■■ منطقة اليكنية الجديدة سميت بهذا الاسم نسبة إلى يكن باشا الذى انشأها وكان يسكن بها وهى منطقة مخططة ومنظمة تحيط بها الأشجار وتلتزم بالاشتراطات البيئية فى البناء وكل عقار له أربع نواص حيث ان العقارات غير متلاصقة ويوجد بها بناء حديث عبارة عن عمارات وارتفاعها دوران فقط على شكل فيلل ويسكن بها الموظفون والتجار والصناع وسعر المتر يتراوح بين ١٢٠٠ ـ ١٥٠٠ جنيه والوحدات السكنية غير متوافرة بها

HD بنك التعمير والإسكان

حساب التوفير الألكتروني

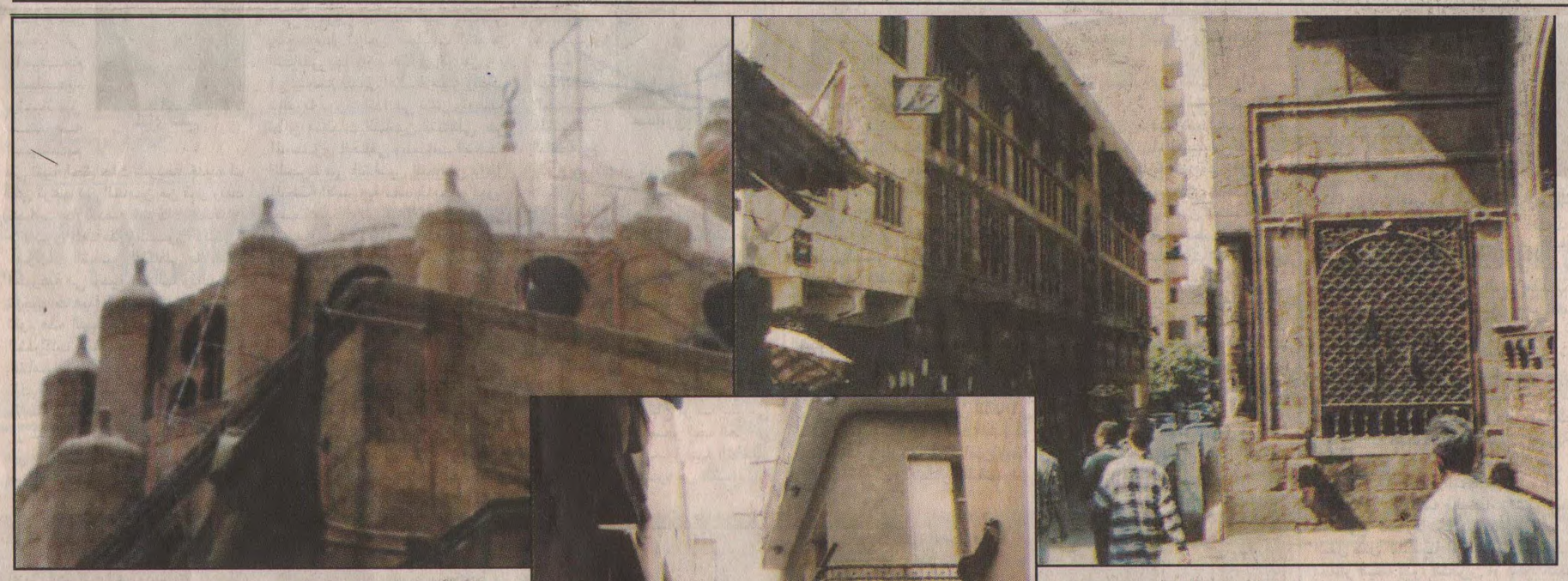
بسبب التاريخ والجغرافيا

ركود عقارى شديد بالقاهرة الفاطمية

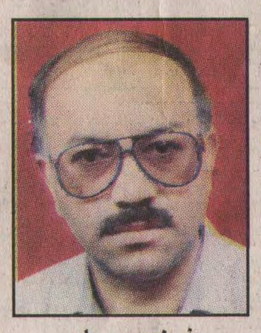
الآثار تمنع البناء لأكثر من دورين.. والأراضى ملك للأوقاف وتتحول لمنفعة عامة

■ بدوى السيد

رغم موقعها الإستراتيجي ومكانتها التاريخية تواجه منطقة القاهرة الفاطمية ركودا عقاريا شديدا لأسباب عديدة منها ارتباط سوق الأراضي والعقارات بالمستوي الاقتصادي والاجتماعي لكل منطقة وكذلك الاشتراطات الاثرية التي تمنع البناء لأكثر من دورين ،وان يكون الموقع يبعد عن اقرب اثر بـ ١٥٠ مترا اضافة إلي ان اغلب العقارات ملك لهيئة الاوقاف وعند تهدم اي منها يتم تحويل الاراضي إلي المنفعة العامة أو تحصل عليها هيئة الاثار مما يجعل المعروض من الأراضي والوحدات السكنية قليلا اضافة إلي ان موقع المنطقة لايساعد علي توسعها حيث تحيطها المناطق السكنية المختلفة من جميع الجهات.



في البداية أوضح فوزي سويلم الخبير العقاري بالمنطقة التي تضم مجموعة من الاحياء والارباع ان سوق العقارات بالمنطقة يتميز بالركود الشديد وذلك بسبب وضع المنطقة الذي لايسمح بالبناء فيها لأكثر من دورين بجانب الدور الارضي اضافة إلي ان مساحات الأراضي الفضاء الموجودة بها قليله وذلك لأنها منطقة قديمة ومبانيها غالبيتها مبان اثرية وغالبية قطع الأراضي التي توفرت بسبب الزلزال عام ١٩٩٢م ملك للاوقاف وقد تحولت لمنفعة عامة او حصلت عليها الاثار والقليل منها ملك للمواطنين ولكن اشتراط هيئة الاثار بألا يزيد عدد أدوار المبني عن دورين وان يبعد عن أقرب اثر بـ ١٥٠ مترا أدي إلي ضعف الطلب علي تلك الأراضي ويرغبها فقط من يريد ان يبني عليها منزلا له ولأسرته دون ان يعرضها للايجار أو التمليك.



فوزى سويلم

واضاف ان الذي يؤثر في سوق الأراضي والعقارات في مناطق القاهرة الفاطمية وتحديدا في مناطق الدرب الاحمر المختلفة العوامل الاجتماعية والاقتصادية حيث ان اهل المنطقة يتمسكون بالاقامة بها بجانب تجارتهم وصناعتهم ولايفضلون ان يسكنوا خارجها إلا لأسباب خارجة عن إرادتهم مثل الزلزال الذي اضطر الكثيرين إلي تحويل الاقامة إلي مدينة السلام والنهضة ويستعرض سويلم تلك المناطق حيث بدأ بمنطقة باب الوزير (المحجر) حيث يؤثر في هذا المكان كما يقول وجوده بجوار الترب والمتحف الحربي الموجود بقلعة محمد علي وغالبية سكانه يعملون كلحادين ويقومون بتصنيع الطوب الحراري الذي يستخدم في صناعة الافران وواجهات المحلات وأحواش المقابر ولذلك فان أسعار الأراضي والعقارات تكون منخفضة نظرا لأن دخل هذه الأعمال محدود ولايزيد سعر متر الأرض على ٧٠٠ جنيه، والوحدات السكنية الموجودة عبارة عن بيوت قديمة بنظام الايجار القديم الذي لايزيد عن ١٠ جنيهات للشقة والتي عندما تحلو احداها لايوجد لها طلب تمليك لعدم وجود قدرات مالية مناسبة للمواطنين بل يتم تأجيرها بالنظام القديم وبسعر زهيد حيث لايزيد مقدم الشقة التى تبلغ مساحتها ٧٠ مترا عن ٧ آلاف جنيه يصل الى ٣٥ الف جنيه وقيمة الايجار الشهرى ٢٠٠ جنيه.

أما الايجار الجديد فانه لا يقل عن ٣٠٠ جنيه لمختلف المساحات ويزيد مع زيادة مساحة الوحدة.

الخيامية

فى حين ان الخيامية وهى عبارة عن منطقة صناعية تجارية تزدهر فيها صناعة الخيم الاثرية التى تحمل صور ملوك الفراعنة، وكذلك صناعة فراشة الافراح والجنائز والمفروشات التى تحمل الآيات القرآنية لا يوجد بها ارا ضى فضاء ولم يتهدم منها ايام الزلزال إلا عمارة واحدة تم استغلالها كورش والوحدات السكنية الموجودة بها جميعها بنظام الايجار القديم الذى لا يزيد عن ٥٠ جنيها للوحدة مما يجعل اصحابها يتمسكون بها وقد قامت هيئة الاثار مؤخرا بترميم المحلات والمساكن الموجودة بها.

درب سعادة

اما بخصوص درب سعادة التى تزدهر بها تجارة وصناعة الاخشاب بايجار شهرى لايزيد عن ٥٠ جنيها

باب زويلة (بوابة المتولى)

اما فيما يتعلق بهذه المنطقة فيشير الى انه لا يوجد بها اراضى فضاء او عقارات خالية وذلك لان غالبيتها عبارة عن جوامع اثرية ومنازل أثرية ايضا بنظام (الربع) مثل السكرية ولذلك فان الزيادة السكانية تضطر الناس الى التكدس فى تلك المنطقة والقليلون يفضلون هجرتها.

المغربلين

ويضيف ان هذه المنطقة عبارة عن سوق خضار وفاكهة وكذلك تنتشر بها تجارة الدواجن ومحلات الجزارة وحجم الاثار بها قليل مقارنة بالمناطق الاخرى ولذلك فان السوق العقارية بها متحركة وسعر متر الارض الفضاء يتراوح بين ٧٠٠ ـ ٩٠٠ جنيه وسعر الوحدة السكنية يتم حسابه على اساس الموقع حيث يبلغ سعر الشقة مساحة ٩٠ مترا التى تطل على الشارع الرئيسى ٧٥ ألف جنيه وبالنسبة للايجار لنفس المساحة فان مقدمها المختلفة مثل الابلكاج والفرومايكا وخشب الزان وخشب الموسكى والخشب الابيض فيقول ان الاراضى الموجودة بها عبارة عن اراض فضاء قديمة (خرابات) ولا يستطيع أحد البناء عليها إلا دورين نتيجة لاشتراطات الاثار ويتراوح سعر المتر من ٧٠٠ الى ١٢٠٠ جنيه حسب الموقع أما الوحدات السكنية فان سعر الوحدة البالغ مساحتها ٩٠ مترا يصل الى ١٠٠ ألف جنيه، وايجارها بالنظام الجديد يزيد على ٥٠٠ جنيه.

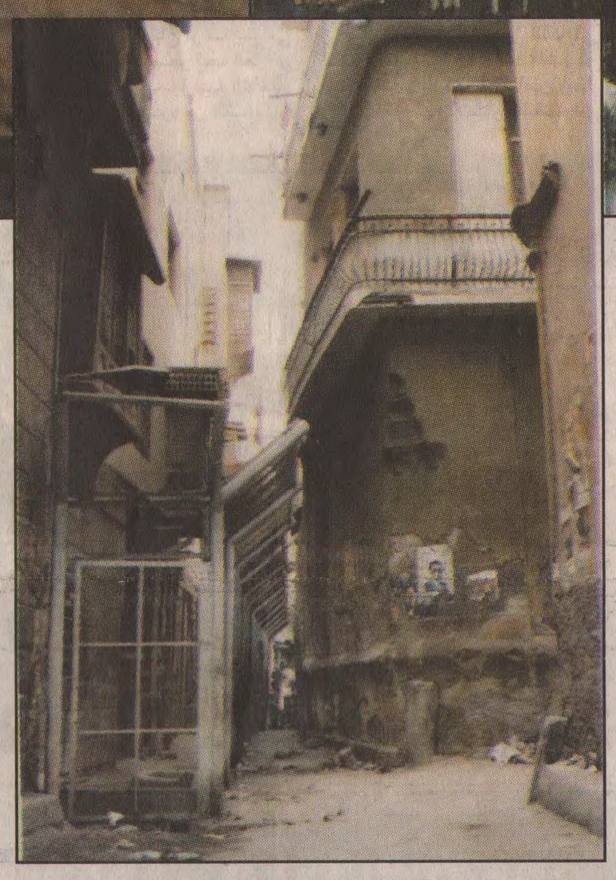
تحت الربع

وهى عبارة عن جزءين الاول منطقة صناعية لقرم الخشب التى تستخدم فى الجزارة وكذلك برادع الخيول والحمير واداوات الصاج للافران البلدى والافرنجى وشماسى البحر والكراسى وكل مشتملات المصايف أما الجزء الثانى والمعروف بحوش الشرقاوى فإنه ذو شهرة عالمية فى مجال صناعة الرخام ومشتملاتها واسعار الاراضى تبدأ فى الزيادة نتيجة قرب المنطقة من وسط البلد وباب الخلق حيث يبلغ متوسط سعر المتر ١٥٠٠ جنيه اما الوحدات السكنية فان اغلبها قامت المحافظة بتأجيرها لأهالى المنطقة فى الستينات ثم قامت بعد ذلك بتمليكها لهم واذا وجدت وحدات خالية فان سعرها يكون اغلى نسبيا عن المناطق المجاورة حيث تبلغ قيمة الوحدة مساحة ١٠٠ متر مبلغ ١٢٠ الف جنيه وتزيد وايجارها الجديد يزيد عن ٦٠٠ جنيه اما الايجار القديم فهو غير موجود لان صاحب العقار عندما يحتفظ به لنفسه يقوم بالتأجير لفترة محدودة أو يعرض للبيع بنظام التمليك.

الست فاطمة النبوية

وهى منطقة سكنية توجد خلف حديقة الأزهر وكان يوجد بها خرابات وورش أحذية وقد قامت الحكومة بتطويرها وتجميلها وتعويض الأهالى التى ازيلت ورشهم، ويوجد خلفها منطقة درب شغلان ذات المبانى القديمة التى قامت منظمة اغاخان بتطويرها

ويقول إن سعر المتر لايزيد على ٦٠٠ جنيه ويتم التوسع فى تلك المنطقة ناحية الجبل وناحية شارع الدرب الأحمر مكان الخرابات التى أزيلت والوحدات السكنية الموجودة يتم تأجيرها بالايجار القديم والأسعار زهيدة لا تتعدى ٧٠٠٠ جنيه مقدم للشقة وبايجار شهرى لايزيد على ٥٠ جنيها بل يقل حسب المساحة ونظام التمليك غير موجود بهذه المنطقة.



الحلمية الجديدة

يشير سويلم إلى أن هذه المنطقة هى الوحيدة من مناطق القاهرة الفاطمية التى لا يوجد بها اشتراطات اثرية فى البناء حيث يسمح ببناء أى عدد من الأدوار حسب القواعد العادية ويطلق عليها اهالى الدرب الأحمر منطقة «الباشوات» نظراً لأن سكانها من اصحاب الدخول المرتفعة، ولذلك فان سعر المتر للأراضى الفضاء يزيد على ٥٠٠٠ جنيه واسعار الوحدات السكنية تختلف بين الوحدات القديمة والجديدة، فالوحدات القديمة ذات الغرفتين وصالة التى تبلغ مساحتها ٧٠ مترا يصل سعرها الى ٧٠ ألف جنيه أما الوحدات الجديدة فأسعارها مرتفعة جداً وتختلف حسب الموقع والتشطيب.

اليكنية الجديدة

اما بخصوص منطقة اليكنية الجديدة والتى سميت بهذا الاسم نسبة إلى يكن باشا الذى انشأها وكان يسكن بها وهى منطقة مخططة ومنظمة تحيط بها الأشجار وتلتزم بالاشتراطات البيئية فى البناء وكل عقار له أربع نواص حيث ان العقارات غير متلاصقة ويوجد بها بناء حديث عبارة عن عمارات وارتفاعها دوران فقط على شكل فيلل ويسكن بها الموظفون والتجار والصناع وسعر المتر يتراوح بين ١٢٠٠ ـ ١٥٠٠ جنيه والوحدات السكنية غير متوافرة بها نظراً لرغبة اصحابها فى الاحتفاظ بها وإذا توافرت فى احوال نادرة فان اسعارها تكون مرتفعة نتيجة مساحاتها الكبيرة التى تزيد على ١٢٠ مترا وسعر الوحدة القديمة يصل الى ١٠٠ ألف جنيه ويزيد حسب المساحة وذلك للعقارات القديمة والمنطقة مرتفعة عن سطح الأرض ويوجد لها مطالع للأفراد والسيارات وهذه المنطقة لا يوجد بها مخالفات بناء والعقارات الجديدة يحتفظ بها اصحابها ولا يعرضونها للبيع

الغورية والفحامين

ويشير سويلم الى أن منطقة الغورية وهى عبارة عن منطقة تجارية قائمة على تجارة الملابس والعبايات وأطقم العرائس والأحذية ولا يوجد بها أراض فضاء نهائياً، ولم تتأثر بزلزال عام ١٩٩٢، وكذلك فان الوحدات السكنية غير متوفرة لأن العمارات الموجودة كلها قديمة يقطن بها سكانها الأصليون ولا توجد مبان جديدة وأهل المنطقة لا يقبلون على بيع عقاراتهم بل يفضلون الاحتفاظ بها وفى حالة خلو إحدى الشقق فان التجار يستخدمونها كمخزن لبضاعتهم.

أما منطقة الفحامين وهى تعد أهم منطقة لتجار الجملة للأحذية فى مصر فان الأراضى بها اسعارها مرتفعة حيث يبدأ سعر المتر من ١٢٠٠ جنيه ويزيد حسب الموقع وان كان يحد من الرواج العقارى بها الاشتراطات الاثاريه ولايوجد بها وحدات سكنية خالية وإذا خلت احداها فان التجار يستخدمونها أيضا كمخزن لبضائعهم.

سوق السلاح

ويضيف أنه عبارة عن حى سكنى صناعى كان يقوم على صناعة اجزاء السلاح التى انقرضت وحاليا ويشتهر الآن بصناعة خشب الباركيه والحالة الاقتصادية به متوسطة وتوجد به عقارات مرتفعة تم بناؤها قبل قرار الاشتراطات الاثرية وسعر المتر للأرض الفضاء يتراوح بين ٦٠٠ و٧٠٠ جنيه ويصل إلى ١٠٠٠ جنيه فى القطع التى تحتل نواصى الشوارع ويتراوح سعر الوحدات السكنية مساحة ٩٠ مترا للمبانى الحديثة من ٧٠:٧٥ ألف جنيه اذا توفرت حيث ان المعروض منها قليل.

أما الايجار فان الشقة ذات الثلاث غرف وصالة يصل مقدمها إلى ٢٥ ألف جنيه بايجار شهرى يتراوح بين ١٠٠:١٢٠ جنيه وبالنسبة للمبانى القديمة فان سعر الشقة مساحة ١٠٠ متر يتراوح بين ٤٥ ألف إلى ٦٠ ألف جنيه حسب حالة الشقة وموقعها ويضيف ان كل هذه المناطق تتقاطع مع شارع الدرب الأحمر الذى يبدأ من أول باب الخلق تحت الربع إلى باب الوزير.

محمد عبدالباقى

من جانبه اشار سيد المكوجى الذى يعمل بمهنة السمسرة الى ان سوق الأراضى والعقارات بالمنطقة تتميز بالركود الشديد حيث ان العقارات القائمة يسكنها التجار والصناع الذى يعملون بالمنطقة التى تتميز بالطابع الاقتصادى المميز حيث يوجد بها الحرف والمهن المختلفة صناعة الفوانيس والرخام والكراسى ذات الطابع العربى (البفات) والشماسى وجلود الخيل وغيرها من الحرف الاخرى إضافة إلى تجاره البذور والمبيدات ولذلك فان الوحدات السكنية الخالية تكاد تكون معدومة وان وجدت فان سعر المتر لايقل عن ٢٠٠٠ جنيه فى الشوارع الرئيسية وبجوار الاماكن التجارية ويقل كلما كان بالداخل.

من جهته أوضح اسامة الليبى صاحب ورشة لصناعة الرخام بشارع حوش الشرقاوى الشهير ان المنطقة لايوجد بها عقارات خالية واذا وجدت شقة خالية نتيجة تركها من قبل سكانها فانها فى حالة التمليك سعرالمتر لايقل عن ١٥٠٠ جنيه اما الايجار فالسائد هو الايجار القديم والمقدم للشقة ذات الغرفتين وصالة التى تبلغ مساحتها ٧٠ مترا لايقل عن ٣٠ ألف جنيه بايجار شهرى يتراوح من ٢٠٠:٣٠٠ جنيه.

أما أحمد على من سكان المنطقة فيقول انه لاتوجد وحدات سكنية خالية إلا القليل لدرجة انه عند وقوع الزلزال تم ايواء المتضررين فى مناطق بعيدة ولم يجدوا مساكن بالمنطقة وبالنسبة للاراضى الخالية التى نتجت من تهدم العقارات فلم يتم البناء عليها لأن التصريح يحدد الارتفاع بدورين فقط ومن يبنى أكثر من ذلك فانه يكون مخالفا وتوقع عليه غرامه اضافة إلى الازالة كما أن وجود سجن الاستئناف بالمنطقة ادى إلى زيادة التكدس بها بما يؤثر بالسلب على المساكن القديمة الموجودة بها.

وأشار أحمد فوزى من سكان المنطقة إلى أن نظام الايجار الجديد لم يشجع الأهالى على البناء بسبب تحديد عدد الادوار وكذلك فان التمويل العقارى غير موجود نظرا لأن المنطقة غالبيتها مبان قديمة.

أما الدكتور محمد عبدالباقى ابراهيم استاذ التخطيط العمرانى بجامعة عين شمس والمهتم بالمناطق التاريخية فيرى ان تطوير وتنمية العقارات فى المنطقة القديمة من القاهرة يتطلب النظر إلى المنطقة على انها ذات حيثية خاصة ويوضح انه بالنسبة للبناء من أجل السكن فيمكن ان يتم ذلك فى منطقة أخرى بالمدن الجديدة وان يتم التركيز على الاستخدامات السياحية والانشطة المكملة لها مع ضرورة الحفاظ على المظهر العمرانى المتميز للمنطقة حيث ان هذا الفكر مطبق فى غالبية المدن القديمة التى تهتم بالحفاظ على طابعها العمرانى المتميز وتعمل على توجيه افراد المجتمع على ذلك مثل صنعاء وتونس.

أخبار عقارية

هيلتون تشتري الفنادق التي تحمل اسمها في بريطانيا وأوروبا

قالت شركة فنادق هيلتون انها ستشتري الفنادق البريطانية التي تحمل اسمها مقابل ٣ر٣ مليار جنيه استرليني /٧ر٥ مليار دولار/ في صفقة ستعزز جهودها العالمية للحاق بالمنافسين الامريكيين الاكبر حجما.

وستستحوذ فنادق هيلتون على ٤٠ عقارا فندقيا في المملكة المتحدة وأوروبا بالاضافة الى ٢٠٠ فندق مؤجر في تحول عن الاستراتيجية السابقة للشركة ببيع العقارات لتدبير تكاليف الادارة وتوزيع الاموال على وقال روبرت لافلور المحلل لدى مجموعة ساسكويهانا المالية ان هذا تخل مفاجيء عن استراتيجية تخفيف الأصول التي لاقت قبولا بين المستثمرين.

وبموجب الاتفاق ستقتصر استثمارات مجموعة هيلتون البريطانية التي باعت في الاونة الاخيرة ما قيمته ٤٠٠ مليون دولار من الاصول الفندقية على شركة لادبروكس للمراهنات التي ستحمل الان اسمها.

وسيعيد الاندماج توحيد علامة هيلتون التجارية بعد تقسيم الشركة في عام ١٩٦٤ حيث أدارت الشركة الامريكية كل فنادق هيلتون في الولايات المتحدة وقامت المجموعة البريطانية بتشغيل العلامة التجارية في بقية أنحاء العالم.

وقف نشاط ثلاث شركات في إطار برنامج توسيع قاعدة الملكية في ليبيا

أصدرت اللجنة الشعبية العامة - رئاسة الوزراء فى ليبيا - قرارا يقضى بوقف نشاط ثلاث شركات ومنع التصرف فى أصولها وهى الشركة الليبية المالطية للتنمية الصناعية والشركة العامة لمستلزمات التشاركيات وشركة البحر المتوسط للاخشاب.

ونص القرار - الذى صدر فى إطار برنامج توسيع قاعدة الملكية فى ليبيا وإعادة هيكلة الشركات العامة - على أن تتولى الجهة المالكة لهذه الشركات إتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة لبيعها بالتنسيق مع الهيئة العامة لتمليك الشركات والوحدات الاقتصادية العامة أو العمل على حلها وتصفيتها.

تجدر الإشارة إلى أن برنامج توسيع قاعدة الملكية الجماعية فى ليبيا يشمل ٣٦٠ شركة ووحدة انتاجية فى مختلف قطاعات الاقتصاد الليبى ويتم تنفيذه على ثلاث مراحل.

بيت التمويل الخليجي يساهم فى مشروع سياحى بالأردن قيمته مليار دولار

قال بيت التمويل الخليجي وهو مصرف استثماري اسلامي مقره البحرين ان مجلس مديريه أوصى بزيادة رأسماله بنسبة ٣٠ ٪ عبر اصدار أسهم للمساهمين الحاليين.

وقال بيان استلمته رويترز ان الاسهم ستطرح برسوم اكتتاب تبلغ ٣٠٠ فلس كويتي /١ر٠٣ دولار/ علاوة على قيمة اسمية تبلغ ١٠٠ فلس للسهم.

ويبلغ رأس المال المدفوع لبيت التمويل الخليجي المدرجة أسهمه في بورصتي البحرين والكويت ١٣٥ مليون دولار ورأس المال المصرح به ٣٠٠ مليون دولار.

ويعتبر البنك من المؤسسات الرئيسية في سوق العقارات بالشرق الاوسط. وقال البيان ان زيادة رأس المال ستسري في الربع الاول من عام ٢٠٠٦.

ويساهم بيت التمويل الخليجي في مشروع سياحي قيمته مليار دولار في الاردن ومشروع سكني وترفيهي بقيمة ٣ر٨ مليار دولار في دولة الامارات ومجمع مالي بقيمة ١ر٤ مليار دولار ومجمع سكني ومنتجع بقيمة ٧٥٠ مليون دولار في البحرين.

مستشارك العقارى

المنشأ والمبنى نقاط الاختلاف وأوجه الشبه (١)

نخلط كثيرا بين استخدام كلمتى المنشأ والمبنى، باعتبار أنهما مترادفان، والحقيقة أن الترادف بينهما من وجه دون الآخر، الزميل «**طارق محمد علام**» يبحث أسباب الاختلاف مع الدكتور حماد على محمد المدرس بهندسة قنا جامعة الأزهر، حيث يقول إن كل مبنى يعتبر منشأ ولا يعتبر كل منشأ مبنى، فالمنشأ كلمة تطلق على كل نشاط عمرانى يقوم به الإنسان لرفع مستواه الحضرى، مثل تعبيد الطرق ومد خطوط السكك الحديدية، وإقامة السدود والخزانات والجسور (الكبارى)، ومد شبكات البنية الأساسية (المرافق العامة) بأنواعها، وكذلك شق الأنفاق لمختلف الأغراض وشق الترع والمصارف وغير ذلك من المشروعات التى تتسم بتقديم الخدمات العامة ويكون هدفها زيادة العمران.

والملاحظ هنا أن هذه النشاطات يغلب عليها الشق المدنى من العلوم الهندسية، ولذلك فهى مجالات تخصص المهندسين المدنيين وربما كان للمهندس المعمارى دور فيها، ولكنه دور ثانوى فى الغالب.

أما المبنى فهو المنشأ الذى يقوم فيه المعمارى بالدور الأهم فى تنظيمه وتصميمه وإعداد برامج تنفيذه وهو المنشأ الذى يعتبر نشاطا معماريا إلى جانب كونه نشاطا عمرانيا مثل المساكن بمختلف أنواعها ودور العبادة والمستشفيات والمقار الإدارية والتعليمية والمصانع وناطحات السحاب والنصب والأبراج التذكارية، والعناصر المعمارية فى محطات السكك الحديدية والمطارات والمنشآت السياحية، ويضاف إلى ذلك التشكيل الفراغى للساحات والميادين العامة والمناطق الخضراء والحدائق والملاعب الرياضية ودور الترفيه مثل مدن الملاهى ودور السينما والمسرح وغير ذلك من الأنشطة التى يزاول الفرد أو الجماعة التى يمكن أن نسميها «منشآت مبنية» لأنها تتكون فى الغالب من عديد من العناصر التى تكون فى حالة تكوين أو بناء وتجمع بينهما عناصر ربط مثل الخدمات وعناصر الحركة وغير ذلك.

والصلة هنا بين المبنى والمنشأ واضحة، إذ لا يمكن أن يقوم المبنى بوظائفه المحددة له إلا إذا كان سليما إنشائيا ولضمان تحقيق ذلك، فإن المبنى أو المنشأ المعمارى يجب أن يتكون من جزءين، هما:

أولا: الأساس (الأساسات) وهو الجزء من المنشأ المدفون تحت سطح الأرض الطبيعية بما قد يكون به من أجزاء وظيفية مثل السراديب (البدرومات) وهو يحوى العناصر المثبتة للمبنى على التربة ووظفيته نقل الأحمال المؤثر على المنشأ إلى الطبقة الصالحة للتأسيس، وبالتالى فهمه الأساسى تحقيق ما يلى: نقل وتوزيع الأحمال المؤثر على المبنى إلى سطح من الأرض أكبر فى مساحته من مسطح المبنى نفسه بشكل منتظم وآمن، وذلك بتصور أن أحمال المبنى تؤثر أولا على مسطح من الأرض يقوم بنقل الأحمال نفسها على مسطح أكبر منه ويقع أسفله ثم يقوم هذا المسطح بدوره بنقل الحمل نفسه، ولكن إلى مسطح أسفله وأكبر منه.. وهكذا يقل نصيب وحدة المساحة من الحمل كلما اتجهنا إلى أسفل إلى أن يصل نصيب وحدة المساحة إلى ما يقارب الصفر من حمل المبنى وهو المنسوب الذى يمكن عنده تصور إزالة التربة أسفل المبنى (لإنشاء نفق مثلا) دون أن يؤثر ذلك على سلامة المبنى.

جدول أسعار الأراضى والعقارات

المنطقة	سعر الأرض بالمتر المربع		سعر المبانى بالمتر المربع	
	حد أدنى	حد أقصى	حد أدنى	حد أقصى
المقطم	١١٠٠	١٦٠٠	١٠٠٠	١٢٥٠
المعادى	١٢٠	٤٥٠٠	١١٠٠	٢٥٠٠
الزيتون	١٠٠٠	٨٠٠٠	٨٠٠	١٣٠٠
العبور	٢٥٠	٨٠٠	٧٠٠	١٠٠٠
الدقى	٣٠٠٠	١٥٠٠٠	١٥٠٠	٣٥٠٠
الهرم	١٥٠٠	٤٠٠٠	٨٠٠	١٨٠٠
فيصل	٩٠٠	٢٥٠٠	٧٥٠	١٢٠٠
الزمالك	٥٠٠٠	٤٠٠٠٠	٢٥٠٠	٧٠٠٠
المهندسين	٣٥٠٠	٣٠٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠
٦ أكتوبر	٣٥٠	٢٨٠٠	٧٠٠	١٨٠٠
مدينة نصر	٩٠٠	٧٠٠٠	٨٥٠	٢٥٠٠
حدائق القبة	١٠٠٠	١٠٠٠٠	٨٠٠	١٤٠٠
مصر الجديدة	٣٠٠٠	١٢٠٠٠	١٥٠٠	٢٥٠٠
التجمع الخامس	٤٠٠	١٣٠٠	٧٠٠	١٥٠٠