكة من قبل طالبي الإسكان.

وأمام الانتقادات السابقة وكذلك صعوبة التطبيق بالإضافة إلى صعوبة استخدام أسلوب البحث المتبع من قبل الدراسات التي استخدمت مثل هذه المداخل في الواقع العملي فقد استقرت الدراسة على استخدام مدخل يستخدم الإنفاق على الإسكان والمتغيرات التي ترتبط بتحديد هذا الإنفاق بحيث يمكن تكوين دالة للإنفاق حيث تكون المتغيرات المستقلة التي تعتبر دالة في الإنفاق هي المحددات الحقيقية للطلب على الإسكان.

## المبحث الرابع

### جمع وإعداد البيانات للتحليل

اتخذت الدراسة من مدينة قنا حدوداً جغرافية لها. والتركيز على المدينة دون المناطق الريفية يعود لكثير من الأسباب بعضها محلي والبعض الآخر مشترك بين المحلى والخارجى. أما السبب المحلى فيعود إلى طبيعة النظر إلى سلعة الإسكان والطلب عليها فى المناطق الريفية فى مصر حيث ما زال الأمر من غير الممكن أن يوصف بأنه سوق بالمعنى الدارج، حيث أن السكن فى بيت العائلة أو التحايل بالبناء على الأرض الزراعية بعد تبويرها، وكذلك عدم وضوح أو تكامل الخدمات المصاحبة للإسكان ( مثل مياه الشرب، الكهرباء، المواصلات) كدليل على حجم الطلب على الإسكان تعتبر معوقات مبدئية أمام الباحث تبعده عن مجرد التفكير فى الدخول فى معترك تحديد العوامل الحاكمة للطلب على الإسكان فى المناطق الريفية.

وأما السبب المشترك بين المحلى والخارجى، هو أن التركيز على المدن دون المناطق الريفية يعود إلى أن جميع الدراسات أو معظمها ركزت فى هذه النقطة البحثية على المدن وذلك لسهولة أخذ عينة مطابقة للمجتمع من خلال مع البيانات الخاصة بهم واستخدامها فى التحليل، وذلك لوضوح معالم سوق سلعة الإسكان، بالإضافة إلى أن الأفراد يطلبون السكن فى المدينة سعياً وراء طلب الخدمات سواء صحية أو تعليمية حتى وإن كان عملهم خارج المدينة.

ومن الوضع الديموجرافى -الذى يعتبر عنصراً ملازماً لموضوع الطلب على الإسكان- لمدينة قنا اعتمدت الدراسة على مجموعة من البيانات مصادرها مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مركز الدراسات السياسية والإستراتيجية بالمحافظة، بالإضافة إلى بيانات التعداد العام لسكان مصر عام ٢٠٠٦ الصادر عن الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء. ومن هذه المصادر تم تكوين



الجدول التالي والذي يصف الحالة الديموجرافية والمساحة في مدينة قنا منسويين إلى باقي مدن المحافظة.

### جدول (١)

الوضع الديموجرافى لمدينة قنا ٢٠٠٣-٢٠٠٦

التاريخ	نوع البيانات	(١) عدد سكان المحافظة	(٢) سكان مدينة قنا	(٣) نسبة (٢) إلى (١)	(٤) المسافة بالكيلومتر	(٥) $(٢) \div (٤)$
٢٠٠٦	حضر	٦٠١١٧٧	١٨٠٤٥٥	٣٠%	٢١	٨٥٩٣,٠٩
	ريف	٢٢٣٤٩٦٢	٣٢٣٤٩٨	١٤,٥%	١٧٥,٩	١٨٣٩,١
	إجمالى	٢٨٣٦١٣٩			١٩٦,٩	
٢٠٠٣	حضر	٦٤٣٠٩٧	٢٠٦٨٣١	٣٢,٢%	٢١	٩٨٤٩
	ريف	٢٣٥٨٣٩٧	٣٤٣٦٨٥	١٤,٥%	١٧٥,٩	١٩٥٣,٩
	إجمالى	٣٠٠١٤٩٤			١٩٦,٩	

المصادر: - الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، التعداد العام لسكان مصر، ٢٠٠٦.

- مركز الدراسات السياسية والإستراتيجية، محافظة قنا، ٢٠٠٥.

- مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، محافظة قنا.

ومن الجدول السابق يمكن ملاحظة أن مدينة قنا (الحضر) يقيم بها ٣٠% من إجمالى سكان الحضر فى المحافظة بشكل إجمالى وزادت هذه النسبة إلى ٣٢,٢% وهذه النسبة تعنى أن ما يقرب من ثلث سكان الحضر يقيم فى مدينة قنا وذلك على حساب إحدى عشرة مدينة تضمها محافظة قنا تمثل إجمالى الحضر فى المحافظة (أبو تشت، فرشوط، نجع حمادى، دشنا، الوقف، قنا، قفط، قوص، نقادة، أرمنت، إسنا)<sup>(٢٦)</sup>، بينما يلاحظ من الجدول أن المناطق الريفية لمركز قنا لم يتغير فيها نسبة المقيمين إلى إجمالى المقيمين فى المناطق الريفية على مستوى المحافظة حيث بقيت النسبة ١٤,٥% ما بين ٢٠٠٣، ٢٠٠٦.

بالرغم من زيادة سكان المناطق الريفية خلال هذه الفترة في مدينة قنا ٦,٢% وعلى مستوى المحافظة بمقدار ٥,٥%، وبالتالي فقد زادت كثافة السكان في مدينة قنا (حضر) من ٨٥٩٣,٩ نسمة/كم عام ٢٠٠٣ إلى ٩٨٤٩ نسمة/كم عام ٢٠٠٦. وزيادة الكثافة تعنى زيادة الطلب على الإسكان في مدينة قنا ويعود ذلك إلى الطفرة الحضرية التي تمت في مدينة قنا من حيث الاهتمام بالخدمات وتجميل المدينة حيث أنشئت المحافظة مشروع النظافة لمدينة قنا والذي استوعب ٣٠٠٠ شاب من حملة المؤهلات المتوسطة بجانب إنشاء الكافتريات على كورنيش النيل (٢٧).

والمؤشرات السابقة عن مدينة قنا ووضعها بالنسبة لباقي مدن المحافظة يعطى أهمية لموضوع تقدير الطلب على الإسكان في هذه المدينة بحيث تكون لدى واضعى سياسة التعمير صورة واضحة عن أهم العوامل المحركة والمحددة للطلب على الإسكان خلال الفترة المقبلة. ولأجل تحقيق هذا الهدف اتبعت الدراسة الحالية نفس منهج العديد من الدراسات في مثل هذه الحالة وهو الاعتماد على جمع البيانات اللازمة من خلال المقابلة الشخصية مع عدد محدد من الأفراد والذي يتوافر فيهم شروط محددة.

وقد اعتمدت الدراسة في جمع البيانات اللازمة على سحب عينة طبقية من سكان مدينة قنا وهذه العينة طبقية تأخذ في الاعتبار النسبة والتناسب بين نسبة كل طبقة في العينة ونسبة هذه الطبقة في الواقع إلى إجمالي السكان في المدينة. وقد تم الاعتماد على التوزيع العمرى للحصول على معالم المجتمع التي تمكننا من تحديد حجم العينة حيث بلغت ٢٨٥ مفردة (٢٨)، وقد تم توزيع حجم العينة الناتج على فئات المجتمع محل الدراسة بما يتناسب مع وزن كل فئة في حجم مجتمع الدراسة.

وهذا التصنيف الطبقي هو المتاح من البيانات المنشورة. غير أن الدراسة سوف تجرى اختبارات على العينة من خلال تصنيف آخر على أساس مستويات الدخل المختلفة، حيث تم تقسيم الـ ٢٨٥ مفردة إلى أربع فئات طبقاً لمستويات الدخل (مرتفع - فوق متوسط - متوسط - منخفض) وذلك لمعرفة مدى تأثير مستوى الدخل فى الانفاق على سلعة السكان وكذلك طبيعة هذه السلعة بالنسبة لكل طبقة من هذه الطبقات.

وبالرغم من كون البيانات المتاحة كانت موزعة حسب الحالة التعليمية إلا أن استخدام مستويات مختلفة لدخل لا يرتبط بالضرورة بالمستوى التعليمي، فمن الممكن أن يكون هناك مستوى دخل مرتفع ومؤهل تعليمي منخفض والعكس صحيح. وقد تضمنت قائمة جمع البيانات أسئلة عن المسافة بين العمل والمسكن ومصاريف الانتقال وكذلك النفقات الخاصة بالمياه والكهرباء والنظافة وكذلك ما إذا كانت هناك أجهزة تستخدم لتنقية المياه، فكلها نفقات مصاحبة للإسكان، وكذلك أسئلة عن طبيعة المسكن نفسه من حيث الجاهزية والحداثة وكذلك أسئلة عن طبيعة منطقة السكن من حيث الضوضاء وخدمات الشرطة، ومعدلات الجرائم ووجود مواقف للسيارات ... إلخ. وذلك من أجل تكوين أرقام قياسية تستخدم فى نوعية الجيران وكذلك نوعية السكن.

## المبحث الخامس

### النموذج المستخدم وعرض وتفسير النتائج الإحصائية

أوضحت المداخل التي تم عرضها وجود الكثير من الانتقادات التي تشوبها وتجعل عملية الاستعانة بها صعبة من الناحية العملية، بالإضافة إلى أن البيانات التي تم جمعها بها أيضاً قصور غير متعمد وقد يكون هناك قصور متعمد لعدم اقتناع العديد من الأفراد بان هذه البيانات يتم جمعها لأغراض بحثية فقط. وقد فرضت أنواع القصور المختلفة هذه على الدراسة إتباع عدة نماذج وليس نموذج واحد وذلك من أجل التحايل على قصور البيانات ولأخذ أفضل النتائج الممكنة.

وقد عمدت الدراسة إلى إتباع فكرة أن الإنفاق على سلعة السكن بشكل إجمالي يمثل الطلب على هذه السلعة وأنه علينا أن نوجد العوامل التي ترتبط بالإنفاق على الإسكان باعتبار هذه العوامل هي التي تحدد الطلب على الإسكان طالما أنها تحدد الإنفاق عليه<sup>(٢٩)</sup>.

وقد حددت الدراسة مجموعة من المتغيرات تعتبر في مجموعها الإنفاق على سلعة الإسكان، أي أنها تعبر في مجموعها المتغير التابع في دالة محددات الطلب على الإسكان وهي

#### جدول رقم (٢) المتغيرات المستخدمة في التحليل الإحصائي

م	الرمز	المتغير والتفسير
١	Y	الدخل السنوي
٢	R	الإيجار السنوي
٣	A	العمر

الحالة الاجتماعية وهو Dummy variable تتراوح قيمته بين (٠، ١) حيث يأخذ القيمة صفر في حالة (الزواج) والقيمة ١ فى حالة (الأعزب)	M	٤
المؤهل الدراسى وهو Dummy variable تتراوح قيمته بين (١، ٥) حيث يأخذ العالى ١، فوق المتوسط ٢، متوسط ٣، محو أمية ٤، أمى ٥	Q	٥
بعد السكن من العمل	Ds	٦
تكلفة المياه	C <sub>1</sub>	٧
تكلفة النظافة	C <sub>2</sub>	٨
تكلفة الصرف الصحى	C <sub>3</sub>	٩
تكلفة الكهرباء	C <sub>4</sub>	١٠
تكلفة فلاتر مياه الشرب	C <sub>5</sub>	١١
تكلفة الانتقال والعودة من العمل	C <sub>6</sub>	١٢
السكن به رشح فى الجدران (Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ نعم، ٢ إلى حد ما، ٣ لا توجد)	D <sub>1</sub>	١٣
السكن به حفر فى السقف أو الأرضيات (Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ نعم، ٢ إلى حد ما، ٣ لا توجد)	D <sub>2</sub>	١٤
السكن له مكان لوقوف السيارات (Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ نعم، ٢ لا توجد)	D <sub>3</sub>	١٥
السكن مجهز من خلال التكييف المركزى (Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ نعم، ٢ لا توجد)	D <sub>4</sub>	١٦
منطقة السكن بها عدد كاف من المدارس (Dummy variable يتراوح بين ١ نعم، ٢ إلى حد ما، ٣ لا توجد)	D <sub>5</sub>	١٧
الهدوء فى الشارع الموجود به السكن (Dummy variable ١ هادى، ٢ مزعج إلى حد ما، ٣ مزعج تماماً)	D <sub>6</sub>	١٨

D7	١٩	الكثافة المرورية في الشارع الموجود به السكن ( Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ عالية، ٢ معتدلة، ٣ منخفضة)
D8	٢٠	منطقة السكن منطقة تجميع للقمامة ( Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ نعم، ٢ إلى حد ما، ٣ لا توجد)
D9	٢١	منطقة السكن بها أصوات عالية للمصانع أو أدخنة وعوادم ( Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ نعم، ٢ إلى حد ما، ٣ لا توجد)
D10	٢٢	منطقة السكن بها حماية بوليسية كافية ( Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ نعم، ٢ إلى حد ما، ٣ لا توجد)
D11	٢٣	منطقة السكن بها جرائم عالية ( Dummy variable تتراوح قيمته بين ١ نعم، ٢ إلى حد ما، ٣ لا توجد)

ويبدو لنا من الجدول السابق أن المتغيرات تنقسم إلى أربع فئات، الفئة الأولى المتغيرات من ١ إلى ٦، هي متغيرات غير متجانسة حيث تعالج جوانب متعددة وغير محددة في الطلب على السكن ولكنها في نفس الوقت من أكثر المتغيرات أهمية مثل دخل طالب السكن والمسافة بين العمل والسكن والإيجار وهكذا.

الفئة الثانية تنصب على النفقات اللازمة للحصول على الخدمات الملازمة للحصول على السكن وهي المتغيرات من ٧ إلى ١٢، أما الفئة الثالثة فهي مجموعة المتغيرات التي تتولى صفات المسكن نفسه وهي المتغيرات من ١٣ إلى ١٦، وأخيراً الفئة الرابعة وهي التي تتولى وصف المنطقة الموجود بها السكن وهي المتغيرات من ١٧ إلى ٢٣.

ولما كانت الفئة الثالثة والرابعة منصبة على صفات المسكن وصفات المكان المحيط بالمسكن وجميعها متغيرات وصفية فقد استعانت الدراسة ببعض

الدراسات التي أدمجت مثل هذه المتغيرات الوصفية في التحليل الكمي من خلال عمل رقم قياسي لها (٣٠).

ولذلك سوف تشمل الدراسة رقمين قياسييين الأول عن جودة المسكن QUAL حيث  $QUAL = 4 - (D_1 + D_2 + D_3 + D_4)$ ، والأرقام الموجبة لهذا الرقم القياسي تدل على جودة المسكن أما الرقم صفر فيعني أن المسكن به بعض العيوب.

والرقم القياسي الثاني عن جودة المكان الذي يوجد فيه المسكن NHOD حيث  $NHOD = 7 - (D_5 + D_6 + D_7 + D_8 + D_9 + D_{10} + D_{11})$  والقيم الموجبة لهذا الرقم القياسي لا تدل على جودة الجيران أو المكان.

### النموذج المستخدم:

عبرت الدراسة عن المتغير التابع في النموذج المستخدم بإجمالي الإنفاق على سلعة الإسكان COH ويمثل إجمالي الإنفاق على سلعة الإسكان مجموع كافة النفقات على الإسكان حيث:

$$COH = \Sigma R + C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6$$

ولما كان الإيجار (R) هو جزء من إجمالي الإنفاق على الإسكان فقد تم استبعاده من المتغيرات التفسيرية وذلك لتجنب الارتباط الذاتي بين المتغيرات، وبذلك يمكن الاعتماد على النموذج التالي في التعرف على المتغيرات الحاكمة للطلب على الإسكان.

$$COH = f ( y, A, M, Q, DS, QUAL , NHOD )$$

وقد تم تقدير هذا النموذج عدة مرات لأخذ أفضل النتائج الممكنة، وقد تم تقدير المعادلة التالية بعد التأكد من أنها تعطي أفضل النتائج الإحصائية في شكلها الخطي على النحو التالي:

$$\text{COH} = \alpha_0 + \alpha_1 y + \alpha_2 A + \alpha_3 M + \alpha_4 Q + \alpha_5 D_s + \alpha_6 \text{QUAL} + \alpha_7 \text{NHOD} + \omega$$

حيث  $\alpha$  هو معامل الجزء الثابت من المعادلة المقدرة، والمعاملات من ( $\alpha_1$  إلى  $\alpha_7$ ) هي المعاملات المقدرة للمتغيرات فى النموذج والتي تم التعريف بها،  $\omega$  تعبر عن خطأ التقدير فى المعادلة والجدول التالى يعرض النتائج الإحصائية لتقدير المعادلة السابقة على النحو التالى:

جدول (٣) نتائج إحصائية

قيمة t	الانحراف المعياري	تقدير المعاملات	المعاملات
٢,٩١	٧٠٠,٢	*** ٢٠٣٩,٣٦	$\alpha_0$
٧,٨١	٠,٠٢٣	*** ٠,١٨٢	$\alpha_1$
٣,٣٩ -	١٢,٠٢	** ٤٠,٨٢٦ -	$\alpha_2$
١,٣٠	٨٩,٦٧	* ١١٦,٨٠٨	$\alpha_3$
٠,٠٢	٣٠٣,٩	٦,٤٥٩	$\alpha_4$
٠,٢٩	١٦,٣٩	٤,٧٦٢ -	$\alpha_5$
١,٨٣	٢,٩٦	* ٥,٤٥٥	$\alpha_6$
٠,١٣ -	٤٨,١٧	٦,٤٠٢ -	$\alpha_7$

$$D. W = ١,٨١$$

$$R^2 = ٣٦,٨$$

$$*** F = ١١,٢$$

\*\*\* معاملات ذات معنوية إحصائية تحت حد ثقة ٩٩% فأكثر

\*\* معاملات ذات معنوية إحصائية تحت حد ثقة ٩٠% فأكثر

\* معاملات ذات معنوية إحصائية تحت حد ثقة ٨٠% فأكثر

والنتائج السابقة توضح لنا قدرة المتغيرات المستقلة على تفسير التغير

فى المتغير التابع وذلك استناداً إلى المعنوية العالية للنموذج الممثلة فى قيمة F بدرجة ثقة ٩٩% فأكثر وكذلك قيمة  $R^2$  البالغة ٣٦,٨. وتم التأكد من خلو



النموذج من الارتباط الخطى وكذلك فالنموذج لا يعانى من الارتباط العشوائى بالنظر إلى قيمة  $D.W = 1,81$ .

وتشير النتائج إلى التأثير المعنوى لكل من الدخل ( $y$ )، وعمر الفرد ( $A$ )، والمؤهل ( $Q$ )، وكذلك الرقم القياسى لجودة المسكن ( $QUAL$ ) على إجمالى الإنفاق على السكن، فبالنسبة لمتغير الدخل فتشير النتائج إلى أنه أقوى المحددات للطلب على الإسكان ممثلاً فى إجمالى الطلب على الإسكان وهى نتيجة منطقية فكلما زاد الدخل زاد الإنفاق على سلعة الإسكان ويلاحظ أن معامل  $y$  وهو ( $\alpha_1$ ) ذو قيمة موجبة ( $0,182$ ) أى أن العلاقة بين الإنفاق على الإسكان والدخل طردية كما أنه معنوى إحصائياً تحت حد ثقة ٩٩% فأكثر.

ويعتبر عمر الفرد من العوامل المحدد للطلب على الإسكان (أو الإنفاق على الإسكان). ومعامل هذا المتغير ( $\alpha_2$ ) معنوى إحصائياً تحت حد ثقة ٩٠% فأكثر ويرتبط بالمتغير التابع بعلاقة عكسية وتفسير ذلك أن عملية البحث عن سكن جديد بعد الإقامة فترات طويلة فى السكن الأسمى نادرة، وبالتالي فإذا تحركنا بالأعمار إلى الأحدث (صغرى السن) فهذه الفئة يزداد طلبهم على السكن، وعندما نتحرك بالأعمار إلى الأقدم (كبرى السن) فإن حاجتهم إلى الإسكان تقل لأن لديهم فى الغالب إسكان. ومن هنا نتولد العلاقة العكسية.

ويساهم المؤهل الدراسى الحاصل عليها طالب الإسكان فى تشكيل هذا الطلب حيث تشير النتائج إلى المعنوية الإحصائية لمعامل المتغير ( $\alpha_3$ ) تحت حد ثقة ٨٠% فأكثر كما أنه يرتبط بعلاقة موجبة مع المتغير التابع وهو ما يعنى أن زيادة الإنفاق على سلعة الإسكان يزداد بزيادة المستوى التعليمى للفرد ومن الناحية المنطقية فإن ارتفاع المستوى التعليمى يقود صاحبه للبحث عن إسكان ذو مواصفات معينة حتى وإن كان على حساب التكلفة.

وجودة الإسكان يعتبر من العوامل الجذابة للطلب على السكان ويتمثل ذلك فى الرقم القياسى لجودة الإسكان QUAL ومعامله المقدر ( $\alpha_6$ ) تحت حد ثقة ٨٠% فاكتر وتربطه بالمتغير التابع علاقة طردية وهو ما يعنى أنه كلما زادت جودة الإسكان زاد الطلب عليه.

والمغيرات الأخرى فى النموذج وهى الحالة الاجتماعية (M)، والمسافة بين السكن والعمل (Ds) وكذلك جودة الجيران أو المكان الذى يقع فيه المسكن (NHOD) لم يثبت لها أى تأثير على المتغير التابع.

وفى سبيل معرفة المرونة الداخلية للطلب على الإسكان والتى سوف تحديد نوع سلعة الإسكان (ضرورية - عادية - ترفيهية - دنيا) فى مجتمع الدراسة فقد اتجهت الدراسة فى سبيل تحقيق ذلك إلى مرحلتين من الإجراءات الأولى هو تقدير الدالة السابقة باستخدام معدل التغير على النحو التالى:

$$\Delta = COH = f(\Delta y, \Delta A, \Delta M, \Delta Q, \Delta Ds, \Delta QUAL, \Delta NHOD)$$

وبهذه الطريقة يمكن الحصول على المرونة الداخلية لطالبي الإسكان وبالتالى تحديد طبيعة سلعة الإسكان بالنسبة لهم وهذا فى العينة ككل (٢٨٥ مشاهدة). أما المرحلة الثانية فهى تقسيم أفراد العينة إلى أربع مجموعات طبقاً لمستوى الدخل (المرتفع - فوق المتوسط - المتوسط - الصغير) وذلك بهدف معرفة المرونة الداخلية لكل فئة وبالتالى معرفة وضعية سلعة الإسكان بالنسبة لكل طبقة من هذه الطبقات.

### المرحلة الأولى:

تم تقدير المعادلة التالية لدراسة أثر التغير فى المتغيرات Ds, M, Q,

A, y على المتغير التابع COH

$$\Delta COH = \alpha_0 + \alpha_1 \Delta y + \alpha_2 \Delta A + \alpha_3 \Delta Q + \alpha_4 \Delta M + \alpha_5 \Delta Ds + \omega$$

ويلاحظ أنه تم استبعاد المتغيرات QUAL، NHOD لتحسين النتائج. وذلك على النحو التالي:

جدول (٤) نتائج إحصائية

المعاملات	تقدير المعاملات	الانحراف المعياري	قيمة t
$\alpha_0$	٠,١١٩	٠,٠٩٩	١,١٩
$\alpha_1$	*** ٠,٤٥٢	٠,١٠٨	٤,٢٠
$\alpha_2$	٠,٢٢٣	٠,٣٣٤	٠,٦٦
$\alpha_3$	٠,٠٨٢ -	٠,٠٩٦	٠,٨٥ -
$\alpha_4$	٠,١٤٤ -	٠,٢٨٤	٠,٥٠ -
$\alpha_5$	** ٠,٠٠٨٣	٠,٠٠٤	١,٩٥

$$D. W = ٢,٣٧$$

$$R^2 = ٠,٢٢$$

$$***F = ٥,٥٤$$

ومعنوية النموذج الإحصائية الممثلة في قيمة F بمعنوية إحصائية ٩٩% وأكثر وكذلك قيمة  $R^2$  والتي تعادل ٢٢% (وهي هنا منخفضة جداً) ولكن معنوية النموذج ككل سمح لنا بدراسة النتائج كما ان النموذج خال من الارتباط العشوائى.

وتشير النتائج إلى أن المتغير  $\Delta y$  مؤثر بشكل كبير في  $\Delta CHO$  وذلك من خلال معامل المقدّر  $\alpha_1$  والبالغ ٠,٤٥ وهو ذو معنوية إحصائية تعادل ٩٩% فأكثر وتربطه بالمتغير التابع علاقة طردية وهو ما يعنى أن زيادة الدخل بمقدار جنيه واحد يزداد فى مقابلها الإنفاق على سلعة الإسكان بمقدار ٠,٤٥ من هذا الجنيه، أى أن الإنفاق على الإسكان والخدمات الملازمة له يستوعب ٠,٤٥ من أى زيادة فى هذا الدخل، وبالإضافة إلى أن القيمة المقدرة للمعامل  $\alpha_1$  وهى ٠,٤٥ ما هى إلا المرونة الداخلية للطلب على الإسكان حيث أنها نتيجة للعلاقة

بين التغير في الإنفاق على سلعة الإسكان الناتج عن التغير في الدخل. ولما كانت قيمة المرونة الدخلية ٠,٤٥، فمعنى هذا أنها سلعة ضرورية بالنسبة لمفردات العينة بصفة عام لن السلعة الضرورية هي ما ينفق عليها المستهلك بمعدل أقل من معدل الزيادة في الدخل وقد تحقق ذلك في النتيجة السابقة وهي نتيجة هامة ولا شك حيث تعكس مدى أهمية وضرورة سلعة الإسكان والخدمات المصاحبة لها ومن المعروف أن السلع الضرورية تكون ذات مرونة سعرية قليلة لعدم وجود البديل الكامل لها. وهذه النتيجة هي ما ذهبت الدراسة إليه من أن سوق الإسكان هو سوق احتكاري بطبعه.

والنتائج السابقة توضح التأثير المعنوي للتغير في المسافة بين العمل والسكن والتغير في الإنفاق على سلعة الإسكان، فالتغير في المسافة بين العمل والسكن معنوي بدرجة ٩٠% فأكثر وذو معامل ( $\alpha_5$ ) موجب وتربطه علاقة طردية بالتغير التابع، ومعنى هذا أن كل زيادة في المسافة بين العمل والسكن يزداد معها الانفاق على الإسكان وهي نتيجة منطقية إلى حد كبير وذلك إذا علمنا أن نفقات الانتقال من أهم بنود النفقات الملازمة للإسكان.

والتغيرات الأخرى في النموذج لم تثبت أى معنوية إحصائية وبالتالي فإن تأثيرها لا يعتد به.

### المرحلة الثانية:

إذا كانت طبيعة سلعة الإسكان هي نتيجة عامة لمفردات العينة (٢٨٥) ذوى الدخول المختلفة، وإنه من المعروف أن طبيعة السلعة تختلف بالنسبة للمستهلك عند مستويات الدخل المختلفة. وبالتالي فقد تم تقسيم العينة إلى أربع أقسام حسب مستويات الدخل، المستوى الأول الدخل المنخفض وعددهم ٧١ مفردة من مستوى دخل صفر حتى إلى أقل من ٤٢٠٦ جنيه سنوياً. وهذا العدد يمثل ٢٤,٩% من حجم العينة ويمثل أيضاً المجموعة الأشد فقراً. ويمكن عرض

نتائج التقدير لدالة التغير في الانفاق على الإسكان في علاقتها بالتغير في المتغيرات المستقلة التي تم تعريفها سابقاً على النحو التالي:

$$\Delta CHO = \alpha_0 + \alpha_1 \Delta y + \alpha_2 \Delta A + \alpha_3 \Delta Q + \alpha_4 \Delta M + \alpha_5 \Delta Ds + \alpha_6 \Delta QUAL + \alpha_7 \Delta NHOD + \omega$$

والجدول التالي رقم (٥) يعرض نتائج التقدير

جدول (٥) نتائج إحصائية

قيمة t	الانحراف المعياري	تقدير المعاملات	المعاملات
١,٤٩٦ -	١,٠٥٢	* ١,٥٧ -	$\alpha_0$
٢,٤١١	٠,١٥٤	** ٠,٣٧	$\alpha_1$
٢,٥٢٠ -	٠,٣٨٠	** ٠,٩٥ -	$\alpha_2$
٠,٥٣٩ -	٠,١٢٢	٠,٠٦٦ -	$\alpha_3$
١,١١١	٠,٣٥١	٠,٣٩	$\alpha_4$
٠,٢٠٥ -	٠,٠٩٣	٠,٠١٩	$\alpha_5$
٣,٧١٣	٠,٠٠٥	*** ٠,٠١٩	$\alpha_6$
٠,٣٥٠ -	٠,١٠٤	٠,٠٣٦ -	$\alpha_7$

$$D. W = ٢,١٧$$

$$R^2 = ٠,٧٥$$

$$** F = ٤,٨٢$$

وتشير النتائج إلى معنوية النموذج الإحصائية وذلك بالنظر إلى قيمة F تحت حد ثقة ٩٠% فأكثر وقيمة  $R^2 = 0.75$  والنموذج خال من الارتباط الذاتي والعشوائى. وتوضح النتائج أن معامل المتغير  $\Delta y$  وهو  $\alpha_1$  معنوى إحصائياً تحت حد ثقة ٩٠% فأكثر وذو قيمة موجبة وهو ما يعنى أن زيادة الدخل بمقدار جنيه واحد يؤدي إلى زيادة الإنفاق على الإسكان بمقدار ٠,٣٧ من الجنيه، وكما سبق فإن قيمة المعامل المقدر تقيس أيضاً المرونة الداخلية للطلب على الإسكان وهى فى هذه الحالة أقل من قيمتها عندما تم تقدير النموذج باستخدام مفردات

العينة جميعها حيث بلغت ٠,٤٥ ولكن في حالة مجموعة الدخل المنخفض بلغت المرونة الداخلية كما سبق ٠,٣٧ وهذا يوضح أن سلعة الإسكان تزداد درجة ضرورتها بانخفاض الدخل. أي أن سلعة الإسكان أكثر ضرورة عند ذوى الدخل المنخفضة.

أيضاً أثبت التغيير فى العمران أن له تأثير على التغيير فى الإنفاق على الإسكان. والتغيير فى العمر ( $\Delta A$ ) له تأثير معنوى ومعامله  $\alpha_2$  معنوى إحصائياً تحت حد ثقة ٩٠% فأكثر وهو ذوى علاقة عكسية مع المتغير التابع حيث بلغت قيمة هذا المعامل - ٠,٩٥ ويدل ذلك على أن الاستعداد للإنفاق على الإسكان يتراجع مع زيادة العمر ويزداد فى الأعمار الصغيرة.

أثبتت النتائج كذلك أن التغيير فى ظروف المسكن نفسه والمعبر عنها بالرقم القياسى QUAL ومعامل هذا المتغير هو المعامل  $\alpha_6$  وهو معنوى إحصائياً وقد بلغت المعنوية الإحصائية لهذا المعامل ٩٩% فأكثر، والمعامل تربطه علاقة طردية بالمتغير التابع وهو ما يعنى أن تحسن سمات المسكن أحد جوانب زيادة الطلب عليه وذلك حتى فى المجموعة الأقل دخلاً.

**المستوى الثانى من العينة المختارة حسب مستويات الدخل وهو** مجموعة المفردات ذات الدخل المتوسط وكان عددهم فى العينة ٤١ مفردة حيث يتراوح الدخل بين ٤٢٠٦ إلى أقل من ٦٠٠٠ جنيه سنوياً ولكن نتائج التحلل الإحصائى كانت غير معنوية للنموذج ككل وبالتالي لا يمكن الحديث عن أى تفسير لهذه النتائج.

**أما المستوى الثالث من العينة فهم أصحاب الدخل فوق المتوسط** وعددهم ٩٨ مفردة من أفراد العينة أى يمثلون ٣٤,٤% من حجم العينة ومستوى الدخل فى هذه الفئة يتراوح بين ٦٠٠٠ إلى أقل ٩٦٠٠ جنيه سنوياً. ونقوم هنا بتقدير نفس المعادلة المقدره فى حالة الدخل المنخفض ولكن مع

استخدام بيانات المفردات أصحاب الدخل فوق المتوسط ويمكن عرض نتائج التقدير على النحو التالي:

جدول (٦) نتائج إحصائية

قيمة t	الانحراف المعياري	تقدير المعاملات	المعاملات
٢,١٩٧	٠,٤١٠	**٠,٩٠٠	$\alpha_0$
٠,٥٤٧	٠,٤٥٩	٠,٢٥١	$\alpha_1$
٢,١٢٤ -	٠,٣٩٤	**٠,٨٣٧ -	$\alpha_2$
٠,٧٥٢	٠,١٢٠	٠,٠٩٠	$\alpha_3$
٠,٣٩٩ -	٠,٢٦١	٠,١٠٤ -	$\alpha_4$
٠,٨٤٥ -	٠,٠٥٥	٠,٠٤٦١ -	$\alpha_5$
٠,٠٠٢	٠,٠٠٣	٠,٠٠٠٠٠٥	$\alpha_6$
٢,٧٢٠	٠,٠٤٣	**٠,١١٨	$\alpha_7$

$$D. W = ٢,١٨$$

$$R^2 = ٠,٣٣$$

$$**F = ٢,١٠$$

وتشير النتائج إلى معنوية النموذج الإحصائية وخلوه من الارتباط العشوائى والذاتى، وبالرغم من عدم معنوية المعامل  $\alpha_1$  الإحصائية إلا أن معنوية النموذج ككل تتيح لنا القول أن معامل المتغير  $\Delta y$  قد تراجع مع ارتفاع مستوى الدخل من الدخل المنخفض إلى مستوى الدخل فوق المتوسط فقد كانت قيمة هذا المعامل فى ظل الدخل المنخفض  $٠,٣٧$  والآن بلغت  $٠,٢٥$  أى الانفاق على سلعة الإسكان يتراجع كلما ارتفع الدخل وهذا يؤكد على ضرورة كون سلعة الإسكان سلعة ضرورية.

والتغير فى العمر ( $\Delta A$ ) فى ظل مجموعة الدخل فوق المتوسط كان معاملته ( $\alpha_2$ ) ذو قيمة سالبة حيث بلغ ( $-٠,٨٣٧$ ) وهو معنوى إحصائياً بدرجة

ثقة ٩٠% فأكثر، والعلاقة العكسية التي تربط هذا المعامل بالتغير في المتغير التابع تعنى أن أصحاب هذه الفئة من الدخل فوق المتوسط يتجه إنفاقهم على الإسكان إلى التراجع كلما تقدم بهم العمر وهى نتيجة منطقية حيث أن الأفراد غالباً ما يكون لديهم سكن فى هذه الفئة من الدخل وبالتالي فإن كل تقدم فى العمر سوف توجه الإنفاقات فى الغالب إلى سلع أخرى غير سلعة الإسكان لأنه تم إشباع الحاجة إلى سلعة الإسكان بشكل كبير فى البداية.

وتتوافق هذه النتيجة مع النتيجة الخاصة بكون سلعة الإسكان ضرورية حيث أن السلعة الضرورية يتم الإنفاق عليها بشكل كبير من الوحدات الأولى من الدخل وقد تستوعب الدخل كله فى مرحلة معينة، وعندما يزداد الدخل (وغالباً ما يقترن ذلك بزيادة الفئة العمرية) فإن الإنفاق على السلعة الضرورية يكون بمعدل أقل من الزيادة الحادثة فى الدخل.

وفى هذه الفئة من العينة (وهى فئة الدخل فوق المتوسط) تبرز أهمية الرقم القياسى لجودة الجيران وجودة المكان الكائن به السكن، حيث توضح النتائج أن التغير فى المتغير (NHOD) ومعامله المقدر هو  $\alpha_7$  ذو معنوية إحصائية بدرجة ثقة ٩٠% فأكثر، وتربطه بالمتغير التابع علاقة طردية وهو ما يعنى أنه فى ظل فئة الدخل الأعلى من المتوسط يبدأ طالب سلعة الإسكان السؤال عن جودة الجيران وجودة المكان والهدوء ومستوى الجرائم وغيرها لأنها الآن أصبحت هامة بالنسبة له ولمستوى دخله. لكن أصحاب الدخل المنخفض لم تظهر النتائج اهتمامهم بهذا الموضوع لأن المهم فى هذه الفئة الحصول على المسكن أولاً.

ولم تظهر النتائج السابقة أية معنوية إحصائية للمتغيرات الأخرى التى تم اختيارها.



أما المستوى الرابع والأخير من العينة فهي لأصحاب الدخل المرتفعة و عددهم في العينة ٧٥ مفردة ويمثلون ٢٦,٣% من حجم العينة، وهذه الفئة حددت الدراسة دخلها بمقدار ٩٦٠٠ جنيه فأكثر سنوياً. ويمكن القول ان النتائج لم تتغير كثيراً عن فئة الدخل فوق المتوسط إلا في عمق هذه النتائج وليس نوعيتها. وبتقدير دالة الإنفاق على الإسكان في حالة الدخل المنخفض ولكن مع استخدام بيانات أصحاب الدخل المرتفعة نحصل على النتائج التالية:

جدول (٦) نتائج إحصائية

المعاملات	تقدير المعاملات	الانحراف المعياري	قيمة t
$\alpha_0$	- ٠,٥٨٢	٠,٩٠٧	- ٠,٦٤٢
$\alpha_1$	- ٠,٣٨٢	٠,٩٧٣	- ٠,٣٩٥
$\alpha_2$	** ٢,١٨٥	٠,٩٢٨	٢,٣٥٤
$\alpha_3$	- ٠,٣٦٩	٠,٥٦٢	- ٠,٦٥٦
$\alpha_4$	- ١,٢٩٩ *	٠,٧٩٦	- ١,٦٣٢
$\alpha_5$	٠,٠٣٦٧	٠,١٢٢	٠,٣٠٢
$\alpha_6$	- ٠,٠٠٢٩٨	٠,٠٠٧	- ٠,٤٤٦
$\alpha_7$	- ٠,١٣١ *	٠,٠٧٩	- ١,٦٦٣

$$D. W = ٢,٢٣٨$$

$$R^2 = ٠,٤٩$$

$$*F = ٢,٠٥٨$$

وتشير النتائج إلى معنوية النموذج الإحصائية تحت حد ثقة ٨٠% فأكثر ومعامل التحديد ٤٩% والنموذج خالي من الارتباط الذاتي والعشوائي حيث بلغت قيمة  $D.W = ٢,٢٣٨$  ، ومعنوية النموذج ككل تساعدنا في مناقشة باقي النتائج.

فمعامل المتغير ( $\Delta y$ ) وهو ( $\alpha_1$ ) هو قيمة سالبة. وبالإضافة إلى أنه غير معنوي إحصائياً فإنه يؤدي إلى نتيجة غير منطقية وتصطدم مع النظرية الاقتصادية، فالقيمة السالبة للمعامل المقدر تدل على أن سلعة الإسكان بالنسبة لهذه الفئة من العينة (فئة أصحاب الدخل المرتفعة) سلعة دنيا وهذا غير منطقة بالمرّة فسلعة الإسكان لا تخرج عن أن تكون سلعة ضرورية أو عادية في أغلب الأحوال.

التغير في العمر ( $\Delta A$ ) في ظل فئة الدخل المرتفع اتجه المعامل المقدر له وهو ( $\alpha_2$ ) اتجاه مخالف لما كان عليه في ظل الدخل المنخفض والدخل فوق المتوسط، فمعامل هذا المتغير وهو ( $\alpha_2$ ) ذو قيمة موجبة وتربطه علاقة طردية بالمتغير التابع (على عكس ما تحقق في فئة الدخل المنخفض وفئة الدخل فوق المتوسط) وهو معنوي إحصائياً عند حد ثقة ٩٠%، وتفسير ذلك أن أصحاب الدخل المرتفع وهم أصحاب الفائض من المدخرات يتجه كثير منهم إلى شراء وحدات سكنية قد يكون للاحتفاظ بها وإعادة بيعها وهذا يتوافق مع خاصية أساسية في سوق الإسكان هو أن كل أربعة من خمسة أفراد من المتعاملين في سوق الإسكان هم مشترون وبائعون في نفس الوقت، وقد يشتري أصحاب هذه الفئة وحدات سكنية لتركها للأجيال القادمة تفادياً لارتفاع الأسعار.

المتغير ( $\Delta M$ ) بلغت القيمة المقدرة لمعامله وهو ( $\alpha_4$  - ١,٢٩) وهو معنوي إحصائياً تحت حد ثقة ٨٠% وتربطه علاقة عكسية بالمتغير التابع تفسر ذلك أن Dummy variable الذي تم على أساسه تحويل الحالة الاجتماعية إلى متغير رقمي يوضح أنه في حالة الزواج يأخذ المتغير الرقم صفر ويأخذ الرقم ١ في حالة الأعزب وبالتالي فإنه كلما قلت قيمة المتغير (زيادة حالات الزواج) زاد الإنفاق على السكن، وكلما زادت قيمة المتغير (زيادة حالات الأعزب) تراجعت قيمة الإنفاق على الإسكان.

والتغير فى الرقم القياسى لجودة الجيران ومنطقة السكن NHOD  $\Delta$  بلغت قيمة المعامل المقدر له وهو  $\alpha_7$  (- 0,131) وهو معنوى إحصائياً وتربطه علاقة عكسية بالتغير فى الإنفاق على سلعة الإسكان (المتغير التابع) وتفسير هذه النتيجة ترجع إلى كيفية إعداد الرقم القياسى لجودة الجيران حيث تأخذ العيوب (مثل الجرائم أو الضوضاء مثلاً) رقم ١، ووجود هذه العيوب إلى حد ما يأخذ رقم ٢، وعدم وجود العيوب يأخذ رقم ٣، وبالتالي يبدو أن معظم المناطق لا يوجد بها جودة للجيران وعدم وجود جودة للجيران يعطى رقم موجب للرقم القياسى وبالتالي يقابله تراجع فى الإنفاق على الإسكان من قبل هذه الفئة من أصحاب الدخل المرتفع.

## الخلاصة

خلصت الدراسة إلى مجموعة من النقاط تمثل الخطوط العريضة لموضوع الإسكان في مصر بصفة عامة ومدينة قنا بصفة خاصة.

أولاً: أزمة الإسكان في مصر تعود إلى تغير الأيديولوجيات التي تناولت هذه السلعة حيث كانت سلعة توزيع في فترة الاشتراكية وسلعة اقتصادية من النوع الاستهلاكي المعمر في إطار اقتصاديات السوق.

ثانياً: إذا كانت صفة كثرة التدخلات الحكومية في سوق الإسكان هي سمة عامة من سمات سوق الإسكان إلا أنها في مصر تأخذ مفهوم أعمق فقد جمدت الدولة الإيجارات أو خفضتها في الستينات مما ساهم في إبعاد المستثمر الخاص عن الاستثمار في الإسكان.

ثالثاً: عدم استقرار سوق الإسكان بشكل مستمر بسبب كون الكمية المطلوبة والمعروضة تعتمد على الأسعار الحدية يؤكد أنه من الضروري أن يشمل سوق الإسكان الاستثمار الخاص بجانب الاستثمار العام أى القطاع الخاص والحكومة معاً وذلك لمواجهة التنوع في الطلب على سلعة الإسكان. فالمدن السياحية والمساكن الفاخرة على الساحل الشمالي والبحر الأحمر مطلوبة ولكن لنوعية معينة من طالبي الإسكان ويقوم بها القطاع الخاص لكن لا بد من تواجد الحكومة على الساحة لتقديم الإسكان للفئة الذى يعتبر الإسكان بالنسبة لها سلعة جديرة بالإشباع.

رابعاً: طبيعة العينة التي تم الحصول عليها من مجتمع الدراسة بما تحويه من سمات معينة للتوزيع العمرى ومستويات متفاوتة للدخول وكذلك التفاوت في المستويات التعليمية كان لها أثر كبير في تحديد العوامل التي تعتبر من خلال الدراسة الحالية هي الحاكمة للطلب على الإسكان في مدينة قنا.

خامساً: يعتبر الدخل السنوى هو المحدد الأول للطلب على الإسكان فى مدينة قنا يليه الهيكل العمرى لمجموعة السكان، فإذا كانت الغالبية من الشباب حديثى السن فسوف يزداد الطلب على الإسكان بشكل متواصل أما إذا كان التوزيع العمرى للسكان يميل ناحية كبار السن فمن المتوقع تراجع الطلب. وإذا رجعنا إلى التوزيع العمرى لسكان مدينة قنا المتوافر لدينا يلاحظ أن فئة السكان ٤٥-٦٠ سنة تمثل ١٢,٦% من عدد السكان بالإضافة إلى ٦,٧% هم عدد السكان الأكثر من ٦٠ سنة يمكن القول أن ٢٠,٣% من السكان خارج سوق الإسكان، والطلب الحالى يأتى من الفئة من ١٥ إلى ٤٥ سنة وهى تمثل ٤٦,٣% من السكان والطلب المستقبلى يأتى من الفئة من ١٠-١٥ سنة وتمثل ١٢,٦% بالإضافة إلى ٧,٧% هم الفئة من ٦ إلى ١٠ سنوات وهو ما يعنى أن الطلب الحالى يأتى من ٤٦,٣% من السكان، وفى المستقبل المنظور سوف يأتى من ٢٠,٣% من السكان وهى تمثل أغلبية كما نرى.

سادساً: أوضحت النتائج كذلك أن المؤهل الدراسى من المحددات الأساسية فى الطلب على الإسكان وأن هذا الطلب يزداد بارتفاع المستوى التعليمى، ويلاحظ من توزيع سكان مدينة قنا طبقاً للحالة التعليمية أن نسبة المستوى الأمى والذى يقرأ ويكتب فقط ٢٤,٣% من عدد السكان، بينما بداية من مستوى محو الأمية والمؤهل أقل من المتوسط والمؤهل المتوسط نجد النسبة فى صعود حيث بلغت ٠,٨%، ١٩,٢%، ٣٨,٤% على الترتيب وهو ما يمثل ٥٨,٤% من الطلب، وإذا أضفنا المؤهل فوق المتوسط والجامعى أو أعلى وكانت نسبتهم ٤,٧%، ١٢,٧% على الترتيب لوجدنا أن فئة التعليم فوق المتوسط والجامعى تمثل ٢٧,٤% وبالتالي فالتعليم المتوسط والعالى يشكلان معاً نسبة ٨٥,٨% من الطلب على الإسكان فى مدينة قنا.

سابعاً: تعتبر سلعة الإسكان سلعة ضرورية بشكل عام وذلك طبقاً لما تشير إليه المرونة الدخلية للطلب على الإسكان وهذا يعني أن الطلب على هذه السلع سوف يكون قليل التأثير بارتفاع أسعار الوحدات السكنية لأنه لا توجد بدائل كاملة للإسكان.

ثامناً: وإذا كانت النتيجة السابقة تتسم بعموميتها إلا أنه وجد أن معامل المرونة الدخلية للطلب على سلعة الإسكان انخفض من ٠,٤٥ في النتيجة العامة إلى ٠,٣٧ في الفئة ذات الدخل المنخفض وهو ما يؤكد على ازدياد درجة الضرورية لسلعة الإسكان لفئة تمثل في حدود ٢٥% من المجتمع في مدينة قنا.

## هوامش

(1) Iliy Harik, "Economic Policy Reform in Egypt", American Economic University in Cairo Egypt, 1998, PP. 156-161.

(2) Ibid, PP. 156-161.

(3) Ahmed M. Soliman, "A Tale of Informal Housing in Egypt", chapter 13 from, "Housing the Urban Poor Policy and Practice in Developing Countries" Edited by Brian C. Aldrich and Renvinder S. Sandhu, Vistaor publications, New Delhi, 1995, PP. 297, 299.

(٤) قام بحسابها الباحث بالاستعانة بـ World Table 2007

(5) Ahmed M. Soliman, op. cit, P. 297.

(6) Ibid, PP. 297-299.

(7) Iliy Harik, op. cit, P. 172.

(٨) انظر في ذلك على سبيل المثال

– Geoffrey K. Turnbull, "Residential Development in An Open City", Regional Science and Urban Economics, Vol.18, No.2, May 1988, PP. 307-320.

(9) Bertrand Renaud, "Housing Reform in Socialist Economies", World Bank discussion Papers, No.125, 1991, PP. 6-9.

(10) Ibid, PP. 6-9.

(11) Ibid, PP. 9-10.

(12) Ibid, PP. 11-12.

(13) Steven E. Plaut, "Tenure Decisions, Mortgage Interest, and the Spatial Distribution of Housing Demand: A Theoretical Analysis", Regional Science and Urban Economics, Vol.15, No.1, Feb. 1985, PP. 65-76.

(14) Bertrand Ranaud, Op. cit, PP. 15-16.

(١٥) انظر في ذلك كل من

– Richard F. Muth, "Housing Market Dynamics", Regional Science and Urban Economics, Vol.18, 1988, PP. 345-356.

– Robert I. Gerber, "Existance and Description of Housing Market Equilibrium", Regional Science and Urban Economics, Vol.15, No.3, August, 1985, PP. 383-401.

- (16) James R. Follain, and Emmanuel Jimenez, "Estimating the Demand for Housing Characteristics: A Survey and Critique", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.15, No.1, Feb, 1985, P. 77-97.
- (17) Ibid, PP. 77-78.
- (18) Michael Krashinsky and William J. Milne, "Housing Prices in Metropolitan Toronto", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.17, No.2, May, PP. 289-297.
- (19) James R. Follain, and Emmanuel Jimenez, Op, cit, PP. 77-97.

(٢٠) انظر فى ذلك كل من:

- Sunwoong Kim, "Search, Hedonic Prices and Housing Demand" *the Review of Economics and Statistics*, vol. 74, no.3, August, 1992, PP. 503-508.
- James R. Follain, and Emmanuel Jimenez, Op. cit, P.77-97.
- (21) C. William Wheaton, "A bid-rent approach to Housing Demand", *Journal of Urban Economics*, 1977, PP. 200-217.
- (22) C. G. Galster, " a bid-rent Analysis of Housing Market Discrimination, *American Economic review*, 1977, PP. 144-155.
- (23) James R. Follain, Jill-Chin Lim and Bertrand Renaud, "Housing Crowding in Developing Countries and Willingness to Pay for Additional Space", *Journal of Development Economics*, 1982, Vol.11, PP. 249-272.
- (24) Douglas B. Jr. Diamond, "Income and Residential Location: Muth revisited", *Urban Studies*, 1980, PP. 1-12.
- (25) James R. Follain, and Emmanuel Jimenez, Op. cit, PP. 92-93.

(٢٦) مركز الدراسات السياسية والإستراتيجية، محافظة قنا، ٢٠٠٥، ص١٧.

(٢٧) دليل إنجازات محافظة قنا للعام ٢٠٠٦، محافظة قنا، ص ٢٣.

(٢٨) من التوزيع العمرى للسكان والمتاح من البيانات تم الحصول على التقدير بنقطة لمعالم المجتمع على النحو التالى

$$\mu = E ( X = \overline{29.015} )$$

$$\sigma = 17.229$$

وبدرجة ثقة ٩٥% فى حدود خطأ مسموح به فإن حجم العينة المطلوب سحبها من مجتمع الدراسة لتقدير فترة ثقة لمتوسط العمر لسكان مدينة قنا قدر من خلال المعادلة التالية



$$n = \left[ \frac{\sigma \times Z}{D} \right]^2$$

حيث  $\sigma$  الانحراف المعياري،  $Z$  معامل الثقة،  $D$  الخطأ المسموح به (2 - أو  $D+$ )

$$n = \left[ \frac{(17.229) (1.996)}{2} \right]^2 = 285$$

وقد تم توزيع حجم العينة صيغة الناتج على أساس المجتمع محل الدراسة بما يتناسب مع وزن كل قسم في حجم مجتمع الدراسة.

انظر في ذلك :

- Elexander M. Mood, Franklin A. Gray bill and Dyne C. boes", Introduction to the theory of statistics", third ed. MacGro Hill Book Company. Singapore, Singa, 18<sup>th</sup> printing, 1987, .233.

- د. سمير كامل عاشور، د. سامية أبو الفتوح سالم، "مقدمة لنظرية العينات" ١٩٩٤، ص ٩٣.

(٢٩) من الدراسات التي اعتمدت على تكوين دالة إنفاق على سلعة الإسكان للتعبير عن الطلب  
الدراسة التالية:

- Daniel Shefer, "The Demand for Housing and Permanent Income in Indonesia", Urban Studies, Vol. 27, No.2, 1990, PP. 260-262.

(٣٠) اعتمدت الدراسة الحالة في تكوين الأرقام القياسية لجودة المسكن وجودة الجيران على الدراسة  
التالية

- Robert Ohsheldt, "Implicit Markets and Demand for Housing Characteristics", Regional Science and Urban Economics, Vol.18, 1988, PP. 330-331.

- 
- (1)
  - (2)
  - (3)
  - (4)
  - (5)
  - (6)
  - (7)
  - (8)
  - (9)
  - (10)
  - (11)
  - (12)
  - (13)
  - (14)
  - (15)
  - (16)
  - (17)
  - (18)
  - (19)
  - (20)
  - (21)
  - (22)
  - (23)
  - (24)
  - (25)
  - (26)
  - (27)
  - (28)
  - (29)
  - (30)