



شبكة المعلومات الجامعية
التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم

بسم الله الرحمن الرحيم



MONA MAGHRABY



شبكة المعلومات الجامعية
التوثيق الإلكتروني والميكرو فيلم



شبكة المعلومات الجامعية التوثيق الإلكتروني والميكرو فيلم



MONA MAGHRABY



شبكة المعلومات الجامعية
التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم

جامعة عين شمس

التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم

قسم

نقسم بالله العظيم أن المادة التي تم توثيقها وتسجيلها
علي هذه الأقراص المدمجة قد أعدت دون أية تغيرات



يجب أن

تحفظ هذه الأقراص المدمجة بعيدا عن الغبار



MONA MAGHRABY



استخدام التسعير الضمني لاستنتاج تأثير خصائص جودة الحياة على القيمة العقارية لوحدات الإسكان الفاخر في مصر

إعداد

عمر محمد سيد إسماعيل

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة

كجزء من متطلبات الحصول على درجة

دكتوراه الفلسفة

في

الهندسة المعمارية

كلية الهندسة - جامعة القاهرة

الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٢٠

استخدام التسعير الضمني لاستنتاج تأثير خصائص جودة الحياة على القيمة العقارية لوحدات الإسكان الفاخر في مصر

إعداد

عمر محمد سيد إسماعيل

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة

كجزء من متطلبات الحصول على درجة

دكتوراه الفلسفة

في

الهندسة المعمارية

تحت إشراف

أ. د. أحمد محمد سعيد شلبي أ. م. د. هيثم سمير محمود

أستاذ العمارة والتنمية العمرانية

قسم الهندسة المعمارية

كلية الهندسة - جامعة القاهرة

أستاذ مشارك بقسم العمارة

كلية العمارة والتصميم - جامعة عفت

كلية الهندسة - جامعة القاهرة

الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٢٠

استخدام التسعير الضمني لاستنتاج تأثير خصائص جودة الحياة على القيمة العقارية لوحدات الإسكان الفاخر في مصر

اعداد

عمر محمد سيد إسماعيل

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة

كجزء من متطلبات الحصول على درجة

دكتوراه الفلسفة

في

الهندسة المعمارية

يُعتمد من لجنة الممتحنين:

الأستاذ الدكتور: أحمد محمد سعيد شلبي المشرف الرئيسي

أستاذ العمارة والتنمية العمرانية بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة

الأستاذ المساعد الدكتور: هيثم سمير محمود مشرف

أستاذ مشارك بقسم العمارة - كلية العمارة والتصميم - جامعة عفت، السعودية

الأستاذ الدكتور: سوسن السيد يعقوب بكر الممتحن الداخلي

أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة

الأستاذ الدكتور: ولاء أحمد نور الممتحن الخارجي

أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة طنطا

كلية الهندسة - جامعة القاهرة

الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٢٠



مهندس: عمر محمد سيد إسماعيل

تاريخ الميلاد: ١٩٨٩ / ١ / ٩

الجنسية: مصري

تاريخ التسجيل: ٢٠١٦ / ٣ / ١

تاريخ المنح: / /

القسم: الهندسة المعمارية

الدرجة: دكتوراه الفلسفة

المشرفون:

أ. د. أحمد محمد سعيد شلبي

أ. م. د. هيثم سمير محمود حسين

المتحنون:

أ. د. أحمد محمد سعيد شلبي (المشرف الرئيسي)

أ. م. د. هيثم سمير محمود حسين (المشرف)

(أستاذ مشارك بقسم العمارة، كلية العمارة والتصميم، جامعة عفت، السعودية)

أ. د. سوسن السيد يعقوب بكر (المتحن الداخلي)

أ. د. ولاء أحمد نور (المتحن الخارجي)

(أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة طنطا)

عنوان الرسالة:

استخدام التسعير الضمني لاستنتاج تأثير خصائص جودة الحياة

على القيمة العقارية لوحدات الإسكان الفاخر في مصر

الكلمات الدالة:

التسعير الضمني / جودة الحياة / القيمة العقارية / الإسكان الفاخر / المجتمعات العمرانية الجديدة

ملخص البحث:

يتناول البحث تأثير خصائص الوحدة السكنية الفاخرة وعناصر جودة الحياة على قيمة العقار. اعتمد البحث على المنهج الوصفي من خلال تحليل إحصائي يصف الأوزان النسبية لخصائص الوحدة السكنية على السعر والعلاقة المتبادلة بين عناصر جودة الحياة المتضمنة والسعر في المجتمعات الجديدة في مصر. تم تطوير نموذج التسعير الضمني المقترح باستخدام برامج الكمبيوتر لتقييم المساكن الفاخرة في المجتمعات الجديدة عن طريق إدخال بيانات الوحدة للحصول على سعرها.

إهداء

أحمد الله تعالى الذي وفقني ومكنني من إنهاء هذا العمل، وأتوجه بخالص الشكر والتقدير لأساتذتي الكرام:

وأخص الإهداء إلى أمي وأبي وأخواتي الذين شاركوني هذا الحلم حتى تحقق ولما تحملوه معي من مشقة وعناء ودعمهم لي مادياً ومعنوياً.

أتقدم بإهداء هذا البحث لكل من دعمني وساندني من أجل إتمام هذا البحث.
إلى كل إنسان تعلمت منه شيئاً أو قرأت له سطوراً أو نقلت عنه علماً.
إلى أساتذتي الأفاضل الذين ما بخلوا عليّ بعلمٍ أو جهدٍ أو وقتٍ أو توجيه.

كما أتقدم بالإهداء الي من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء، وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت، الي من كانوا معي على طريق الخير، الي من عرفت كيف أجدهم وعلموني ألا أضيعهم إلى أصدقائي وأحبابي.

الباحث

مهندس / عمر

شكر وتقدير

وأتوجه بخالص الشكر والتقدير لأساتذتي الكرام:

الدكتور / أحمد محمد سعيد شلبي

أستاذ العمارة والتنمية العمرانية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

الدكتور / هيثم سمير محمود حسين

أستاذ مشارك بقسم العمارة، كلية العمارة والتصميم، جامعة عفت

على كل ما قدماه من عون ونصائح وتوجيهات كانت لها الفضل في إخراج هذا البحث في هذه الصورة. ومساعدتي في تخطي أي عثرات صادفت البحث، داعياً الله لهم بمزيد من التوفيق.

كما أتوجه بالشكر إلى أساتذتي الذين تشرفت بتقييمهم لهذا العمل:

الدكتورة / سوسن السيد يعقوب بكر

أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

الدكتورة / ولاء أحمد نور

أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة طنطا.

على قبولهما الدعوة بالحضور لمناقشة هذا البحث داعياً الله ان يلقي قبولاً، فلهما مني كامل الاعتزاز والتقدير.

ولحضراتكم جزيل الشكر والتقدير وجزاكم الله خير الجزاء

الباحث

قائمة المحتويات	
الموضوع	الصفحة
قائمة المحتويات	ج
قائمة الأشكال	ل
قائمة الجداول	ن
المقدمة	ف
المشكلة البحثية	ص
التساؤلات البحثية	ق
الفرضية البحثية	ق
أهداف البحث	ر
منهجية البحث	ر
هيكل البحث	ث
ملخص البحث	خ
الفصل الأول: الإسكان الفاخر في المجتمعات العمرانية المتميزة	
مقدمة	٢
١-١ تعريف المسكن	٢
٢-١ مستويات الإسكان	٣
١-٢-١ المستوى الاقتصادي	٣
٢-٢-١ المستوى المتوسط	٣
٣-٢-١ المستوى فوق المتوسط	٤
٤-٢-١ المستوى المتميز	٤
٣-١ سياسة الإسكان	٤
١-٣-١ أنظمة سياسة الإسكان	٤
٢-٣-١ الهدف الرئيسي لسياسة الإسكان	٥
٣-٣-١ الأهداف الفرعية لسياسة الإسكان	٥
٤-١ تصنيف المساكن	٧
١-٤-١ أنماط الإسكان على مستوى المبنى السكني	٨
٢-٤-١ شكل المسكن لفئات الدخل الميسور من المجتمع المصري	٨
٣-٤-١ الإسكان الفاخر	٩
١-٣-٤-١ تعريف الإسكان الفاخر من حيث الموقع	٩
٢-٣-٤-١ تعريف الإسكان الفاخر من حيث البيئة العمرانية المحيطة	٩
٣-٣-٤-١ تعريف الإسكان الفاخر من حيث المساحة	٩
٤-٤-١ التغير والتحول في الإسكان الفاخر	١٠

١٢	٥-١ المدن الجديدة في مصر
١٣	١-٥-١ أهداف المدن الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى
١٣	٢-٥-١ السكن المتميز في مصر
١٣	١-٢-٥-١ الفئات المجتمعية المتميزة
١٤	٣-٥-١ المجتمعات العمرانية المغلقة
١٤	١-٣-٥-١ أسباب تصاعد المجتمعات العمرانية المغلقة
١٥	٢-٣-٥-١ سمات إسكان المجتمعات العمرانية المتميزة المغلقة
١٦	٣-٣-٥-١ طبيعة المجتمعات المغلقة مقارنة بالمجتمعات المفتوحة
١٦	٤-٣-٥-١ أسباب ظهور المجتمعات العمرانية المغلقة في مصر
١٦	٤-٥-١ الخصائص العمرانية لمناطق الإسكان الفاخر والتميز بالمجتمعات العمرانية الجديدة
١٧	١-٤-٥-١ أنواع الإسكان المتميز في المدن الجديدة
١٧	٢-٤-٥-١ معايير التميز في المشروعات السكنية
١٩	الخلاصة
الفصل الثاني: هرم الاحتياجات من المسكن	
٢٢	مقدمة
٢٢	١-٢ تعريف الاحتياجات
٢٢	٢-٢ نظرية الاحتياجات الأساسية
٢٣	٣-٢ الاحتياجات من التسلسل الهرمي لماسلو
٢٤	١-٣-٢ الاحتياجات الوظيفية الفسيولوجية
٢٤	٢-٣-٢ الاحتياجات النفسية والاجتماعية
٢٤	١-٢-٣-٢ الخصوصية
٢٥	٢-٢-٣-٢ السلامة والأمن
٢٥	٣-٢-٣-٢ البحث عن التميز
٢٦	٤-٢-٣-٢ الانتماء إلى المجتمع
٢٦	٥-٢-٣-٢ احتياجات الجمال
٢٦	٦-٢-٣-٢ التواصل مع التصميم
٢٦	٧-٢-٣-٢ الخدمات العمرانية
٢٧	٣-٢ مفهوم المسكن الملائم
٢٧	١-٣-٢ السمات الأساسية للمسكن الملائم
٢٧	٢-٣-٢ المعايير النظرية لتحديد درجة المسكن الملائم
٢٨	٣-٣-٢ السمات الأساسية للبيئة العمرانية الملائمة للمستعملين
٢٨	١-٣-٣-٢ حركة العمران الجديد New Urbanism
٢٩	٢-٣-٣-٢ مبادئ حركة العمران الجديد New Urbanism
٣٣	٤-٢ مفهوم دورة حياة الأسرة

٣٤	الخلاصة
	الفصل الثالث: دور جودة الحياة في تنمية المجتمعات العمرانية
٣٧	مقدمة
٣٧	١-٣ مفهوم جودة الحياة
٣٨	٢-٣ جودة الحياة والتخطيط
٣٨	٣-٣ أبعاد جودة الحياة
٣٩	٤-٣ دور جودة الحياة في عجلة الازدهار الحضري
٣٩	١-٤-٣ جودة الحياة والإنتاجية
٤٠	٢-٤-٣ جودة الحياة وتطوير البنية التحتية
٤٠	٣-٤-٣ جودة الحياة والمساواة
٤١	٤-٤-٣ جودة الحياة والاستدامة البيئية
٤١	٥-٤-٣ جودة الحياة وعجلة الازدهار الحضري
٤١	٥-٣ جودة الحياة العمرانية
٤٢	١-٥-٣ معايير تأثير جودة الحياة العمرانية داخل الأحياء
٤٣	٢-٥-٣ علاقة جودة الحياة بالاندسكيب
٤٤	٣-٥-٣ تأثير جودة الحياة على القابلية للعيش Livability والقدرة على الحياة Life-ability
٤٤	١-٣-٥-٣ القابلية للعيش Livability
٤٤	٢-٣-٥-٣ القدرة على الحياة Life-ability
٤٥	٣-٣-٥-٣ تجربة المجتمعات المسورة وتأثير جودة الحياة والقابلية للعيش في الدوحة
٤٦	٦-٣ مؤشرات جودة الحياة
٤٩	٧-٣ معايير تحقق جودة الحياة داخل المجتمعات العمرانية المفتوحة في المدن الجديدة
٥٠	٨-٣ معايير تحقق جودة الحياة داخل المجتمعات العمرانية المغلقة في المدن الجديدة
٥٠	١-٨-٣ التشكيل العمراني
٥١	٢-٨-٣ التصميم المعماري
٥١	٣-٨-٣ النواحي الاقتصادية
٥٢	٤-٨-٣ النواحي الاجتماعية
٥٢	٥-٨-٣ النواحي البيئية
٥٣	الخلاصة
	الفصل الرابع: التقييم العقاري للإسكان الفاخر في المجتمعات العمرانية الجديدة
٥٦	١-٤ التقييم العقاري Real estate appraising
٥٧	٢-٤ المعايير الدولية للتقييم العقاري
٥٨	٣-٤ المعايير المصرية للتقييم العقاري
٥٩	٤-٤ القطاع العقاري في مصر

٥٩	٥-٤ القيمة السوقية Market Value
٦٠	١-٥-٤ تحليل السوق
٦١	٢-٥-٤ تأثيرات القيمة في أسواق العقارات
٦١	١-٢-٥-٤ القوى الاجتماعية
٦١	٢-٢-٥-٤ القوى الاقتصادية
٦٢	٣-٢-٥-٤ القوى القانونية والتشريعية
٦٢	٤-٢-٥-٤ القوى البيئية
٦٢	٦-٤ طرق التقييم العقاري
٦٤	١-٦-٤ التكلفة Cost
٦٤	١-١-٦-٤ خطوات تقييم طريقة التكلفة
٦٥	٢-١-٦-٤ محددات طريقة التكلفة
٦٥	٢-٦-٤ البيع المقارن (طريقة السوق) Comparison
٦٦	١-٢-٦-٤ خطوات تقييم طريقة البيع المقارن
٦٧	٢-٢-٦-٤ محددات طريقة البيع المقارن
٦٨	٣-٦-٤ المنفعة أو الدخل Income
٦٩	١-٣-٦-٤ خطوات تقييم طريقة الدخل
٦٩	٢-٣-٦-٤ محددات طريقة الدخل
٧٠	٧-٤ العوامل المؤثرة في تحديد سعر الوحدات العقارية
٧٠	١-٧-٤ سوق العقار
٧٠	٢-٧-٤ خصائص الوحدة السكنية
٧١	٣-٧-٤ الخصائص الخاصة بالمقياس المعماري
٧١	٤-٧-٤ خصائص التصميم العمراني
٧٣	٨-٤ المنهجية المقترحة للتقييم العقاري للإسكان الفاخر في المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر
٧٣	١-٨-٤ خصائص الوحدة السكنية
٧٣	٢-٨-٤ خصائص المقياس المعماري
٧٤	٣-٨-٤ خصائص التصميم العمراني
٧٤	٤-٨-٤ الخصائص الاجتماعية والبيئية المؤثرة في جودة الحياة
٧٦	الخلاصة
الفصل الخامس: الدراسة التحليلية لنماذج عالمية لقياس جودة الحياة العمرانية	
٧٩	مقدمة
٧٩	١-٥ المفاهيم المؤثرة على جودة الحياة من منظور التنمية العمرانية
٨١	٢-٥ قياس جودة الحياة في المجاورة: مؤشرات الاستدامة الموضوعة في فرايبورغ، ألمانيا
٨١	١-٢-٥ مدينة فرايبورغ

٨٢	٢-٢-٥ منهج الدراسة
٨٣	٣-٢-٥ طريقة العمل
٨٦	٤-٢-٥ نتائج التجربة
٨٦	١-٤-٢-٥ شرح الاختلافات والتشابهات في الحين
٨٧	٢-٤-٢-٥ النتائج المترتبة على رضا السكان
٨٧	٣-٤-٢-٥ النتائج المعتمدة على السياسات العامة
٨٨	٣-٥ قياس جودة الحياة العمرانية: دراسة حالة ليوبليانا، سلوفينيا
٨٨	١-٣-٥ مدينة ليوبليانا
٨٨	٢-٣-٥ منهج الدراسة
٨٩	٣-٣-٥ طريقة العمل
٩٢	٤-٣-٥ نتائج التجربة
٩٢	١-٤-٣-٥ نتائج النمذجة بالمعادلات البنائية structural equation modelling
٩٣	٢-٤-٣-٥ نتائج تحليل الانحدار المتعدد multiple regression analysis
٩٤	٣-٤-٣-٥ النتائج النهائية
٩٥	٤-٥ قياس جودة الحياة العمرانية وقيمة العقارات السكنية في تورينو، إيطاليا
٩٥	١-٤-٥ مدينة تورينو
٩٥	٢-٤-٥ منهج الدراسة
٩٦	٣-٤-٥ طريقة العمل
٩٦	١-٣-٤-٥ بيانات أسعار العقارات
٩٧	٢-٣-٤-٥ القيمة العقارية
٩٧	٣-٣-٤-٥ المسافة من وسط المدينة وقيمة العقارات
٩٧	٤-٣-٤-٥ جودة الموقع مقابل بعده عن وسط المدينة
٩٨	٥-٣-٤-٥ بعض الاعتبارات المتعلقة بالتحسينات الحضرية والقيم المؤثرة على العقار
٩٨	٤-٤-٥ نتائج التجربة
٩٩	٥-٥ العلاقات المرتبطة بين زيادة قيمة العقارات وجودة الحياة العمرانية
١٠٣	الخلاصة
الفصل السادس: تحليل سعر المسكن لنماذج عالمية باستخدام نموذج التسعير الضمني	
١٠٧	مقدمة
١٠٧	١-٦ محددات أسعار المساكن
١٠٧	١-١-٦ النماذج المستخدمة في عملية التقييم العقاري
١٠٨	٢-١-٦ نموذج التسعير الضمني Hedonic Pricing Model
١٠٩	٣-١-٦ معادلة التسعير الضمني Hedonic Pricing
١١٠	٤-١-٦ دالة السعر لنموذج التسعير الضمني
١١١	٥-١-٦ تقدير نموذج التسعير الضمني

١١٢	٦-١-٦ المعادلة الهيكلية التخطيطية لسعر المسكن
١١٣	٦-٢ العوامل المؤثرة على أسعار المساكن بشكل عام في الولايات المتحدة
١١٣	٦-٢-١ العلاقة بين سمات وسائل الراحة وسعر المسكن
١١٣	٦-٢-٢ العلاقة بين جودة المدرسة وسعر المسكن
١١٤	٦-٢-٣ تأثير مكان العمل والمواصلات على سعر المسكن
١١٥	٦-٢-٤ تأثير المساحات الخضراء والمتنزهات على سعر المسكن
١١٥	٦-٢-٥ الاختلافات بين الشقق والمنازل وتأثيرها على سعر المسكن
١١٦	٦-٢-٦ تقييم خيار إعادة التطوير كمكون من قيم الأراضي العمرانية
١١٦	٦-٢-٧ تأثير ممرات المشاة والنقل على سعر المسكن
١١٦	٦-٢-٨ تأثير المجتمعات المسورة على سعر المسكن
١١٧	٦-٢-٩ المجتمعات المسورة وأسعار المنازل في جنوب كاليفورنيا
١١٩	٦-٣ تطبيق نموذج التسعير الضمني Hedonic Pricing Model على سوق الإسكان لمدينة سافانا والحي التاريخي لها في جورجيا الولايات المتحدة الأمريكية
١١٩	٦-٣-١ منهج الدراسة
١٢٠	٦-٣-٢ طريقة العمل
١٢١	٦-٣-١-١ الخصائص الفيزيائية الداخلية
١٢١	٦-٣-٢-١ الخصائص الفيزيائية الخارجية
١٢١	٦-٣-٣-١ المتغيرات المكانية
١٢٢	٦-٣-٤ العوامل الأخرى المحددة للمسكن
١٢٤	٦-٣-٣ نتائج التجربة لتحديد أسعار المساكن
١٢٥	٦-٣-٣-١ نتائج الخصائص الفيزيائية الداخلية
١٢٥	٦-٣-٣-٢ نتائج الخصائص الفيزيائية الخارجية
١٢٦	٦-٣-٣-٣ نتائج متغيرات التحكم المكاني
١٢٦	٦-٣-٣-٤ نتائج العوامل الأخرى المحددة للمسكن
١٢٧	٦-٤ تطبيق نموذج التسعير الضمني Hedonic Pricing Model في مدينة بروكلين بنيويورك
١٢٧	٦-٤-١ منهج الدراسة
١٢٨	٦-٤-٢ طريقة العمل
١٣٠	٦-٤-٣ نتائج التجربة لتحديد أسعار المساكن
١٣٢	٦-٥ تطبيق نموذج التسعير الضمني Hedonic Pricing Model على سوق الإسكان لمدينة طهران
١٣٢	٦-٥-١ تجارب تأثر المتغيرات على سعر المسكن
١٣٣	٦-٥-٢ منهج الدراسة
١٣٤	٦-٥-٣ طريقة العمل
١٣٥	٦-٥-٣-١ مراحل العمل بنموذج التسعير الضمني